

Sygn. akt I ACa 777/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski SA Elżbieta Bieńkowska
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D. B.**

przeciwko **(...)przy ul. (...) w B.**

### **o uchylenie uchwał**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 27 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 335/15

#### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punktach I i II w ten sposób, że oddala powództwo w części dotyczącej uchylenia uchwały (...)przy ul. (...) w B. nr (...) w zakresie punktu 17,18,19 część II Regulaminu Porządku Domowego, stanowiącego załącznik do tej uchwały oraz uchwały nr (...)w całości;**

b) **w punkcie VI o tyle, że w miejsce kwoty 1157 złotych zasądza kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu;**

c) **w punkcie VII w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Białymstoku od każdej ze stron po 28,29 (dwadzieścia osiem 29/100) złotych tytułem zwrotu wydatków, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 670 (sześćset siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka, w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej (...) przy ul.(...) w B., wносиła o uchylenie uchwał właścicieli lokali, podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, tj. nr (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik do tej uchwały; nr (...) w sprawie lokalizacji powierzchni reklamowej; nr (...) w sprawie określenia miejsc instalacji zewnętrznych jednostek klimatyzacji i anten w budynku.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa.

W toku postępowania strony wniosły o umorzenie postępowania w części dotyczącej uchwały nr (...) w zakresie ust. 13 i 14 regulaminu oraz w uchwały nr (...), albowiem były one już przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie I ACa 915/15 Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z powództwa innego właściciela lokalu i prawomocnym wyrokiem z dnia 22.02.2016 r zostały uchylone.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 r uchylił uchwałę nr (...) w zakresie punktu 17, 18, 19 części III Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik do tej uchwały (pkt I); uchylił uchwałę nr (...) (pkt II); umorzył postępowanie w zakresie uchylenia uchwały nr (...)w zakresie punktu 13 i 14 części II Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik do tej uchwały (pkt III); umorzył postępowanie w zakresie uchylenia uchwały nr (...) (pkt IV); oddalił powództwo pozostałym zakresie (pkt V ); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.157 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt VI); nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 56,57 złotych tytułem zwrotu wydatków (pkt VI).

Z ustaleń tego Sądu wynika, że powódka jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w budynku wielomieszkaniowym, posadowionym przy ul. (...) w B., w którym prowadzi kancelarię adwokacką. Jest jednocześnie członkiem pozwanej Wspólnoty.

W dniu 25 czerwca 2014r. na zebraniu członków (...) przy ul. (...), któremu przewodniczyła administrator budynku, miały zostać poddane pod głosowanie projekty: uchwały nr (...) w sprawie lokalizacji powierzchni reklamowej właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, a także określenia z tego tytułu opłat na rzecz Wspólnoty; uchwały nr (...) w sprawie określenia miejsc instalacji zewnętrznej jednostek klimatyzacji i anten w budynku oraz uchwały nr(...) w sprawie przyjęcia Regulaminu Porządku Domowego.

Ostatecznie projekty tych uchwał zostały poddane głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wynik głosowania przesądził o podjęciu przedmiotowych uchwał wymaganą większością głosów.

Poza sporem pozostawało, iż powódka wewnątrz balkonu zamontowała klimatyzator posadowiony na podeście, stojącym na posadzce. Nie ulega również wątpliwości, iż zagadnienia będące przedmiotem zaskarżonych w sprawie uchwał nie były dotychczas przez Wspólnotę uregulowane.

Powódka kwestionowanym uchwałom zarzucała naruszenie zasad właściwego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie jej interesów. Uchwale nr(...), której załącznikiem jest treść Regulaminu porządku domowego, w części III – brak wskazania, w jaki sposób właściciele lokali usługowych na I piętrze będą mogli usytuować jednostki klimatyzacji na dachu, któredy miałyby przebiegać instalacja odprowadzająca wodę od klimatyzatorów, gdzie i jak mają zostać położone kable elektryczne zasilające jednostki zewnętrzne. Podkreślała, że zakaz montażu jednostki klimatyzacyjnej w obrębie balkonu, stanowiącego integralną część lokalu, stanowi nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności. Kwestionując treść uchwały nr (...), powódka wskazywała na bezzasadność uzależnienia montażu jednostek klimatyzacyjnych od zgody architekta, co nie znajduje odzwierciedlenia w przepisach prawa.

Pozwany wskazywał, iż przedmiotowe uchwały uporządkowywały kwestie, które dotychczas nie były przez członków (...) uregulowane i stanowiły właśnie wyraz dbałości o nieruchomość wspólną, w zakresie zaburzenia jej wizji

architektonicznej i estetycznej przez samowolnie umieszczane reklamy i klimatyzatory. Podkreślił, że żaden przepis nie nakłada na Wspólnotę Mieszkaniową obowiązku wprowadzania Regulaminu porządku domowego, tym bardziej nie określa jego obligatoryjnej treści. Ograniczenia wynikające z uchwały (...) dotyczą jedynie zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych, nie istnieją przy tym przeszkody, aby właściciele zamontowali powszechnie dostępne urządzenia wewnętrzne bądź przenośne.

W analogicznym stanie faktycznym i prawnym, w sprawie z powództwa innego właściciela lokalu na I piętrze w budynku przy ul. (...) przeciwko (...), wyrokiem z dnia 22.02.2016r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w sprawie I ACa 915/15 zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 28.05.2015r., sygn. I C 309/15, w ten sposób, że uchylił uchwałę (...) przy ul. (...) w B. nr (...) w zakresie pkt 13 i 14 części II Regulaminu Porządku Domowego, stanowiącego załącznik do tej uchwały oraz uchwałę nr (...)w całości; oddalając powództwo w pozostałej części.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo okazało się zasadne w części dotyczącej żądania uchylenia uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...)w części dotyczącej umiejscowienia zewnętrznych jednostek klimatyzacji i anten, tj. pkt 17, 18, 19 części III Regulaminu Porządku Domowego, stanowiącego jej załącznik.

Wskazał, iż zgodnie z treścią art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub w inny sposób narusza jego interesy. Uprawnienia wszystkich właścicieli lokali są w powyższym zakresie jednakowe.

Analizując zgłoszone przez powódkę zarzuty formalne, jakoby sama czynność głosowania nad zaskarżonymi uchwałami była przeprowadzona niezgodnie z obowiązującym prawem, podkreślił, że zarzuty te mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały wyłącznie wówczas, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Sąd podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreślił również, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Zaaprobował także pogląd, zgodnie z którym podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niedopełnienie zaś ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność.

W ocenie Sądu, obowiązkiem powódki było precyzyjne określenie, w jakim stopniu zarzucane wadliwości postępowania rzutują na treść podjętych uchwał. W tym kontekście podkreślił, że powódka była obecna na zebraniu w dniu 25.06.2014r., знаła treść projektów uchwał i nie zaakceptowała ich. Zgłosiła wniosek o poddanie ich dalszym rozmowom, umożliwiając każdemu z członków Wspólnoty ocenę treści projektów „na spokojnie”, co skutkowało podjęciem decyzji o odroczeniu głosowania nad uchwałami i możliwością zgłoszenia przez członków Wspólnoty ewentualnych poprawek do treści, z którego to uprawnienia powódka nie skorzystała. W trakcie indywidualnego zbierania głosów także istniała możliwość zapoznania się z treścią uchwał. Badając sposób procedowania zaskarżonych uchwał nie stwierdził w tym zakresie uchybień, które miały lub mogły mieć wpływ na ich podjęcie lub treść. W tym stanie rzeczy, zarzuty formalne uznał za nietrafne.

Oceniając zaś kwestie merytorycznej treści zaskarżonych uchwał, Sąd nie miał wątpliwości, iż pozwana (...) nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu, w tym uchwał zakazujących określonego sposobu korzystania z lokalu.

W ocenie Sądu, uchwała nr (...), miała taki właśnie charakter, albowiem z jednej strony odnosiła się do nieruchomości wspólnej, co do której Zarząd dysponuje uprawnieniami określenia sposobu użytkowania i wykorzystywania, wyrażając swoją wolę w drodze uchwały – stosownie bowiem do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

(nie ulega wątpliwości, że ściany zewnętrzne budynku zaliczają się do części wspólnych nieruchomości, element konstrukcyjny budynku, mogą służyć ociepleniu i stanowić walor estetyczny), z drugiej zaś nakłada na właścicieli lokali szersze obostrzenia, wykraczające poza ingerowanie w część wspólną, a odnoszące się bezpośrednio do elementów architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączonego z bryłą budynku, usytuowanego na zewnątrz i wykorzystywanego – w przypadku powódki – do wyłącznego użytku właściciela, których nie sposób zakwalifikować jako części wspólne nieruchomości.

Powódka ma zamontowane klimatyzatory na podeście balkonu i w jej ocenie uchwała determinuje konieczność ich przemontowania. Oczywistym jest, iż posadzka stanowi integralną część balkonu i nie stanowi ze swej natury części wspólnej nieruchomości. W § 2 uchwały nr (...) i w korelującym z nim pkt 19 części III Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik do uchwały nr(...), precyzyjnie określono, że montaż zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych (a w takowy zaopatrzone jest lokal powódki) możliwy jest jedynie na dachu oraz w miejscach wskazanych przez architekta, a zawartych w dokumentacji technicznej budynku, przy czym montaż urządzeń wymaga pisemnej zgody Zarządu. Uchwała ta – zdaniem Sądu Okręgowego - nie dotyczy więc wyłącznie części wspólnych elewacji jako całość, to jest fasady zewnętrznej budynku i elewacji zewnętrznej balkonu. Bezpośrednio dotyczy bowiem zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych, narzucając miejsca ich umieszczenia. W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w którym powódka posiada klimatyzator posadowiony na balkonie, regulacja taka jest niezgodna z interesem członków wspólnoty, ponieważ ingeruje w odrębną własność lokali. Tym samym zarzuty powódki stawione skarżonej uchwale nr (...) okazały się trafne.

Niezasadne natomiast okazały się zarzuty do uchwały nr (...) ustalającej treść regulaminu porządku domowego w części wykraczającej poza pkt 17-19, tj. takiej, która nie odnosi się bezpośrednio do zagadnienia związanego z możliwością umieszczenia jednostek klimatyzacyjnych na budynku.

Z uwagi na skuteczne cofnięcie pozwu w części dotyczącej uchylenia uchwały nr (...) w zakresie ust. 13 i 14 regulaminu oraz nr (...) w całości, będącymi już przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie I ACa 915/15 Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w wyroku z dnia 22.02.2016r., mając na uwadze zgodne stanowisko stron, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 3 i § 4 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie, odstępując od merytorycznego rozpoznawania zagadnień w tej części.

Jako podstawę rozstrzygnięcia powołał art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a zakresie kosztów procesu art. 98 k.p.c. i § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 461).

Powyższy wyrok pozwana zaskarżyła apelacją w części, tj. w zakresie pkt. I, II, VI i VII, zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego tj.:

1) naruszenie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388), dalej jako u.w.l., poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że elementy architektoniczne konstrukcji balkonu trwale połączonego z bryłą budynku, usytuowanego na zewnątrz, nie stanowią części nieruchomości wspólnej,

2) naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie, że uchwały nr(...) oraz uchwały nr (...) w zakresie pkt. 17,18.19 części III Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik do tej uchwały, naruszają interes powódki, gdyż koszty wynikające z ich wykonania są wygórowane w stosunku do potrzeb Wspólnoty.

2. naruszenie prawa procesowego tj.:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów w postaci zeznań powódki, świadka E. K. oraz treści § 2 uchwały nr (...), co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że uchylone

uchwały nr (...) oraz nr (...) w zakresie pkt. 17,18,19 części III Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik do tej uchwały, nie dotyczą wyłącznie nieruchomości wspólnej,

2) naruszenie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie domniemania faktycznego, że koszty z wykonania uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...) w zakresie pkt. 17,18,19 części III Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik do tej uchwały, są wygórowane w stosunku do potrzeb Wspólnoty, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego przyjęcia, że uchwały te naruszają interes powódki i uchylenia ich na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w sytuacji, gdy żadna z podniesionych okoliczności nie została wykazana przez powódkę.

3) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że treść uchwał nr (...) oraz (...) w zakresie pkt. 17,18,19 części III Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik do tej uchwały, determinuje konieczność zdemontowania klimatyzatora powódki umieszczonego na posadzce jej balkonu w sytuacji, gdy żaden z przeprowadzonych w sprawie dowodów na taki obowiązek nie wskazuje, przy czym jednocześnie z treść zaskarżonej uchwały jednoznacznie wynika, że dotyczy ona jedynie nieruchomości wspólnej, a więc nie dotyczy klimatyzatorów umieszczonych na posadzce balkonów nie stanowiącej części nieruchomości wspólnej.

Mając na względzie powyższe, wносиła o zmianę wyroku w pkt. I i II poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

***Apelacja pozwanej jest uzasadniona.***

Na etapie postępowania apelacyjnego spór dotyczył w zasadzie tylko kwestii, czy uchwała nr (...) w sprawie określenia miejsc instalacji zewnętrznych jednostek klimatyzacji i anten oraz pozostające z nią w bezpośrednim związku punkty 17, 18 i 19 Regulaminu Porządku Domowego, stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia tegoż Regulaminu, są niezgodne z przepisami prawa, ponieważ ingerują w odrębną własność lokali, a nadto czy naruszają słuszny interes powódki, jako właściciela lokalu.

Niezgodności z prawem wymienionych uchwał powódka upatrywała w tym, że wprowadzają one w istocie rzeczy zakaz montowania klimatyzatorów także ma tych częściach budynku (posadzka balkonu), które nie stanowią części wspólnej nieruchomości, co w konsekwencji może oznaczać konieczność zdemontowania klimatyzatora, który powódka posadowiła na posadzce balkonu.

Nie budzi wątpliwości utrwalony w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym uchwała właścicieli nie może ingerować w sferę uprawnień właścicieli, wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08).

W orzecznictwie nie budzi także kontrowersji stanowisko, że wobec braku jurydycznych kryteriów, pozwalających na dookreślenie pojęcia „balkon” przyjąć należy, że pod pojęciem „balkonu” jako części budynku, stanowiącej zarazem część składową lokalu rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec powyższego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z byłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokojenia potrzeb właściciela lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, a w konsekwencji – z mocy art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali – powinny być kwalifikowane jako stanowiące część nieruchomości wspólnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08).

Z treści § 1 uchwały nr (...) jednoznacznie wynika jedynie zakaz montażu anten, jednostek zewnętrznych klimatyzacji oraz innych urządzeń służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali na elementach elewacji budynku, a więc na tej części budynku, która bezspornie stanowi element nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe postanowienie zaskarżonej uchwały w żaden sposób nie odnosi się jednak do możliwości montażu klimatyzatora na posadzce balkonu, która – jak wyżej wyjaśniono – jest częścią składową lokalu, w związku z czym nie zalicza się do nieruchomości wspólnej.

W tym stanie rzeczy wypada przyjąć, że ani uchwała nr(...)ani związane z nią postanowienia Regulaminu Porządku Domowego nie ingerują w prawa odrębnej własności lokali. Nie naruszają też one słusznego interesu powódki jako właściciela lokalu, skoro nie mogą stanowić podstawy żądania przez pozwaną – wspólnotę mieszkaniową demontażu już zainstalowanego klimatyzatora, czy skutecznego sprzeciwu przeciwko posadowieniu na posadzce balkonu innego tego typu urządzenia w przyszłości.

Na marginesie tych rozważań należy zauważyć, iż w sprawie z powództwa innego właściciela lokalu przeciwko pozwanej wspólnocie, powództwo o uchylenie uchwały nr (...) oraz powiązanych z nią punktów Regulaminu Porządku Domowego zostało także prawomocnie oddalone wyrokiem (wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 28 maja 2015 r., sygn.. akt I C 309/15 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 915/15).

Oczywiście wobec braku tożsamości podmiotowej stron obu postępowań, Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę nie był związany – na mocy art. 365 § 1 k.p.c. – rozstrzygnięciem wydanym w poprzednim postępowaniu. Tożsame okoliczności obu tych spraw doprowadziły jednak składy orzecznicze do takich samych wniosków.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sekwencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu I instancji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Każda ze stron wygrała i przegrała bowiem sprawę w podobnej części, albowiem cofnięcie pozwu w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) oraz części uchwały nr (...) spowodowane zostało tym, iż w innym postępowaniu zostały one prawomocnie uchylone, co oznacza, że powództwo co do tych uchwał było zasadne; natomiast w pozostałym zakresie (uchwała nr (...))i co do pozostałej części uchwały(...) okazało się bezzasadne.

O kosztach procesu II instancji rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 k.p.c., ponieważ apelacja pozwanej została uwzględniona w całości.

(...)