

Wrocław, dnia 9 stycznia 2025r.

OPINIA PRAWNA

Przedmiotem opinii jest przedstawienie obowiązków członków Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu w zakresie remontu tarasów pierwszej kondygnacji, partycypacji w kosztach remontu oraz współdziałania członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy remoncie.

STAN FAKTYCZNY

W budynku mieszkalnym ul. Rumiankowa 57-57E we Wrocławiu tarasy lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze budynku, stanowiące równocześnie zadaszenie garażu wielostanowiskowego na poziomie -1 znajdują się w złym stanie technicznym skutkującym zalewaniem wodą opadową garażu wielostanowiskowego na poziomie -1 i postępującej degradacji stanu technicznego.

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 10/2024 z dnia 26.03.2024r. o przystąpieniu do etapowej naprawy powierzchni tarasów w zakresie przypadającym na części wspólne. Nie określono w uchwale technologii prac, wykonawcy prac, kosztów wykonania prac, zasad współdziałania w pracach remontowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej korzystających z tarasów.

Z wydzielonych indywidualnie tarasów z wyłączeniem innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej korzystają wyłącznie lokatorzy lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze budynku. Dostęp do każdego z tarasów jest możliwy wyłącznie z konkretnego lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu.

Tarasy stanowią równocześnie dach garażu wielostanowiskowego na poziomie -1.

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej – PSM Iglica:

- 1) otrzymał wezwania od członków do podjęcia działań remontowych z powodu zalewania wodą opadową garażu wielostanowiskowego na poziomie -1,
- 2) przeprowadził wizję lokalną w czasie której podjął rozmowy na temat usunięcia awarii,
- 3) otrzymał informację, że lokator lokalu mieszkalnego na parterze korzystający z /przeciekającego /tarasu nie wyraża zgody na czasowe ograniczenie korzystania z tarasu,
- 4) wstrzymał prace z uwagi na powyższe.

Z opinii technicznej sporządzonej na zlecenie zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej wynika, że:

- 1) do zalewania garażu wielostanowiskowego na poziomie -1 dochodzi w wyniku braku konserwacji płytek (uzupełnienia fug, płytek, impregnacji) ułożonych na tarasie, co w dłuższym okresie czasu spowodowało uszkodzenie hydroizolacji przeciw wodnej podpłytkowej,
- 2) prace naprawcze powinny polegać na skuciu płytek ceramicznych tarasów, przygotowaniu podłoża z dylatacją powierzchni wraz z korektą spadków, wykonaniu warstw izolacji podpłytkowej, ułożeniu obróbki blacharskiej okapu z dylatacją powierzchni, ponownym ułożeniu płytek na kleju elastycznym, wykonaniu prac w zakresie izolacji termicznej stropu od spodu poprzez przyklejenie warstwy styropianu do nadproża luksferów w garażu wielostanowiskowym od wewnątrz z wykończeniem warstwą tynkarską.

Z informacji od wykonawców prac budowlanych, architektów oraz inspektora budowlanego uzyskanych przez zarządcę PSM Iglica wynika, że prace budowlane polegające na naprawie tarasów mogą być wykonane, w zależności od zastosowanej technologii i zakresu prac budowlanych koniecznych do wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną, po dokonaniu tzw. odkrywki (skuciu płytek, istniejącej izolacji poziomej w celu odsłonięcia stropu) jako:

- 1) remont obiektu budowlanego nie wymagający uzyskania przez Wspólnotę Mieszkaniową pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego,
- 2) przebudowę obiektu budowlanego wymagającą uzyskania przez Wspólnotę Mieszkaniową pozwolenia na budowę, zatwierdzenia projektu budowlanego i zgłoszenia wykonania projektu budowlanego co powoduje konieczność zamówienia i sporządzenia projektu budowlanego na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zapewnienia nadzoru nad wykonywaniem prac i realizacją projektu budowlanego.

Zgodnie z dokumentacją budynku przegroda budowlana pozioma oddzielająca garaż wielostanowiskowy od tarasu budynku składa się z następujących warstw:

- 1) posadzki z płytek na kleju elastycznym (na tarasie),
- 2) hydroizolacji pod płytkowej (na tarasie),
- 3) podkładu cementowego (na tarasie),
- 4) warstwy ślizgowej (na tarasie),
- 5) warstwy izolacyjnej styropianu (na tarasie) ,
- 6) warstwy ślizgowej (na tarasie)
- 7) izolacji przeciwwilgociowej (na tarasie)
- 8) stropu (element konstrukcyjny trwale związany z budynkiem),
- 9) izolacji termicznej (w garażu)
- 10) tynku (w garażu),
- 11) powłoki malarskiej (w garażu),
dodatkowo na tarasie występują:
- 12) balustrady, murki rozdzielające i inne elementy wykończenia (na tarasie).

Do części wspólnych nieruchomości należą elementy konstrukcyjne trwale połączone z budynkiem za które odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa.

STAN PRAWNY

Z treści umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności dla lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu wynika, że:

- 1) w trzech przypadkach przedmiotem przeniesienia prawa było także prawo do wyłącznego korzystania z tarasu przyległego do lokalu,
- 2) w pozostałych przypadkach przedmiotem przeniesienia prawa było wyłącznie prawo do lokalu mieszkalnego bez zmianki o prawie do korzystania z tarasu.

Tarasy służą wyłącznie zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do korzystania z danego lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu.

Wedle wiedzy opiniującego nie zawierano pisemnych umów o korzystanie z tarasów z właścicielami lokali mieszkalnych na parterze budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu określających obowiązki właścicieli lokali np. w zakresie sposobu i kosztów utrzymania tarasów.

Zgodnie z:

- 1) art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali *Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.*
- 2) art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali *Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.*

W kwestii podziału obowiązków związanych z utrzymaniem tarasów (balkonów) w należyтым stanie technicznym oraz ponoszeniem kosztów remontu tarasów wypowiedziały się sądy powszechne i Sąd Najwyższy. Na uwagę zasługują następujące wnioski wynikające z orzeczeń:

- 1) *Tarasy mogą mieć podwójny status prawnorzeczowy, gdyż służą nie tylko zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali mieszkalnych. Jako trwale połączone z budynkiem, są istotne tak dla koncepcji architektonicznej całego budynku, jak i dla prawidłowego korzystania z lokali mieszkalnych przez właścicieli mieszkań położonych niżej, przede wszystkim bezpośrednio pod tymi balkonami czy tarasami. W części ich konstrukcji w jakiej wpływają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez innych członków wspólnoty stanowią zatem część wspólną. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31.01.2018 r. sygn. akt I ACa 840/17.*
- 2) *W świetle przepisów ustawy o własności lokali winno być oczywiste, że właściciel lokalu uprawniony jest do wyłącznego i swobodnego korzystania z pomieszczenia pomocniczego jakim jest balkon czy taras, jednak obowiązany jest także do jego udostępnienia i znoszenia prac ustalonych przez wspólnotę w zakresie części*

wspólnych tego pomieszczenia. W przeciwnym przypadku może narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31.01.2018 r. sygn. akt I ACa 840/17

- 3) *Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytych stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.* Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7.03.2008 r. sygn. akt III CZP 10/08.
- 4) *Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.* Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7.03.2008 r. sygn. akt III CZP 10/08.

WNIOSKI

W wykonaniu uchwały Wspólnota Mieszkaniowa nr 10/2024 z dnia 26.03.2024r. biorąc pod uwagę w/w stan faktyczny i prawny oraz koszty remontu tarasu rekomenduję zwołanie przez zarządcę PSM Iglica zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej Rumiankowa 57 we Wrocławiu z następującym porządkiem obrad:

- 1) Przedstawienie przez zarządcę PSM Iglica uzyskanych informacji w zakresie obecnego stanu technicznego tarasu,
- 2) Przedstawienie przez zarządcę PSM Iglica informacji w sprawie:
 - i. zgłoszonych do Wspólnoty Mieszkaniowej roszczeń członków Wspólnoty Mieszkaniowej w związku z zalewaniem garażu wielostanowiskowego,
 - ii. braku zgody na ograniczenie korzystania z tarasów przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej,
- 3) Przedstawienie przez zarządcę PSM Iglica uzyskanych informacji w sprawie możliwych do zastosowania technologii naprawy tarasów oraz prognozowanych kosztów,
- 4) Przedstawienie przez zarządcę PSM Iglica uzyskanych informacji w sprawie zakresu prac budowlanych koniecznych do wykonania naprawy tarasu zgodnie ze sztuką budowlaną z uwzględnieniem braku wiedzy o stanie technicznym tarasów przed dokonaniem tzw. odkrywki (skuciu płytek, istniejącej izolacji poziomej w celu odsłonięcia stropu) oraz prognozowanych kosztów,
- 5) Przedstawienie przez zarządcę PSM Iglica uzyskanych informacji w sprawie możliwości wykonywania prac budowlanych naprawy tarasu jako:
 - i. remont obiektu budowlanego nie wymagający uzyskania przez Wspólnotę Mieszkaniową pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego,
 - ii. przebudowa obiektu budowlanego wymagającą uzyskania przez Wspólnotę Mieszkaniową pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego oraz prognozowanych kosztów zamówienia i sporządzenia projektu budowlanego na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz kosztów zapewnienia nadzoru nad wykonywaniem prac i realizacją projektu budowlanego.
- 6) Przedstawienie przez zarządcę PSM Iglica uzyskanych informacji w sprawie podziału zakresu prac budowlanych naprawy tarasu na:
 - i. Wspólnotę Mieszkaniową w zakresie konkretnych prac na elementach konstrukcyjnych budynku,
 - ii. Poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej korzystających z tarasów w zakresie konkretnych prac pozostałych elementach (np. wyłożenie tarasów płytkami ceramicznymi, zastosowanie izolacji podpłytkowej).

- 7) Dyskusja członków Wspólnoty Mieszkaniowej nad wyborem sposobu wykonywania prac remontu tarasu, technologii remontu tarasu, wykonawcy remontu tarasu z określeniem kosztów.
- 8) Przedstawienie przez Zarządcę zakresu prac zabezpieczających zalewane garaże, do czasu rozpoczęcia właściwych robót budowlanych, z określeniem kosztów.

W przypadku, gdy w wyniku dyskusji Członków Wspólnoty będzie możliwe podjęcie uchwał merytorycznych do porządku obrad należy dodać podjęcie przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej uchwał w sprawie:

- 1) wyboru sposobu wykonywania prac budowlanych remontu tarasu,
- 2) wyboru technologii wykonywania prac budowlanych remontu tarasu,
- 3) zakresu wykonywania prac budowlanych remontu tarasu z podziałem zakresu prac budowlanych naprawy tarasu na:
 - a. wspólnotę Mieszkaniową w zakresie konkretnych prac na elementach konstrukcyjnych budynku,
 - b. poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej korzystających z tarasów,
- 4) zobowiązanie poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej korzystających z tarasów do wykonania konkretnych prac naprawy tarasów na konkretnych elementach nie stanowiących elementów konstrukcyjnych budynku (np. wyłożenie tarasów płytkami ceramicznymi, zastosowanie izolacji podpłytkowej) po wykonaniu remontu tarasu na elementach konstrukcyjnych budynku przez Wspólnotę Mieszkaniową,
- 5) zobowiązanie poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej do udostępnienia tarasów w celu wykonania remontu tarasu na elementach konstrukcyjnych budynku,
- 6) zobowiązanie poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej do udostępnienia tarasów w celu wykonania prac zabezpieczających do czasu rozpoczęcia robót,
- 7) wyboru:
 - a. biura architektonicznego / architekta w celu sporządzenia projektu budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę, zatwierdzenia projektu budowlanego i realizacji procesu budowlanego,
 - b. wykonawcy wykonywania prac budowlanych remontu tarasu, nadzoru architekta nad wykonywaniem projektu budowlanego
 - c. każdorazowo uchwała musi zawierać upoważnienie Zarządu PSM Iglica do zawierania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umów z wykonawcami, architektami do wskazanych kwot wynagrodzenia, sposób pokrycia kosztów wynagrodzenia.

W przypadku, gdy w wyniku dyskusji Członków Wspólnoty nie będzie możliwe podjęcie uchwał merytorycznych, zalecam zwołanie kolejnego zebrania Członków Wspólnoty.

Sporządził:


Grzegorz Słocki
ADWOKAT