

Sygn. akt I A Ca 912/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska (spr.) SO del. Mirosław Trzaska
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**

przeciwko **W. M. N. przy ul. (...) w E.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 11 października 2012 r. sygn. akt I C 480/12

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

M. R., w pozwie przeciwko W. M. nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E., domagał się uchylenia uchwały nr (...) (w całości) i nr (...) (w zakresie § 2 i § 5).

W uzasadnieniu podał, że podjęte przez W. M. uchwały w sposób bezprawny ograniczają jego prawo własności, w szczególności prawo do swobodnego korzystania z elewacji budynku na potrzeby związane z wykonywaniem przez niego działalności gospodarczej. Wskazał, że skarżone uchwały naruszają również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes właścicieli lokali użytkowych, a także są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana W. M. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 11 października 2012 r., Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, że powód i jego żona są właścicielami lokali użytkowych nr (...) znajdujących się w budynku nr (...) położonym przy ulicy (...) w E.. W lokalach tych powód prowadzi zakład optyczny. Na elewacji budynku znajduje się podświetlana tablica informacyjna (...) o wymiarach 60 cm x 300 cm (1,80 m<sup>2</sup>).

Członkowie W. M., częściowo na zebraniu w dniu 9 marca 2010 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęli uchwałę nr (...) upoważniającą Wspólnotę do decydowania o pobieraniu i przeznaczaniu pożytków na cele bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej (§ 1), wprowadzającą odpłatność za umieszczenie reklam na elewacji budynku, w wysokości 2 zł za m<sup>(2)</sup> powierzchni tablicy reklamowej (§ 2) oraz zobowiązującą Zarządcę do opracowania regulaminu wynajmu pomieszczeń i reklam, a także do opracowania warunków technicznych i sposobu montażu reklam na elewacji budynku (§ 3 i 4). W § 5 postanowiono, że uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia. Z kolei w uchwale nr (...), w skutek ustanowienia zakazu rezerwacji miejsc postojowych przypisanych Wspólnotcie, zobowiązano powoda do usunięcia informacji o rezerwacji miejsc postojowych dla potrzeb lokalu usługowego oraz usunięcia oznakowania poziomego, pod rygorem naliczenia opłat za samowolną rezerwację miejsc postojowych (§ 2). W § 5 postanowiono, że uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Uchwałą nr (...) W. M. uchyliła § 2 uchwały nr (...). Likwidacja rezerwacji miejsc postojowych miała bowiem nastąpić w ramach przebudowy parkingu oraz wprowadzonej zmiany w oznakowaniu pionowym. W konsekwencji, uznając, że wyrugowana z obrotu prawnego uchwała nie narusza już praw powoda, Sąd oddalił powództwo w części jej dotyczącej stosownie do art. 316 § 1 k.p.c.

Ocenę prawidłowości uchwały nr (...) Sąd przeprowadził w oparciu o kryteria kontroli zawarte w art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej powoływana jako u.w.l.). Sąd zważył, że zgodnie z art. 12 u.w.l. w zw. z art. 140 k.c. każdy właściciel lokalu zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności (ze wspólnych części nieruchomości) w ten sposób, że nie może z niej korzystać stosownie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Wspólnota, w drodze uchwały, może określić zasady korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej. Może również pozyskać pożytki cywilne służące pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Sąd zważył przy tym, że przepisy art. 12 ust. 2 i 3 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. pozwalają na zwiększenie udziału właścicieli lokali użytkowych w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są z reguły wyraźnie większe. Skoro powód dysponuje takimi lokalami, możliwe było zwiększenie jego obciążenia finansowego. W ocenie Sądu umieszczenie tablicy informacyjnej na elewacji budynku przyczynia się do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Koszty te wynikają z faktu przytwierdzenia tablic do ściany zewnętrznej budynku i konieczności remontu i bieżącej konserwacji elewacji (np. w razie demontażu tablicy). Ponadto tablica ta jest podświetlana, co stanowi znaczącą uciążliwość dla właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w jej pobliżu. W konsekwencji to, że uchwała nr (...) nakłada na powoda obowiązek wpłaty większych zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną (koszty utrzymania elewacji), nie może być uznane za naruszenie prawa.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zarzucił przy tym naruszenie:

1. art. 108 w zw. z art. 355 w zw. z art. 98 w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez zaniechanie umorzenia postępowania w części dotyczącej uchwały nr (...) oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w sytuacji gdy pozwana sama zmieniła zaskarżoną uchwałę, czym potwierdziła zasadność żądania pozwu,
2. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez uznanie, że strona pozwana nie musiała wykazać uciążliwości szyldu dla mieszkańców oraz zwiększenia, w związku z jego umieszczeniem, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
3. art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie, że inni członkowie wspólnoty również korzystają z części wspólnej budynku, tj. montują anteny satelitarne, daszki nad balkonem - a nie są zobowiązani do zwiększonej zaliczki na poczet zarządu

nieruchomością wspólną; poprzez przyjęcie, że to pozwana ponosi koszty związane z montażem i konserwacją szyldu gdy w rzeczywistości koszty te poniósł i ponosi powód;

4. art. 328 § 2 k.p.c. polegające na nie wskazaniu okoliczności uzasadniających wysokość określonej w uchwale stawki oraz tego, w jaki sposób tablica informacyjna generuje dodatkowe koszty i w sposób nadmierny zakłóca korzystanie z nieruchomości wspólnej przez innych właścicieli lokali,

5. art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. przez uznanie, że uprawniają one do zwiększenia obciążenia powoda częścią ogólnych kosztów i wydatków związanych z zamieszczeniem reklamy,

6. art. 206 w zw. z art. 140 i art. 5 k.c. w zw. z art. 25 u.w.l. poprzez uznanie, że uchwała nr (...) nie narusza prawa powoda do bezpłatnego korzystania z rzeczy wspólnej oraz, że nie narusza interesów powoda,

7. art. 54 w zw. z art. 55<sup>1</sup> w zw. z art. 5 k.c. poprzez błędne uznanie, że tablica informacyjna jest reklamą i że można ją „opodatkować”, a uzyskane kwoty traktować jako pożytek cywilny, w sytuacji gdy szyld jest składnikiem zorganizowanej całości gospodarczej i powinien być traktowany jako część lokalu użytkowego,

8. art. 5 k.c. poprzez pominięcie, że zaskarżona uchwała nakłada obciążenia finansowe wyłącznie na powoda, w sytuacji gdy nie jest on jedyną osobą korzystającą z części wspólnej budynku (elewacji).

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, tj. o uchylenie uchwały nr(...).

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

#### ***Apelacja nie była zasadna.***

W dacie wydania zaskarżonego wyroku, uchwała nr (...), w części zobowiązującej powoda do usunięcia informacji o rezerwacji miejsca parkingowego, została uchylona. Zniesienie tego zobowiązania, wbrew twierdzeniom powoda, było wynikiem okoliczności faktycznych związanych z tym, że oznaczenie rezerwacji parkingu miało zostać i tak usunięte w ramach przebudowy parkingu. W związku z tym, że w pewnym przedziale czasowym uchwała nr (...) zobowiązywała powoda do określonego działania, uchylenie tej uchwały dokonane po jej zaskarżeniu nie czyniło zbędnym wydania orzeczenia w niniejszej sprawie. Skutkiem podjęcia uchwały nr (...) było jedynie to, że zagrożenie naruszenia praw własnościowych powoda ustało, a tym samym nie doszło do zrealizowania przesłanek zawartych w art. 25 ust. 1 u.w.l. W konsekwencji powództwo, w części dotyczącej uchwały nr (...) podlegało oddaleniu (art. 316 § 1 k.p.c.). Należy podkreślić, że (...), w drodze stosownych uchwał, reguluje swe sprawy na bieżąco, w związku z czym ryzyko zmiany (uchylenia) podjętych uprzednio decyzji obciąża osobę, która podejmuje się ich zaskarżenia.

Odnosnie uchwały nr (...) trzeba wskazać, że Sąd Okręgowy prawidłowo wyłożył zasady korzystania przez właścicieli lokali (członków wspólnoty mieszkaniowej) z części wspólnej nieruchomości. Nieprawidłowo i zupełnie niepotrzebnie wdał się natomiast w analizę zasadności obciążenia powoda dodatkowymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w związku ze szczególnym (generującym wyższe koszty) charakterem korzystania przez niego z lokali, która to analiza była następnie podstawą sformułowania większości zarzutów apelacyjnych, w szczególności dotyczących rozkładu ciężaru dowodu.

W art. 12 ust. 2 i 3 oraz art. 13 ust. 1 u.w.l. ustawodawca uregulował obowiązek ponoszenia przez członków wspólnoty mieszkaniowej dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki i opłaty określone w art. 14 u.w.l. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ust. 1 u.w.l.), których wysokość wspólnota ustala w formie uchwały (art. 22 ust. 1 pkt 3 u.w.l.). Drugim rodzajem wydatków ponoszonych przez właścicieli są wydatki związane z utrzymaniem ich lokali (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej i wody oraz wywóz nieczystości. Właściciele lokali wnoszą stosowne opłaty w formie czynszu. Istotne jest to, że pieniądze wpłacane na te opłaty nie stają się środkami wspólnoty. Uchwała nr (...) nie dotyczy obciążeń finansowych, o których mowa w

art. 12 ust. 2 i 3 oraz art. 13 ust. 1 u.w.l. i tym samym nie stanowi o nałożeniu na powoda dodatkowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przedmiotem uchwały jest pozyskanie przez Wspólnotę pożytków w związku z wykorzystywaniem elewacji budynku na cele reklamowe. Środki z tego tytułu mają być pobierane na podstawie odrębnych umów i przeznaczane, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. in princ., na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zatem zasadniczo do odpowiedzi na pytanie, czy Wspólnota Mieszkaniowa może pozyskiwać pożytki z części wspólnej nieruchomości (z tytułu wynajmu powierzchni elewacji pod reklamę) - od swoich członków. Odpowiedź na to pytanie jest twierdząca.

Stosownie do art. 206 k.c., regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Przepis art. 12 u.w.l. uzupełnia reguły określone w art. 206 k.c. Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). Poza sporem jest, że elewacja budynku jest częścią wspólną nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Uznać także trzeba, że nie jest ona niezbędna do korzystania przez właścicieli ze swoich lokali, zgodnie z ich przeznaczeniem. Umieszczenie zatem na elewacji budynku szyldu (reklamy działalności gospodarczej członka wspólnoty) wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi lokalu udziału.

W zakresie, w jakim nieruchomość wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z części wspólnych budynku (zarząd nieruchomością wspólną). W tym zakresie nieruchomość wspólna może być również źródłem określonych dochodów, np. z tytułu odpłatności za umieszczone na budynku reklamy. Decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej, jeśli nie zostały zawarte w umowie właścicieli lokali, a dotyczą spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu (taką jest kwestia analizowana w niniejszym postępowaniu), podejmowane są w formie uchwał (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Podjęcie takiej uchwały stanowi niezbędne umocowanie dla wspólnoty do zawierania umów obligacyjnych dotyczących pobierania pożytków z części wspólnych budynku – w tym wypadku wynikających z prawa do umieszczania reklam na elewacji budynku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, OSNC 2008/7-8/81 oraz R.Dziczek, Komentarz do ustawy o własności lokali, LEX Polonica).

Skoro zatem w podjętej uchwale, współwłaściciele rzeczy wspólnej, uregulowali kwestię korzystania z elewacji budynku, to jeden ze współwłaścicieli nie może powoływać się na swoje uprawnienia wynikające z art. 206 (w zw. z art. 140) k.c. do współposiadania rzeczy w sposób przez siebie wybrany. W rezultacie należało uznać, że uchwała nr (...) nie jest niezgodna z przepisami prawa. Jako, że służyć ma ona generowaniu pożytków Wspólnoty i pośrednio finansowaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie można też uznać, że uchwała stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zasada celowości, gospodarności). Uchwała zgodna z przepisami prawa oraz z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może jednak naruszać interesy właściciela lokalu. Ugruntowane w orzecznictwie jest stanowisko, że naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, Lex nr 1120093). Upoważnia to zatem sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych różnego rodzaju skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 24 lutego 2011 r., I ACa 88/11, Lex nr 898662). Uzupełniająco należy też podkreślić, że interes właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., nie jest interesem prawnym, o którym mowa w art. 189 k.p.c., a jedynie interesem faktycznym. W związku z tym, że do tej pory powód korzystał z elewacji budynku nieodpłatnie, zaskarżona uchwała z pewnością narusza jego interes. Jest to jednak wyłącznie interes subiektywny, który nie uzasadnia uchylecia uchwały. Należy w tym miejscu również zaznaczyć, że po zawarciu stosownych umów w przedmiocie pobierania czynszów za umieszczone reklamy, powód, w zakresie swego udziału będzie osiągać dochody z pobieranego czynszu, z tym, że w pierwszej kolejności służyć one

będą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 u.w.l.). Jeśli zaś chodzi o samą wysokość stawki czynszu, to brak jest materiałów, na podstawie których można by wnioskować o ich zawyżeniu przez Wspólnotę.

Z uwagi na powyższe, mając na uwadze bezzasadność wyartykułowanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz bezprzedmiotowość oceny zarzutów pozostałych, koncentrujących się wokół niestanowiącej istoty sprawy kwestii kosztów generowanych przez działalność powoda i uciążliwości związanych z zamieszczeniem szyldu, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.