

Sygn. akt I A Ca 171/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Elżbieta Kuczyńska SA Beata Wojtasiak (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. N. i Z. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w E.**

o uchylenie albo ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji **powodów**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 17 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 948/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.**

UZASADNIENIE

Powodowie K. N. i Z. N. wystąpili z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E., w którym domagali się uchylenia w całości uchwały podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) dnia 15 października 2012 r. z powodu naruszenia ich interesów i nabytych praw oraz niezgodności uchwały z przepisami prawa. Jednocześnie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 25 czerwca 2013 r. powodowie zmodyfikowali swój powództwo w ten sposób, iż wnieśli o uchylenie, ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) r. z dnia 15 października 2012 r. oraz ustalenie nieistnienia uchwał nr(...) i (...) z dnia 22 lutego 2012 r.

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych i kosztów zastępstwa procesowego w stawce maksymalnej.

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 17 grudnia 2013 roku oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów K. N. i Z. N. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w E. kwotę 1.097,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. tworzą właściciele posiadający łącznie 71 lokali mieszkalnych i niemieskalnych. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje (...) Sp. z o.o. w E.. Umowa łącząca Wspólnotę Mieszkaniową z zarządcą nie określa w sposób szczegółowy zasad prowadzenia korespondencji z członkami Wspólnoty.

Budynek położony w E. przy ulicy (...) nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, jak również nie został ujęty w ewidencji zabytków. Położony on jest natomiast na terenie układu urbanistycznego miasta E., wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 listopada 1956 r. oraz decyzją z dnia 20 lutego 1979 r., pod numerem rejestru (...). Wszelkie prace remontowo-budowlane oraz konserwatorskie prowadzone w obrębie elewacji oraz dachu budynku, jak również prace w jego otoczeniu wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Początkowo sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej kierował zarząd wyłoniony na mocy uchwały nr (...) dnia 22 lutego 2012 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów w osobach: J. Z., A. D. i D. K.. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 66,67 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zawiadomienie o podjętej uchwale zostało doręczone właścicielom lokali osobiście przez pracownika zarządcy (...) Sp. z o.o. w E.. Dnia 5 listopada 2012 r. skład osobowy zarządu Wspólnoty uległ zmniejszeniu, albowiem D. K. zrezygnował z pełnionej funkcji.

K. N. wraz z G. S. dnia 16 listopada 1992 r. w E. zawiązali spółkę cywilną pod firmą: (...) w E.. Siedziba spółki została ustalona przy ulicy (...) w E.. Spółka zajmowała się prowadzeniem działalności przewozowo-transportowej o charakterze usługowym, turystycznym i handlowym oraz działalności pomocniczej w tym zakresie na terenie kraju i za granicą. W roku 1997 w skład majątku spółki (...) wszedł lokal użytkowy nr (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w E.. Z własnością tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych w wysokości (...). Od marca 1998 r. (...) spółki (...) są K. N. i Z. N. w udziałach po 50%, charakter prowadzonej działalności oraz siedziba spółki nie uległy zmianie.

K. N. i G. S., działając jako wspólnicy spółki cywilnej (...) w roku 1994 za porozumieniem z Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w E. wykonali prace remontowe w budynku przy ulicy (...) w E., m. in.: zamontowali okno wystawowe z PCV, zamontowali okap ozdobny nad oknem wystawowym, zamontowali drzwi wejściowe z PCV, obłożyli schody wejściowe gresem, wymienili instalację elektryczną z aluminium na miedzianą w pokoju biurowym, wyremontowali korytarz. Koszt tych robót ponieśli wspólnicy spółki cywilnej. W listopadzie 2000 r. firma (...) uzyskała od Urzędu Miasta E. (posiadający wówczas 44,55 % udziałów w nieruchomości wspólnej) zgodę na zagospodarowanie daszku nad oknem wystawowym oraz na zainstalowanie podświetlenia reklamy. Pierwsze zastrzeżenia dotyczące zamontowanej reklamy nad witryną sklepową zostały wysunięte w roku 2007 przez (...) Sp. z o. o. w E., działającego w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wezwał wówczas K. N. do usunięcia kątownika spod reklamy, z uwagi, iż zatrzymuje wodę i nieczystości pomiędzy reklamą a ścianą budynku. Zalecił, aby reklama została zamocowana w sposób uniemożliwiający zawilgocenie ściany i płyty balkonowej oraz wydobywanie nieprzyjemnych zapachów (dowód: pismo - k. 280).

Dnia 6 kwietnia 2011 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków w O. udzielił Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w E. pozwolenia na remont elewacji z termoizolacją ścian zewnętrznych i remont balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy (...) w E.. Podobnie Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w E. pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w zakresie remontu elewacji z termoizolacją ścian zewnętrznych i remont balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Remont całego budynku położonego przy ulicy (...) w E. został wykonany na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) i został podzielony na dwa etapy. Pierwszy etap trwał od sierpnia 2011 r. do końca października 2011 r., dotyczył remontu budynku od strony ulicy (...), a drugi etap dotyczył remontu budynku od strony ulicy (...), rozpoczął się on w czerwcu 2012 r. i trwał do listopada 2012 r. Przystąpienie do drugiego etapu prac remontowych budynku uzależnione było od podjęcia przez Wspólnotę wielu działań. Na realizację prac budowlanych z drugiego etapu zamierzała pozyskać premię termomodernizacyjną.

Realizując powyższy cel, w pierwszej kolejności dnia 12 stycznia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa opracowała audyt energetyczny budynku. Następnie dnia 22 lutego 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w E. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w której wyraziła zgodę na remont budynku w zakresie określonym w audycie energetycznym budynku z dnia 12 stycznia 2012 r. Ustaliła także, że prace te będą finansowane ze środków funduszu remontowego oraz środki finansowe zostaną pozyskane odrębną uchwałą o zaciągnięciu kredytu bankowego. Jednocześnie właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do wyboru wykonawców prac i zawierania umów na wykonanie w/w prac, dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane oraz występowania w imieniu Wspólnoty w sprawach związanych z realizacją inwestycji budowlanej przed wszystkimi urzędami administracji publicznej i innymi instytucjami. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 66,67 % udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś głos przeciwny oddał jedynie D. K. posiadający 2,15 % udziałów. Zawiadomienie o podjętej uchwale zostało doręczone właścicielom lokali osobiście przez pracownika zarządy (...) Sp. z o.o. w E..

Dnia 30 marca 2012 r. (...) S.A. w W. postawił do dyspozycji Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. kredyt w wysokości 536.100,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Uzyskanie kredytu uzależnione zostało od pozytywnego zweryfikowania przez (...) audytu energetycznego. Termin realizacji przedsięwzięcia został ustalony na dzień 31 grudnia 2012 r..

Dnia 22 maja 2012 r. Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. (...), z uwagi na wydanie pozytywnej oceny audytu energetycznego, przyznał premię termomodernizacyjną w wysokości 87.376,00 zł. Decyzja o wypłacie premii miała być podjęta po spełnieniu kilku warunków, m. in.: przedsięwzięcie termomodernizacyjne miało być zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym, zostanie zakończone w terminie określonym w umowie kredytu.

W maju 2012 r. S. W. (najemca lokalu) zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej o udostępnienie części elewacji budynku w celu umieszczenia reklam swojej firmy. W tym celu sporządził wizualizację umieszczenia swoich reklam w miejscu reklamy K. N.. Projekt zakładał umieszczenie reklam S. W. na drzwiach i nad nimi oraz ścianach bocznych elewacji budynku. (...) Sp. z o.o. w E. w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej zwrócił się do K. N. o usunięcie części reklam z elewacji budynku i drzwi wejściowych i udostępnienie miejsca na reklamy S. W. zajmującemu lokal użytkowy nr (...) jednak K. N. nie wyraził zgody na demontaż części swoich reklam.

Dnia 15 czerwca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. zawarła z firmą (...) (...)w E. umowę na roboty budowlane. Zakres prac zleconych dotyczył drugiego etapu prac rozpoczętych w roku 2011 r. na podstawie pozwolenia nr (...), tj. zadania: „Remontu budynku w zakresie określonym w audycie energetycznym” Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w E.. Wartość robót ustalono na ryczałtową kwotę brutto w wysokości 450.000 zł. Kierownikiem budowy ustalono M. Ś..

Pismem z dnia 8 października 2012 r. zarządca - (...) Sp. z o.o. w E. zażądał od K. N., E. P., A. B. i D. K. bezzwłocznego demontażu reklam/szyldów z elewacji budynku od ulicy (...), z uwagi na remont elewacji budynku. Poinformował

również, że demontaż reklam/szyldów należy dokonać we własnym zakresie do dnia 12 października 2012 r. pod rygorem zlecenia demontażu firmie zewnętrznej i obciążenia kosztem właściciela lokalu użytkowego oraz że ponowny montaż reklam/szyldów na elewacji budynku wymaga uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej w formie uchwały oraz konserwatora zabytków. W. N. odmówił zastosowania się do poleceń zarządcy.

Dnia 15 października 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła następujące uchwały: nr (...)w sprawie pobierania opat za reklamy/szyldy umieszczone na częściach wspólnych nieruchomości; nr (...)w sprawie usunięcia z elewacji budynku reklamy umieszczonej przez J. P. na podstawie uchwały nr (...)w związku z dużym jej zadłużeniem; nr (...)w sprawie bezwzględnego demontażu reklam/szyldów z elewacji budynku od ulicy (...), w związku z remontem elewacji budynku i dociepleniem ścian zewnętrznych. Jednocześnie ustalono, iż demontaż reklam/szyldów winien być dokonany we własnym zakresie pod rygorem zlecenia demontażu firmie zewnętrznej i obciążenia kosztem właściciela lokalu użytkowego oraz że ponowny montaż reklam/szyldów na elewacji budynku wymaga uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały oraz konserwatora zabytków. Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali posiadający 67,68 % udziałów, jedynie K. N. posiadający 1,31 % udziału oddał głos przeciwny.

K. N. dnia 30 października 2012 r. otrzymał zawiadomienie o podjętych uchwałach nr (...), (...)i (...). Pozostali członkowie Wspólnoty uzyskali zawiadomienie o podjętych w/w uchwałach w drodze listownej lub złożenia do skrzynki pocztowej.

Dnia 16 października 2012 r. kierownik budowy M. Ś. w formie pisemnej zażądał od Wspólnoty Mieszkaniowej podjęcia działań mających na celu usunięcie z części elewacji budynku od strony ulicy (...) reklam K. N., z uwagi na utrudnienia w dokończeniu remontu budynku oraz istniejący stan zagrożenia (reklamy zamontowane były na cienkich drutach). Z uwagi na nieusunięte reklamy, prace budowlane były wstrzymane na okres ok. 3-4 tygodni.

Pismem z dnia 23 października 2012 r. zarządca (...) Sp. z o.o. ponownie zażądał od K. N. demontażu reklam z elewacji budynku od strony Armii Krajowej. Uzasadniając swoje żądanie powołał się na podjętą uchwałę nr (...)z dnia 15 października 2012 r.. Również i w tym przypadku K. N. nie zastosował się do powyższego żądania. Dnia 12 listopada 2012 r. dokonano demontażu reklam.

Obecnie K. N. nie posiada nad swoim oknem wystawowym szyldów ani reklam dotyczących swojej firmy. Jedyną formą reklamy jego firmy jest logo nazwy umieszczone na oknie oraz reklama w telewizji lokalnej. Zdemontowane reklamy przechowywane są w budynku zarządcy (...) Sp. z o.o. w E..

Mając na uwadze powyżej ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powołując się na przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powodów dotyczące ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał nr (...)r., (...)i (...)jest nieuzasadnione. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 i 3 powyższej ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Zdaniem Sądu okręgowego przedmiotowe uchwały zostały podjęte zgodnie z powyższym przepisem,

W ocenie Sądu, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dawał podstaw, aby uznać, że właściciele lokali nie byli poinformowani o treści podjętych uchwał. Nie można również podzielić zarzutu, że głosy pod zaskarżonymi uchwałami były zbierane przez nieuprawnione do tego osoby. Sąd uznał, że nie można podzielić stanowiska powodów, iż zaskarżone uchwały mają status nieistniejących. Podkreślić trzeba, że ilość oddanych głosów przekroczyła liczbę

udziałów członków głosujących za podjęciem uchwał, a powodowie nie wykazali, aby osoby, które głosowały za przyjęciem uchwał, nie dysponowały wystarczającymi udziałami.

Zdaniem Sądu nie można również podzielić zarzutów skarżących, iż uchwała nr (...) podlega uchyleniu z powodu naruszenia ich interesów i nabytych praw oraz niezgodności z przepisami prawa. Sąd Okręgowy zaaprobował pogląd Sądu Apelacyjnego w Białymstoku wypowiedziany w niniejszej sprawie w postanowieniu z dnia 13 marca 2013 r., iż elewacja budynku przy ulicy (...) w E. stanowi element nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, zaś dysponowanie nią nie przekracza zakresu swobodnych kompetencji zarządu wspólnoty. Powodowie dotychczas korzystali z przestrzeni reklamowej stanowiącej część nieruchomości wspólnej, za dorozumianą zgodą Wspólnoty. Nie zawierali w tym zakresie umowy ze Wspólnotą. Brak jest zatem podstaw, aby przysługiwało im uprawnienie do zawieszania reklam bądź szyldów na mocy praw nabytych.

Nie można również zgodzić się, że usunięcie reklam i szyldów powodów służyło wyłącznie zaspokojeniu prywatnych interesów S. W., a pozwana Wspólnota była jedynie narzędziem do realizacji tych celów. W ocenie Sądu analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie pozwala wysunąć wniosek, że usunięcie reklam powodów miało na celu dokończenie wszystkich prac remontowych, zgodnie z projektem budowlanym. Niedopełnienie bowiem tego obowiązku przez wykonawcę, groziło utratą premii termomodernizacyjnej w wysokości ok. 88.000 zł.

W ocenie Sądu, nie sposób pominąć, że z reklamy umieszczonej na elewacji budynku, czyli na części wspólnej nieruchomości, korzystali tylko powodowie, a więc koszty jej demontażu powinni tylko oni ponosić. Nie można też uznać, że powodowie jako właściciele lokalu mogą korzystać w sposób dowolny z części wspólnych budynku i żądać ponownego umieszczenia ich reklam w taki sam sposób, jak to było dotychczas.

W kontekście zaskarżonej uchwały wskazać należy, że pozbawienie S. W. możliwości umieszczenia jego reklam na elewacji budynku zmniejsza dochody Wspólnoty. W tych warunkach Sąd nie podziela poglądu powodów, że podjęta uchwała nr (...) jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), albowiem uwzględnia ona interesy całej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Nie można również podzielić stanowiska powodów, że umieszczenie reklam/szyldów nie wymaga zgody konserwatora zabytków. Z uzyskanej w toku niniejszego postępowania informacji od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O. wynika, że budynek położony w E. przy ulicy (...) jakkolwiek nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, jak również nie został ujęty w ewidencji zabytków, jednak położony jest na terenie układu urbanistycznego miasta E., wpisanego do rejestru, pod numerem rejestru (...).

Nie sposób również uznać, że powodowie posiadali zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej na montaż reklam na elewacji budynku. Jak wynika z ustaleń Sądu, zgody takiej w roku 2000 r. udzieliła Gmina M. E..

Reasumując powyższe, Sąd uznał, że powodowie nie wykazali istnienia przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i art. 189 k.p.c. Z tych też przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik w sprawie. Uwzględniając zaś rodzaj i stopień zawichości sprawy oraz nakład pracy pełnomocnika pozwanej Wspólnoty, Sąd ustalił jego wynagrodzenie w wysokości 6-krotnej stawki podstawowej na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. Nr 490).

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok apelacją, zarzucając mu:

1. naruszenie art. 6, 23, 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 38 k.c. i art. 33⁽¹⁾ § 1 k.c. oraz art. 58 k.c. i art. 5 k.c., art. 189 k.c. przez przyjęcie, że pozwana wspólnota poprzez organ, jakim jest ogół właścicieli, podjęła zaskarżone uchwały nr (...), nr (...) i nr

(...)i przyjęcia ich za istniejące oraz ewentualnego bezpodstawnego przyjęcia, że uchwała nr (...)z dnia 15 października 2012 roku nie naruszyła interesów strony powodowej oraz została podjęta w zgodzie z prawem,

2. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym poprzez:

a) bezpodstawne przyjęcie, że ogół właścicieli głosował nad zaskarżonymi uchwałami i jeśli nawet nie głosował, to tylko drastyczne uchybienia dają podstawę do przyjęcia, że nie doszło do wyrażenia zgody przez organ podmiotu korporacyjnego,

b) bezpodstawne przyjęcie, że w toku procesu nie wykazano, iż tylko wyselekcjonowanym właścicielom wspólnoty poddano uchwały pod głosowanie, a nie ogółowi właścicieli, chociaż w sprawie strona powodowa wniosowała o zobowiązanie pozwanej wspólnoty do przedłożenia dowodów z dokumentów, iż ogółowi właścicieli zaskarżone uchwały były poddane pod głosowanie i takie dowody nie zostały przedstawione co powinno negatywnie skutkować dla strony pozwanej zgodnie z art. 6 k.c.,

c) pominięcie kwestii braku doręczeń uchwał pod głosowanie ogółowi właścicieli, co wskazuje że ten organ wspólnoty uchwał nie głosował, a tylko wybrani właściciele celem stworzenia pozoru poddania pod głosowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów ogółowi właścicieli,

d) bezpodstawne przyjęcie, że zachowano prawidłowy tryb podjęcia zaskarżonych uchwał,

e) bezpodstawne przyjęcie, że zaskarżone uchwały należy traktować jako istniejące, pomimo niewykazania, że zostały poddane głosowaniu ogółowi właścicieli,

f) bezpodstawne przyjęcie, że jeśli nawet doszło do poddania zaskarżonych uchwał pod głosowanie ogółowi właścicieli, to decydujące jest to, że uchwały zostały podjęte większością udziałów,

g) bezpodstawne pręcie, że uchwała nr (...)nie naruszyła interesów strony powodowej i została podjęta bez naruszenia prawa oraz wyłącznie w związku z remontem elewacji, a nie z powodu wykorzystania sprawy remontu do usunięcia szyldów strony powodowej trwale bez możliwości powrotu na rzecz interesów innej osoby preferowanej przez zarząd wspólnoty,

h) bezpodstawne przyjęcie, że kontekst zaskarżonej uchwały nr (...)umożliwiającej umieszczenie reklam na elewacji S. W. pozbawia Wspólnotę dochodów, w sytuacji gdy S. W. jest tylko najemcą lokalu należącego do Gminy M. E. jako jednego z ogółu tych właścicieli i proponowała w toku sprawy zawarcie umowy na podstawie której już od marca 2013 roku zgodziła się zapłacić stawki, jakie przyjęła w innej uchwale wspólnota za wywieszenie reklam, co nie znalazło odzwierciedlenia w pozytywnej decyzji wspólnoty i co oznacza, że dochody wspólnota mogła już dawno pobierać od strony powodowej jako właściciela należącego do wspólnoty, lecz brak pozytywnej decyzji świadczy o złośliwym nastawieniu zarządu wspólnoty do strony powodowej i celowym działaniu zarządu, który poddał pod głosowanie uchwałę nr (...)w celu z góry założonym wybranym właścicielom i w celu wyrugowania szyldów strony pozwanej wiszących od 2000 roku,

i) bezpodstawnego pominięcia w ustaleniach Sądu ujawnionego w toku postępowania pisma napisanego w imieniu Wspólnoty z dnia 24 września 2007 roku wskazującego na akceptację Wspólnoty w zakresie zawieszonych szyldów przez stronę powodową, a tym samym jako zaprzeczenia początkowym twierdzeniom wspólnoty o braku zgody na zawieszony szyldy,

j) bezpodstawnego przyjęcia tożsamości prawnej obszaru zabytku z określeniem zabytku w kontekście zaskarżonej uchwały nr (...)wymagającej spełnienia dodatkowego warunku dla

zawieszenia szyldów, czy reklamy w postaci uzyskania zgody konserwatora zabytków w rozumieniu odrębnej regulacji z art. 36 pkt 2 i pkt 10 ustawy z dnia 23 lica 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania i kosztów zastępstwa prawnego według sześciokrotnej stawki minimalnej ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie wywiódł trafne wnioski. Sąd Apelacyjny w całości aprobuje stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy przyjmuje za swoje.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów dotyczących błędnych ustaleń faktycznych w zakresie procedury i sposobu podjęcia przez wspólnotę zaskarżonych uchwał.

W tym zakresie powodowie nie wykazali, że głosowanie zostało przeprowadzone w nieprawidłowy sposób. Znajdujące się w aktach uchwały zawierają podpisy właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej wraz ze wskazaniem głosowania – za uchwałą lub przeciw uchwale. Każdy z właścicieli ma również określony procentowo udział w nieruchomości. Powodowie nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność tego, że w głosowaniu uczestniczyły niewłaściwe osoby, nie będące właścicielami lokali lub że głosy zostały oddane przy istnieniu wad oświadczenia woli wskazanych w art. 82-88 k.c., a tylko takie zarzuty mogły skutkować uznaniem twierdzeń powodów za zasadne. Nadto wykazanie twierdzeń powodów było także uzależnione od wykazania kluczowej kwestii – wpływu wskazywanych uchybień na treść podjętych przez Wspólnotę uchwał. Kwestie powyższe nie zostały w niniejszej sprawie wykazane, na co wskazywał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W tym miejscu nie ma potrzeby powoływania argumentacji Sądu I instancji, którą Sąd Apelacyjny w całości aprobuje.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 23 ust.1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W sprawie podjęcia uchwały nie występuje wymóg określonego kworum, a o tym, czy uchwała została podjęta decyduje fakt, czy za jej podjęciem opowiedziała się większość właścicieli.

Niezrozumiałe są zatem zarzuty apelacyjne wskazujące na dokonywanie selekcji właścicieli w celu podjęcia uchwały określonej treści, skoro zaskarżone w niniejszej sprawie uchwały zostały podjęte większością głosów, przy zastosowaniu prawidłowego trybu głosowania. Skoro powodowie wskazywali na naruszenie procedury przy głosowaniu, czy nieprawidłowy sposób zbierania głosów, naciski ze strony zarządu na głosujących współwłaścicieli w celu podjęcia uchwał określonej treści, to powinni byli wykazać, że te okoliczności wpłynęły na treść zaskarżonych uchwał. Jednakże taka okoliczność nie została w niniejszej sprawie wykazana, zaś zeznania świadków J. Z. – prezesa zarządu wspólnoty oraz M. Z. – zatrudnionego u administratora budynku w charakterze gońca dowodzą właściwego trybu podejmowania uchwał we wspólnocie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego można uznać za utrwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się bowiem, że

bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreśla się przy tym, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r. IV KKN 1351/2000 OSNC 2004/3 poz. 40, czy wyrok z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/2003 OSNC 2005/7-8 poz. 132). W drugim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przyłączając się do tego stanowiska dodać należy, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym z dokumentacji, jak też z zeznań świadków, nie wynikały okoliczności wadliwego procedowania w kwestii podjęcia uchwał, wpływania na właścicieli lokali przy oddawaniu głosów. Właściciele poszczególnych lokali byli poinformowani o treści uchwał. Stąd też zasadnie Sąd Okręgowy oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty nr (...) i (...).

Natomiast w odniesieniu do zarzutów dotyczących uchwały nr (...) należy wskazać, że w zakresie, w jakim nieruchomości wspólne 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 nieruchomości wspólne 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 ustawy). Podjęcie takiej uchwały stanowi niezbędne umocowanie dla wspólnoty do zawierania umów obligacyjnych dotyczących pobierania korzyści 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 59/2007 OSNC 2008/7-8 poz. 81 oraz R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o własności lokali LexPolonica).

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że powodowie nie dysponowali umową zawartą ze Wspólnotą na korzystanie z powierzchni reklamowej. Pierwotnie taką zgodę uzyskali w roku 1994 za porozumieniem z Miejskim Zakładem Gospodarki mieszkaniowej w E. (zamontowanie okna wystawowego PCV, okapu ozdobnego nad oknem wystawowym, drzwi wejściowych, obłożenie schodów gresem, wymiana instalacji elektrycznej, remont korytarza), następnie zaś od Urzędu Miasta E. w listopadzie 2000 roku (zagospodarowanie daszku nad oknem wystawowym oraz zainstalowanie podświetlenia reklamy). Jednakże powodowie nie występowali do pozwanej wspólnoty o wyrażenie zgody na zamieszczanie reklam. Zatem podjęta przez Wspólnotę uchwała nr (...) w żadnym wypadku nie narusza praw powodów jako właścicieli lokalu użytkowego.

Nadto podjęcie uchwały nr (...) było uzasadnione z uwagi na uzyskanie przez Wspólnotę Mieszkaniową pozwolenia na remont elewacji budynku z termoizolacją ścian zewnętrznych oraz remont balkonów budynku mieszkalnego. Pozwolenie to zostało wydane zarówno przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O., jak też przez Starostę (...). Uzyskanie powyższych pozwoleń skutkowało koniecznością podjęcia uchwały o demontażu reklam/ szyldów z elewacji budynku. Podjęto także uchwałę nr (...) w sprawie pobierania opłat za reklamy/szyldy umieszczone na częściach wspólnych nieruchomości. Takie działanie Wspólnoty wobec konieczności dokonania remontu elewacji budynku jest celowe i zasadne. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie potwierdza tezy powodów, iż przedmiotowa uchwała została podjęta wyłącznie w celu usunięcia reklam powodów, co miałyby zmierzać do utrudnienia im prowadzenia działalności gospodarczej. Wspólnota nie wykluczyła zawarcia z powodami umowy o dzierżawę powierzchni reklamowej po wykonaniu remontu. Nadto niezrozumiałym jest zarzut dotyczący błędnego ustalenia faktycznego uzyskania przez Wspólnotę zgody konserwatora zabytków na remont elewacji. Pozwolenie takie znajduje się w aktach niniejszej sprawy (k. 219) i zgodnie z jego uzasadnieniem wystąpienie do Konserwatora Zabytków było uzasadnione z uwagi na to, że budynek mieszkalny należący do Wspólnoty jest zlokalizowany w zabytkowym układzie urbanistycznym miasta E., objętym ochroną konserwatorską. W związku z powyższym wszelkie prace prowadzone przy obiekcie objętym w ten sposób ochroną konserwatorską należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków. Zgodnie z zeznaniami świadka J. Z. – prezesa zarządu wspólnoty konserwator zabytków miał wpływ nawet na kolor elewacji budynku (k. 306).

Podsumowując powyższe rozważania należy podkreślić, że skoro 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. Dotyczy ona wprawdzie umieszczonej przez powodów reklamy, jednakże wobec konieczności dokonania remontu budynku nie stoi ona w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zasada celowości, gospodarności). Uchwała zgodna z przepisami prawa oraz z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może naruszać interesy właściciela lokalu, jednakże ugruntowane w orzecznictwie jest stanowisko, że naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy, stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r. I ACa 232/2011). 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 88/2011). Uzupełniająco należy też podkreślić, że interes właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy, 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 powodowie korzystali z elewacji budynku dowolnie i nieodpłatnie, zaskarżona uchwała z pewnością narusza ich interes. Jest to jednak wyłącznie interes subiektywny, który nie uzasadnia uchylenia uchwały.

Z uwagi na powyższe, mając na uwadze bezzasadność wyartykułowanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz bezprzedmiotowość oceny zarzutów pozostałych, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej za drugą instancję orzeczono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490). W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w stawce przekraczającej minimalną w postępowaniu apelacyjnym, bowiem na tym etapie postępowania wkład pracy pełnomocnika pozwanego był niewielki, sprowadził się do wniesienia odpowiedzi na apelację i wzięcia udziału w rozprawie apelacyjnej. Zatem nakład ten w postępowaniu apelacyjnym nie był tak wysoki, by uzasadniało to zwielokrotnienie stawki minimalnej przewidzianej w rozporządzeniu.