

Sygn. akt I ACa 369/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Adamiak
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Borowska (spr.) SSA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2020 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **R. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S.**

przy udziale interwenientów ubocznych **P. M. i W. M.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 11 stycznia 2019 r. sygn. akt I C 896/18

I. Oddala apelację;

II. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt I ACa 369/19

UZASADNIENIE

R. C. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. domagała się uchylenia uchwały z dnia 5 września 2018 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zajęcie części wspólnej nieruchomości poprzez montaż urządzeń chłodniczych, szyldów oraz oznakowania zewnętrznego w witrynach okiennych lokalu usługowego nr (...). Podnosiła, że uchwała została podjęta niezgodnie z prawem, gdyż do zawiadomienia o terminie zbierania głosów nie został dołączony szkic obrazujący rozmieszczenie urządzeń chłodniczych i oznakowani, a głosy zbierał bezpośrednio

zainteresowany wynikiem głosowania właściciel lokalu usługowego nr (...) - P. M.. Jej zdaniem rodziło to pole do manipulacji i presji w stosunku do głosujących. Podała także, że wyrażenie zgody na nieodpłatne korzystanie z części nieruchomości wspólnej narusza jej interes, jako członka wspólnoty, gdyż wspólnota została pozbawiona przychodu, a oznakowania mogą naruszać estetykę budynku i to członkowie wspólnoty będą ponosić koszty remontu zniszczonej elewacji.

Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że P. M. dysponował upoważnieniem zarządcy wspólnoty ((...) Spółdzielni Mieszkaniowej) do indywidualnego zbierania głosów pod projektem uchwały nr (...) a w czasie zbierania głosów przedstawiał wraz z projektem uchwały szkic obrazujący sposób rozmieszczenia urządzeń chłodniczych i szyldów.

Interwenienci uboczni samoistni po stronie pozwanej P. i W. M. wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo; zasądził od powódki R. C. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; zasądził od powódki na rzecz P. M. kwotę 40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; zasądził od powódki R. C. na rzecz W. M. kwotę 40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

R. C. jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul (...) w S.. W budynku znajduje się 69 lokali, w tym 63 mieszkalne i 6 usługowych.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. – zarządca pozwanej Wspólnoty upoważniła P. M. do zbierania podpisów pod uchwałą nr(...) w sprawie wyrażenia zgody na zajęcie części wspólnej poprzez montaż urządzeń chłodniczych i szyldów oraz oznakowania zewnętrznego w witrynach okiennych według załączonego szkicu.

W drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 5 lutego 2018 r. podjęto uchwałę o zezwoleniu właścicielom lokalu usługowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. na nieodpłatne zajęcie części wspólnej poprzez montaż urządzeń chłodniczych oraz szyldów i oznakowania zewnętrznego w witrynach okiennych. Sposób rozmieszczenia urządzeń i szyldów reklamowych został określony wg załączonych szkiców. Za uchwałą głosowały osoby posiadające 18.279 na 33.350 udziałów. W lokalu usługowym nr (...) mieści się sklep (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że R. C. nie wykazała, iż sporna uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów prawa lub umową właścicieli lokali, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Odnosząc się do zarzutów powódki, przede wszystkim wyjaśnił, że P. M. dysponował stosownym upoważnieniem zarządcy wspólnoty do zbierania głosów nad zaskarżoną uchwałą. Nadto dodał, że ustawa o własności lokali przewiduje dalece odformalizowany sposób podejmowania uchwał i dopuszczalne jest ich podjęcie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Sąd stwierdził również, że z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika, iż P. M. wywierał jakąkolwiek presję na członków wspólnoty w trakcie głosowania za uchwałą. Dodał, że wprawdzie część członków wspólnoty podpisała się pod oświadczeniem, że w czasie zbierania głosów nie został im okazany szkic, nie świadczy to jednak o tym, że takiego szkicu nie było i członkowie wspólnoty nie mieli możliwości się z nim zapoznać. Szkic był bowiem wymieniony w treści uchwały, a także w zawiadomieniu. Z kolei P. M. oświadczył, że był gotowy szkic okazać, ale członkowie wspólnoty nie byli tym zainteresowani.

Sąd nie podzielił także twierdzeń powódki, że uchwała narusza jej interesy, gdyż zezwala na nieodpłatne korzystanie z części wspólnej nieruchomości. Podał, że wniosek taki jest bezpodstawny, w szczególności, że sama powódka nie wykazała, iż wspólnota mogła liczyć z tego tytułu na korzyści majątkowe, ani też w jakiej wysokości. Zauważył, że inne lokale usługowe również korzystają z możliwości montażu szyldów i urządzeń, a Wspólnota nie czerpie z tego tytułu żadnych korzyści.

Sąd uznał również, że powódka nie dowiodła, iż montaż urządzeń chłodniczych na dachu lokalu, skutkował stratami ciepła na po stronie Wspólnoty. Jako całkowicie bezpodstawne ocenił także jej obawy dotyczące konieczności ponoszenia w przyszłości kosztów remontu zniszczonej elewacji, podkreślając że nie wykazała ona, iż przez montaż szyldów uszkodzeniu uległa elewacja budynku.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali przez błędne uznanie, że uchwała nr (...) nie ma charakteru blankietowego, gdyż oświadczenia właścicieli nie potwierdzają, iż członkowie wspólnoty nie mieli możliwości zapoznania się ze szkicami i rysunkami, gdyż te zostały wymienione w oświadczeniu i w treści uchwały;

- art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali przez błędne uznanie, że dopuszczalne jest samodzielne rozporządzanie nieruchomością wspólną przez właścicieli lokalu nr (...), a także wyrażanie przez nich dalszej zgody dla najemcy lokalu na zajęcie elewacji pod montaż wentylatorów i tablic reklamujących działalność gospodarczą;

- art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali przez błędne uznanie, że uchwała nr (...) wyrażająca zgodę na nieodpłatne zajęcie części nieruchomości wspólnej, nie narusza interesu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową i zasad prawidłowego zarządu nieruchomością;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne uznanie, że zbierający głosy pod uchwałą nie był zobowiązany pokazywać właścicielom rzekomych załączników;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne uznanie, że montaż szyldów i reklam na elewacji nie spowoduje jej uszkodzeń a wspólnota nie poniesie kosztów naprawy szkód spowodowanych montażem.

Wnosiła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa, albo jego uchylenie i skierowanie sprawy do ponownego

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. Nie budzi również wątpliwości Sądu Apelacyjnego dokonana ocena prawna. Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c., zważywszy, że ustalenia Sądu Okręgowego mają podstawę w dowodach zebranych w sprawie, w przeciwieństwie do twierdzeń powódki.

Uzupełniając wskazać należy, iż w doktrynie i judykaturze jednolicie przyjmuje się, że umieszczenie reklamy bądź szyldu na elewacji budynku wykracza poza normalne przeznaczenie tej części nieruchomości wspólnej także wówczas, gdy dane oznaczenie jest związane z działalnością gospodarczą prowadzoną w lokalu użytkowym należącym do danej wspólnoty mieszkaniowej - czy to przez członka wspólnoty, czy przez najemcę lub dzierżawcę lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07, OSNC 2008/7-8/81) wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 października 2012 r., I ACA 544/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2013 r. (I ACA 912/12). Umieszczenie na elewacji budynku szyldu (reklamy działalności gospodarczej członka wspólnoty) wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługującego

właścicielowi lokalu udziału. 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, art. 206 k.c.) Zajęcie części elewacji budynku przez właściciela danego lokalu oznacza, że z powierzchni tej nie mogą korzystać pozostali członkowie wspólnoty. Nie ma przy tym znaczenia to, czy wykorzystywana powierzchnia reklamowa mieści się na części ścian otaczającej lokal stanowiący własność danego członka wspólnoty, czy też nie - skoro cała elewacja stanowi element nieruchomości wspólnej. Określenie przez wspólnotę zasad korzystania z części wspólnych budynku, kwalifikowane jest jako uchwały w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, na zasadzie art.22 ust.3 pkt 4 u.w.l. Taka uchwała jest przedmiotem zaskarżenia w niniejszej sprawie. W uchwale tej zezwolono właścicielom lokalu usługowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. na nieodpłatne zajęcie części wspólnej poprzez montaż urządzeń chłodniczych oraz szyldów i oznakowania zewnętrznego w witrynach okiennych. Zarzut naruszenia art. 22 ust.2 u.w.l. jest bezzasadny, skoro pozwana Wspólnota zgodnie z tym przepisem podjęła uchwałę dotyczącą podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Wbrew zarzutom powódki przy podjęciu uchwały nie doszło do uchybień formalnych. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów (art.23 ust.1 u.w.l.). Decyzję w tym przedmiocie podjął zarząd, który odpowiada za przeprowadzenie indywidualnego zbierania głosów. Okoliczność, iż samo zbieranie głosów przeprowadziła osoba spoza zarządu, upoważniona przez tenże zarząd do tej czynności, nie stanowi naruszenia przepisów ustawy. W orzecznictwie rozważany był problem, jakie są skutki sytuacji, w której indywidualne zbieranie głosów zarządziła osoba nieuprawniona (np. właściciel lokalu niebędący członkiem zarządu), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Nawet wówczas uchybienie tego rodzaju może być podstawą do uchylenia uchwały, tylko wówczas, gdyby zostało wykazane, że mogło mieć wpływ na jej treść. Brak jest dowodów, aby członkowie wspólnoty nie mieli możliwości zapoznać się ze szkicami obrazującymi rozmieszczenie szyldów i urządzeń chłodniczych. Okoliczność, iż głosujący z tej możliwości nie korzystali, nie świadczy o tym, że szkice nie były dostępne dla głosujących. Tym bardziej trudno przyjąć, aby okoliczność ta mogła prowadzić do uchylenia uchwały. Wbrew twierdzeniom powódki uchwała nie ma charakteru blankietowego. Odnosi się do właścicieli lokalu użytkowego nr (...), bez podania ich nazwisk, co nie oznacza, że nie jest zindywidualizowana, czy też budzi wątpliwości co do tego, komu udzielono zgody na montaż urządzeń chłodniczych oraz szyldów.

Sąd Apelacyjny nie dostrzega też, aby uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy członków wspólnoty, w tym powódki (art.25 ust.1 u.w.l.). Wskazać należy, iż właściciele lokali użytkowych mają prawo oznaczyć lokal użytkowy poprzez umieszczenie szyldu z nazwą firmy, pod którą działają. Również montaż urządzeń chłodniczych niezbędnych do prawidłowego użytkowania lokalu, nie może budzić wątpliwości. Odnosnie do wyrażenia zgody na bezpłatne korzystanie z powierzchni wspólnych, powtórzyć trzeba za Sądem Okręgowym, iż wskazana na szkicach powierzchnia nie jest duża, szyld i urządzenia mają być umieszczone bezpośrednio nad lokalem użytkowym nr (...). Nadto uchwała nie dotyczy zgody na reklamy, które miałyby przynosić potencjalny zysk osobie je umieszczającej, ale zgody na zawieszenie szyldu reklamowego, wskazującego na nazwę sklepu, bądź działalności usługowej prowadzonej w danym lokalu. Zatem właściciele lokalu użytkowego nr (...) nie korzystają z nieruchomości wspólnej, ponad niezbędną konieczność do prowadzenia działalności gospodarczej. Trudno też a priori uznać, iż montaż urządzeń chłodniczych, czy też szyldów spowoduje uszkodzenie elewacji. Zatem zarzut naruszenia art. 12 ust.2 u.w.l. należało uznać za bezzasadne.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. i § 8 ust.1 pkt.1 w zw. z §10 ust.1 pkt.2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22.10. 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

(...)