

Sygn. akt I ACa 149/09
WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Dnia 17 marca 2009 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku - Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Michał Kopeć

Sędziowie: SA Bogusława Sieruga

SA Maryla Domel - Jasińska (spr.)

Protokolant: st. sekretarz sądowy Karolina Najda

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2009 r. w Gdańsku na rozprawie sprawy z powództwa przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w o uchylenie uchwały na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 12 listopada 2008 r. sygn. akt I C 1715/08

- I. oddala apelację;
- II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 180 zł. (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

..... Iwnieśli pozew o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowejnumer 13/..... r. dotyczącej zasad umieszczenia niektórych urządzeń w częściach wspólnych budynku.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż uchwała ta została podjęta z naruszeniem przepisów prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, zasady ochrony praw nabytych oraz interes właścicieli lokali użytkowych.

Powodowie podnieśli, że uchwała niezgodnie z prawem nakłada na członków wspólnoty opłaty za urządzenia klimatyzacyjne, szyldy przynależne lokalom użytkowym oraz inne urządzenia montowane w częściach wspólnych budynków.

Nadto powodowie wskazali, że w podobnej sprawie zapadł już wyrok wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu (sygn. akt I C 91/08), jednakże zarząd pozwanej ignorując wyrok Sądu dąży w uporczywy sposób do realizacji własnych celów.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania. W uzasadnieniu stwierdziła, że zgoda o jakiej mowa w zaskarżonej uchwale dotyczy montażu obejmującego nieruchomość wspólną, nadto zarząd może każdorazowo wyrażać zgodę w imieniu wspólnoty na montaż i instalacje wymienionych urządzeń bez potrzeby uzyskiwania zgody wszystkich członków wspólnoty na takie przedsięwzięcie. Pozwana dodała, że upoważniła zarząd do negocjacji z przyszłym dzierżawcą lub najemcą części wspólnej nieruchomości w zakresie opłat za montaż urządzeń innych niż klimatyzatory i reklamy.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2008 roku Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił uchwałę Wspólnoty mieszkaniowejwnr 13/..... r. oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkanioweji właścicielami trzech lokali użytkowych, a ich udział w nieruchomości wynosi 3,16 %. Zarządcą pozwanej jest W skład zarządu wchodzi Dnia r. pozwana podjęła uchwałę nr 13/..... w przedmiocie:

- 1. wyrażenia zgody na montaż i instalację na nieruchomości wspólnej urządzeń klimatyzacyjnych, rolet antywłamaniowych, krat, urządzeń alarmowych, anten satelitarnych oraz innych podobnych urządzeń w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i zgodnie z przepisami prawa,
- 2. upoważnienia zarządu do wyrażenia zgody na bezpłatny montaż urządzeń wymienionych w pkt. 1,
- 3. wyrażenia zgody na dzierżawę lub najem części nieruchomości wspólnych dla osób fizycznych oraz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub innych podmiotów lub instytucji,
- 4. ustalenia opłaty za urządzenia: klimatyzacyjne - 40 zł. netto miesięcznie oraz m2 powierzchni reklamowej - 40 zł. netto miesięcznie,
- 5. upoważnienia zarządu do zawierania umów o dzierżawę lub najem nieruchomości wspólnej na potrzeby wymienione w pkt. 3 zgodnie z opłatami w pkt. 4, a w przypadku urządzeń niewymienionych w pkt. 4 wysokość opłaty będzie wynikiem negocjacji przyszłego dzierżawcy lub najemcy z zarządem,
- 6. ustalenie, że przychody uzyskane z dzierżawy lub najmu części nieruchomości wspólnych zasilą fundusz eksploatacyjny wspólnoty i zostaną spożytkowane na utrzymanie części wspólnych.

Uchwała ta została podjęta w trybie głosowania na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zawiadomienie o przyjęciu uchwały powodowie otrzymali w dniu 10 września 2008 r. Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy Torunia w sprawie o sygn. akt I C 91/08 uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr 15/..... z dnia r. i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż ustalił stan faktyczny w oparciu o treść zaskarżonej uchwały, a także zeznania powodów, które zostały uznane za wiarygodne w całości. Sąd Okręgowy wskazał, iż dał wiarę zeznaniom słuchanego w charakterze pozwanego w zakresie, w jakim pozostawały one w zgodzie z twierdzeniami powoda oraz dowodem z dokumentów, a nadto oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z nagrania albowiem nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo wskazując, iż z ustalonego stanu faktycznego sprawy nie wynika, że montaż i instalacja na nieruchomości wspólnej przez współwłaściciela nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele nie wyodrębnili także określonych części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli na zasadzie podziału quoad usum. Sąd Okręgowy podniósł, że każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej, może całą rzecz posiadać i z niej korzystać, przy czym identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. Nadto, współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w szczególności mogą dokonać - podziału rzeczy do wspólnego posiadania tj. wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego, iż korzystanie z części wspólnych poza swój udział może nastąpić w drodze umowy zawartej przez członka ze wspólnotą mieszkaniową, nie mniej jednak brakuje tu jakiegokolwiek analogii do obligacyjnego stosunku najmu, dzierżawy czy użyczenia. Określenie zasad korzystania z nieruchomości wspólnej pomiędzy wspólnotą a jej członkiem nie może odbywać się w drodze uchwały, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy podniósł również, że do zawarcia umowy powinno dochodzić wówczas, gdy udostępnienie tylko niektórym właścicielom pewnych części nieruchomości wspólnej będzie wiązało się z

wymiernymi dla nich korzyściami i wiązało z ograniczeniem pozostałych, tzn. gdy współposiadania i korzystanie z rzeczy wspólnej nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Tymczasem pozwana w drodze uchwały określiła sposób korzystania z części wspólnych budynków oraz nałożyła opłaty na montaż urządzeń na wspólnej nieruchomości. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, iż skoro powodowie posiadają udział wynoszący 3,16 %, to za zajęcie każdej powierzchni ściany powinni ponosić opłaty za pozostałe 96,84 % bez względu na to jaką powierzchnię zajmują, czy wiąże się to dla nich z wymiernymi korzyściami i czy wiąże się z ograniczeniem dla pozostałych współwłaścicieli wskazując na sprzeczność takiego rozumowania z treścią art. 12 ustawy o własności lokali i art. 206 k.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o zasądzenie od powodów kosztów postępowania odwoławczego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności poprzez przyjęcie, że określenie zasad korzystania z nieruchomości wspólnej pomiędzy wspólnotą a jej członkiem może odbywać się w drodze umowy, a nie uchwały jak ma to miejsce w niniejszej sprawie oraz przyjęcie, że do zawarcia umowy powinno dochodzić wówczas tylko, gdy udostępnienie niektórym współwłaścicielom pewnych części nieruchomości wspólnej będzie się wiązało z wymiernymi korzyściami a zarazem ograniczeniami dla pozostałych, tzn. gdy współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, iż ze względu na wymagania jakie stawia przed wspólnotą ustawa o własności lokali, w pierwszej kolejności musi zostać podjęta uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która upoważnia zarząd do jej wykonania (art. 22 ust. 2 ustawy). Wyrażenie zgody przez zarząd na umieszczenie reklamy na elewacji bez uchwały Wspólnoty jest wyraźnym przekroczeniem kompetencji zarządu i wykracza poza zakres czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy). Niezbędne jest zatem podjęcie uchwały wspólnoty, aby to zarząd mógł później zawierać umowy z poszczególnymi członkami wspólnoty. W treści zaskarżonej uchwały zostały podane warunki, jakie zarząd musi spełnić przy podpisywaniu umów. Pozwana określiła je z uwagi na to, że powodowie zarzucili, iż brak jasnych przesłanek korzystania z części wspólnych mogłoby doprowadzić do ich dyskryminacji przy określaniu warunków umowy. W ten sposób wspólnota wyznaczyła jednakowe dla wszystkich warunki finansowe zajęcia części wspólnych, aby uniknąć dowolności zarządu przy podpisywaniu umowy. Skarżąca wskazała, iż pozwana jest tzw. dużą wspólnotą i w pierwszej kolejności ma do niej zastosowanie ustawa o własności lokali. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może korzystać z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a zatem aby którykolwiek z członków wspólnoty mieszkaniowej mógł umieścić na elewacji reklamę niezbędna jest zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy uchwała właścicieli lokali zmieniająca przeznaczenie części nieruchomości wspólnej i wyrażająca na to zgodę. Powodowie nie posiadają zgody wspólnoty na umieszczenie reklamy i po kontroli PINB - u, która nakazała ich usunięcie, umieścili po pewnym czasie ponownie, co należy uznać za działanie niezgodne z prawem. Zdaniem skarżącej wskutek uchylenia zaskarżonej uchwały zarząd będzie

musiał usunąć wszystkie reklamy, ponieważ uchylona zostanie również zgoda na zmianę przeznaczenia części wspólnej. Nadto pozwana wskazała, iż obecnie nie obowiązuje przepis art. 11 ustawy o działalności gospodarczej nakazujący przedsiębiorcy oznakowanie miejsca prowadzenia działalności, a więc wspólnota nie musi wyrażać na to zgody. W tym zakresie pozwana powołała się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07, OSNC 208/7-8/81), której treść jednoznacznie wskazuje na możliwość zawarcia umowy między wspólnotą mieszkaniową z jej członkiem dotyczącą wykorzystania elewacji na cele reklamowe, a warunki tej umowy są wynikiem negocjacji stron. Skarżąca wskazała, iż podjęła uchwałę nr 13/... , aby wyrazić zgodę na montaż urządzeń wymienionych w pkt. 1 uchwały oraz by upoważnić zarząd do wydania na nie zgody. Kolejne punkty uchwały mówią o wyrażeniu zgody na najem i dzierżawę części wspólnych nieruchomości, wyznaczają konkretne kwoty za niektóre z tych urządzeń oraz upoważniają zarząd do zawierania tych umów. Nadto zgodnie z pkt. 6 uchwały uzyskane przychody zasilą fundusz eksploatacyjny wspólnoty i zostaną spożytkowane na utrzymanie części wspólnych budynku. W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja - jako bezzasadna - podlega oddaleniu.

Analizując podnoszoną przez skarżącą kwestię sprzeczności istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z zebrany materiał dowodowy należy wskazać, iż zarzut w tym zakresie sformułowany w sposób ogólnikowy i lakoniczny, tak że ocena jego zasadności przez Sąd Apelacyjny była nader utrudniona, a wręcz niemożliwa. Zarzut apelacji wyraża bowiem stanowisko strony skarżącej, że wyrok sądu pierwszej instancji jest wadliwy z uwagi na błąd w ustaleniach faktycznych bądź naruszenie prawa materialnego. Jednocześnie prezentowana tez winna precyzować te okoliczności lub rozważania sądu, z którymi nie zgadza się skarżący, dla zapewnienia sądowi odwoławczemu możliwości analizy zarzutów i kontroli wyroku sądu pierwszej instancji. Przedstawiony i opisany powyżej zarzut nie spełnia powyższych wymagań i z tej przyczyny nie mógł odnieść zamierzonego skutku. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji zgodnie z art. 233 §1 kpc ocenił zebrane w sprawie dowody i w oparciu o nie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne.

Na wstępie należy wskazać, iż określenie zasad korzystania z części wspólnej nieruchomości może nastąpić w drodze umowy między współwłaścicielami, a w szczególności między wspólnotą mieszkaniową a jej członkiem. Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w tej kwestii przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07, OSNC 208/7-8/81) Nietrafne są więc wywody skarżącej, iż wiążącym dla powodów byłoby określenie zasad korzystania z części wspólnej nieruchomości w uchwale. Jednak, co istotniejsze, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zawarcie takiej umowy jest dopuszczalne tylko w sytuacji, gdy współwłaściciel ma zamiar korzystać z rzeczy w zakresie szerszym niż to wynika z art. 206 kc. Stosownie do treści cytowanego przepisu każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Możliwość korzystania z całej rzeczy jest więc uprawnieniem współwłaściciela przydanym mu przez ustawodawcę i dopóki wykonuje je w ramach określonych w art. 206 k.c. pozostali współwłaściciele nie

mogą domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. **Dopiero, gdy jeden ze współwłaścicieli ma zamiar korzystać z rzeczy wspólnej w zakresie większym niż wynikający z treści art. 206 k.c. możliwe jest zawarcie stosownej umowy o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej.** W tej kwestii argumentacja skarżącej odwołująca się do wielkości przysługującego powodowi udziału jawi się jako sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, albowiem nie sposób przyjąć, iż korzystając z części wspólnych nieruchomości, np. klatki schodowej poszczególni współwłaściciele czynią to nie przekraczając przysługującego im udziału. Reasumując nie można zgodzić się ze skarżącą, iż współwłaściciel ma prawo do korzystania czy też posiadania rzeczy wspólnej tylko w części odpowiadającej jego udziałowi. Jak już bowiem wskazano regułą jest uprawnienie współwłaściciela do korzystania i posiadania całości rzeczy wspólnej, co znajduje potwierdzenie w treści art. 206 kc. Nie ulega wątpliwości, że przepis ten w żadnej mierze nie uzależnia uprawnienia współwłaściciela do korzystania i posiadania rzeczy wspólnej od wielkości przysługującego mu udziału. W tym stanie rzeczy zarzuty skarżącej okazały się chybione.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia przepisu art. 12 ust. 1 ustawy własności lokali, w myśl którego właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. O tym, czy korzystanie z rzeczy wspólnej następuje sprzecznie z jej przeznaczeniem rozstrzygają okoliczności danej sprawy.

Po pierwsze wyrażona w spornej uchwale zgoda na montaż na nieruchomości wspólnej rolet antywłamaniowych, krat, urządzeń satelitarnych i innych podobnych urządzeń nie może być rozumiana jako zgoda na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej.

Po drugie konieczność wyrażenia zgody, o jakiej stanowi art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali, w przypadku umieszczenia reklamy istniałaby, gdyby reklama uniemożliwiała korzystanie z okien znajdujących się w budynku lub też naruszała konstrukcję nośną ściany, czego jednak pozwana w żaden sposób nie dowiodła w toku niniejszego postępowania. Nie uczyniła tego również w odniesieniu do pozostałych urządzeń. Nadto uszło uwadze skarżącej, iż w skład nieruchomości wchodzi zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe służące do prowadzenia działalności usługowej, a zatem umieszczenie szyldu nie narusza w żaden sposób „charakteru” budynku. W świetle powyższego zarzuty skarżącej okazały się nietrafne.

Odnosząc się do kwestii pożytków należy wskazać, iż w myśl art. 53 §1 i 2 k.c. pożytkami rzeczy są jej plody, np. zboże (pożytki naturalne) oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz najmu (pożytki cywilne). W okolicznościach niniejszej sprawy nie ma podstaw do uznania, iż umieszczenie własnej reklamy - szyldu przynosi powodowi jakiegokolwiek przychodu czy też pożytki, co zdaje się dostrzegać sama skarżąca odwołując się do hipotetycznej możliwości samowolnego wynajęcia powierzchni reklamowych przez poszczególnych członków i osiągania przez nich z tego tytułu korzyści finansowych. Ostatnia możliwość nie zachodzi jednak w okolicznościach niniejszej sprawy, przy czym ustawa o własności lokali wyraźnie reguluje kto i na jakich zasadach jest uprawniony do wynajmowania osobom trzecim części wspólnej nieruchomości.

Bez znaczenia jest w omawianym wypadku to, iż uchylony został przepis art. 11 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. - Prawo o działalności gospodarczej (Dz. U. z 1999 r., Nr 101, poz. 1178), a wspólnota nie musi wyrażać zgody na umieszczenie

na elewacji budynku szyldu lub reklamy. Przepis ten bowiem nie obowiązuje i nie miał zastosowania w niniejszej sprawie, co wynika wprost z treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Niezasadne są twierdzenia skarżącej, iż część wspólna nieruchomości stanowi jej majątek i może ona nim swobodnie dysponować, m.in. zawierać umowy ze współwłaścicielami. Prawo współwłasności części wspólnej przysługuje bowiem jedynie właścicielom poszczególnych lokali nie zaś wspólnocie mieszkaniowej (szerzej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/66) i w ramach tego prawa mają oni prawo do współkorzystania i współposiadania części wspólnej nieruchomości.

Wymaga także podkreślenia, iż uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym np. umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz podmiot, z którym ma być zawarta. Za niedopuszczalne należy uznać, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, ogólne określenie warunków umowy bez wskazania strony, z którą umowa ma być zawarta. W ten bowiem sposób współwłaściciele cedują na zarząd uprawnienie do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co stanowi obejście prawa, a w szczególności przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Analogicznie należy oceniać zapis uchwały, zgodnie z którym wysokość opłat za montaż urządzeń innych niż klimatyzacyjne i reklamy będzie wynikiem negocjacji przyszłego dzierżawcy lub najemcy z zarządem. Zgoda, o jakiej stanowi art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, winna dotyczyć konkretnej ściśle określonej czynności. W drodze uchwały nie można bowiem przenosić na zarząd uprawnienia do samodzielnego podejmowania określonego rodzaju czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W ocenie Sądu Apelacyjnego również z tych względów zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Nie ulega wątpliwości, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z obowiązującymi przepisami regulującymi stosunki między współwłaścicielami jak i wyżej wymienionymi przepisami ustawy o własności lokali. Nadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, narusza uzasadnione interesy powodów. Nieruchomość, której dotyczy sporna uchwała, oprócz funkcji mieszkalnej pełni również funkcję użytkową i również ta okoliczność winna być uwzględniana przy podejmowaniu uchwał dotyczących nieruchomości wspólnej.

Konkludując powyższe, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż zarzuty skarżącej - jako bezzasadne - nie mogły podważyć trafności rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt. I wyroku. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. obciążono nimi pozwaną jako stronę przegrywającą proces (pkt. II wyroku). III CZP 59/07, OSNC 208/7-8/81)