

Sygn. akt VI A Ca 972/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SO del. – Dorota Brodziak

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. akt XXV C 1235/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od T. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo T. S. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez ten podmiot w dniu 8 kwietnia 2010 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu wynajmu części wspólnych nieruchomości (...) w W. i obciążył powoda obowiązkiem zwrotu stronie pozwanej kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powód T. S. jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) w W., które wynajmuje firmom prowadzącym działalność gospodarczą. W dniu 8 kwietnia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zasad wynajmu części wspólnych nieruchomości na potrzeby związane z lokowaniem tam tzw. nawieszń – czyli: kasetonów, banerów reklamowych, semaforów reklamowych, tablic oraz innych form reklamy wizualnej oraz urządzeń na wyłączne potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych (m.in. klimatyzatorów).

W Regulaminie stanowiącym załącznik do przedmiotowej uchwały określono zasady, na jakich mogą być umieszczane na częściach wspólnych nieruchomości wskazanej wyżej nawieszenia, w tym również wysokość opłat za wynajem fragmentu zewnętrznej ściany budynku.

Powód otrzymał w maju 2011 r. wystawione przez pozwaną noty księgowe obciążające go określonymi tam kwotami z tytułu opłat za reklamę. Wezwanie to wiązało się z faktem zamontowania na elewacji budynku szyldów reklamowych przez najemców lokali użytkowych które należą co powoda.

Następnie, wobec nieuregulowania żądanych należności przedmiotowe szyldy zostały zakryte przez Wspólnotę tablicami o treści: „Wynajmę to miejsce od zaraz”.

Powód zaskarżył uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 8 kwietnia 2010 r. zarzucając jej: naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, zasadę ochrony praw nabytych oraz pokrzywdzenie właścicieli lokali użytkowych i domagał się jej uchylenia.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak jest przesłanek uzasadniających uchylenie spornej uchwały.

Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo żądać od osoby, będącej członkiem tej Wspólnoty opłat za korzystanie ze wspólnych części nieruchomości, co wynika wprost z normy art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali jak również z przepisu art. 206 k.c.

Zaskarżona uchwała zawiera zespół regulacji ingerujących w sferę praw i obowiązków członków Wspólnoty Mieszkaniowej oraz osób trzecich o ile prowadzą działalność gospodarczą na terenie Wspólnoty.

Zdaniem Sądu, prawidłowo też zastrzeżone zostało na rzecz Wspólnoty prawo obciążenia innych osób (w tym członków pozwanej) świadczeniami finansowymi za korzystanie ze wspólnych części nieruchomości, na wypadek gdyby nie chciały one zawrzeć umowy najmu w trybie i na warunkach wykreowanych w skarżonej uchwale.

Nie jest ona zatem sprzeczna z prawem i wniesione powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do wyniku sprawy.

W apelacji od tego wyroku strona powodowa podnosiła następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wskutek:

- pominięcia przy ustalaniu stanu faktycznego istotnych okoliczności tj. że uchwała nakłada na członków wspólnoty opłaty za szyldy przynależne lokalom użytkowym i nie dokonuje rozróżnienia na osoby trzecie zainteresowane najmem części elewacji w celach typowo reklamowych lecz arbitralnie narzuca zawarcie umowy oraz ponoszenie opłat wszystkim członkom wspólnoty, którzy nabyli lokale użytkowe, a te ze swej istoty powinny być zaopatrzone w szyldy informujące o rodzaju prowadzonej w nich działalności gospodarczej; pominięcie okoliczności, że nieruchomość oprócz funkcji mieszkalnej pełni również funkcję użytkową;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że zaskarżona uchwała nie godzi w interesy właścicieli lokali użytkowych oraz, że umieszczenie szyldu reklamowego przez jednego ze współwłaścicieli ogranicza współposiadanie i korzystanie z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, podczas gdy szyld umieszczony bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego w żaden sposób nie ogranicza praw i interesów innych współwłaścicieli;

- niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji wywiedzenie niewłaściwych wniosków, że w zaskarżonej uchwale zostało przyznane Wspólnocie Mieszkaniowej prawo do obciążenia osób

świadczeniami finansowymi na wypadek odmowy zawarcia umowy najmu ze wspólnotą, podczas gdy ustanowiono tam zarówno obowiązek zawarcia umowy jak i wysokość opłat, co narusza uprawnienia osób będących właścicielami lokali użytkowych;

2) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. wobec niewskazania w motywach wyroku przyczyn, dla których Sąd I instancji pominął istotną część materiału dowodowego i nie ustosunkował się do argumentacji prawnej powoda;

3) naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 206 k.c. poprzez:

- przyjęcie, że umieszczenie szyldu informującego o rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej na części nieruchomości wspólnej, bezpośrednio przylegającej do lokalu użytkowego ogranicza współposiadanie i korzystanie z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli;

- uznanie, że właściciel lokalu użytkowego zamieszczając tam taki szyld korzysta z nieruchomości wspólnej w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem;

- przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie prowadzi do ograniczenia lub wyłączenia ustawowego prawa właściciela do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem;

b) art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że właściciel lokalu użytkowego zamieszczając szyld nad lokalem korzysta z nieruchomości wspólnej w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem bądź też ogranicza prawo pozostałych współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem; pominięcie faktu, że w zaskarżonej uchwale dokonano ograniczenia praw lokali użytkowych w większym stopniu niż jest to konieczne do uregulowania zasad współkorzystania z nieruchomości wspólnej;

c) art. 12 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy wskutek przyjęcia, że samo umieszczenie szyldu nad lokalem użytkowym przynosi powodowi korzyści lub jakiegokolwiek dochody;

d) art. 12 ust. 3 tejże ustawy poprzez przyjęcie, że samo umieszczenie szyldu nad lokalem użytkowym uzasadnia zastosowanie tego przepisu podczas gdy prawidłowa wykładnia powyższej normy prowadzi do wniosku, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sposób używania tych lokali powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości;

e) art. 12 ust. 3 tejże ustawy w zw. z art. 6 k.c. poprzez pominięcie, że to na stronie pozwanej ciąży obowiązek wykazania, iż zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 1 2us.3 u.w.l., czego Wspólnota nie wykazała;

f) art. 12 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 tejże ustawy przez przyjęcie, że pozwana ma prawo pobierać opłaty za umieszczenie szyldu od właściciela lokalu użytkowego, pomimo braku takiego obowiązku uregulowanego ustawowo oraz ze źródłem takiego obowiązku może być uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od strony przeciwniej, na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje, a jako ewentualny zgłosił wniosek o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie apelacji i przyznanie jej od skarżącego kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia i pominięcia w motywach szeregu istotnych okoliczności w ostatecznym wyniku odpowiada prawu.

Jeżeli chodzi o zarzut, że skazona uchwała nakłada na członków wspólnoty opłaty za umieszczenie na zewnętrznej ścianie budynku szyldów przynależnych lokalom użytkowym, informujących o rodzaju prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej to należy wskazać, że zostały w niej uregulowane jedynie zasady umieszczenia tam różnych urządzeń reklamowych, zwanych „nawieszeniami”.

Tymczasem, w uzasadnieniu pozwu jednoznacznie stwierdzono, że osoby wynajmujące od powoda lokale użytkowe instalowały na elewacji budynku położonego przy ul. (...) w W. szyldy reklamowe zawierające nazwy najemców oraz dane teled adresowe.

Stanowiło to przejaw stosowania typowej reklamy ze strony tych przedsiębiorców, co należy wyraźnie oddzielić od neutralnej informacji o zakresie usług świadczonych w danym lokalu (np. „pizzeria”, „biuro podróży”).

Nie negując poglądu strony skarżącej, że zamieszczenie bezpośrednio nad wejściem do lokalu użytkowego tablicy z informacją o rodzaju prowadzonej w nich działalności gospodarczej, nie oznacza bynajmniej, iż właściciel takiego lokalu wykracza w ten sposób poza należne mu prawa członka wspólnoty i że narusza interesy innych współwłaścicieli rzeczy wspólnej, trzeba jednak podkreślić, że powyższa argumentacja nie może się ostać wówczas gdy wynajem lokalu użytkowego wiąże się jednocześnie ze stosowaniem reklamy na części wspólnej nieruchomości przez przedsiębiorcę lub przez członka wspólnoty, który świadczy w takim lokalu swoje usługi.

Zawarte w przepisie art. 206 k.c. regulacje dotyczące zakresu uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot wspólnej własności doznają pewnych modyfikacji na gruncie unormowań przyjętych w ustawie o własności lokali. Chodzi tu w szczególności o przepis art. 12 i 13 tejże ustawy.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 1 ustawy – właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem a w myśl przepisu art. 13 ust 1 – właściciel powinien (m.in.) korzystać z nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w celu ochrony wspólnego dobra.

Jeżeli szyld umieszczony zostaje w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego (zwyczajowo nad wejściem do niego) i zawiera nazwę prowadzonej w tym pomieszczeniu działalności to nie sposób zakładać, że dochodzi wówczas do ograniczenia praw pozostałych współwłaścicieli gdyż użytkownik takiego lokalu czyni wtedy z fragmentu zewnętrznej ściany budynku użytek odpowiadający charakterowi lokalu.

Gdy natomiast właściciel lokalu lub zawierający z nimi umowę najemca decyduje się zamieścić tam dodatkowe elementy typowo reklamowe (na przykład dane teled adresowe) to w tym przypadku nie do obrony jest teza, że nadal mamy do czynienia z korzystaniem z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Reklama prowadzonej działalności gospodarczej ma na celu zwiększenie dochodów osiąganych przez danego przedsiębiorcę, który działa w ten sposób we własnym interesie a nie w interesie wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód w apelacji podnosi zarzut, że nie ma podstaw do uznania, iż umieszczenie reklamy – szyldu przynosi mu jakiegokolwiek przychody lub pożytki.

Nie jest to pogląd trafny gdyż istnieje wysokie prawdopodobieństwo że negocjowana z najemcami stawka czynszu byłaby niższa gdyby nie mieli oni możliwości reklamowania na ścianie budynku swojej działalności gospodarczej.

Bezzasadne jest również kwestionowane przyjętego w zaskarżonej uchwale obowiązku montażu i demontażu szyldów i tablic na koszt wnioskodawcy oraz wymóg przywrócenia stanu poprzedniego elewacji budynku.

Skoro bowiem urządzenia reklamowe służą wyłącznie interesom osoby ubiegającej się o ich zainstalowanie na części wspólnej nieruchomości to oczywistym jest, że członkowie wspólnoty nie powinni z tego tytułu ponosić kosztów natomiast ustalone w uchwale opłaty stanowią wynagrodzenie za udostępnienie określonej powierzchni nieruchomości budynkowej w celach reklamowych.

Wbrew opinii skarżącego, nie zachodziła potrzeba wskazywania w przedmiotowej uchwale konkretnego podmiotu z którym ma zostać zawarta umowa najmu.

W rozpoznawanej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, który pozwala na zwiększenie obciążeń dla właścicieli lokali użytkowych ze względu na występowanie pewnych czynników wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej takich jak np.: zwiększona ilość śmieci składanych we wspólnych pojemnikach, większe zużycie wody i energii elektrycznej w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.

Przedmiotowa uchwała dotyczy zupełnie innej kwestii a mianowicie zasad korzystania przez członków wspólnoty lub osoby trzeciej z części wspólnych nieruchomości w celach komercyjnych co nie pozostaje w bezpośrednim związku z użytkowaniem lokali stanowiących własność poszczególnych osób.

Nie zachodzi przy tym w sprzeczność z przytaczaną w apelacji uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2007 r. III CZP 59/07, która dopuściła możliwość zawierania umów pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a właścicielem lokalu, określających zasady korzystania przez tę ostatnią osobę z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej.

Poza sporem jest okoliczność, że zaskarżona uchwała nie kreuje sama przez się żadnego stosunku zobowiązaniowego i przewiduje wymóg zawarcia z wnioskodawcą stosownej umowy najmu, regulującej szczegółowo prawa i obowiązki stron.

Zarzut naruszenia art. 12 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali mógłby okazać się słuszny tylko wówczas gdyby rzeczona uchwała nakładała na właściciela lokalu użytkowego obowiązek podnoszenia opłat z tytułu umieszczenia na wspólnej, zewnętrznej ścianie budynku (w części przylegającej do takiego lokalu) szyldu zawierającego jedynie informacje o profilu i nazwie prowadzonej tam działalności gospodarczej, co nie miało tu miejsca.

Ubocznie wypada zauważyć, że strona powodowa nie podnosiła w pozwie zarzutu, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 § 1 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.