

Sygn. akt II C 395/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Sławomir Łabuz

Protokolant: Izabela Kucza

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa **J. Ł., M. Ł.**

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

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. w sprawie zgody na dzierżawę części elewacji budynku z przeznaczeniem na prezentację nośnika reklamowego;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. solidarnie na rzecz powodów kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt: II C 395/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. i J. Ł. pozwem z dnia 29.09.2014 r. domagali się uchylenia uchwały nr 10/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w sprawie zgody na dzierżawę części elewacji budynku z przeznaczeniem na prezentację nośnika reklamowego. W uzasadnieniu wskazali, iż na nieruchomości wspólnej zostały wywieszone banery reklamowe a wspólnota mieszkaniowa podjęła w tym przedmiocie uchwałę – w której wyrażała zgodę na dzierżawę części elewacji budynku z przeznaczeniem na prezentację nośnika reklamowego. Zdaniem powodów, kwota ustalona uchwałą jest wygórowana a wspólnota podjęła już w tym przedmiocie uchwałę w 2007 roku.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów. Zarzucili, iż elewacja budynku jest częścią wspólną nieruchomości, a wspólnota może w drodze uchwały określić zasady korzystania z części wspólnej budynku. Zarzucili, iż w 2007 r. podjęto już uchwałę wyrażającą zgodę na montaż kasetonów reklamowych w następstwie czego podpisano z powodami umowę dzierżawy powierzchni części elewacji. Sama wspólnota robiła rozeznanie na lokalnym rynku i przyjęła nową kwotę. Na rozprawie dnia 17 marca 2015 r. pozwana wskazała, iż uchwała z 2014 r. zastąpi uchwałę z 2007 r.

Sąd ustalił

Nieruchomość położona jest w R. przy ulicy (...) i składa się z 2 lokali użytkowych usytuowanych na parterze budynku oraz 8 lokali mieszkalnych. Powodowie są współwłaścicielami jednego z dwóch istniejących lokali użytkowych, ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi 18,70% (przesłuchanie stron k. 123-124).

W 2007 roku powodowie zlikwidowali sklep który prowadzili w lokalu użytkowym i wynajęli lokal na placówkę bankową. Bank zastrzegł sobie w umowie ekspozycję swojej nazwy i logo. Powodowie w związku z tym wystąpili z wnioskiem do wspólnoty o wyrażenie zgody na powieszenie dwóch kasetonów reklamowych. W związku z tym, w drodze indywidualnego zbierania głosów, pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 9/2007 w sprawie wyrażenia zgody na zamontowanie kasetonów reklamowych. Uchwała została podjęta jednogłośnie, w dniu 28.09.2007 r. zakończono procedurę korespondencyjnego zbierania głosów nad projektem uchwały. Zgodnie z § 1 podjętej uchwały nr 9/2007 r., wspólnota wyraziła zgodę na montaż kasetonów reklamowych na elewacji frontowej i bocznej budynku. W § 2 ust 1 uchwały, wspólnota udzieliła pełnomocnictwa Miejskiemu Zarządowi (...) do zawarcia umowy na prezentację nośnika reklamowego – kasetonu określając jednocześnie opłatę z tytułu wydzierżawienia części nieruchomości wspólnej w wysokości 240 zł netto rocznie. W § 2 pkt 2 uchwały, wspólnota zastrzegła sobie prawo corocznej aktualizacji stawki czynszu, przy czym – zgodnie z § 2 pkt 3 - aktualizacja ta możliwa jest po podjęciu przez właścicieli lokali stosowanej uchwały w przedmiotowej materii. W § 2 pkt 4 wskazano, iż przychód zaliczony zostanie w poczet pożytków z nieruchomości wspólnej (dowód: uchwała, protokoły głosowania k. 75-82, zeznania stron k. 123-124). W związku z podjętą uchwałą, dnia 16.10.2007 r. powodowie zawarli z pozwaną wspólnotą umowę której przedmiotem była dzierżawa części powierzchni elewacji budynku stanowiącego własność wspólnoty mieszkaniowej na której to dzierżawca umieści nośnik reklamy – kaseton świetlny o wymiarach 180 cm na 80 cm oraz 180 cm na 70 cm. Wydzierżawiający umożliwił dzierżawcy przeprowadzenie montażu i konserwacji nośnika reklamowego kasetonu. Zgodnie z § 4 pkt 6 umowy, w przypadku zmiany treści lub formy prezentacji zamieszczonej na nośniku – kasetonie, dzierżawca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie wydzierżawiającego oraz uzyskania jego pisemnej akceptacji. Dzierżawca zobowiązał się płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 20 zł. Zgodnie z § 5 pkt 3 umowy, wydzierżawiającemu przysługuje prawo corocznej aktualizacji stawek czynszowych określonych w pkt 1 przy czym, zmiana wysokości czynszu dzierżawcy nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia 1.11.2007 r. Zgodnie z par 6 ust 2, rozwiązanie umowy może nastąpić z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, zgodnego oświadczenia oraz w pozostałych przypadkach określonych w umowie. Konsekwentnie – w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, dzierżawca zobowiązany jest do demontażu nośnika reklamowego – kasetonu oraz przywrócenia naruszonych elementów elewacji (par 6 ust. 4). Aneks z dnia 6.05.2008 r. zmieniono treść § 5 pkt 1 i 2 umowy w ten sposób, iż dzierżawca zobowiązał się uiszczać jednorazowo opłatę w wysokości 240 zł (k. 83-85). Powodowie zamontowali kasetony przy czym, kwestia ich rozmiaru nie była przez strony dyskutowana (zeznania stron k. 123-124).

O ile w 2007 roku były tylko 2 wyodrębnione lokale mieszkalne oraz 1 użytkowy to z czasem wyodrębniono kolejne 4 lokale mieszkalnych (w sumie 6 lokali) i 1 lokal użytkowy (w sumie 2 użytkowe). W związku z tym, pozwana wspólnota uchwałą nr 8/2014 r. podjętą dnia 4.04.2014 r., zmieniła skład osobowy zarządu w ten sposób, iż miejsce dotychczasowego zarządu w osobach J. Ł., B. S. i K. S. powołano nowy zarząd w osobach A. S., L. K. i B. S. (k. 86-87, k. 97-102). Po zmianach, nowy zarząd zainteresował się sprawą opłat za wywieszenie kasetonu przy czym, nowy zarząd nie miał wiedzy w przedmiocie podjętej wcześniej uchwały wyrażającej zgodę na wywieszenie kasetonu oraz podpisanej w tym przedmiocie umowy z uwagi na fakt zmiany zarządcy i związanej z tym kwestii braku wglądu z dokumenty wspólnoty (zeznania strony pozwanej k. 123-124).

Wspólnoty mieszkaniowe w zależności od uchwały, miejsca położenia budynku oraz wielkości samego baneru reklamowego pobierają czynsz dzierżawny w różnej wysokości, wahający się od 50-250 zł (k. 116-118). Zarządzeniem z dnia 20.11.2006 r. Prezydent Miasta R. zarządzeniem w sprawie ustalenie stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości nierolnych stanowiących własność Gminy R. w par 2 pkt 1 lit. C) ustalił stawkę dzienną czynszu dzierżawnego dla nieruchomości gminnych zajętych po funkcje reklamowe (bilbordy) na 3,20 zł za dzień do której należy doliczyć podatek.

Wspólnota podjęła rozmowy z powodami w przedmiocie wysokości opłaty jednakże nie doprowadziły one do porozumienia. W efekcie zarząd poddał pod głosowanie - w drodze indywidualnego zbierania głosów – uchwałę w tym przedmiocie. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 10/2014 w sprawie zgody na dzierżawę części elewacji budynku z przeznaczeniem na prezentację nośnika reklamowego. Przeciwno uchwale głosowali

jedynie powodowie posiadający udział w nieruchomości w wysokości 18,70%. Pozostali właściciele lokali głosowali za podjęciem uchwały. Zgodnie z § 1 uchwały nr 10/2014 r., wspólnota wyraziła zgodę na dzierżawę części elewacji budynku z przeznaczeniem na montaż nośnika reklamowego przez właścicieli lokali użytkowego M. i J. Ł.. W § 2 pkt 1 uchwały, określono opłatę z tytułu dzierżawy części wspólnej nieruchomości w wysokości 250 zł miesięcznie. Wskazano, iż przychód zaliczony zostanie w poczet pożytków z nieruchomości wspólnej. Jednocześnie w § 4 uchwały, wspólnota udzieliła pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia umowy dzierżawy części elewacji budynku (uchwała protokoły głosowania k. 68-73). O podjęciu uchwały nr 10/2014 r. poinformowano powodów listem poleconym dnia 1.09.2014r. (k. 74).

Sąd zważył

Powództwo oparte jest o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1994 r. o własności lokali zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a uwl). Stosownie do art. 23 ust. 1 uwl uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a ponadto uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Pozwana poinformowała powodów o zaskarżonej w niniejszej sprawie uchwale - podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie - w dniu 1 września 2014 r. Od tego dnia należy liczyć termin do jej zaskarżenia. Ponieważ pozew został wniesiony 13 października 2014 r. zatem uchwała została zaskarżona w ustawowym terminie.

Przystępując do analizy sprawy stwierdzić należy, iż nie może budzić wątpliwości, 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 kasetonu, szyldu 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. Zatem wspólnota mieszkaniowa może zawierać umowy ze swoim członkiem przy czym umowy te dotyczyć mogą jednak tylko spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w tym wykorzystania części elewacji budynku na cele reklamowe przez jednego z właścicieli lokali.

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.).

W niniejszej sprawie powodowie zaskarżyli uchwałę wspólnoty nr 10/2014 w sprawie zgody na dzierżawę części elewacji budynku z przeznaczeniem na prezentację nośnika reklamowego. Uchwała ta po pierwsze, wyraziła zgodę na wykorzystanie części elewacji, po drugie, ustaliła wysokość czynszu i po trzecie - umocowała zarząd wspólnoty do zawarcia stosownej umowy dzierżawy części elewacji. W chwili podejmowania uchwały, nośnik reklamowy był od dawna umieszczony nad lokalem użytkowym powodów (od 2007). Pozwana wspólnota wskazała, iż podejmując uchwałę nie miała wiedzy, iż wcześniej podjęto już uchwałę w tym zakresie i podpisano umowę. Nie mniej jednak w trakcie postępowania wspólnota wskazała, iż późniejsza uchwała zastąpi uchwałę wcześniejszą. W przedmiocie

podpisanej w 2007 r. umowy strony zgodnie oświadczyły, iż nie została ona wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron – zatem strony są związane węzłem obligacyjnym w zakresie wykorzystania części elewacji.

Zdaniem Sądu, zaskarżona uchwała jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes powodów. Kiedy w 2007 roku powodowie oddali swój lokal użytkowy w najem zobowiązali się względem najemcy do umożliwienia mu wywieszenia baneru reklamowego nad wejściem do lokalu. W związku z tym podjęli kroki zmierzające do uzyskania zgody wspólnoty i zgodę na to uzyskali uchwałą nr 9/2007. Uchwałą tą wspólnota wyraziła zgodę na montaż 2 kasetonów reklamowych, po wtóre, ustaliła odpłatność za wykorzystanie części elewacji i w końcu umocowała (...) do zawarcie umowy w przedmiocie dzierżawy części nieruchomości wspólnej. Jeżeli więc odnieść tą uchwałą do uchwały podjętej 7 lat później – a zaskarżonej przez powodów nr 10/2014 r. należy stwierdzić, iż podjęto kolejną uchwałą w kwestii jaka została już przez wspólnotę uregulowana. Deklarowana przez pozwaną niewiedza w chwili podejmowanej uchwały nr 10/2014 r. co do uchwały wcześniejszej z 2007 r. mogłaby jedynie prowadzić do wniosku, że w sposób nieświadomy podejmowała kolejną, uchwałą zbędną. Nie mniej jednak uchwały są podejmowane przez wspólnotę i zyskują swój obiektywny byt niezależnie od zmian składu zarządu wspólnoty czy też wiedzy o niej zarządu.

Tak więc po pierwsze skarżona uchwała po raz wtóry wyraziła zgodę na wykorzystanie części elewacji. Wprawdzie zauważyć należy, iż uchwała z 2007 r. precyzowała rozmiary kasetonu reklamowego czego uchwała z 2014 r. nie regulowała jednakże, w chwili podejmowania uchwały w 2014 roku kaseton zajmował elewację od 7 lat zatem stan ten, był znany właścicielom lokali aż nadto dobrze. I w jednej i kolejnej uchwale chodziło o umożliwienie powodom umieszczenia baneru reklamowego nad wejściem do placówki bankowej. Skoro tak, zatem zbędnym pozostawało wyrażanie kolejnej zgody. Po wtóre, po raz drugi określono wysokość czynszu dzierżawnego z tym, iż obecnie jest on prawie 10 krotnie wyższy niż ten określony 7 lat wcześniej. W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż z momentem uchwalenia kolejnej uchwały mamy dwa akty normujące wysokość czynszu i dodatkowo – umowę o dzierżawę części elewacji. Uchwała nr 9/2007 określiła czynsz 240 zł netto rocznie, strony zawarły również stosowną umowę gdzie czynsz określono na kwotę 240 zł – łączącą do nadal strony. Zaskarżona uchwała w żaden sposób nie odnosi się do uchwały wcześniejszej i ustalonej tam wysokości czynszu. Mamy więc 2 uchwały w których niezależnie od siebie określono inne wysokości czynszu. Mało tego, uchwała z 2007 r. przewidywała mechanizm aktualizacji czynszu – wspólnota miała prawo corocznej aktualizacji stawek czynszu po podjęciu przez właścicieli stosowanej uchwały. Mechanizm ten korespondował z zawartą umową albowiem strony zastrzegły, iż zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy. Po trzecie zaś, skarżona uchwała – tak jak uchwała z 2007 r. - umocowywała (w tym przypadku zarząd) do zawarcia z powodami umowy dzierżawy elewacji budynku. Nie wiadomo więc czy umowa z 2007 roku ma być wypowiedziana i zawarta nowa czy też obie mają funkcjonować obok siebie.

Biorąc te wszystkie okoliczności pod uwagę, zdaniem Sądu skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała nr 9/2007 zawiera już akceptację Wspólnoty Mieszkaniowej na wywieszenie w określonym miejscu baneru reklamowego za zapłatą czynszu najmu, przewiduje mechanizm jej aktualizacji. Uchwała ta została przecież podjęta. Działania wspólnoty zamierzające później faktycznie do podwyższenia czynszu, nie zmieniają tego faktu, że uchwała nr 9/2007 już została podjęta. Skarżona uchwała w żaden sposób nie odwołuje się do wcześniejszej uchwały wydanej w tym samym przedmiocie a przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują możliwości automatycznego zastępowania uchwał późniejszych wcześniejszymi. Okoliczność ta może wynikać z treści samej uchwały co w niniejszej sprawie nie ma miejsca gdyż strona pozwana wskazała, iż uchwałą podejmowała nie wiedząc o uchwale z 2007 roku i umowie stron z 2007 roku. Nie kwestionując prawa wspólnoty mieszkaniowej do poddania określonego problemu ponownie pod głosowanie, o ile spełnione będą określone dodatkowe warunki, należy stwierdzić, że ponowiona uchwała, w tym dotycząca zmiany wysokości czynszu, musi mieć tego rodzaju treść, by wynikało z niej, po pierwsze, że dotyczy kwestii już rozstrzygniętej we wcześniejszej uchwale, po drugie, jakie są przyczyny odmiennej oceny tego samego zagadnienia. Sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania i przepisami prawa jest traktowanie ważnie podjętej uchwały jak nieistniejącej i poddawanie pod ponowne głosowanie kolejnej uchwały w tej samej materii, która była już przedmiotem podjętej

uchwały, jakby jej wcześniej w ogóle nie podjęto. Nie ma zasady według której uchwała późniejsza deroguje ustawę wcześniejszą – jak wskazała pozwana na rozprawie.

Zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powodów. Jest bowiem niezgodna z wcześniejszą uchwałą, pomija jej podjęcie, nie odnosząc się do niej. Nie wskazuje też przyczyny potrzeby ponownego głosowania nad już udzieloną zgodą na wykorzystanie części elewacji. Zaskarżona uchwała narusza w inny sposób interesów powodów, którzy oddając swój lokal użytkowy w najem zobowiązali się względem najemcy do umożliwienia mu wywieszenia baneru reklamowego. Zatem zachodzi przesłanka uchylenia zaskarżonej uchwały, o jakiej mowa w art. 25 ust. 1 uwl polegająca na tym, że uchwała ta w inny sposób narusza interesy powodów, skoro dotyczy przedmiotu uregulowanego już wcześniejszą uchwałą z przewidzianym mechanizmem aktualizacji stawek czynszu. Zatem skarżona uchwała jest zbędna, bezprzedmiotowa i w tym sensie - obiektywnie - narusza też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.