

Sygn. akt VI ACa 1420/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Wanda Lasocka (spr.)

Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SO (del.) – Małgorzata Borkowska

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W. (1), K. M., T. D., R. Ż., R. W. (2), W. S., G. S. i Z. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w L.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

sygn. akt III C 1312/11

oddala apelację.

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa: R. W. (1), K. M., T. D., R. Ż., R. W. (3), W. S., G. S. i Z. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w L. o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie wynajmu elewacji budynków na cele reklamowe – Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 30 kwietnia 2013 r. uwzględnił powództwo i uchwałę tę uchylił.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwaną Wspólnotę tworzą właściciele lokali w budynkach przy ul. (...) w L., a powodowie są właścicielami lub współwłaścicielami lokali wchodzących w skład tej Wspólnoty.

Pozwana podjęła sporną uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów od 11 sierpnia do 13 września 2011 r.

W uchwale tej pozwana postanowiła m. in.:

- przeznaczyć powierzchnię elewacji budynków przy ul. (...) w L. dla celów odpłatnego umieszczania reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń przez podmioty gospodarcze i inne (§ 1 uchwały);

- ustalić cenę wynajmu powierzchni elewacji na kwotę 50zł/miesięcznie netto za każdy m² zajętej powierzchni elewacji, a w przypadku bezumownego korzystania z elewacji na kwotę 500% opłaty, o której mowa wyżej (§ 2 ust. 1 i 2 uchwały);

- zastrzec sobie prawo do dochodzenia zwrotu bezumownie zajętej powierzchni, włącznie z usunięciem bezumownie umieszczonego przedmiotu, na koszt zajmującego powierzchnię (§ 2 ust. 3 uchwały);
- upoważnić zarząd do zawarcia umów wynajmu fragmentów elewacji osobom i jednostkom chcącym umieścić na budynkach reklamy, klimatyzatory i inne urządzenia (§ 3 ust. 1 uchwały);
- zobowiązać zarząd do egzekwowania opłat wraz z należnymi odsetkami od zaległych opłat (§ 3 ust. 2 uchwały.).

Zarzuty powodów koncentrowały się na merytorycznej treści uchwały nr (...). Powodowie zarzucili uchwale niezgodność z przepisami prawa oraz naruszenie ich interesów jako właścicieli lokali użytkowych i w oparciu o te zarzuty wnosili o jej uchylenie w całości.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej uwl), właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przepis art 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 uwl stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. 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. Możliwość korzystania z całej rzeczy jest uprawnieniem współwłaściciela przydanym mu przez ustawę i dopóki wykonuje to uprawnienie w ramach określonych w art. 206 k.c., pozostali współwłaściciele nie mogą domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej. 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. Przepisy o współwłasności dopuszczają możliwość uregulowania relacji obligacyjnej pomiędzy jednym ze współwłaścicieli a pozostałymi (art. 205 k.c.). Podobne uregulowanie zawiera art. 28 ustawy uwl. Oba te przepisy wskazują na możliwość stworzenia stosunku umownego pomiędzy wspólnotą a jej członkiem lub między współwłaścicielami a jednym z nich. Nie jest zatem wykluczona umowa dotycząca wykorzystania elewacji wspólnej ściany zewnętrznej budynku na cele reklamowe przez jednego ze współwłaścicieli części wspólnych budynku, a zakres korzystania z rzeczy wspólnej nie musi odpowiadać udziałowi we własności. O zakresie korzystania ze współwłasności decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli. Wspólnotę należy zatem wówczas traktować jako ogół współwłaścicieli nieruchomości, poza jednym, będącym drugą stroną umowy. Jeżeli współwłaściciele reprezentowani przez wspólnotę godzą się na umieszczenie przez jednego z nich tablicy reklamowej na wspólnej ścianie budynku, to mogą kwestie z tym związane uregulować w umowie. Przedmiotem tej umowy będzie przyznanie jednemu z właścicieli prawa wyłącznego korzystania z określonych fizycznych części budynku. Na jej podstawie właściciel lokalu będzie pokrywał koszty utrzymania (zarządu) tej części nieruchomości wspólnej, co zmniejsza obciążenia z tego tytułu pozostałych właścicieli. Pomędzy współwłaścicielami mogą też powstać roszczenia wyrównawcze z tytułu przychodów i wydatków. Taka umowa oparta jest na stosunkach wynikających z prawa współwłasności i w żadnym razie na jej podstawie nie powstaje stosunek najmu. Pomędzy umownym uzgodnieniem sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości a umową najmu nie zachodzą żadne analogie. Ustalenie zasad korzystania z nieruchomości wspólnej pomiędzy wspólnotą a jej członkiem nie może natomiast odbywać się w drodze uchwały, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Nie da się z góry przewidzieć, że umieszczenie na części wspólnej nieruchomości każdej reklamy, klimatyzatora czy innego urządzenia, bez względu na jego wielkość, rodzaj, sposób montażu oraz miejsce, w którym taka reklama, klimatyzator czy inne urządzenie zostaje umieszczone, stanowi korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób wykraczający poza art. 206 k.c. Do zawarcia umowy powinno dochodzić wówczas, gdy udostępnienie tylko niektórym właścicielom pewnych części nieruchomości wspólnej będzie wiązało się z ograniczeniem pozostałych, tzn. gdy współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Konieczność wyrażenia zgody, o jakiej stanowi art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali, w przypadku umieszczenia reklamy czy innego urządzenia istniałaby, gdyby reklama czy urządzenie uniemożliwiały korzystanie z okien znajdujących się w budynku lub też naruszały konstrukcję nośną ściany. Tymczasem pozwana w

drodze uchwały określiła sposób korzystania z części wspólnych budynku oraz nałożyła opłaty za montaż urządzeń na wspólnej nieruchomości, bez względu na to, jaką powierzchnię zajmują, czy wiąże się to dla właścicieli z wymiernymi korzyściami i czy wiąże się z ograniczeniem dla pozostałych współwłaścicieli. Zauważyć nadto należy, że w skład nieruchomości wchodzi zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe służące do prowadzenia działalności usługowej, a zatem nie każde umieszczenie reklamy czy szyldu narusza „charakter” budynku.

Ponadto Sąd Okręgowy wyraził pogląd, iż uchwała wspólnoty wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta. Brak tych elementów uniemożliwia właścicielom lokali ocenę, czy umowa taka będzie korzystna z punktu widzenia interesów wspólnoty, a ponadto pozbawia ich wpływu na to, z kim ostatecznie umowa zostanie zawarta i na jakich warunkach. Zarząd Wspólnoty w takim wypadku mógłby zawrzeć umowę o dowolnej treści, nieakceptowanej przez członków Wspólnoty i narazić ich tym samym na negatywne konsekwencje. Uchwała powinna zawierać upoważnienie do zawarcia skonkretyzowanej umowy oraz określać główne postanowienia dotyczące jej treści, a tych warunków zaskarżona uchwała nie spełnia. Za niedopuszczalne należy uznać 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 uwl. Uchwała nakładająca na właścicieli lokali obowiązek zawarcia z zarządem umowy najmu powierzchni wspólnej, ograniczająca właścicieli w wymieszaniu reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń, bez uprzedniego rozpatrzenia, czy określone działanie mieści się w dyspozycji art. 206 k.c., stanowi naruszenie prawa współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej i jest sprzeczna z art. 12 ust. 1 uwl oraz art. 205 k.c. i 206 k.c., co uzasadnia jej uchylenie.

Uchwała w przyjętym kształcie narusza również uzasadniony interes mieszkańców wspólnoty. Nieruchomość, której dotyczy sporna uchwała, oprócz funkcji mieszkalnej pełni funkcję użytkową i również ta okoliczność winna być uwzględniana przy podejmowaniu uchwał dotyczących nieruchomości wspólnej.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana zarzuciła mu:

1. naruszenie przepisów art. 12 i art. 22 ust. 3 pkt. 4 uwl poprzez ich błędną wykładnię polegającą na błędnym przyjęciu, że właściciele we wspólnocie nie mogą podjąć w formie uchwały decyzji w sprawie korzystania z części wspólnej nieruchomości;
2. naruszenie przepisów art. 12 uwl oraz art. 206 k. c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na uznaniu, że umieszczenie przez właścicieli lokali użytkowych i ich najemców reklam na elewacji nieruchomości wspólnej stanowi współposiadanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, co uniemożliwia pobieranie od nich opłat za korzystanie z elewacji;
3. naruszenie przepisów art. 22 ust. 2 uwl poprzez ich błędną wykładnię polegającą na błędnym uznaniu, że uchwała nr (...) powinna zawierać wskazanie strony, z którą ma być zawarta umowa, o której mowa w uchwale (...);
4. naruszenie przepisów art. 25 uwl poprzez jego błędną wykładnię polegającą na nieuprawnionym przyjęciu, że w sprawie o uchylenie uchwały Sąd bada, czy doszło do naruszenia interesu mieszkańców podczas gdy przepis wskazuje, że powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być oparte o zarzut naruszenia interesów właściciela;
5. naruszenie przepisów art. 25 uwl i art. 6 k. c. poprzez uchylenie uchwały nr (...) w sytuacji, gdy powodowie nie udowodnili, że zaskarżona uchwała narusza ich interesy -

i wносиła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek części jej zarzutów nie można odmówić słuszności.

Treść § 1 spornej uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty wskazywała, że postanowiła ona „przeznaczyć powierzchnie elewacji budynków przy ul. (...) w L. dla celów odpłatnego umieszczania reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń przez podmioty gospodarcze i inne” (k. 6).

Rację ma skarżąca, iż zajęcie części wspólnych nieruchomości, do których, wobec treści art. 3.2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz. U. 2000.903 dalej: uwl, z późn. zm. – należą niewątpliwie elewacje budynków, pod nośniki reklamowe, nie jest normalnym wykorzystywaniem ścian budynku, zgodnym z ich typowym przeznaczeniem i to także wtedy, gdy reklama nie narusza konstrukcji nośnej ściany i nie wpływa w inny sposób na substancję obiektu. Elewacja to zewnętrzna ściana budynku wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami architektonicznymi i dekoracyjnymi (tak m. in. w Słowniku Współczesnego Języka Polskiego, Wilga, Warszawa 1996, str. 235). Podstawowe funkcje ścian zewnętrznych budynku to: konstrukcyjne, służące ociepleniu oraz estetyce budynku. Brak jest uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż normalnym sposobem korzystania z elewacji budynku jest umieszczanie na niej reklam, bo nie jest to sposób korzystania z elewacji zgodny z typowym jej przeznaczeniem, niezależnie od tego, jakiego dotyczy lokalu. Takie korzystanie z części wspólnych nieruchomości wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją przepisu art. 12.1 uwl, gdyż nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej. Granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznacza przepis art. 12.1 uwl i właściciel lokalu, będący członkiem Wspólnoty, ma takie prawo, o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem. Działalność reklamowa członka wspólnoty, czy też innego podmiotu, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem w niej lokalem użytkowym, nie może być uznana za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej – elewacji budynku. Reklama pozostaje w ścisłym związku z prowadzoną działalnością komercyjną i jej podstawową funkcją jest skłonienie potencjalnych klientów do skorzystania z usług podmiotu reklamującego się, a więc nie sposób uznać, że służy ona wszystkim członkom wspólnoty, w tym też w aspekcie estetyki całego budynku. Nie w takim celu wywiesza się bowiem reklamę. Tak więc korzystanie z elewacji budynku w zakresie, w jakim umieszcza się na niej reklamę komercyjną, przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodne z jej przeznaczeniem. Konsekwencją powyższego jest stwierdzenie, iż takie zajęcie części wspólnych nieruchomości stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, co zgodnie z treścią przepisu art. 22.3 pkt 4 uwl stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na dokonanie której wymagana jest zgoda właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Nie ma więc przeszkód, aby uzależnić w spornej uchwale możliwość zajęcia części wspólnej nieruchomości pod reklamę od zawarcia umowy najmu i uiszczenia stosownych opłat na rzecz wspólnoty. W takim też zakresie sporna uchwała nie narusza przepisów art.: 12.1 i 22.3 pkt 4 uwl i 206 k.c., albowiem właściciel lokalu nie może w ramach uprawnień z przepisu art. 12.1 uwl korzystać nieodpłatnie z części nieruchomości wspólnej – elewacji budynku – do celów reklamowych, gdyż nie jest to normalne przeznaczenie powyższej nieruchomości (zarzuty: 1 i 2 apelacji). Powyższe wywody odnoszą się również do wykorzystania elewacji do umieszczania na nich klimatyzatorów (podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 18 października 2012 r., wydanym w sprawie I ACa 544/12, Lex 1237880). Bez żadnego skutku prawnego dla pozwanej Wspólnoty pozostają oświadczenia powodów, nabywających odrębną własność lokali, o zgodzie dla każdorazowych właścicieli lokali usługowych lub dla najemców i użytkowników na nieodpłatne instalowanie urządzeń klimatyzacyjnych na ścianach budynku lub reklam dotyczących prowadzonej przez nich działalności gospodarczej (np. k. 13 od. - § 6 umowy nabycia odrębnej własności lokalu przez R. W.). Oświadczenia te złożone bowiem zostały - w akcie notarialnym nabycia odrębnej własności lokalu - Spółdzielni Mieszkaniowej (...), od której nabywano lokal.

Rację ma także skarżąca twierdząc, iż przepis art. 25.1 uwl wskazując jako jedną z przesłanek uchylenia uchwały własności naruszenie interesów właściciela lokalu, nie zaś mieszkańca wspólnoty, jak przyjął to Sąd Okręgowy (zarzut 4 apelacji).

Za uzasadnione Sąd Apelacyjny uznaje także stanowisko skarżącej, że powodowie nie udowodnili, aby zaskarżona uchwała naruszała ich interesy (zarzut 5 apelacji).

W ocenie Sądu Apelacyjnego już sama treść uchwały wskazuje, że nie narusza ona zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, skoro zmierza do pozyskiwania środków dla Wspólnoty, ani też w inny sposób nie narusza interesów powodów. Wprawdzie wprowadzenie odpłatności za umieszczanie na elewacji reklam jest, z finansowego punktu widzenia, niekorzystne dla powodów, jeśli umieścili reklamę na elewacji lub będą chcieli to uczynić, to jednak w żaden sposób ich nie dyskryminuje, skoro adresatem uchwały są wszystkie podmioty, które chciałyby wykorzystać elewację budynku do wywieszenia reklamy lub zamontowania klimatyzatorów. Za uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu uznaje się bowiem uchwałę zmierzającą do uzyskania przez określonych członków wspólnoty korzyści kosztem innych członków, a z taką sytuacją nie mamy w treści spornej uchwały do czynienia. Inne stanowisko w sytuacji, gdy co do zasady każda uchwała o charakterze majątkowym dotyczy interesów właścicieli, jest nie do przyjęcia, gdyż nakazywałoby uchylenie każdej takiej uchwały, z ujemnym skutkiem dla Wspólnoty. Sporna uchwała zawiera normy ogólne, skierowane do różnych podmiotów, które chciałyby umieścić na elewacji reklamę lub klimatyzator. Wspólnota ma prawo podejmować uchwały dotyczące odpłatności za udostępnienie elewacji dla zamieszczenia reklamy lub zamontowania klimatyzatorów członkom wspólnoty lub podmiotom spoza ich grona i bez względu na to, czy posiadają oni we wspólnocie lokale użytkowe. Sporna uchwała w tym aspekcie nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością (art. 25 uwl). Skoro zaś wspólnota ma prawo czerpać korzyści z czynszu najmu części wspólnych budynku, to działania te nie mogą być hamowane działaniami tych członków wspólnoty, którzy wykorzystują tę część dla własnych, komercyjnych celów (patrz też wyrok SN z 9 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, Lex 270441). Wspólnota ma bowiem prawo pobierać wynagrodzenie jako pożytek z nieruchomości wspólnej, w tym również od swoich członków, jeśli korzystanie przez nich z nieruchomości wspólnej wykracza poza normalne jej przeznaczenie. Wykorzystanie elewacji budynku dla wywieszenia reklamy lub zainstalowania klimatyzatorów służy wyłącznie interesom podmiotów to czyniących, nie zaś interesom wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Jeśli pozwana zgadza się na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez umieszczenie na elewacji budynku reklam czy klimatyzatorów, to w jej interesie jest pobieranie z tego tytułu opłat. W tym aspekcie zaskarżona uchwała nie narusza przepisu art. 25 uwl.

Pomimo poparcia, we wskazanym wyżej zakresie, stanowiska pozwanej, apelacja nie zasługuje jednak na uwzględnienie ze względu na słuszne stanowisko Sądu Okręgowego, iż uchwała musi być precyzyjna podmiotowo i przedmiotowo, a sporna uchwała wymogu tego nie spełnia. Precyzyjność uchwały niezbędna jest dla ustalenia zakresu, w jakim z mocy uchwały, a więc woli członków wspólnoty, działać może Zarząd i z drugiej strony patrząc uchwała nie może wywoływać żadnych wątpliwości, interpretacyjnych, w szczególności w sytuacji, gdy jej konsekwencją jest obciążenie finansowe zawierającego umowę o korzystanie z elewacji budynku. W sensie podmiotowym elewacja ma być udostępniona „podmiotom gospodarczym i innym” (§ 1 ustawy), bez sprecyzowania, o kogo chodzi (w § 3.1 – zaś upoważnia się zarząd do zawarcia umowy najmu ... osobom i jednostkom ...), tym bardziej, że w obrocie prawnym nie funkcjonuje pojęcie podmiotu niegospodarczego. Nie wiadomo więc, czy np. pojęciem tym miałyby być objęty członek wspólnoty chcący zainstalować na elewacji klimatyzator do klimatyzacji lokalu mieszkalnego.

Uchwała nie jest również precyzyjna w sensie przedmiotowym, gdy w treści § 1 zezwala na odpłatne umieszczenie na elewacji budynku reklamy, klimatyzatorów i innych urządzeń, nie precyzując zakresu pojęcia innych urządzeń. Nie wiadomo więc, czy tym innym urządzeniem jest np. antena telewizyjna, montowana dla potrzeby korzystania z lokalu mieszkalnego, uchwyty na flagę czy doniczkę z kwiatami. I w takim też aspekcie sporna uchwała, nieprecyzyjna dostatecznie podmiotowo i przedmiotowo elementów przyszłych umów, które miałyby zawierać działający w imieniu Wspólnoty i z jej upoważnienia zarząd, narusza przepis art. 22.2 uwl (jest niezgodna z tym przepisem prawa i jako taka nie może się ostać (art. 25.1 uwl)). Nie jest tym samym uzasadniony trzeci ze wskazanych zarzutów apelacyjnych, zaś sam zarzut został błędnie sformułowany jako błędna wykładnia prawa, zamiast potencjalny błąd w zakresie subsumpcji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uchylenie powyższej uchwały nie pozbawia pozwanej prawa powrotu do regulacji objętej nią problematyki, przy czym pamiętać należy, iż ewentualnie ponownie podjęta uchwała nie może naruszać obowiązujących w tym przedmiocie przepisów prawa miejscowego.

Z przedstawionego powyżej względu, uznając apelację pozwanej za niemogącą wzruszyć skarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.