

Sygn. akt I ACa 854/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SA Lucyna Świdarska-Pilis
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 maja 2014 r., sygn. akt II C 844/13,

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 (sto trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 854/14

UZASADNIENIE

W punkcie 1 zaskarżonego wyroku z dnia 30 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Katowicach - uwzględniając w całości powództwo - uchylił w całości uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. z dnia 2 października 2013 r. o numerze (...). W punkcie 2 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. - kwotę 397,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że dnia 1 lutego 2005 r. między powódką, działającą jako najemca, a Zakładem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jako wynajmującym doszło do zawarcia umowy dzierżawy lokalu użytkowego

– lokalu numer (...) w budynku położonym w B. u zbiegu ulic (...). W dniu 16 stycznia 2006 r. strony tej umowy zawarły do niej aneks w zakresie stawki czynszu dzierżawnego. Aktualnie powódka jest właścicielem tego lokalu, a w nieruchomości budynkowej jest 11 lokali, których właściciele tworzą pozwaną wspólnotę mieszkaniową. W lutym i maju 2005 r. zostały przez inż. J. S. sporządzone projekty techniczne zmiany elewacji w opisanym wyżej lokalu użytkowym. Projekt ten zakładał powiększenie istniejącego już otworu okiennego i wykonaniu w tym miejscu drzwi wejściowych, aluminiowych, powiększenie otworów okiennych w pionie przez wykucie muru od parapetu do cokołu, zamontowanie okien plastikowych, zamurowanie dotychczasowego wejścia, oraz zamontowanie w oknach i drzwiach żaluzji antywłamaniowych. Elewacja zewnętrzna budynku miała być wykonana z tynku nakrapianego lub rustykalnego drapanego w kolorze beżowym zbliżonym do (...), a cokół miał być opłytkowany w tonacji elewacji. Sąd Okręgowy odnotował stanowisko procesowe powódki, że dokonała ona przebudowy elewacji na własny koszt, uzyskawszy zgodę zarządcy oraz inne wymagane zgody do realizacji tego typu robót w budynku objętym nadzorem konserwatorskim, a będąc dzierżawcą lokalu nie była członkiem wspólnoty i nie mógł na wykonanie tych prac uzyskać jej zgody.

Sąd I instancji ustalił też, że w oknach zajmowanego przez powódkę lokalu nie są zainstalowane żaluzje antywłamaniowe, a dokonała ona jedynie wymiany starych krat w oknach na nowe. Na elewacji budynku znajduje się też tablica o treści „(...)” oraz oświetlenie tej tablicy. Sąd przytoczył stanowisko procesowe powódki, że ta tablica jest tylko tablicą informacyjną, a nie reklamą, natomiast jeśli reklama nie zasłania okien i nie narusza konstrukcji ścian, to umieszczenie szyldu nie zmienia przeznaczenia części wspólnej i nie uniemożliwia korzystania z niej współwłaścicielom, których zgody na umieszczenie reklamy uzyskać nie trzeba.

Sąd Okręgowy dalej ustalił, że dnia 2 października 2013 pozwana w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę numer (...), na mocy której zobowiązała powoda do przywrócenia elewacji parteru budynku wspólnoty do stanu odpowiadającego estetyką do pozostałych części budynku, przez usunięcie krat metalowych zabezpieczających okna, usunięcie reklam i ich oświetlenia z elewacji budynku, dostarczenie Zarządcy Wspólnoty uzgodnionego projektu kolorystyki z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz Plastyka Miejskiego. Sąd w ślad za powódką odnotował też, że uchwała ta zobowiązała również zarządcę budynku do zawarcia z powódką umowy najmu ściany pod powierzchnię reklamową, a termin do realizacji tej uchwały ustalono do 10 grudnia 2013 r., wraz z doręczeniem wymaganej dokumentacji pod rygorem uznania, że została popełniona samowola budowlana. Sąd Okręgowy przytoczył stanowisko procesowe powódki, że uchwała ta jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami, a także narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki. Odnotował też stanowisko procesowe pozwanej, że uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości wspólnej, a jedynie wskazuje, że za wykorzystanie przez powódkę ścian elewacji należy pobierać pożytki w postaci czynszu i nie jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, natomiast samowolne zamontowanie krat w oknach uniemożliwia ich mycie i zwiększa niebezpieczeństwo włamań do lokali na pierwszym piętrze. Reklamy i oświetlenie oraz jaskrawy kolor elewacji ostro kontrastuje z ceglano-szarym kolorem sąsiednich kamienic, zakłóca zasady prawidłowego zarządzania, narusza słuszny interes pozostałych właścicieli i spowoduje w przyszłości zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie narusza zaś interesów powoda, gdyż wystarczy, że wymieni on kraty na żaluzje. W ocenie pozwanej zachowanie powódki stanowi pogwałcenie zasad współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie co do istoty niniejszej sprawy na art. 25 ustawy o własności lokali. Zważył, że nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu, które z uchwał właścicieli lokali mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy właściciela, a Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny wyrażonej w uchwale celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania tych wspólnot jest przy tym wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie, a każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.p.c.). W ocenie Sądu obarczanie jednego z członków wspólnoty obowiązkiem remontu elewacji, poczynieniem uzgodnień w tym zakresie, sporządzeniem niezbędnej dokumentacji (projektu), uzyskaniem stosownych zezwoleń (bo do tego ostatecznie czynność ta się sprowadza) zgłoszenie prac w odpowiednich organach i poniesienie kosztów z tym związanych przy założeniu, że członkowie wspólnoty partycypują

w kosztach związanych z remontami części wspólnych, jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami i narusza interesy powódki. Zdaniem Sądu kwestionowana uchwała naruszała jej interesy także w zakresie usunięcia krat metalowych, zabezpieczających okna jej nieruchomości lokalowej, które nie stanowią części wspólnej, gdyż służą do wyłącznego użytku właściciela danego lokalu. Sąd zwrócił też uwagę, że znajdowały się tam od dłuższego czasu (od kiedy powódka zaczęła lokal wynajmować), oraz nie stwarzają żadnego zagrożenia dla innych członków wspólnoty i ich bezpieczeństwa (nie podzielił argumentacji pozwanej, że zagrażają one bezpieczeństwu lokatorów na piętrze, wskazując na ich znaczną odległość od górnej części krat do położonych tam okien). Zdaniem Sądu I instancji pozwana nie wykazała też, by kraty uniemożliwiały jej przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych na przykład na elewacji. Za naruszającą interesy powódki uznał też część uchwały dotyczącą usunięcia tablicy informacyjnej, nie dzieląc poglądu pozwanej, że tablica ta jest reklamą. Wskazał, że tylko w przypadku umieszczenia tej ostatniej nie można mówić o normalnym korzystaniu z nieruchomości, zaskarżona uchwała narusza prawa powoda w przedmiocie informowania osób trzecich o zakresie prowadzonej w lokalu działalności, a umieszczenie tablicy w taki sposób, że inni właściciele nie zostają pozbawieni miejsca na elewacji na umieszczenie swoich tablic nie wymaga zgody wspólnoty. Sąd zwrócił uwagę na prawo każdego właściciela lokalu do korzystania z jej części wspólnej, co splota się z obowiązkiem poszanowania i pogodzenia takich samych praw pozostałych współwłaścicieli. Podkreślił, że jako naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków wspólnoty korzyści kosztem innego członka lub członków. Ratio legis przesłanki „naruszenia interesu właściciela stanowi realizację tzw. „prawa mniejszości” i ma przeciwdziałać formalnie zgodnym z prawem działaniom uszczuplającym prawa właściciela, którym to działaniom nie sposób przypisać cechy racjonalności. Odmienny pogląd prowadziłby do paraliżu działania wspólnot, skoro każda uchwała dotyczy interesów właścicieli.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd I instancji oparł na art. 98 k.p.c.

W apelacji od wyżej opisanego wyroku pozwana domagała się jego uchylecia w całości, zarzucając błędną interpretację uchwały nr (...). Wskazała, że pozwany został nią zobowiązany do przywrócenia elewacji do stanu odpowiadającego estetyką do pozostałych części budynku, czyli przywrócenia jej do stanu pierwotnego. Intencją uchwały było i jest doprowadzenie do demontażu krat, które w każdym czasie bez zgody pozwanej zostały zamontowane przez powoda w trakcie realizacji remontu lokalu w roku 2005 r. na podstawie projektu budowlanego na który powódka uzyskała pozwolenie na budowę nr(...). Dokumentacja projektowa przewidywała między innymi zamontowanie w oknach żaluzji antywłamaniowych, a przeprowadzenie remontu miało na celu przygotowanie pomieszczenia w celu wynajmowania lokalu firmom przez powoda. Pozwana zgodziła się, że okna nie stanowią części wspólnej nieruchomości, ale zwróciła uwagę, że kraty są zamontowane na elewacji budynku, a ich konstrukcja pozwala na bezproblemowe dostanie się do lokali znajdujących nad lokalem użytkowym powoda. Skarżąca w tym kontekście powołała się na odnotowane telefoniczne zgłoszenia mieszkańców o próbach włamań. Jej zdaniem zaskarżona uchwała nie narusza więc zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, a także nie ogranicza praw powoda i nie zobowiązuje go do remontu elewacji. Natomiast umieszczona na elewacji tablica nie określa właściciela lokalu, lecz firmę, która od powoda wynajmuje lokal. Tym samym można ją uznać za reklamę mającą na celu zwiększenie dochodów przedsiębiorcy, który działa w ten sposób we własnym interesie, a nie w interesie wszystkich członków Wspólnoty Baner reklamowy nie wiąże się z typowym korzystaniem z elewacji budynku, lecz został umieszczony w celu czysto komercyjnym, a działalność reklamowa członka wspólnoty co nie może być uznane za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej. W konsekwencji umieszczenie nośników reklamowych nie jest korzystaniem z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i do tej czynności, jako przekraczającej zakres zwykłego zarządu, wymagana jest uchwała wspólnoty. Działania powódki w żaden sposób nie dadzą się więc pogodzić z zasadą współposiadania i korzystania z rzeczy przez pozostałych właścicieli lokali, a uchwała nie ma na celu pokrzywdzenia członka wspólnoty, przynosząc korzyści pozostałym właścicielom.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy co do zasady podziela rozważania prawne Sądu I instancji, zaś stan faktyczny w sprawie jest właściwie bezsporny i rozbieżności stanowisk stron dotyczą głównie interpretacji prawnej zmian dokonanych na elewacji budynku położonym w B. u zbiegu ulic (...) w kontekście uprawnień innych członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Na obecnym etapie postępowania spór między nimi koncentruje się przy tym na dwóch kwestiach: zamontowania przez powódkę na parterowej części elewacji, odpowiadającej zewnętrznej części będącego jej własnością lokalu nr (...), tablicy z napisem „(...)”, a także nieco wystających poza obręb okien tego lokalu krat zabezpieczających, odnośnie do których pozwana nie kwestionuje, że umieszczone zostały w miejsce innych znajdujących się tam wcześniej krat. Obie te zmiany znajdują odzwierciedlenie w znajdującej się w aktach dokumentacji fotograficznej (k. 114 - 123 akt).

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji, powództwo o uchylenie uchwały zobowiązującej powoda do usunięcia tych zmian opiera się na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zm., dalej: u.w.l.), 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. Trafnie przy tym zwrócono uwagę na fakt, że praktycznie każda uchwała zobowiązująca jednego z właścicieli lokali do jakichkolwiek działań w jakiś sposób narusza jego interesy, a funkcją omawianego przepisu jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego z właścicieli. Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być przy tym bardzo zróżnicowane i rozważając zastosowanie omawianego przepisu trzeba uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty.

O ile nie jest sporne w sprawie, że dokonując wyżej opisanych zmian w elewacji (stanowiącej część nieruchomości wspólnej) powódka nie uzgadniała ich bezpośrednio z pozostałymi właścicielami lokali, to jednak faktycznie zmiany te zostały dokonane i to na jej koszt. Stosownie zaś do art. 12 właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a w kontekście stosunków wewnątrzwspólnotowych niezbędne jest tylko, aby czyniąc to nie godził w słuszne uprawnienia pozostałych współuprawnionych do tej nieruchomości. Odwołanie się w tym kontekście przez Sąd Okręgowy bezpośrednio do konstrukcji art. 206 k.c. jest o tyle nieprecyzyjne, że ustawa o własności lokali zawiera w tej kwestii regulację w znacznej mierze samodzielnie. W praktyce jednak analiza zakresu uprawnień współuprawnionych powinna iść w tym samym kierunku.

Przy takich założeniach wymaganie przez pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej podejmowania się przez powódkę dalszych, niewątpliwie połączonych dla niej z kosztami, robót budowlanych w celu usunięcia dokonanych zmian musi mieć jakieś uzasadnienie w ich aktualnej uciążliwości, czy też godzeniu przez nie w inny sposób w interesy współuprawnionych do nieruchomości wspólnej. Treść zaskarżonej uchwały nr (...) sugeruje, że chodzi o kwestie estetyki części elewacji, która miałaby odpowiadać pozostałym częściom budynku. Zdaniem jednak Sądu Apelacyjnego w omawianym przypadku ani umieszczenie szyldu, ani wymiana krat na parterze na nieco inne, nie narusza estetyki całej bryły budynku na tyle, by od powódki wymagać ich usunięcia. W odniesieniu do krat może to być do pewnego stopnia kwestia ocenna, ale w każdym przypadku trudno zrozumieć żądanie ich całkowitego „usunięcia” w sytuacji gdy niewątpliwie służą one zapewnieniu bezpieczeństwa lokalu powódki, a zamontowane są wyłącznie wokół drzwi i okien do niego, nie zasłaniając widoku i nie ingerując w ściany zewnętrzne żadnego innego lokalu. Pozwana usiłuje się powoływać na takie powody, jak brak możliwości ich mycia, czy zagrożenie bezpieczeństwa dla właścicieli wyżej położonych lokali, jednak nie była ich w stanie przekonująco uzasadnić. Trudno zrozumieć w jaki sposób konstrukcja tych krat miałaby uniemożliwić ich czyszczenie z zewnątrz, a podkreślić trzeba, że powódka dokonała jedynie wymiany na nie krat znajdujących się wcześniej niemal w tym samym miejscu, czego pozwana nie kwestionuje, nie wyjaśniając zarazem dlaczego krety nowe miałyby być trudniejsze do utrzymania w czystości niż stare. Nawet zaś jeśli miało miejsce informowanie zarządcy nieruchomości o jakichś próbach włamań do lokali na pierwszym piętrze, to z porównania konstrukcji krat usuniętych przez powódkę, które miały kształt dużych metalowych „oczek”, mogących

służyć za swego rodzaju drabinę do wspinania po elewacji, z konstrukcją nowych, o kształcie pionowych żerdzi z dwoma niewielkimi wybrzuszeniami, trudno wyprowadzić wniosek, że te nowe są dla potencjalnego włamywacza większym ułatwieniem. W takiej sytuacji trudno przyjąć, że domaganie się od właścicielki lokalu usunięcia na własny koszt zabezpieczeń jej okien bez jakiegó wyrażnej korzyści wynikających z tego dla pozostałych członków wspólnoty, nie godzi w jej interesy w sposób nieuzasadniony.

Jeżeli zaś chodzi o umieszczoną na elewacji relatywnie niewielką tablicę, to także nie jest ona czymś aż tak nietypowym, by naruszać obiektywną estetykę budynku w jego całokształcie. Podkreślić trzeba, że w niniejszej sprawie chodzi o tablicę związaną z położonym na parterze lokalem użytkowym, wynajmowanym na potrzeby działalności gospodarczej. Do klasycznych funkcji tego typu lokali należy prowadzenie w nich takich placówek, jak sklepy, czy punkty usługowe, które zazwyczaj posiadają nad wejściem, czy w jego pobliżu szyld o tym informujący. Samo jej założenie trudno więc uznać w rozumieniu art. 14 ust. 1 u.w.l. za korzystanie z nieruchomości wspólnej niezgodnie z jej przeznaczeniem. W niniejszej sprawie kwestionowana tablica nie wykracza zaś poza wyżej opisaną funkcję, a jest umieszczona na części elewacji stanowiącej ścianę zewnętrzną lokalu powódki i pozwana najwyraźniej nie jest w stanie wskazać, w jaki sposób miałyby ona zakłócać korzystanie z innych lokali, czy nawet z elewacji przez pozostałych członków wspólnoty. Dla samego podmiotu wynajmującego lokal niewątpliwie ma ona natomiast doniosłą funkcję, gdyż informuje o prowadzonej tam działalności.

Traktowanie jej przez pozwaną jako reklamy, a także fakt, że w zaskarżonej uchwale zobowiązano zarządcę wspólnoty do zawarcia umowy najmu na powierzchnię reklamową wskazuje, że w omawianym zakresie motywem podjęcia tej uchwały w istocie nie była estetyka budynku, lecz potencjalne zyski z odpłatności za udostępnianą powierzchnię elewacji. Sąd Apelacyjny stoi jednak na stanowisku, że tablica nad lokalem powódki reklamy nie stanowi i można ją kwalifikować wyłącznie jako szyld informacyjny o wielkości nie przekraczającej racjonalnych granic. Powódka nie bez racji podnosi, że typowa reklama winna zawierać element zachęcający do korzystania z produktów lub usług oferowanych przez podmiot się reklamujący. Można by też rozważać, czy reklamowego charakteru danemu nośnikowi nie nadawałyby jakieś inne zawarte w nim informacje obliczone na zwiększenie zysków podmiotu go zamieszczającego. Kwestionowana przez pozwaną tablica informuje jednak wyłącznie o tym, że w lokalu mieści się niepubliczny zakład opieki zdrowotnej o konkretnej nazwie, nie wskazując nawet danych teled adresowych, które mogłyby ułatwiać osobom postronnym kontakt z tym podmiotem.

Jedynie na marginesie zwrócić można uwagę, że ustawa regulująca działalność podmiotów prowadzących działalność leczniczą zobowiązuje je do podawania do wiadomości publicznej informacji o zakresie i rodzaju udzielanych świadczeń zdrowotnych, wymagając zarazem aby takie informacje nie miały cech reklamy (vide art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o zakładach leczniczych). Pozwana na potwierdzenie zarzutów apelacji powołała się natomiast na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie, które dotyczyło działań członka wspólnoty w sposób wyraźny oddzielanych od „neutralnej informacji o zakresie usług świadczonym w danym lokalu”), a także na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie, która dotyczyła nośnika znacznych rozmiarów, określanego jako „baner”, o treści również daleko wykraczającej poza neutralną informację o mieszczącej się w lokalu instytucji. Wyrażane w tych orzeczeniach stanowiska nie mają więc bezpośredniego przełożenia na realia niniejszej sprawy.

Dlatego Sąd Apelacyjny, uznając apelację za bezzasadną oddalił ją jak w punkcie 1 sentencji, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.