

Sygn. akt I ACa 117/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucyna Świdowska-Pilis
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 8 listopada 2016 r., sygn. akt I C 591/16

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty numer (...), obowiązującą od 30 czerwca 2016 r. w części, w jakiej stanowi, że „Właściciele, którzy nie przeniosą urządzeń do dnia 10 lipca 2016 roku po upływie wyznaczonego terminu będą ponosić koszty dzierżawy w wysokości 150 złotych miesięcznie”, a w pozostałej części powództwo oddala;

b) w punkcie 2. w ten sposób, że nie obciąża powódki kosztami procesu;

2) oddala apelację w pozostałym zakresie;

3) nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Lucyna Świdowska-Pilis	SSA Joanna Naczyńska
-------------------------------------	----------------------------	----------------------

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 8. listopada 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo wniesione przez L. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwał:

- nr (...) wprowadzającej zakaz przeprowadzania - bez zgody pozwanej - wszelkich prac związanych z elewacją budynku oraz montażu na niej reklam, banerów, okiennic oraz wykonywania w niej otworów, pod rygorem poniesienia kosztów demontażu, naprawy i czyszczenie elewacji,

- nr (...) nakazującej przeniesienie - do 10 lipca 2016 r. - zainstalowanych sprzężarek klimatyzacji na ścianę szczytową budynku przy ul. (...) i stanowiącej, że właściciele, którzy do tego nakazu się nie zastosują będą ponosić koszty dzierżawy w wysokości 150zł miesięcznie.

W treści obu uchwał wskazano, że podjęte one zostały w oparciu o art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powódka jest właścicielem dwóch lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową W 2010r. uzyskała zgodę pozwanej na montaż sprzężarki klimatyzacji na elewacji zachodniej budynku (od podwórza). Jednakże urządzenie to powódka zamontowała na elewacji wschodniej - frontowej (od ulicy) i nie zastosowała się do wezwań do jego przeniesienia. W maju 2016r. pozwana rozpoczęła modernizację elewacji budynku, w trakcie tych prac powódka rozpoczęła montaż: okiennic w oknach stanowiących jej własność oraz kolejnej instalacji klimatyzacyjnej na zachodniej stronie elewacji budynku. W lipcu 2016r. wykonawca robót wezwał Wspólnotę do umożliwienia mu wykonywania umowy poprzez usunięcie z elewacji mocowań pod okiennice i rur instalacji klimatyzacyjnej. Podejmując zaskarżone uchwały właściciele chcieli uregulować kwestię zamontowanych na elewacji banerów, reklam, okiennic i klimatyzatorów oraz zasady korzystania z elewacji przez poszczególnych właścicieli tak, aby zachować walory estetyczne nowej elewacji i nie dopuścić do jej zniszczenia, a także dostosować się do przepisów prawa lokalnego regulujących zasady umieszczania reklam. W dacie wydania zaskarżonego orzeczenia modernizacja elewacji od strony zachodniej została ukończona, zaś prace przy wschodniej stronie elewacji wstrzymano w związku z likwidacją znajdujących się na niej balkonów i koniecznością uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych. Na odnowionej części elewacji od strony zachodniej znajdują się zamontowane przez powódkę okiennice zewnętrzne oraz instalacja służąca do zamontowania klimatyzatora, zaś na niezmodernizowanej jeszcze elewacji wschodniej znajdują się zainstalowane przez powódkę klimatyzator, okiennice i banery reklamowe.

Sąd Okręgowy przyjął, że elewacja budynku jest częścią wspólną nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 poz. 1892 ze zm.; zwanej dalej u.w.l.), ponieważ nie służy wyłącznie do użytku któregośkolwiek z właścicieli lokali i nie jest niezbędna właścicielom do korzystania z lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, choć jej wykorzystanie, chociażby poprzez zamieszczenie na niej reklam lub innych urządzeń może zwiększać użyteczność konkretnego lokalu. Odwołując się do treści art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Sąd Okręgowy podkreślił, iż każdy z właścicieli ma prawo korzystać z elewacji, tak jak z innych części wspólnej budynku z tym zastrzeżeniem, że jego prawo jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych właścicieli. Zatem żaden z właścicieli, niezależnie od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, nie może korzystać z elewacji w taki sposób, który uniemożliwia w całości lub w części korzystanie z niej przez pozostałych właścicieli. Korzystanie przez jednego z właścicieli z elewacji poprzez montowanie na niej reklam i urządzeń takich jak sprzężarki klimatyzacji uniemożliwiałoby korzystanie z zajętej na ten cel części elewacji pozostałym właścicielom. W takim przypadku jeden z właścicieli korzysta z części wspólnej w szerszym zakresie niż inni, w sposób wykraczający poza zakres niezbędny do korzystania z lokalu jako przedmiotu indywidualnej, wyłącznej własności. Korzystanie takie wykracza poza zakres współkorzystania z elewacji zgodnego z jej przeznaczeniem i nie da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych właścicieli. Wnioski te doprowadziły Sąd Okręgowy do uznania, iż pozwana Wspólnota miała prawo uregulować w drodze uchwały zasady korzystania z elewacji, a niezadowolony z nich właściciel nie może powoływać

się na naruszenie swojego uprawnienia do współkorzystania z części wspólnej, ponieważ nie może korzystać z elewacji według własnego uznania i w sposób dowolnie przez siebie ustalony. Sąd Okręgowy podkreślił, iż uchwała(...)nie zakazuje definitywnie ani powódce, ani innym członkom Wspólnoty umieszczania na elewacji reklam, okiennic, lecz uzależnia ich zamontowanie od uprzedniej zgody wspólnoty, która przy jej wyrażaniu kierować się ma kolorystyką elewacji i przepisami prawa rozumianymi przede wszystkim jako ewentualnie uchwalone w przyszłości normy prawa miejscowego dotyczące estetyki przestrzeni miejskiej i zasadom umieszczania reklam.

Poddając kontroli sądowej treść uchwały nr (...), Sąd Okręgowy stwierdził, iż realizuje ona zasady umieszczania sprzężarek klimatyzacji na wyznaczonych częściach elewacji. Miał na uwadze, że powódka zamontowała sprzężarkę sprzecznie z udzieloną jej przez pozwaną zgodą (zamontowała ją na ścianie frontowej, zamiast od podwórza), a zatem naruszyła zasady współkorzystania z części wspólnej, a obecnie dążąc do utrzymania istniejącego i sprzecznego z wolą Wspólnoty stanu rzeczy, stoi na błędnym stanowisku, że jej prawo do współkorzystania z elewacji jest naruszane. Stwierdził, iż skoro powódka, korzystając z elewacji w szerszym zakresie niż wynikałoby to z art. 206 k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 u.w.l. uzyskuje nieodpłatnie korzyści w postaci podniesienia użyteczności swojego lokalu, podczas gdy pozwana mogłaby przez odpłatne udostępnienie tej części elewacji osiągać dochody i przeznaczać je na utrzymanie nieruchomości wspólnej, zatem nie może być uznane za niezgodne z prawem obciążenie powódki obowiązkiem zrekompensowania pozwanej tych dochodów. Sąd Okręgowy stwierdził, że przewidziany w uchwale (...) obowiązek zapłaty 150zł miesięcznie za korzystanie przez właściciela z elewacji po wyznaczonym w uchwale terminie do przeniesienia klimatyzatora (tj. po 10 lipca 2016r.), tak jak przewidziany w uchwale (...) zwrot kosztów demontażu niez zaakceptowanych przez wspólnotę reklam, powinny być traktowane jako informacja o obowiązku zapłaty wywodzonego z opartych w prawie materialnym ewentualnych roszczeń Wspólnoty za korzystanie ze wspólnej elewacji w zakresie szerszym niż wynikający z art. 12 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 206 k.c., mimo braku zgody Wspólnoty i podstawy umownej. Sąd Okręgowy stwierdził również, że powódka może uniknąć konieczności uiszczenia tych opłat przez dostosowanie się do postanowień uchwały (...) r. i przeniesienie klimatyzatora na ścianę szczytową budynku, z której korzystanie zostało zwolnione od opłat oraz poprzez montaż na elewacji instalacji reklamowych zaakceptowanych przez Wspólnotę stosownie do uchwały (...)

Przyjął, iż wskazanie w uchwałach wadliwej podstawy prawnej, a to art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2 u.w.l. nie miało wpływu na wolę właścicieli, którzy wyrazili ją podejmując uchwały o określonej treści. Sąd Okręgowy uznał również, że zaskarżone uchwały nie naruszają interesu powódki w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., ponieważ są one zgodne z obiektywnymi kategoriami rzetelności, gospodarności i dbałości o nieruchomość wspólną, a ich podjęcie zmierza do utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym, w związku z czym naruszenie indywidualnych interesów konkretnego właściciela nie może być podstawą ich uchylenia. Zauważył, iż dla powódki, która w swych lokalach prowadzi działalność gospodarczą, korzystny był dotychczasowy stan rzeczy, polegający na dowolnym i nieodpłatnym wykorzystywaniu elewacji wspólnego budynku na cele reklamowe oraz pod instalacje klimatyzacji. Wprowadzone w tym zakresie zaskarżonymi uchwałami ograniczenia są więc z subiektywnego punktu widzenia dla powódki niekorzystne. Jednakże ograniczenia te oceniane obiektywnie służą słusznemu celowi związanemu z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) w stanie niepogorszonym, a zatem dobru ogółu właścicieli.

Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie zachodzi żadna spośród określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanek uchylenia zaskarżonych uchwał i oddalił powództwo. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o art. 98 k.p.c., zasądził od powódki na rzecz pozwanej 377zł z tytułu kosztów procesu, w tym mieścił się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 360zł - w stawce określonej w § 8 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17zł.

Wyrok zaskarżyła powódka domagając się jego zmiany przez uchylenie obu zaskarżonych uchwał i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje. Alternatywnie domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Zarzuciła Sądowi wydającemu wyrok:

- naruszenie art. 206 k.c. jak też art. 12 ust. 1 w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. przez błędne przyjęcie, że zaskarżone uchwały nie naruszają prawa,

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych mających zasadnicze znaczenie w niniejszej sprawie,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

W uzasadnieniu podniosła, iż poczynione w sprawie ustalenia faktyczne są niepełne, jako że Sąd pozbawił ją możliwości powołania świadka R. K. - wykonawcy robót elewacyjnych co do okoliczności zredagowania przez niego pisma z 1 lipca 2016r. Wywodziła, iż zaskarżone uchwały są bezprawne, ponieważ naruszają jej prawo współwłasności i bezprawnie obciążają kosztami, w tym przeniesienia sprzęzarek i kosztami dzierżawy, której pozwana nie może ani jej, ani innym właścicielom narzucić. Akcentowała, iż zawarcie umowy dzierżawy wymaga zgodnej woli obu stron, a nadto, iż określony w uchwale (...) „czynsz” dzierżawny nie został skalkulowany w oparciu o żadne racjonalne i adekwatne kryteria. Podniosła, iż zaskarżone uchwały podjęte zostały w oparciu o art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2 u.w.l., które to przepisy dotyczą zobowiązania zarządu do składania właścicielom rocznych sprawozdań z działalności zarządu lub zarządcy i już z tej przyczyny są w ocenie apelującej sprzeczne z prawem.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego. Wywodziła, iż zaskarżone uchwały są zgodne z prawem i z interesem wszystkich współwłaścicieli.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie były prawidłowe i wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy, jako że rozstrzygnięcie to skupiało się de facto na ocenie prawnej treści zaskarżonych uchwał. A skoro treść ta była bezsporna to formalne zarzuty powódki dotyczące niewyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, jak i sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie mogły odnieść skutku.

Poddając zaskarżone uchwały ocenie prawnej, Sąd Okręgowy trafnie stwierdził, że choć zawierają one wskazanie podstawy prawnej oderwanej od materii będącej przedmiotem ich podjęcia (art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2 u.w.l.), to okoliczność ta nie nadaje im przymiotu bezprawnych i nie eliminuje ich z obrotu prawnego, ponieważ wyrażają one wolę właścicieli lokali w sposób nie budzący wątpliwości co do jej treści, która nie pozostaje w sprzeczności z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Na pełną aprobatę zasługuje też argumentacja Sądu Okręgowego odnosząca się do wyznaczonego przepisem art. 206 k.c. zakresu dopuszczalnego korzystania przez jednego ze współwłaścicieli z części wspólnej nieruchomości jaką jest elewacja budynku. W tej materii Sąd Apelacyjny podtrzymuje swe stanowisko wyrażone w wyroku z 12 maja 2015r. sygn. akt I ACa 1113/14 (LEX nr 1740620), że elewacja budynku, w którym wydzielono nieruchomości lokalowe stanowi część wspólną nieruchomości i wprawdzie może być wykorzystywana w celu umieszczenia reklam, szyldów, czy tablic informacyjnych, lecz takie korzystanie wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługujących poszczególnym właścicielom udziałów we współwłasności i bywa źródłem dochodów wspólnoty. Współwłaściciele nie mogą wywieszać na elewacji reklam, szyldów, czy tablic informacyjnych i instalować urządzeń dowolnie według swego uznania, kierując się jedynie własnym interesem. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej nie może bowiem korzystać z części wspólnej dowolnie, stosownie do swoich potrzeb. Może z niej jedynie współkorzystać w sposób niezakłócający korzystania innym współwłaścicielom. Umieszczenie reklamy, szyldu, bądź innego rodzaju instalacji, w tym sprzęzarek klimatyzacji powoduje trwałe bądź czasowe przeznaczenie zajętej powierzchni elewacji na wyłączne potrzeby osoby, która je zawiesiła, co uniemożliwia korzystanie z tej części elewacji przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji jeden ze współwłaścicieli korzysta z części wspólnej w szerszym zakresie, niż pozostali, uzyskując z tego tytułu korzyść. Konstatacje te legły u podstaw stwierdzenia, iż uchwała (...), która wprowadza zakaz dowolnego korzystania przez właścicieli z elewacji, nie jest ani niezgodna z prawem, ani

nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i jest zgodna z interesami wszystkich współwłaścicieli. Nadto, tak jak to trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, uchwała ta nie wprowadza bezwzględnego zakazu korzystania przez współwłaścicieli z elewacji, lecz wprowadza obowiązek uzyskania zgody wspólnoty na zakres korzystania z tej elewacji, co odpowiada zasadom korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej, określonym w przepisie art. 206 k.c. Tego rodzaju regulacja jest nie tylko zgodna z prawem, ale i pożądana, ponieważ wprowadza ład estetyczny w przestrzeni stanowiącej nieruchomość wspólną, który z natury rzeczy musi stanowić kompromis między oczekiwaniami wszystkich współwłaścicieli. W treści uchwały nr (...) znalazło się także zastrzeżenie, że reklamy umieszczane na elewacji muszą być dostosowane do kolorystyki elewacji i obowiązujących przepisów prawa oraz zatwierdzone przez Wspólnotę. Pozwana wyjaśniła, iż intencją były przepisy prawa miejscowego, które Gmina S. planowała wprowadzić i choć słusznie w tej materii powódka podnosiła, że w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały nie obowiązywały żadne przepisy prawa miejscowego normujące kwestie reklam i innych instalacji na elewacjach budynków, jednakże okoliczność ta nie stanowi przeszkody do uchwalenia tej treści uchwały.

Nie sposób też uznać za bezprawną uchwałę nr (...) w części, w jakiej nakazuje ona usunięcie sprężarek klimatyzacji z elewacji innych ścian niż szczytowa w terminie do 10 lipca 2016r. Uchwałę tę można uznać za realizującą wyżej omówioną, zgodną z prawem i interesem wszystkich współwłaścicieli uchwałę nr (...). Natomiast zgodzić się należy z apelującą, iż uchwała ta jest sprzeczna z prawem, a także z interesem powódki i interesem pozostałych współwłaścicieli w pozostałej części, tj. nakładającej na właścicieli, którzy się do niej nie dostosują dzierżawę po 150zł miesięcznie. Sformułowania: „Właściciele, którzy nie przeniosą urządzeń do 10 lipca 2016r. po upływie wyznaczonego terminu będą ponosić koszty dzierżawy w wysokości 150zł miesięcznie nie sposób nadać” nie sposób kwalifikować jako informacji o roszczeniach wynikających z prawa materialnego. Trafnie w tej materii podnosi apelująca, iż stosunek dzierżawy nawiązany może być tylko w drodze umowy i obie jej strony muszą wyrazić zgodnie wolę jej zawarcia i ukształtować treść tej umowy, w tym uzgodnić wysokość czynszu dzierżawnego. Abstrahując już od tego, że stosunkiem obligacyjnym właściwym dla oddania części elewacji w wyłączne korzystanie jednemu ze współwłaścicieli byłaby umowa najmu (a nie dzierżawy), podkreślić należy, iż w drodze uchwały Wspólnota mogłaby jedynie upoważnić Zarząd, względnie zarządcę do zawarcia umowy najmu na określonych warunkach, np. z czynszem nie niższym niż określona kwota za każdy rozpoczęty m<sup>(2)</sup> powierzchni zajętej elewacji. Nadto czynsz ten powinien zostać oszacowany z uwzględnieniem stawek rynkowych, stosowanych w tego typu umowach. Przedstawiciele pozwanej oświadczyli, iż stawkę tę skalkulowali przez odniesienie jej do kosztu czyszczenia elewacji. Odniesienie takie jest nieadekwatne i ekonomicznie nieuzasadnione. Każdy, kto zniszczy, uszkodzi, czy zabrudzi elewację, bądź zawiesi na niej reklamę, czy klimatyzator bez zgody Wspólnoty może być obciążony kosztami ich usunięcia oraz naprawy względnie czyszczenia elewacji, niezależnie od okresu czasu, w jakim bez zgody pozwanej korzystał z tej elewacji. Poza tym treść uchwały wiąże obowiązek zapłaty kwoty 150zł miesięcznie z okolicznością braku przeniesienia sprężarki klimatyzacji na ścianę szczytową w określonym uchwałą terminie (a nie kosztem czyszczenia elewacji). Uchwała może obciążać właścicieli jedynie kosztami celowymi i adekwatnie skalkulowanymi. Dlatego też roszczenie powódki o uchylenie uchwały nr (...) w tej części było uprawnione.

Z tych to też przyczyn - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. – Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok o tyle, że uchylił uchwałę nr (...). uchylić w części nakładającej na właścicieli, którzy się do tej uchwały nie dostosują dzierżawę po 150zł miesięcznie. W dalej idącym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił, jako bezzasadną. Ważąc na ostateczny wynik sporu oraz brak fachowości, niedokładność i niestaranność w sposobie zredagowania zaskarżonych uchwał, które usprawiedliwiały subiektywne przekonanie powódki o zasadności jej roszczeń, a także podjętą przez powódkę próbę ugodowego zakończenia sporu, Sąd Apelacyjny uznał, iż w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu przepisu art. 102 k.p.c. i nie obciążył powódki kosztami postępowania rozpoznawczego przed Sądem Okręgowym, jak i kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak- Pisulińska SSA Lucyna Świdarska-Pilis SSA Joanna Naczyńska