

Sygn. akt I C 42/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR del. do SO Agnieszka Wojnarowicz-Posłuszna

Protokolant stażysta Paulina Radomska

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa B. C.

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

o uchylene uchwał Nr (...) i Nr (...)

I. uchyla Uchwałę Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w L. podjętą częściową na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 22 marca 2011 roku i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów;

II. uchyla Uchwałę Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w L. podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w L. na rzecz powódki B. C. kwotę 597 zł (pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, przy czym 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 42/12

UZASADNIENIE

W dniu 17 stycznia 2012 roku B. C. złożyła w Sądzie Okręgowym w Lublinie pozew, w którym jako stronę pozwaną oznaczyła Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w L.. Powódka wносиła o uchylene Uchwał Nr (...) i Nr 14/11 podjętych częściowo na zebraniu w dniu 22 marca 2011 roku i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Dochodziła także zasądzenia zwrotu poniesionych kosztów postępowania.

Uzasadniając swe żądanie powódka wskazała, że jest właścicielką jedyne go we wspólnocie lokalu użytkowego, w którym w godzinach od 10.00 do 18.00 prowadzona jest nieuciążliwa działalność gospodarcza polegająca na oferowaniu do sprzedaży systemów osłonowych do okien: rolet, żaluzji itp. Uchwałą Nr 9 wspólnota zwiększyła o 50% obciążenia właściciela lokalu użytkowego kosztami eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego, co narusza wedle skarżącej przepisy prawa (art. 12 ustawy o własności lokali) oraz jej interes, jest nadto nieuzasadnione. Powódka podniosła, że funkcjonowanie lokalu użytkowego nie powoduje zwiększenia kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej - korzysta z miejsc parkingowych w takim samym zakresie, jak inni mieszkańcy, ruch i hałas generowany przez samochody wjeżdżające na posesję w związku z jej działalnością nie jest uciążliwy i nie powoduje konieczności zwiększonych prac porządkowych; ilość wjeżdżających ciężarówek o dużym tonażu jest niewielka. Podkreślono również, że otwarta w ciągu dnia brama wjazdowa na posesję nie ma wpływu na poziom bezpieczeństwa, ani nie zwiększa w żaden sposób kosztów eksploatacji nieruchomości, przy czym koszty utrzymania zegara czasowego zamontowanego przy bramie ponosi wyłącznie powódka. Kwestionując

zasadność Uchwały Nr 14 określającej wysokość opłat związanych z umieszczaniem na terenie nieruchomości reklam podniesiono, iż reklama powódki w zasadzie wisi w powietrzu oraz iż jest przejawem korzystania przez B. C. z przysługującego jej prawa własności. – Z charakterem lokalu łączy się konieczność zamieszczenia stosownej reklamy i zamieszczając ją powódka czyni użytek ze swego prawa w sposób, jaki można pogodzić z korzystaniem z nieruchomości przez pozostałych współwłaścicieli lokali. Powołując się na orzecznictwo podkreślono także, niedopuszczalność jednostronnego kreowania w drodze uchwały stosunku obligacyjnego pomiędzy wspólnotą, a jednym z jej członków; a także niczym nieuzasadnioną wysokość ustalonej opłaty.

Wnosząc o oddalenie powództwa i o zasądzenie zwrotu kosztów procesu Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, iż Uchwała Nr 14 nie dotyczy wiszącej już reklamy powódki, lecz jej celem jest regulowanie stosunków na przyszłość; nikt też nie zwracał się do skarżącej celem zawarcia z nią umowy. Powołując się na art. 12 i 14 ustawy o własności lokali podkreślono możliwość zróżnicowania współwłaścicieli w zakresie wysokości ponoszonych przez nich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości z uwagi na zwiększony „pozakosztowy” stopień uciążliwości spowodowany sposobem korzystania z lokalu.

Na rozprawie w dniu 20 lutego 2015 roku strony zgodnie oświadczyły, że uchwała znajdująca się na k. 319 akt jest uchwałą nieistniejącą, natomiast przedmiotem postępowania jest uchwała Nr (...) podjęta częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów; w pozostałym zakresie strony podtrzymały swoje stanowiska (protokół skrócony k. 339).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. C. jest właścicielką lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność, oznaczonego numerem U-1 i położonego w budynku przy ul. (...). Jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi z tego tytułu 7, 11% (KW k. 56, bezsporne).

W usytuowanym na parterze i posiadającym odrębne wejście lokalu powódka prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest sprzedaż systemów osłonowych do okien: rolet tkaninowych, rzymskich, żaluzji itp. Oferowane usługi mają charakter kompleksowy – począwszy od dokonywania pomiaru i doradztwa, poprzez montaż i wreszcie serwis elementów wykonanych przez podmioty, od których powódka nabywa gotowe produkty. Punkt jest otwarty od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 18.00, a w soboty do 14.00. W tym przedziale czasowym pracownicy powódki korzystają z trzech miejsc parkingowych na terenie posesji, zaś brama wjazdowa na nieruchomość pozostaje otwarta; w porze nocnej parkują dwa auta (zeznania świadków: M. C. (1) k. 204-205v R. F. k. 206v, zeznania powódki w charakterze strony k. 297). Również kilku innych właścicieli lokali zajmuje dwa, trzy miejsca postojowe (zeznania E. S. w charakterze strony k. 297). Miejsca parkingowe nie są przyporządkowane do poszczególnych lokali (zeznania świadka M. C. (1) k. 204-205v, M. C. (2) 205v). W dzień nie ma problemu ze znalezieniem miejsca parkingowego, pojawia się on po godzinie 15-tej, a szczególnie w porze nocnej (zeznania świadka W. P. k. 207-207v).

Czas otwarcia bramy reguluje zamontowany zegar; koszty jego założenia, serwisowania i napraw pokrywa w całości powódka (zeznania powódki w charakterze strony k. 297). Maksymalnie dwa razy w miesiącu pod blok zajeżdżają samochody ciężarowe z towarem z firmy (...), cztery razy z A.; z tym że od 2012 roku, tj. od czasu interwencji dwóch mieszkańców bloku parkują one poza obrębem ogrodzenia i towar jest przenoszony (zeznania świadków: A. K. k. 206, D. D. k. 249, A. Z. k. 271, zeznania powódki w charakterze strony k. 297). Kilka razy w tygodniu pod lokal podjeżdżają samochody dostawcze realizujące usługi kurierskie oraz małe samochody transportowe, a kilka razy dziennie klienci. Od października do marca ruch jest mniejszy (zeznania świadka M. C. (1) k. 204-205v, A. K. k. 206-206v). Dostawy odbywają się przeważnie w godzinach otwarcia punktu, kilkakrotnie miały miejsce o 7 rano, oraz incydentalnie w godzinach wieczornych, w granicach do 22.00; manewrowanie ciężarówek trwa kilka minut, rozładunek odbywa się przy wyłączonym silniku (zeznania świadków: M. C. (2) k. 205v, P. T. k. 207, D. D. k. 249, A. Z. k. 271, zeznania powódki w charakterze strony k. 297). Trwa on od 5 do 30 minut (zeznania świadków: D. D. k. 249, A. Z. k. 271, W. P. k. 207-207v). Najczęściej są to tekturowe pudełka, z uwagi na ich wielkość zazwyczaj są przenoszone, sporadycznie przesuwane po podłożu (zeznania świadka M. C. (2) k. 205v).

Do 2013 roku pomimo licznych interwencji u zarządcy osoba odśnieżająca teren wokół bloku, nie odśnieżała wejścia do lokalu powódki, czynili to jej pracownicy (zeznania świadków M. C. (1) k. 204-205v, M. C. (2) k. 205v, A. K. k. 206, R. F. k. 206v). Miesięcznie są wywożone cztery kontenery frakcji suchej śmieci, koszty wywozu dwóch z nich ponosi powódka. Klienci punktu nie pozostawiają śmieci (zeznania świadków M. C. (1) k. 204-205v, M. C. (2) k. 205v, A. K. k. 206).

Elewacja budynku wspólnoty nie była niszczone przez chuliganów (zeznania świadków: A. K. k. 206, R. F. k. 206v, P. T. k. 207)

Szyld informujący o prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej jest przymocowany przy użyciu metalowych wsporników do balkonu znajdującego się nad jej lokalem. Plansza zwiesza się nad oknami przedmiotowego lokalu i częściowo przesłania je (zeznania świadka M. C. (1) k. 204-205v). Została umieszczona wkrótce po oddaniu budynku do użytku po uzyskaniu zgody ówczesnego zarządcy (zeznania powódki w charakterze strony k. 297).

W dniu 22 marca 2011 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w L.. Realizując porządek zebrania poddano pod głosowanie projekt uchwały Nr (...) w przedmiocie zwiększenia o 50% obciążenia kosztami eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego właściciela lokalu użytkowego (...) (protokół k. 111-115). Jako przyczyny wskazano w treści uchwały: wzmożony ruch związany z wjeżdżaniem na nieruchomość samochodów klientów i pracowników firmy, co powoduje jednocześnie konieczność zwiększonych prac porządkowych na terenie wspólnoty; korzystanie przez lokal usługowy z kilku miejsc parkingowych, co zmusza mieszkańców do parkowania na chodniku; eksploatację kostki związaną z wjeżdżaniem na teren wspólnoty przez samochody o dużym tonażu; większą eksploatacją elewacji spowodowaną zainstalowaniem na niej dużej reklamy; koniecznością cyklicznej regulacji oraz napraw zegara; zmniejszeniem bezpieczeństwa w związku z otwartą bramą (uchwała Nr (...) k. 320). Przyczyną przedstawienia projektu uchwały był również sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej (zeznania świadków W. P. k. 207-207v, K. L. k. 208, K. R. k. 208v, zeznania E. S. przesłuchanej w charakterze strony pozwanej k. 297). Podczas zebrania głosowało 11 właścicieli, reprezentujących 30,05% udziałów, z których 18,50 % opowiedziało się za podjęciem uchwały. Głosowanie kontynuowano w drodze indywidualnego zbierania głosów (protokół k. 117). Wyglądało ono w ten sposób, że zarządca dostarczył właścicielom poszczególnych lokali karty do głosowania, a oni po zaznaczeniu na nich sposobu oddania głosu odsyłali je albo do zarządcy nieruchomości, albo do zarządu wspólnoty; przy czym niektóre z kart przewidywały tylko możliwość oddania głosów za lub przeciw, a inne dodatkowo zawierały rubrykę umożliwiającą zaznaczenie, że głosujący „wstrzymuje się od głosu” (karty do głosowania k. 344 - 433, zeznania członka zarządu E. S. przesłuchanej w charakterze strony k. 341, oświadczenie członka zarządu E. S., protokół skrócony k. 437v).

Podniesienie opłat o 50% narusza interes powódki i nie jest uzasadnione (zeznania powódki w charakterze strony k.297).

Przyczyną podjęcia Uchwały Nr (...) w przedmiocie opłat za reklamę była możliwość wykorzystania powierzchni ogrodzenia w celach reklamowych (zeznania świadka W. P. k. 207-207v). Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów; przy czym głosy zbierali członkowie zarządu; głosujący odnotowywali na liście sposób swego głosowania zamieszczając podpis w rubryce: „za uchwałą” lub „przeciw uchwale” (lista k. 322 - 323, oświadczenie członka zarządu E. S.). (...) listy nie przewidywał możliwości „wstrzymania się od głosowania”. Za uchwałą opowiedziało się 29 właścicieli lokali reprezentujących łącznie 65,74% udziałów (lista k. 322 – 323). Ustalenie wysokości opłat było całkowicie dowolne, nie zostało poprzedzone żadną analizą rynku (zeznania E. S. w charakterze strony pozwanej k. 297).

Uchwała ta narusza interes powódki (zeznania powódki w charakterze strony k. 297).

W dniu 5 grudnia 2011 roku zarządca poinformował powódkę za pośrednictwem faksu, że zostały podjęte dwie uchwały. Informacja o ich treści i same uchwały doręczono powódce listem poleconym w dniu 12 grudnia 2011 roku

(okoliczność ustalona jako niesporna na rozprawie w dniu 20 lutego 2015 roku, protokół skrócony k. 339v). We wspólnocie przyjęto jako zasadę dokonywanie doręczeń poprzez przesyłki polecone (j/w).

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych dowodów. Sąd stwierdził, iż zeznania świadków M. C. (1) (k. 204-205v), M. C. (2) (k. 205v), A. K. (k. 206), R. F. (k. 206v), P. T. (k. 207) wzajemnie ze sobą korespondowały i uzupełniały się tworząc spójny obraz przedmiotowego stanu faktycznego. Drobne rozbieżności były naturalną konsekwencją odmiennego postrzegania otaczającej rzeczywistości, a także różnego stopnia zaangażowania w sprawy związane z funkcjonowaniem firmy (...). Sąd obdarzył także wiarą zeznania świadka K. R. (k. 208v), gdyż łączyły się one w logiczną całość z twierdzeniami powołanych powyżej świadków. Jej relacja przedstawiała okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy z odmiennego punktu widzenia, co czyniło ich moc dowodową bardziej wartościową. Zeznania wskazanych świadków korespondowały również z twierdzeniami niezainteresowanych rozstrzygnięciem mieszkańców W.: D. D. (k. 249) i A. Z. (k. 271). Ich rzeczowe, pozbawione ładunku emocjonalnego wypowiedzi cechował także obiektywizm i koncentracja na zaobserwowanych faktach.

Sąd nie odmówił wiary zeznaniom świadka W. P. (k. 207-207v). Ich treść współgrała, co do zasady z zeznaniami pracowników powódki, jak też kierowców dowożących towar do lokalu. Niemniej nie uszło uwagi Sądu, iż świadek ten nadmiernie eksponował pewne obiektywne fakty, zdarzeniom incydentalnym przypisywał przymiot zasady, co niewątpliwie było związane z jego subiektywnym nastawieniem do faktu prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowym budynku. – Sąd zważył, iż świadek podkreślał okoliczność, iż dostawy miały miejsce w nocy; podczas gdy incydentalność tych zdarzeń została potwierdzona innymi dowodami (zeznania pracowników i kierowców); świadek relacjonował również, iż lokal powódki odwiedza duża ilość klientów, co w kontekście rodzaju prowadzonej przez nią działalności oraz zeznań pozostałych świadków zdaje się być twierdzeniem odbiegającym od rzeczywistości gospodarczej.

Oceniając wiarygodność zeznań świadka K. L. (k. 208) Sąd odmówił im wiary, co do twierdzenia, jakoby duże pojazdy przyjeżdżały na posesję (...) razy w tygodniu, oraz co do tego, iż pojazdy pracowników powódki zajmują pięć miejsc parkingowych, gdyż pozostają one w oczywistej sprzeczności z zeznaniami wszystkich pozostałych świadków. W pozostałym zakresie zeznania te korespondują z innymi przeprowadzonymi w sprawie dowodami i zasługują na wiarę.

Analizując treść zeznań złożonych w charakterze strony pozwanej przez członka zarządu wspólnoty E. S. (k. 297) Sąd zważył na pojawiające się w nich wewnętrzne sprzeczności – podczas tej samej rozprawy podawała ona, iż wiszący od kilku lat szyld informujący o prowadzonej przez powódkę działalności jest przyczyną nałożenia na nią obowiązku uiszczenia opłat, chwilę później stwierdzała, iż opłata za reklamę była przewidywana na przyszłość, a następnie, iż podwyższenie opłaty za lokal obejmowało fakt umieszczenia na elewacji reklamy; stwierdzała, iż przyczyną podwyższenia obciążających powódkę opłat na fundusz remontowy było uszkodzenie kostki brukowej przez samochody wjeżdżające na posesję w związku z jej działalnością, następnie, iż nie jest jej wiadomym, czy kostka była uszkodzona, chwilę potem, że kostka przy bramie była poprawiana, a jeszcze później, że nie było żadnych remontów spowodowanych prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą. W pozostałym zakresie zeznania te jako zgodne z twierdzeniami innych świadków, zasługiwały na wiarę.

Ustalając okoliczności istotne dla przedmiotowego stanu faktycznego Sąd jedynie posiłkował się zeznaniami powódki traktując je, jako dowód o charakterze subsydiarnym. Sąd zważył, iż wszystkie z przedstawianych w nieco chaotyczny sposób twierdzeń B. C. znajdowały potwierdzenie w innych przeprowadzonych w sprawie dowodach. Z tych też względów, abstrahując od sposobu formułowania wypowiedzi, Sąd ocenił za uzasadnione uznanie ich mocy dowodowej.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania autentyczności zgromadzonych w sprawie dokumentów, ani też wiarygodności zawartych w nich informacji. Również żadna ze stron nie podważała mocy dowodowej: uchwał k. 320, 321, listy k. 322-323, kart k. 344-433.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sformułowane przez powódkę żądanie uchylenia Uchwał Nr (...) oraz Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. winno zostać uwzględnione.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 poz. 903, z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową, albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Będąca przyczyną skutecznego zaskarżenia uchwały niezgodność z przepisami prawa, to kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać zarówno z treści uchwały, jak też z wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia.

Powództwo winno być wniesione w terminie 6 tygodniu od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały (ust. 2 powołanej Ustawy).

W toku procesu zostało ustalone, że powódka wniosła pozew w terminie zakreślonym przez ustawę. – Została poinformowana o treści uchwał w dniu 12 grudnia 2011 roku, natomiast pozew został wniesiony w dniu 17 stycznia 2012 roku.

Art. 23 ust. 1 u.w.l. statuuje jako trzy równorzędne sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: głosowanie na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź też częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów; przy czym, co do zasady, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów (ust. 2 art. 23 u.w.l.). Takie sformułowanie przepisu uprawnia do konkluzji, iż w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu wzięli udział wszyscy właściciele lokali. (analogicznie SA w Szczecinie w wyroku z dnia 17 lipca 2014 roku, I ACa 288/14)

Bezwzględny wymogiem ustawowym jest natomiast zbieranie głosów przez członków zarządu. Warunku tego nie spełniono w stosunku do Uchwały Nr (...). W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego zostało, bowiem, wykazane, że właściciele poszczególnych lokali wypełniali karty do głosowania, po czym przesyłali je bądź członkom zarządu wspólnoty, bądź zarządcy. – Przy czym nie wykazano, by ten ostatni, został umocowany do zbierania głosów członków wspólnoty podczas głosowania odbywanego w trybie „indywidualnego zbierania głosów”.

Już sam ten sposób głosowania uzasadnia, w ocenie Sądu uznanie, iż Uchwała Nr (...) została podjęta w sposób niezgodny z przepisami, co winno skutkować jej uchyleniem. Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd zważył również na istnienie innych uchybień proceduralnych: możliwości oddania głosu na kartach do głosowania były odmienne – na części z nich zaznaczono jedynie możliwość głosowania „za” lub „przeciw” uchwale, na innych przewidziano także możliwość „wstrzymania się od głosu”.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali partycypują w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do udziałów, jakie w niej mają. Art. 12 ust. 3 u.w.l. wprowadza wyjątek od tej zasady. - Zebranie właścicieli lokali może ustalić, że właściciel lokalu użytkowego będzie partycypował w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze, niż wynika to z jego udziału. Ustawa wymaga jednak, by takie zwiększenie obciążenia właściciela lokalu użytkowego było uzasadnione sposobem korzystania z niego; a zatem o ile koszty eksploatacji lokalu użytkowego są rzeczywiście większe (por. J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy o własności lokali, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1995, s. 62, tak samo Aleksander Turlej w: Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej, Własność lokali, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2010, Wydanie 2).

Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi pozostawać w związku przyczynowym z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zwiększyć obciążeń właścicieli

lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem sposobu ich użytkowania na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, czy też tylko dlatego że mają one przeznaczenie inne niż mieszkaniowe (analogicznie: E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 12, art. 13, art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w: E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Oficyna 2010).

Art. 12 ust. 3 u.w.l. kreuje swoiste domniemanie, że korzystanie z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. To na wspólnocie mieszkaniowej, zgodnie z art. 6 k.c., ciąży obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l. (Aleksander Turlej w: Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej, Własność lokali, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2010, Wydanie 2). Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd sformułowany w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 6), w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zwiększenie obciążeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali użytkowych musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi pozostawać w proporcji do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Oceniając zasadność wskazanych w Uchwale Nr (...) przyczyn jej podjęcia Sąd doszedł do przekonania, iż uzasadnionym jest twierdzenie powódki, jakoby uchwała naruszała jej interesy. – W toku procesu wykazano, że całkowite koszty montażu, serwisu i napraw zegara regulującego czas otwarcia bramy wjazdowej ponosi wyłącznie powódka, a zatem nieuzasadnione byłoby ponowne obciążanie jej z tego tytułu tym razem w ramach określania wymiaru obciążających ją kosztów eksploatacji. Przeprowadzone dowody posłużyły do ustalenia, że powódka nie korzysta z miejsc parkingowych w sposób uzasadniający obciążenie jej zwiększoną opłatą. – W ciągu dnia samochody podjeżdżające pod budynek w związku z prowadzoną przez nią działalnością nie ograniczają w żadnej mierze pozostałych mieszkańców; natomiast ilość dwóch aut pozostawianych na parkingu w porze nocnej nie jest większa od zakresu korzystania z parkingu również przez innych mieszkańców. Podczas postępowania nie udowodniono, iż otwarcia bramy w ciągu dnia obiektywnie zmniejsza bezpieczeństwo mieszkańców, jak również by zainstalowanie szyldu powodowało zwiększenie eksploatacji elewacji budynku. Z przeprowadzonych dowodów wynika wprawdzie, iż w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą ma miejsce wzmożony ruch samochodów zarówno ciężarowych, jak też i osobowych; ale wykazane natężenie tego ruchu nie uzasadnia zastosowania rekompensaty za funkcjonowanie lokalu użytkowego w tak odmiennej, od obciążeń lokali mieszkalnych, wysokości.

Analizując zgromadzone w sprawie dowody Sąd doszedł do przekonania, że rzeczywistą motywacją podwyższenia opłat eksploatacyjnych dla lokalu użytkowego była w istocie chęć abstrakcyjnej rekompensaty za jego funkcjonowanie. – Nie wykazano, bowiem, ani realnego wpływu jego funkcjonowania na koszty eksploatacji nieruchomości; ani też obiektywnej uciążliwości jego funkcjonowania; nie wykazano także zasadności podwyższenia opłat w określonym w uchwale wymiarze. - Podkreślić, należy, że powódka opłacając koszt utrzymania zegara, pokrywając koszty połowy wywozu frakcji suchej śmieci ponosi zwiększone opłaty eksploatacyjne, których wymiar odzwierciedla zwiększone w wyniku działalności lokalu usługowego obciążenie nieruchomości. Mając natomiast na uwadze fakt, iż od 2012 roku ciężarówki nie przekraczają bramy ogrodzenia, a także zważywszy natężenie ruchu mniejszych samochodów dostawczych należało uznać, iż uwzględnienie tych okoliczności w zwiększeniu o 50% kosztów eksploatacji narusza interesy powódki.

Uchwała Nr (...) została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, liczonych według udziałów, przy czym głosy były zbierane osobiście przez członków zarządu wspólnoty. Po uzyskaniu aprobaty właścicieli posiadających 63,75% udziałów w nieruchomości i zebraniu 1,99% głosów negatywnych, członkowie zarządu zaprzestali dalszego ich zbierania. Takie procedowanie, należało ocenić jako dopuszczalne w świetle powołanego art. 23 u.w.l. Podkreślić, bowiem należy, iż owe 1,99% udziałów głosujących przeciwko uchwaleniu uchwały świadczy, iż członkowie zarządu nie ograniczyli się przy zbieraniu głosów jedynie do osób oddających głos pozytywny.

Analizując okoliczności niniejszej sprawy Sąd stwierdził, iż przy głosowaniu nad uchwałą Nr (...) nie naruszono przepisów bezwzględnie obowiązujących; natomiast niewątpliwym uchybieniem było to, iż zawierając w liście do głosowania rubrykę „za” i „przeciw” pozbawiono głosujących możliwości „wstrzymania się od głosu”.

Kwestionując Uchwałę Nr (...) powódka podnosiła zarzuty dotyczące jej merytorycznej treści. - Twierdziła, bowiem, iż narusza ona przepisy prawa i jej interes jako właściciela lokalu.

Na wstępie wskazać należy, iż pojęcie reklamy obejmuje taki komunikat, w którego treści zawierają się co najmniej dwa elementy: informacja o produkcie i przekonywująca do jego zakupu perswazja (B. Kwarciak, Co trzeba wiedzieć o reklamie, Kraków 1997 s. 12). Tablica zwieszająca się nad lokalem powódki nie spełnia tych dwóch wymogów. – Zawiera ona jedynie informację o rodzaju prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej (dokumentacja fotograficzna), jest szyldem.

Zajęcie części wspólnych nieruchomości, do których, wobec treści art. 3 ust.2 ustawy o własności lokali niewątpliwie należą elewacje budynków, pod nośniki reklamowe, nie jest normalnym wykorzystywaniem ścian budynku zgodnym z ich typowym przeznaczeniem i wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją przepisu art. 12.1 u.w.l. - Podstawowe funkcje ścian zewnętrznych budynku to: konstrukcyjne, służące ociepleniu oraz estetyce budynku. Niemniej typowym elementem elewacji jest także informacja pozwalająca na identyfikację adresu (nazwa ulicy, numer budynku przy tej ulicy), jak również szyld informujący o znajdującym się pod danym adresem lokalu usługowym, urządzenie, instytucji.

Umieszczanie na elewacji reklam, nie stanowi sposobu korzystania z elewacji zgodnego z typowym jej przeznaczeniem i wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją przepisu art. 12 ust.1 u.w.l. Nie ma przeszkód, aby uzależnić możliwość zajęcia części wspólnej nieruchomości pod reklamę od zawarcia umowy cywilnoprawnej i uiszczenia stosownych opłat na rzecz wspólnoty. W takim też zakresie uchwała nie naruszałaby przepisów art.: 12 ust.1 i 22 ust.3 pkt 4 u.w.l. i 206 k.c., albowiem właściciel lokalu nie może w ramach uprawnień z przepisu art. 12 ust. 1 u.w.l. korzystać nieodpłatnie z części nieruchomości wspólnej - elewacji budynku - do celów reklamowych, gdyż nie jest to normalne przeznaczenie powyższej nieruchomości (podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 18 października 2012 r., wydanym w sprawie I ACa 544/12, Lex 1237880). Inaczej jest jednak, w ocenie Sądu, w przypadku szyldu informującego o prowadzonej w lokalu usługowym działalności.

Analizując z kolei treść zaskarżonej uchwały Nr (...) wskazać nadto należy, iż użyto w niej sformułowanie: „wspólnota... ustala opłatę za jeden metr kwadratowy reklamy umieszczonej w obrębie nieruchomości ... służącą do wskazania rodzaju prowadzonej działalności w lokalach użytkowych będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej jak i osób nie będących członkami wspólnoty a prowadzących działalność”. – W budynku przy ul. (...) jest jeden lokal użytkowy – będący własnością powódki; w obrębie nieruchomości jest jedna „reklama” służąca do wskazania rodzaju prowadzonej działalności – ta wisząca nad lokalem powódki. Warunkom tym nie odpowiada natomiast wisząca na zewnętrznej części ogrodzenia informacja o usługach krawieckich świadczonych poza budynkiem wspólnoty.

Zważywszy powyższe Sąd doszedł do przekonania, że wbrew deklaracjom przesłuchanych podczas rozprawy członków zarządu wspólnoty, jak też niektórych jej członków, intencją podjęcia Uchwały Nr (...) było obciążenie opłatą bądź powódki, bądź podmiotu, który w należącym do niej lokalu prowadziłby działalność gospodarczą. – Taki sposób działania stanowi nadużycie przysługującego prawa. Nie można go również ocenić, jako zgodnego z interesem powódki. – Sposób sformułowania uchwały świadczy, bowiem, nie o zamiarze przysporzenia korzyści majątkowych wspólnocie, lecz o zamiarze zwiększenia obciążeń finansowych powódki i jej dyskryminacji w związku z posiadaniem lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalny.

Za uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu uznaje się, bowiem uchwałę zmierzającą do uzyskania przez określonych członków wspólnoty korzyści kosztem innych członków i taka sytuacja ma miejsce w związku z Uchwałą Nr (...). - Nie zawiera ona norm ogólnych, skierowanych do różnych podmiotów, które chciałyby umieścić na elewacji reklamę; sposób jej sformułowania wskazuje, iż jej jedynym adresatem może być powódka, bądź ewentualnie podmiot prowadzący działalność gospodarczą w jej lokalu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, że uchwała Nr (...) narusza interesy właściciela lokalu.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca proces jest zobowiązana do zwrotu przeciwnikowi kosztów postępowania. W niniejszej sprawie na koszty te (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 i 99 k.p.c.) składają się uiszczona przez powódkę opłata od pozwu, której wymiar ustalono na mocy art. 27 pkt 9) Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 z późn. zm.) oraz wynagrodzenie radcy prawnego, które zostało określone zgodnie z § 10. 1 w związku z § 5 Rozrządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) na kwotę 180 zł i powiększone o opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji orzeczenia.