

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 maja 2014 roku J. A. (1) wystąpił o uchylenie uchwały nr 4/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., podjętej w dniu 27 marca 2014 roku, w sprawie podwyższenia obciążającej powoda opłaty za zainstalowane na ścianie wspólnej budynku klimatyzatory oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że podwyżka opłaty za zainstalowane na ścianie wspólnej budynku klimatyzatory z 60 zł do 150 zł jest nieuzasadniona i nadmierna. Zdaniem powoda podjęta uchwała narusza jego interes, bowiem jest dla niego niekorzystna z gospodarczego punktu widzenia, ma na celu jego pokrzywdzenie i jest sprzeczna z prawem. W ocenie powoda podwyższenie opłaty nie znajduje usprawiedliwienia w treści przepisu art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, przy czym powód podkreślił, że jego lokal nie jest lokalem użytkowym. Nadto J. A. (1) zauważył, że podniesienia opłaty nie uzasadnia ani sposób korzystania przez niego z lokali, ani zmiana siły nabywczej pieniądza.

Dodatkowo powód nadmienił, że nie został prawidłowo poinformowany o terminie zebrania i porządku obrad oraz o treści zapadłej uchwały. Powołując się na treść art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazał, że uchwała została podjęta z naruszeniem tegoż przepisu. Zarzut niezgodności uchwały z prawem – jak dalej wywodzi powód – może zaś dotyczyć nie tylko braków merytorycznych, ale także proceduralnych. Właściciel lokalu może więc również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały. (pozew, k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o jego oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana stwierdziła, że podstawą podwyższenia przez Wspólnotę opłaty za klimatyzatory nie był przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, lecz postanowienia odpłatnej umowy udostępnienia części wspólnych nieruchomości łączącej strony. Pozwana zauważyła, że w treści art. 12 i 13 ustawy o własności lokali uregulowany jest obowiązek ponoszenia dwojakiego rodzaju wydatków – związanych z zarządem oraz związanych z utrzymaniem indywidualnych lokali. Opłata należna od powoda nie należy do żadnej z tych kategorii, ma ona bowiem na celu pozyskanie pożytków z nieruchomości wspólnej, jaką stanowi elewacja budynku. Korzystanie przez powoda z elewacji, poprzez umieszczenie na niej klimatyzatorów, nie jest mu niezbędne do korzystania z jego lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, a zatem umieszczenie klimatyzatorów wykracza poza realizację przysługujących powodowi uprawnień do współkorzystania z nieruchomości wspólnej w ramach własnego udziału. Pozwana dodała, że powód w każdej chwili może zdemontować należące do niego urządzenia, co zwolni go z obowiązku ponoszenia opłaty.

Wspólnota Mieszkaniowa wyjaśniła jednocześnie, iż określając nową wysokość należności za korzystanie z elewacji kierowała się interesem wspólnej nieruchomości, zasadami prawidłowego zarządu oraz zasadą równości wszystkich członków Wspólnoty. Wpływy z wpłat powoda zasilają budżet Wspólnoty, a – tym samym – pomniejszają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Co więcej, pozwana wskazała, że inny właściciel lokalu, który korzysta z powierzchni elewacji umieszczając na niej reklamy, których powierzchnia jest znacznie mniejsza od powierzchni klimatyzatorów, ponosił wyższe opłaty niż powód. Chcąc więc zachować proporcje pomiędzy obciążeniami z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej, Wspólnota podjęła decyzję o podwyższeniu stawki należnej od powoda. Ustalając jej wysokość pozwana kierowała się cenami rynkowymi.

Odnosząc się do zarzutu nieprawidłowego powiadomienia J. A. (1) o terminie zebrania, pozwana podniosła, iż zawiadomienie o terminie zebrania odebrała żona powoda, która jest współwłaścicielem lokali nr (...), stanowiących współwłasność małżonków A.. Niemniej jednak, nawet gdyby powód był obecny na zebraniu, kwestionowana przez niego uchwała i tak zostałaby podjęta. Pozwana stwierdziła zarazem, że nie miała obowiązku doręczać powodowi

odpisu podjętej na zebraniu uchwały, gdyż art. 23 ustawy o własności lokali przewiduje taki obowiązek jedynie w stosunku do uchwał podejmowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów. (odpowiedź na pozew, k. 56-63)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest współwłaścicielem lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w Ł., dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). (odpis z księgi wieczystej, k. 10-16)

Na nieruchomości tej działa niewielka Wspólnota Mieszkaniowa. (okoliczność bezsporna)

Na elewacji budynku przy ulicy (...) powód zainstalował trzy klimatyzatory. Urządzenia są używane rzadko i służą do celów prywatnych. (przesłuchanie J. A. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 94, zapis dźwięku 00:06:09-00:19:00)

Na zebraniu właścicieli w dniu 27 marca 2014 roku, odbywającym się pod nieobecność powoda, Wspólnota Mieszkaniowa wspomnianej nieruchomości podjęła uchwałę nr 4/2014, mocą której podwyższono obciążającą powoda opłatę za zainstalowane przez niego na ścianie wspólnej budynku trzy klimatyzatory do 50 zł za sztukę (150 zł miesięcznie). Opłata ta obowiązuje od 1 kwietnia 2014 roku. (kserokopia dokumentu zawierającego wyniki głosowania, k. 17, wydruk zdjęcia, k. 76-77, 79, przesłuchanie J. A. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 94, zapis dźwięku 00:06:09-00:14:05, 00:29:37-00:38:58, k. 96, zapis dźwięku 00:55:24-00:56:56, zeznania R. Ż. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 96, zapis dźwięku 00:43:06-00:48:29)

Wniosek o podjęcie uchwały został zgłoszony przez jednego z członków Wspólnoty ustnie, podczas zebrania. (zeznania J. J. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 95, zapis dźwięku 00:40:17-00:43:06)

Powód był prawidłowo zawiadomiony o terminie powyższego zebrania. (okoliczność przyznana)

Od 2009 roku opłata za klimatyzatory wynosiła 20 zł za sztukę, tak więc powód ponosił z tego tytułu koszty w wysokości 60 zł miesięcznie. W tej kwestii strony porozumiały się w 2009 roku, zawierając umowę, na podstawie której powód zobowiązał się uiszczać na rzecz Wspólnoty opłatę za zamontowane przez siebie na częściach wspólnych budynku klimatyzatory. Z treści umowy wynika, że do spraw w niej nieuregulowanych znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Umowa nadal wiąże strony. (umowa, k. 71, przesłuchanie J. A. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 94, zapis dźwięku 00:06:09-00:14:05, zeznania R. Ż. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 96, zapis dźwięku 00:43:06-00:48:29)

Zawarcie przedmiotowej umowy poprzedzało podjęcie przez Wspólnotę uchwały nr 3/2009, która określała wysokość stawki za udostępnienie wspólnych części budynku. Wspólnota uchwaliła wówczas, iż opłata za klimatyzator (1 sztukę) wynosiła będzie 20 zł miesięcznie. Powód głosował za podjęciem owej uchwały. (uchwała nr 3/2009, k. 73, lista do głosowania, k. 74)

Tą samą uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła również opłatę pobieraną od innego właściciela lokalu – spółki P.I.B. (...), która na ścianie wspólnej budynku umieściła swoje reklamy. Spółka P.I.B. (...) płaci miesięcznie 60 zł za dwie podświetlone reklamy oraz 40 zł za kaseton na ścianie bocznej. (uchwała nr 3/2009, k. 73, wydruk zdjęcia, k. 75, 78, 80, przesłuchanie J. A. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 95, zapis dźwięku 00:21:39-00:24:48, zeznania J. J. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 95, zapis dźwięku 00:29:37-00:38:58, zeznania R. Ż. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 96, zapis dźwięku 00:49:12-00:55:24)

Pieniądze z opłat za korzystanie ze ściany wspólnej budynku zasilają fundusz remontowy Wspólnoty. Podwyżka cen była podyktowana zrównoważeniem kosztów ponoszonych przez powoda i przez spółkę P.I.B. (...), proporcjonalnie do powierzchni elewacji zajmowanej przez każdego z nich. (zeznania J. J. – protokół rozprawy z dnia 2 października

2014 roku, k. 95, zapis dźwięku 00:29:37-00:38:58, zeznania R. Ż. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 96, zapis dźwięku 00:43:06-00:55:24)

Zdaniem J. A. (1), podwyżka opłat za klimatyzatory powinna nastąpić w oparciu o wskaźnik inflacji. Powód oświadczył, że stać go na płacenie 150 zł miesięcznie, ale nie zgadza się na to, gdyż opłata jest wygórowana. Dodał również, że zamontowałby klimatyzatory na balkonie, a nie na ścianie wspólnej, gdyby wiedział, że ich eksploatacja będzie się wiązała z tak wysokimi kosztami. (przesłuchanie J. A. – protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 roku, k. 94, zapis dźwięku 00:06:09-00:19:00)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie stan faktyczny nie budził ani wątpliwości stron, ani Sądu, nie będąc przedmiotem sporu. W związku z tym nie zachodziła potrzeba przeprowadzania szczegółowego postępowania dowodowego, co pozwoliło ustalenia faktyczne ograniczyć do niezbędnego minimum. Powód kwestionował natomiast wysokość podwyżki ustalonej przez Wspólnotę.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903), 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 w ust. 1, 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).

Podkreślić trzeba, iż konieczność przestrzegania zasady samorządności właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz utrzymania harmonii między swobodą właścicieli a nadzorem państwa w tym zakresie (por. art. 18 ust. 1, statuujący zasadę swobody właścicieli kształtowania sposobu zarządu) spowodowała, iż sądowa kontrola uchwał właścicieli lokali może odbywać się tylko w trybie szczególnie unormowanym w art. 25. Zasada wyrażona w art. 25 zapewnia więc stabilność unormowań wewnętrznych oraz gwarantuje poczucie pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej (Roman Dżiczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2003, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, wydanie I). Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Powołany przepis pozwala na unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie.

Tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali reguluje z kolei art. 23 cytowanej ustawy o własności lokali. Uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane albo na zebraniach, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Stosownie do ust. 2 art. 23, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Oznacza to, że – co do zasady – do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50 % głosów. Głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu należy traktować jako głosy przeciwko proponowanej uchwale (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 kwietnia 2002 roku, I ACa 1531/01, OSG rok 2002, Nr 10, poz. 91, Lexis.pl nr 1113837).

W przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do uchylenia uchwały w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podjęta uchwała nie jest bowiem ani sprzeczna z przepisami prawa, ani z umową właścicieli lokali. Powód nie udowodnił również, ażeby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jego interesy.

Pokrzywdzenie swoich interesów J. A. (1) upatruje w tym, że ponad dwukrotnie zwiększono ciężącą na nim opłatę za korzystanie z części wspólnej budynku, na której umieścił klimatyzatory. Sąd nie kwestionuje tego, że powód – subiektywnie – może czuć się pokrzywdzony oraz może odbierać powziętą uchwałę jako formę rewanżu czy złośliwości, podyktowaną jego nieobecnością na zebraniu. Są to jednak wyłącznie indywidualne odczucia powoda, nieznajdujące potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Przede wszystkim powód nie udowodnił tego, że nowo ustalona opłata jest rażąco wygórowana – zwłaszcza, gdy porówna się powierzchnię zajmowaną przez klimatyzatory oraz przez reklamy spółki P.I.B. (...). Jak wynika z odpowiedzi na pozew, określając wysokość opłaty Wspólnota kierowała się rynkowymi stawkami za powierzchnie reklamowe, które wahają się w granicach od 2 zł do 5 zł za m² dziennie. Pozwana przyjęła stawkę w dolnej granicy – tj. 2,50 zł za m² za dzień. Powierzchnia elewacji zajętej przez klimatyzatory z podpórkami (wymiar klimatyzatora wynosi 75 cm x 85 cm) obejmuje ponad 2 m², co przy rachunku 2,50 zł x 30 dni x 2 m² daje kwotę 150 zł miesięcznie. Powód nie podważył wiarygodności tych wyliczeń. Wręcz przeciwnie, wbrew spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu, o którym mowa w art. 6 k.c., nie wykazał, aby stawka 150 zł była zawyżona i nie odpowiadała cenom wolnorynkowym. Powód nie złożył wniosku dowodowego, by sąd zwrócił się do wybranych agencji reklamowych, czy też wspólnot mieszkaniowych o zasięgnięcie informacji o cenach za wynajem 1m² powierzchni pod banery reklamowe, czy też klimatyzatory.

Podejmując sporną uchwałę, członkowie Wspólnoty zmierzali do wyrównania opłat wnoszonych przez powoda oraz przez spółkę P.I.B. (...), która od 2009 roku uiszczala opłatę wyższą niż powód, pomimo tego, iż powierzchnia reklam jest porównywalna do powierzchni klimatyzatorów. Z zeznań J. J. (2) wynika wprost, że celem uchwały było dostosowanie opłat proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni części wspólnej budynku. Powód nie sprzeciwiał się zresztą ustaleniu opłaty dla spółki P.I.B. (...) na poziomie 100 zł miesięcznie.

Nie bez znaczenia pozostają tu także same twierdzenia powoda, który oświadczył, że może zdjąć klimatyzatory, że korzysta z nich rzadko oraz że stać go na zapłatę 150 zł miesięcznie. J. A. (1) dodał również, że gotów jest klimatyzatory zdemontować. Zauważyć należy, że strony łączyła umowa z 2009 roku, na podstawie której powód zobowiązał się uiszczać na rzecz Wspólnoty opłatę za zamontowane przez siebie na częściach wspólnych budynku klimatyzatory. Jest to umowa cywilnoprawna, do której w pełni znajduje zastosowanie zasada swobody umów. Powód może więc w każdym czasie ją wypowiedzieć, jeżeli przestaną odpowiadać mu warunki tejże umowy.

W tym miejscu zasadnym jest przytoczenie stanowiska pozwanej, która trafnie podniosła, iż „(...) nieruchomości wspólne mogą 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 (...), 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/2007, OSNC 2008/7-8 poz. 81 oraz R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o własności lokali, LexPolonica).” Orzeczenie to można analogicznie odnieść do umieszczenia klimatyzatorów na elewacji budynku.

Mając powyższe na uwadze należy zaznaczyć, że w sprawie nie miał zastosowania przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, bowiem lokal powoda nie jest lokalem użytkowym. Do podwyższenia opłaty doszło na podstawie umowy łączącej strony, która w kwestiach nieuregulowanych odsyła do Kodeksu cywilnego. Każda ze stron mogła więc wystąpić z inicjatywą zmiany tej umowy i Wspólnota z takiej możliwości skorzystała.

Bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy pozostaje fakt, iż reklamy spółki P.I.B. (...) związane są z działalnością gospodarczą prowadzoną przez jej właściciela i generują dochód, natomiast klimatyzatory powoda wykorzystywane są tylko dla celów prywatnych – w mieszkaniu J. A. (1). Nie ma tu również znaczenia widoczność klimatyzatorów w konfrontacji z widocznością reklam. Zarówno bannery reklamowe, jak i klimatyzatory zajmują elewację budynku,

stanowiącą część wspólną. Z tytułu korzystania z tej elewacji pobierane są opłaty, które zasilają fundusz remontowy Wspólnoty. Istotne jest zatem to, że i bannery, i klimatyzatory zajmują powierzchnię wspólną nieruchomości, a nie to, czy któreś z tych urządzeń przynosi jego właścicielowi zysk.

Odnosząc się natomiast do podnoszonej przez powoda kwestii nieumieszczenia w zawiadomieniu o zebraniu informacji o tym, że jego przedmiotem będzie m. in. podjęcie uchwały o podwyższeniu opłaty obciążającej J. A. (1), wskazać należy, iż zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 roku, V CSK 52/2010, Lexis.pl nr 2456017, Biuletyn Sądu Najwyższego 2011/1, Orzecznictwo Sądów w sprawach Gospodarczych 2011/10 poz. 55 str. 3, OSNC 2011/4 poz. 48). Nie uchybia to prawu właściciela lokalu, niebiorącego udziału w zebraniu i głosowaniu, wykazywania, że podjęcie uchwały nieprzewidzianej w zawiadomieniu o zebraniu byłoby niemożliwe, gdyby zainteresowani właściciele, niebiorący udziału w zebraniu, wiedzieli, że zostanie poddana pod głosowanie uchwała nieobjęta porządkiem obrad. Zdaniem Sądu, powód nie dowiódł, że nawet gdyby był obecny na zebraniu, Wspólnota podjęłaby uchwałę innej treści albo nie podjęłaby jej w ogóle. Nie można tracić z pola widzenia, że powód był zawiadomiony o zebraniu – co sam przyznał. Jeżeli nie miał możliwości wzięcia w nim udziału osobiście, mógł to zrobić przez pełnomocnika.

Należy jeszcze zaznaczyć, że nie budzi wątpliwości Sądu fakt, iż przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie miały miejsca żadne uchybienia natury formalnoprawnej, rzutujące na jej ważność, a dotyczące kwestii zawiadomienia o zebraniu, obecności, prawidłowości w zakresie głosowania i podejmowania uchwał większością głosów.

W związku z tym, że uchwała nr 4/2014 została podjęta na zebraniu, nie było ustawowego wymogu doręczenia jej odpisu właścicielom lokali. Obowiązek taki jest przewidziany wyłącznie w przypadku podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej (art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali).

W świetle wyżej poczynionych uwag, Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Powód przegrał sprawę w całości, w związku z czym powinien zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty. Na koszty te złożyły się: 180 zł – wynagrodzenie pełnomocnika (stosowany per analogiam § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 490) i 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa, którą to sumę 197 zł Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu.