

Sygn. akt: I ACa 1021/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Miastkowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Bożena Wiklak SSA Tomasz Szabelski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni (...) w K.**

przeciwko **Wspólnocie (...) przy ul. (...) w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 czerwca 2012r. sygn. akt II C 2/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od Spółdzielni (...) w K. na rzecz Wspólnoty (...) przy ul. (...) w Ł. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 1021/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2012r. wydanym w sprawie z powództwa Spółdzielni (...) w K. przeciwko Wspólnocie (...) ul. (...) w Ł. o uchylenie uchwały, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i obciążył stronę pozwaną kosztami postępowania.

Orzeczenie to zostało oparte na ustaleniach, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne. Sąd I instancji stwierdził między innymi, iż strona pozwana jest właścicielem lokali biurowych nr (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w Ł.. Lokale położone w tym budynku przeznaczone są na działalność handlowo – usługową.

Właściciele lokali w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 28 października do 10 listopada 2011r. podjęli uchwałę nr (...), w której wyrazili zgodę na zakup do kwoty 6.500 zł brutto sprzętu multimedialnego do zainstalowania w holu głównym, w celu odpłatnej emisji spotów reklamowych właścicieli lokali lub najemców z możliwością odpłatnej prezentacji multimedialnej przez firmy zewnętrzne.

W dniu 1 grudnia 2011r. Wspólnota (...) nabyła sprzęt multimedialny o wartości 6.197,95 zł.

Jak podkreślił Sąd w swoich rozważaniach, kwestią sporną w niniejszej sprawie było zagadnienie czy zakup sprzętu komputerowego z określonym uchwałą nr (...)przeznaczeniem stanowił czynność zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903).

Powołując się na treść art. 22 cyt. ustawy Sąd Okręgowy zaznaczył, iż ustawowy katalog czynności przekraczającej zwykły zarząd nie jest wyczerpującym. Także inne czynności nie mieszczące się w katalogu zwykłego zarządu i niewymienione w ustawie wymagają zgody właścicieli lokali wyrażone w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Powyższy przepis w ustępie 3 wymienia czynności, które nie są czynnościami z zakresu zarządu a pozostają czynnościami z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną oraz czynnościami z zakresu spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem wspólnej nieruchomości.

W świetle dokonanych ustaleń i rozważań Sąd Okręgowy doszedł ostatecznie do wniosku, że w rozpatrywanej sprawie nie zaistniały przesłanki do uchylenia przedmiotowej uchwały. W ocenie Sądu zakup sprzętu multimedialnego w celu odpłatnej emisji spotów reklamowych na terenie nieruchomości stanowił czynność z zakresu szeroko rozumianego zarządzania nieruchomością, w rozumieniu art. 22 cyt. ustawy. Sąd miał tu na względzie charakter lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) – są to bowiem lokale o przeznaczeniu użytkowym, wykorzystywane na cele działalności gospodarczej właścicieli i najemców. Wykorzystanie przez wspólnotę części wspólnych nieruchomości na działalność o podobnym charakterze, nie kolidowało ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy.

Pożytki uzyskiwane z odpłatnej emisji spotów reklamowych będą przeznaczone na pokrywanie kosztów związanych z utrzymaniem wspólnej nieruchomości. W tej sytuacji Sąd uznał za nieuprawnione twierdzenie, iż uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu, czy też interesy skarżącego.

Zakup sprzętu nie wiązał się nadto z ryzykiem ponoszenia strat przez pozwaną.

W apelacji od powyższego wyroku strona pozwana zarzuciła:

- naruszenie prawa procesowego:

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkującą błędnym przyjęciem, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest zgodna z prawem oraz, że uchwała ta nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów pozwanej Spółdzielni;

- naruszenie prawa materialnego:

1) art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną interpretację prowadzącą do wniosku, że obowiązkiem członków wspólnoty jest ponoszenie kosztów inwestycji niezwiązanej bezpośrednio z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, podczas gdy obowiązkiem właściciela lokalu jest uczestniczenie jedynie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,

2) art. 22 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną interpretację prowadzącą do wniosku, iż wspólnota mieszkaniowa ma kompetencje do podejmowania decyzji o rozpoczęciu i prowadzeniu działalności gospodarczej

oraz do nakładania na właścicieli lokali obowiązku ponoszenia innych kosztów, niż wynikające z art. 13 w zw. z art. 14 ustawy,

3) art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że uchwała nr 18/2011 jest zgodna z prawem oraz nienarusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesu Spółdzielni, podczas gdy uchwała ta jest sprzeczna z art. 13 i art. 22 ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interesy Spółdzielni poprzez zobowiązanie do podjęcia nierentownej działalności gospodarczej, nastawionej na promocję usług i produktów tylko jednego ze współwłaścicieli oraz nałożenie na pozostałych współwłaścicieli kosztów zakupu i eksploatacji sprzętu służącego do prowadzenia tej działalności.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca Spółdzielnia domagała się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Ustosunkowując się do podniesionych przez pozwaną zarzutów, a zwłaszcza do zarzutów naruszenia prawa materialnego, na wstępie niniejszych rozważań należy zaznaczyć, iż co do zasady, wywody skarżącej na temat charakteru działalności wspólnoty mieszkaniowej były słuszne. Wspólnota mieszkaniowa istotnie składa się z ogółu właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości, a celem wspólnoty jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym oraz sprawne zarządzanie tą nieruchomością. Przykładowe zaliczenie spraw nie mieszczących się w ramach zwykłego zarządu nieruchomością zawiera art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, skarżący nie bez racji przy tym nadmienił, że czynności nieuregulowane powyższym przepisem powinny mieć związek z celami, jakie zostały nałożone na wspólnotę przepisami powyższej ustawy. Tym niemniej ocena podejmowanych przez wspólnotę decyzji - czy to przez zarząd wspólnoty, czy też w formie uchwały właścicieli lokali jako przekraczających zwykły zarząd nieruchomością, pod kątem spełnienia wymogów formalnych i merytorycznych winna nastąpić z odpowiednim uwzględnieniem charakteru i przeznaczenia lokali wchodzących w skład konkretnej nieruchomości.

Inaczej się będzie bowiem przedstawiał zarząd nieruchomością w skład której wchodzi lokale mieszkalne (do tej kategorii lokali odnosiły się głównie przytoczone w apelacji orzeczenia Sądu Najwyższego oraz poglądy doktryny), a inaczej należy podchodzić do kwestii zarządzania nieruchomością wspólną jeżeli w jej skład wchodzi lokale użytkowe.

Na konieczność tego rodzaju rozróżnienia zasadnie zwróciła uwagę strona pozwana w odpowiedzi na apelację. Okolicznością poza sporem jest, iż w skład wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) wchodzi lokale użytkowe, w których podmioty gospodarcze prowadzą działalność handlowo – usługową. Dlatego dla oceny prawidłowości podjętej uchwały nr 18/2011 w świetle art. 25 ustawy o własności lokali należało mieć przede wszystkim na względzie kryterium związane z powyższym, komercyjnym przeznaczeniem lokali, oraz związaną z tego rodzaju specyfiką nieruchomości, działalność wspólnoty nakierowaną na zapewnienie właściwego zaspokajania interesu osób prawnych.

Jak słusznie podkreśliła strona pozwana, nieruchomości komercyjne wymagają innego sposobu zarządzania, nastawionego na bardziej dynamiczne gospodarowanie nieruchomością i skupienie przede wszystkim na potrzebach jej użytkowników, składających się w rozpatrywanym przypadku głównie z przedsiębiorców nastawionych na osiągnięcie zysków.

Przedmiotowa uchwała, podjęta większością głosów odpowiadała tak pojmowanym oczekiwaniom właścicieli lokali kierujących się potrzebami rynku.

Dlatego Sąd Apelacyjny, uwzględniając powyższe okoliczności, a zwłaszcza charakter wspólnoty i przeznaczenie nieruchomości wspólnej, uznał, podobnie jak uczynił to Sąd I instancji, iż zakup sprzętu multimedialnego w celu

emisji spotów reklamowych, na zasadach przyjętych uchwałą, mieścił się w ramach szeroko rozumianego zarządzania nieruchomością wspólną po myśli art. 22 cyt. wyżej ustawy.

Zarzut naruszenia tego przepisu, podobnie jak zarzut naruszenia art. 13 ustawy był zatem chybiony. Przedmiotowa uchwała pozostawała w zgodności z przepisami ustawy o własności lokali, nie naruszała również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jak bowiem trafnie zaznaczył Sąd I instancji, spoty reklamowe będą emitowane za pomocą nabytego sprzętu na koszt nadawców a zyski z tytułu zamieszczania reklam przez instytucje zewnętrzne, zasila budżet wspólnoty. W prawdzie strona pozwana nie zamierza emitować spotów reklamowych, ale niekiedy interes indywidualny danego właściciela winien zostać podporządkowany interesom ogółu, zwłaszcza w sytuacji gdy decyzje w tym ostatnim zakresie mogą być korzystne dla całej wspólnoty. Dodać też należy, iż strona pozwana nie przedstawiła dowodów, aby środki przeznaczone na zakup sprzętu były zbyt wygórowane, nie było nadto przesłanek dla uznania, iż jego wykorzystanie nie przyniesie wymiernych korzyści finansowych dla budżetu wspólnoty.

Zaskarżone orzeczenie było zatem prawidłowe. Dlatego Sąd Apelacyjny działając na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążył stronę pozwaną kosztami postępowania apelacyjnego.