

Sygn. akt I ACa 1803/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Dzięciołowska

Sędziowie: SA Bożena Wiklak (spr.)

SA Hanna Rojewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **J. A.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 16 października 2014 r. sygn. akt II C 720/14

1. oddala apelację;

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

Sygn. akt I ACa 1803/14

UZASADNIENIE

Powód J. A. w pozwie dnia z 8 maja 2014 r. wniósł o uchylenie uchwały nr 4/2014 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., podjętej 27 marca 2014 r., w sprawie podwyższenia obciążającej powoda opłaty za zainstalowane na ścianie wspólnej budynku klimatyzatory.

Zaskarżonym wyrokiem z 16 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Powód jest współwłaścicielem lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Na nieruchomości tej działa niewielka Wspólnota Mieszkaniowa. Na elewacji budynku powód zainstalował trzy klimatyzatory. Urządzenia są używane rzadko i służą do celów prywatnych. Na zebraniu właścicieli 27 marca 2014 r., które odbyło się pod nieobecność powoda, Wspólnota Mieszkaniowa 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 r.

Wniosek o podjęcie uchwały został zgłoszony ustnie, podczas zebrania, przez jednego z członków Wspólnoty. Powód był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania.

Od 2009 roku opłata za klimatyzatory wynosiła 20 zł za sztukę. Powód ponosił z tego tytułu opłaty w kwocie 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.

Zawarcie przedmiotowej umowy było poprzedzone podjęciem przez Wspólnotę uchwały nr 3/2009, która określała wysokość stawki za udostępnienie wspólnych części budynku. Wspólnota uchwaliła wówczas, iż opłata za klimatyzator (1 sztukę będzie) wynosiła 20 zł miesięcznie. Powód głosował za podjęciem owej uchwały.

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 ta płaci miesięcznie 60 zł za dwie podświetlone reklamy oraz 40 zł za kaseton na ścianie bocznej.

Pieniądze z opłat za korzystanie ze ściany wspólnej budynku zasilają fundusz remontowy Wspólnoty. Podwyżka cen była podyktowana zrównoważeniem kosztów ponoszonych przez powoda i przez wymienioną spółkę proporcjonalnie do powierzchni elewacji zajmowanej przez każdego z nich.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Zaskarżając uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej, powód kwestionował wysokość podwyżki ustalonej przez Wspólnotę. Sąd I instancji wskazał, że w myśl art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”), 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).

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 u.w.l., 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. 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 u.w.l. 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 u.w.l., 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.

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

Pokrzywdzenie swoich interesów powód upatruje w tym, że ponad dwukrotnie zwiększono ciążącą na nim opłatę za korzystanie z części wspólnej budynku, na której umieścił klimatyzatory. Zdaniem Sądu Okręgowego powód – subiektywnie – może czuć się pokrzywdzony oraz odbierać powziętą uchwałę jako formę rewanzu czy złośliwości, podyktowaną jego nieobecnością na zebraniu. Są to jednak wyłącznie indywidualne odczucia powoda, niezajdujące 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 z powierzchnią zajmowaną przez reklamy spółki P.I.B. (...). Określając wysokość opłaty Wspólnota kierowała się rynkowymi stawkami za powierzchnie reklamowe, które wahają się w granicach od 2 zł do 5 zł za m kw. dziennie. Pozwana przyjęła stawkę w dolnej granicy – 2,50 zł za m kw. za dzień. Powierzchnia elewacji zajętej przez klimatyzatory z podpórkami obejmuje ponad 2 m kw., co 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 1 m kw. powierzchni pod banery reklamowe, czy też klimatyzatory.

W ocenie Sądu I instancji, członkowie Wspólnoty podejmując sporną uchwałę, zmiierzali do wyrównania opłat wnoszonych przez powoda oraz przez spółkę P.I.B. (...), która od 2009 roku uiszczała opłatę wyższą niż powód, pomimo tego, iż powierzchnia reklam jest porównywalna do powierzchni klimatyzatorów. Celem uchwały było dostosowanie opłat proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni części wspólnej budynku. Powód nie sprzeciwiał się zresztą ustaleniu opłaty dla wskazanej spółki na poziomie 100 zł miesięcznie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie bez znaczenia pozostają tu także same twierdzenia powoda, który oświadczył, że może zdjąć klimatyzatory, że korzysta z nich rzadko, że stać go na zapłatę 150 zł miesięcznie oraz że gotów jest klimatyzatory zdemontować. Sąd I instancji podniósł, 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 wypowiedzieć umowę, jeżeli przestaną mu odpowiadać jej warunki.

Sąd Okręgowy wskazał, że nieruchomość wspólna może być również źródłem określonych dochodów, np. z tytułu odpłatności za umieszczone na budynku reklamy lub inne urządzenia. 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.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zaznaczył, że w sprawie nie miał zastosowania przepis art. 12 ust. 3 u.w.l., 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.

W ocenie Sądu Okręgowego 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 powoda. Nie ma tu również znaczenia widoczność klimatyzatorów w konfrontacji z widocznością reklam. Zarówno banery 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 banery, 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 nieuwzględnienia w zawiadomieniu o zebraniu informacji o tym, że jego przedmiotem będzie m.in. podjęcie uchwały o podwyższeniu opłaty obciążającej powoda, Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd. 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 I instancji, 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.

Sąd Okręgowy dodał, 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 istniał wymóg 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 u.w.l.).

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. obrazę przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- bezzasadne przyjęcie, iż powód nie udowodnił zasadności roszczenia, w szczególności naruszenia jego interesów i rażącego wygórowania ustalonej uchwałą opłaty w sytuacji, gdy wykazał, że uchwalona opłata jest wyłącznie wyrazem rewanżu i złośliwości, a wysokość podwyżki nie została w żaden sposób uzasadniona;

- bezzasadne przyjęcie, iż powód nie dowiódł, że gdyby był obecny na zebraniu Wspólnota podjęłaby uchwałę innej treści bądź nie podjęłaby jej w ogóle, w sytuacji gdy z zeznań świadków wynika, że obecność powoda na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej spowodowałaby, że uchwała w przedmiotowym brzmieniu nie zostałaby podjęta;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 25 ust. 1 u.w.l. polegające na jego bezzasadnym niezastosowaniu i odmowie uchylenia zaskarżonej uchwały w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż spełniono wszystkie przesłanki jego zastosowania;

b) art. 22 ust. 2 u.w.l. polegające na jego bezzasadnym zastosowaniu w sytuacji, gdy przedmiotowa uchwała nie stanowi wyrażenia zgody na podwyższenie opłaty w drodze umowy, lecz jej odgórne ustalenie z pominięciem zmiany umowy;

c) art. 353¹ w zw. z art. 77 § 1 k.c. polegające na jego nieprawidłowej wykładni i uznaniu za dopuszczalną zmianę umowy w zakresie wysokości opłat za klimatyzatory w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z pominięciem powoda.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie w całości zaskarżonej uchwały, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z obowiązkiem dokonania rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania, nadto zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji. Zarzuty skarżącego zmierzające do wykazania, że ustalenia te są wadliwe, nie zasługują na uwzględnienie.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu powoda Sąd I instancji słusznie uznał, że powód nie dowiódł, iż gdyby był obecny na zebraniu, Wspólnota podjęłaby uchwałę innej treści, bądź nie podjęłaby jej w ogóle.

Przede wszystkim skarżący nie wskazał, z zeznań imiennie których świadków wynika, że obecność powoda na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej spowodowałaby, że uchwała w przedmiotowym brzmieniu nie zostałaby podjęta. Natomiast stwierdzenie użyte przez niektórych świadków, że „na pewno byłoby inaczej”, „jakoś by się dogadali” jest na tyle ogólne i niejednoznaczne, że trudno na ich podstawie wyprowadzić wnioski, że zaskarżona uchwała o takiej a nie innej treści nie zostałaby podjęta. Zresztą znaczny wpływ czasu od podjęcia zaskarżonej uchwały i przebieg procesu dowodzą, że stronom w tym względzie było daleko od konsensusu.

Nie można także uznać za wykazane twierdzenia, że opłata została uchwalona wyłącznie w wyniku rewanżu i złośliwości, a wysokość podwyżki nie została w żaden sposób uzasadniona. Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku wyjaśnił, dlaczego odrzucił argumentację powoda co do zarzucanej Wspólnocie motywacji leżącej u podstaw podjęcia zaskarżonej uchwały. Powód, poza własnymi zeznaniami, nie przedstawił żadnych innych dowodów na tę okoliczność. Jeśli zaś chodzi o uzasadnienie wysokości podwyżki, to powiązany z tym stwierdzeniem zarzut obrazy art. 233 k.p.c. w istocie dotyczy naruszenia prawa materialnego. Wypada więc tylko odnotować, iż w toku niniejszego postępowania strona pozwana wykazała, czym była podyktowana podwyżka opłat za zainstalowanie klimatyzatorów na elewacji budynku Wspólnoty.

Nietrafne są także zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Biorąc pod uwagę, iż uchwałą nr 3/2009 (k.73) w istocie podjęto już pierwotną decyzję w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (elewacji budynku), co w świetle art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. wymagało uchwały właścicieli lokali, a na podstawie tej uchwały Wspólnota zawarła z powodem umowę z 9 czerwca 2009 r. o zajęciu części wspólnych nieruchomości, to wydawać by się mogło, że zmiana w tym zakresie, prowadząca do zmiany umowy, nie będzie już wymagała podjęcia uchwały przez właścicieli lokali. Jednak w sytuacji, gdy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zawarty w art. 22 ust. 3 u.w.l. jest otwarty, zmiana wysokości opłat (czynszu najmu) związanych z korzystaniem z części nieruchomości wspólnej przez niektórych tylko właścicieli winna także wymagać podjęcia uchwały przez wszystkich właścicieli, zwłaszcza, że czynsz najmu stanowi *essentialia negotii* umowy najmu.

Uchwała taka mogła być jednak ograniczona do wyrażenia zgody na dokonanie czynności - podwyższenie opłat, bez konieczności udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umowy w tym zakresie. Wprawdzie zmiana wysokości opłat (czynszu najmu) w łączącej strony umowie, mającej elementy umowy najmu uregulowanej w art. 695-679 k.c., wymagała zmiany umowy (uprawnienie wynajmującego do jednostronnej zmiany wysokości czynszu przewidziane w art. 685¹ k.c. dotyczy bowiem tylko najmu lokalu), niemniej jednak prowadzenie przez zarząd Wspólnoty negocjacji z powodem, mających na celu zawarcie aneksu do umowy z 9 czerwca 2009 r. z uwzględnieniem nowych stawek opłat wynikających z zaskarżonej uchwały, mogło się odbyć bez stosownego pełnomocnictwa. Tak samo należy ocenić sytuację, w której w razie nieosiągnięcia przez strony porozumienia, Wspólnota zdecyduje się podjąć

decyzję o wypowiedzeniu powodowi umowy (art. 673 k.c.), które jest jednostronną czynnością prawną o charakterze kształtującym.

Z rezultacie za chybiony należało uznać zarzut obrazy art. 353¹ w zw. z art. 77 § 1 k.c., bowiem z przedstawionej wyżej argumentacji wynika, że zmiana umowy w zakresie wysokości opłat za klimatyzatory nie nastąpi automatycznie w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, ale na skutek określonych czynności prawnych zdziałanych przez strony umowy z 9 czerwca 2009 r.

Sąd Okręgowy na stronie 6 i 7 uzasadnienia zajął nieco odmienne stanowisko. Wskazał bowiem, że Wspólnota wystąpiła z inicjatywą zmiany umowy i skorzystała z tej możliwości poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały. Pogląd ten jest błędny, bowiem w kwestii skuteczności i wykonalności zaskarżonej uchwały nie można abstrahować od stosunku cywilnoprawnego, który łączy powoda z pozwaną Wspólnotą.

Nie zachodzi także naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Podstawą uchylenia zaskarżonej uchwały nie mogło być naruszenie procedury jej podejmowania na skutek nieobjęcia uchwały porządkiem obrad. Podzielić należy stanowisko Sądu I instancji, utrwalone w orzecznictwie, że naruszenie procedury poprzedzającej podejmowanie uchwał może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały tylko wtedy, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Tego związku skarżący nie wykazał. W drodze odpowiednio postawionych zarzutów naruszenia prawa procesowego nie zakwestionował ustaleń Sądu Okręgowego, z których wynika, że celem uchwały było wyrównanie stawek dla wszystkich najemców powierzchni elewacji budynku Wspólnoty i dostosowanie opłat do realiów rynkowych. W aktach znajduje się także odpis dokumentu zawierający treść zaskarżonej uchwały wraz z podpisami sekretarza oraz wskazaniem, ile głosów było za jej podjęciem a ile przeciw. Udział powoda w głosowaniu nie miałby więc jakiegokolwiek wpływu na jej podjęcie.

W świetle zebranych w sprawie dowodów należy uznać, że zaskarżona uchwała ustala stawki opłat za najem powierzchni elewacji budynku na odpowiednim poziomie, przy czym przy wysokości tych stawek mieści się w dolnych granicach opłat przewidzianych w uchwałach Gminy M. Ł..

Podstawy uchylenia uchwały nie może stanowić to, że dotyczy ona tylko jednego z członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Z materiału dowodowego sprawy wynika, że jedynie powód i spółka P.I.B. (...) korzystają z elewacji budynku jako części wspólnych nieruchomości i tylko powód dotychczas korzystał z preferencyjnej stawki opłat z tego tytułu. Siłą rzeczy jedynie powoda dotyczy uchwała zrównująca wysokość tych stawek.

Naruszenia własnych interesów czy też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a nawet niezgodności z przepisami prawa skarżący nie może upatrywać w tym, że jego zdaniem, stawki opłat dla właścicieli lokali użytkowych winny być wyższe, a dla powoda – jako właściciela lokalu mieszkalnego - niższe. Opłaty za zainstalowane na elewacji budynku klimatyzatory czy też banery reklamowe nie stanowią wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 12 u.w.l., które winny być ponoszone przez wszystkich właścicieli. Są to wydatki poszczególnych właścicieli, którzy z nich wyłącznie korzystają. Stają się one zatem pożytkami z nieruchomości wspólnej. Do rozpatrywanej w niniejszej sprawie sytuacji nie ma zatem zastosowania art. 12 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3, art. 108 § i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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).