

Sygn. akt I C 212/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Dorota Florowska

Protokolant - S. D.

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2013 r. w Zgorzelcu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G.

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

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki E. G. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. kwotę 77 zł, w tym kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 212/12

## UZASADNIENIE

E. G. wniosła o „przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez nakazanie stronie pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z., umożliwienia korzystania przez powódkę z części wspólnej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) poprzez wyrażenie zgody na posadowienie na ścianie budynku szyldu reklamowego powódki o wymiarach szerokość nie większa niż 3,5 m wysokość nie większa niż 1 m z ustaleniem wysokości miesięcznej odpłatności na rzecz pozwanej w kwocie 10 zł”.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, iż strona pozwana reprezentowana jest przez zarząd wybierany spośród właścicieli lokali. W 2008 r. powódka uzyskała decyzję na użytkowanie przebudowanego na lokal użytkowy pokoju, wchodzącego w skład jej lokalu nr (...) (położonego na parterze). Wydanie decyzji poprzedzone zostało uzyskaniem przez powódkę zgody mieszkańców przedmiotowej nieruchomości na wykonanie niezbędnych prac adaptacyjnych. Po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń i dokonaniu częściowej przebudowy lokalu powódka umieściła na elewacji budynku szyld reklamowy, przy czym nie była pierwszym właścicielem lokalu, który dokonał montażu reklamy na elewacji wspólnej nieruchomości. W dniu 8 września 2011 r. powódka zwróciła się na piśmie do zarządu strony pozwanej o wyrażenie zgody na umieszczenie szyldu reklamowego na ścianie budynku i określenie warunków jej wydania. Podjęcie decyzji w sprawie prośby powódki zarząd pozostawił członkom Wspólnoty, którzy nie podjęli stosownej uchwały. W ocenie powódki „czynność w sprawie wyrażenia zgody na powieszenie szyldu reklamowego nad lokalem nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu”, a w związku z tym, zarząd ma pełne prawo podjęcia w tym zakresie decyzji. Zdaniem powódki działania strony pozwanej stoją w sprzeczności z dyspozycją przep. art. 206 kc, zgodnie z którym, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Odmowa wyrażenia zgody na posadowienie szyldu reklamowego stanowi naruszenie prawa własności przysługującego powódce, będące przejawem istniejącego konfliktu międzysąsiedzkiego. Jako podstawę prawną swojego żądania powódka wskazała art. 206 kc w zw. z art. 222 § 2 kc.

Odpowiadając na powyższe żądanie, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu. W jej ocenie zgoda członków Wspólnoty Mieszkaniowej na umieszczenie szyldu reklamowego na ścianie budynku była konieczna, albowiem czynność ta zmierzała do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Strona pozwana podkreśliła, iż wspólnotowy budynek podlega nadzorowi konserwatora zabytków. Pozwana zarzuciła, iż przepisy prawa nie przewidują możliwości zobowiązania członków Wspólnoty przez sąd do podjęcia uchwały określonej o określonej treści – na żądanie właściciela lokalu. Zarzuciła ponadto, iż wyrażenie zgody przez sąd na zamieszczenie szyldu na ścianie budynku doprowadziłoby do ukształtowania nowego stosunku prawnego pomiędzy powódką a stroną pozwaną. Zaznaczyła także, iż powódka nie zgadzając się z treścią uchwały nr 3/2011 mogła skorzystać z przysługującego jej prawa zaskarżenia decyzji członków Wspólnoty (k. 31-33).

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2012 r. pełnomocnik powódki podniósł, iż montaż tabliczki reklamowej w miejscu zaproponowanym przez powódkę, tj. nad wejściem do lokalu użytkowego będącego jej własnością, nie stanowi zmiany sposobu przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej niezaskarżenia przez powódkę uchwały odmawiającej jej prawa do montażu reklamy wskazał, iż żądanie powódki wynikające z prawa własności na gruncie przepisów kodeksu cywilnego jest żądaniem niezależnym od prawa do zaskarżenia decyzji członków Wspólnoty (k. 105-106).

Na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2012 r. pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu, wskazując, iż domaga się przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez wyrażenie przez sąd zgody na posadowienie na ścianie budynku szyldu, o którym mowa w pozwie, a nie – jak sugerowała w odpowiedzi na pozew strona pozwana – nakazania stronie pozwanej podjęcia uchwały wyrażającej taką zgodę (k. 143).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka, E. G., jest właścicielką lokalu nr (...) położonego na parterze budynku nr (...) przy ul. (...) w Z., a nadto współużytkownikiem wieczystym działki, na której budynek ten został posadowiony i współwłaścicielem części wspólnych budynku i urządzeń – w udziale wynoszącym (...) części.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...), k. 128-132)

W budynku położonym w Z. przy ul. (...) znajduje się 13 lokali, w tym lokal użytkowy położony na parterze budynku, należący do W. P. (1). W lokalu tym od 1996 r. prowadzona jest działalność handlowa, a od 2004 r. dzierżawcą lokalu jest (...) sp. z o.o.. Na elewacji budynku – nad witryną sklepu (...) – znajduje się neon o długości ok. 2 m oraz dwa wielokolorowe szyldy reklamowe, przy czym jeden z szyldów zainstalowany jest na stałym elemencie dekoracyjnym elewacji. Członkowie pozwanej Wspólnoty nie podjęli dotąd uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na montaż urządzeń reklamowych sklepu sieci (...), ani na zmianę kolorystyki części elewacji (w okolicach witryny sklepowej (...)).

(dowód: zeznania świadka H. I., k. 120 verte, zeznania świadka W. P. (2), k. 121, zeznania świadka E. K., k. 121, zeznania W. K., k. 218 verte, zeznania S. F., k. 144, protokół, k. 19, dokumentacja fotograficzna, k. 26-27, protokół z oględzin z dnia 4 stycznia 2013 r., k. 158)

Na skutek wniosku wystosowanego w dniu 10 października 2002 r., powódka uzyskała zezwolenie na przeprowadzenie prac konserwatorskich, w tym na budowę schodów zewnętrznych, adaptację pokoju na lokal usługowy oraz adaptację okien na drzwi i witrynę sklepową. Przebudowę pokoju będącego częścią lokalu mieszkalnego nr (...) na pomieszczenie sklepowe – po uprzednim uzyskaniu zgody członków Wspólnoty – powódka zakończyła w 2008 r..

(dowód: decyzja z dnia 29 października 2002 r., k. 13, uchwała nr 1/10/2002, k. 14, zeznania świadka E. K., k. 121)

Decyzją z dnia 5 lutego 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. udzielił powódce zezwolenia na użytkowanie przebudowanego przez nią na sklep pokoju, będącego częścią lokalu nr (...).

(dowód: decyzja z dnia 5 lutego 2008 r., k. 12)

Od 15 lipca 2011 r. pomieszczenie sklepowe od powódki wynajmowała D. P., która bez zgody i wiedzy powódki wywiesiła na ścianie budynku wspólnotowego (w przestrzeni pomiędzy gzymsem międzykondygnacyjnym a otworem drzwiowym i okiennym) szyld reklamowy. Szyld ten został usunięty przez wnuka powódki, P. K., po tym, jak S. F. zwróciła ekspedientce uwagę na brak zgody członków Wspólnoty na jego wywieszenie. Po otrzymaniu wezwania Urzędu Gminy i Miasta Z. do uiszczenia opłaty w wysokości 1,80 zł dziennie tytułem zamieszczenia reklamy na poręczy schodów wiodących do sklepu, powódka zdemontowała znajdujący się na poręczy szyld.

(dowód: zeznania świadka E. K., k. 121 verte - 122, zeznania W. K., k. 218, dokumentacja fotograficzna, k. 25)

Pismem z dnia (...) córka powódki, E. K. (za wiedzą powódki) zwróciła się do zarządu pozwanej Wspólnoty o wyrażenie zgody na umieszczenie szyldu reklamowego na frontowej ścianie budynku wspólnotowego.

(dowód: pismo z dnia 1 września 2011 r., k. 19, zeznania świadka E. K., k. 122, dokumentacja fotograficzna, k. 25)

Nad wnioskiem powódki w przedmiocie wyrażenia zgody na montaż szyldu reklamowego na elewacji budynku właściciele lokalu głosowali w drodze indywidualnego zbierania głosów przez przewodniczącego zarządu, W. K., przy czym jednemu z członków Wspólnoty projekt uchwały przedłożył do podpisu mąż S. F.. Wyrażeniu zgody powódce na zawieszenie szyldu reklamowego na ścianie budynku sprzeciwiła się większość właścicieli lokali. O decyzji członków Wspólnoty powódka została poinformowana pisemnie za pośrednictwem poczty. Powódka nie zaskarżyła decyzji członków Wspólnoty na drodze sądowej.

(dowód: uchwała nr 3/2011 z dnia 8 września 2011 r., k. 15, zeznania świadka E. K., k. 122, zeznania W. K., k. 218-219, zeznania S. F., k. 145 verte, pismo z dnia 8 września 2011 r., k. 17, )

W skierowanym do zarządu piśmie z dnia 13 września 2011 r. – sporządzonym przez E. S. za wiedzą matki – powołując się na podjętą przez członków Wspólnoty uchwałę nr 3/2011 powódka podniosła, iż odmawiając jej zgody na zawieszenie szyldu właściciele lokali dokonali czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu. Zażądała także od zarządu wyjaśnienia okoliczności związanych z udzieleniem zgody na zawieszenie szyldu nad innym lokalem użytkowym oraz informacji dotyczących wysokości pobieranego z tego tytułu wynagrodzenia. W piśmie z dnia 21 września 2011 r. wniosła o zwołanie zebrania członków Wspólnoty celem podjęcia uchwały w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia za wykorzystywanie części elewacji nieruchomości wspólnej przez jednego z właścicieli lokali, W. P. (2).

(dowód: pismo z dnia 13 września 2011 r., k. 20, pismo z dnia 21 września 2011 r., k. 21, zeznania świadka E. K., k. 122)

Kolejny wniosek o wyrażenie zgody na umieszczenie szyldu reklamowego na ścianie budynku przy ul. (...) w Z. córka powódki skierowała do zarządu pozwanej Wspólnoty w piśmie z dnia 28 września 2011 r..

(dowód: pismo z dnia 28.09.2011 r., k. 22, zeznania świadka E. K., k. 122)

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 7 października 2011 r., zwołanym w celu poddania pod głosowanie wniosku powódki o wyrażenie zgody na montaż szyldu, stawili się H. I., E. K. oraz W. K..

(dowód: protokół zebrania, k. 17 verte, zeznania świadka E. K., k. 121-122)

W dniu 10 października 2011 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w J. pozytywnie zaopiniował – z punktu widzenia konserwatorskiego – możliwość zamontowania urządzenia reklamowego nad wejściem do lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...), zastrzegł jednak, iż urządzenie to może być umieszczone nad drzwiami wejściowymi

do lokalu w partii parteru budynku poniżej gzymsu międzykondygnacyjnego lub z boku drzwi wejściowych, zaś gabaryty powinny być dostosowane do ilości miejsca na elewacji. Urząd pouczył powódkę, iż jego opinia nie zwalnia od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac budowlanych w Starostwie Powiatowym.

(dowód: pismo z dnia 10 października 2011 r., k. 107)

W piśmie z dnia 5 grudnia 2011 r. – doręczonym stronie pozwanej w dniu 7 grudnia 2011 r. – powódka wezwała zarząd Wspólnoty do „podjęcia stosownych działań zmierzających do urzeczywistnienia zasady równego traktowania właścicieli lokali z poszanowaniem wszystkich zasad prawidłowej gospodarki” – w terminie 14 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w trybie art. 26 ustawy o własności lokali.

(dowód: pismo z dnia 5 grudnia 2011 r., k. 23)

Kamienica przy ul. (...) w Z. objęta jest indywidualną ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w wykazie obiektów zabytkowych oraz Gminnej Ewidencji (...). Kamienica ta zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ś. w Z. (uchwała Rady Miasta Z. nr 310/09 z dnia 7 października 2009 r.) położona jest w strefie A ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z miejscowym planem należy każdorazowo uzyskać pozwolenie od właściwego konserwatora zabytków na montaż reklam w zasięgu strefy. Parametry reklam powinny być harmonijnie dopasowane do historycznego wyglądu i kolorystyki elewacji. Szyld o wymiarach 3 m szerokości i 1 m wysokości – z punktu widzenia konserwatorskiego – jest za duży i umieszczony nad wejściem do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Z. zasłoni dużą część elewacji i jej historycznego detalu architektonicznego. Zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i opieki nad zabytkami szyld reklamowy powinien się zmieścić na parterze budynku w przestrzeni nad otworami okiennymi lub drzwiowymi, a poniżej gzymsu międzykondygnacyjnego, zaś wizualnie powinien harmonijnie wpisywać się w wystrój zabytkowej elewacji.

(dowód: pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we W. z dnia 10 września 2012 r., k. 151)

Aktualnie w lokalu należącym do powódki prowadzony jest sklep obuwniczy. Przed lokalem (na pasie drogi gminnej) znajdują się schody wraz z poręczą. Odległość od zewnętrznej krawędzi drzwi sklepowych do zewnętrznej krawędzi okna wystawowego wynosi 3,10 m, zaś odległość pomiędzy gzymsem międzykondygnacyjnym a górnymi krawędziami otworu okiennego i drzwiowego wynosi 46 cm. Odległość pomiędzy wewnętrznymi krawędziami otworu okiennego i drzwiowego wynosi 82 cm, w przestrzeni pomiędzy poziomem lokalu a górną krawędzią okna – 2,70 m. W przestrzeni nad otworem okiennym i drzwiowym a poniżej gzymsu międzykondygnacyjnego znajdują się dwa stałe elementy dekoracyjne elewacji o nieregularnych kształtach – oddalone od siebie o 163 cm. Na szybach okna i drzwi sklepu znajdują się dwie grafiki reklamowe.

(dowód: protokół oględzin z dnia 4 stycznia 2013 r., k. 158, dokumentacja fotograficzna, k. 25-27)

Powódka, E. G. i jej córka, E. K., są skonfliktowane z pozostałymi członkami Wspólnoty.

(bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Odnosząc się do żądania powódki i jego kwalifikacji prawnej przytoczonej w uzasadnieniu pozwu wskazać należy, że jeżeli jeden ze współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej i czyni to w inny sposób niż przez pozbawienie go faktycznego współwładztwa, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. To swoiste roszczenie negatoryjne uzasadniają te same przyczyny, które są źródłem roszczenia o dopuszczenie do współposiadania, przewidzianego w art. 206 k.c., a określanego w nauce jako powództwo windykacyjne *sui generis*, obejmujące "wydobycie części" (*vindicatio partis*). Mówiąc ogólniej, w ramach art. 206 k.c. współwłaścicielowi przysługuje ochrona jego uprawnień przewidziana w art. 222 k.c. dla właściciela

(vide: wyrok SN z dnia 28 września 1978 r. III CRN 172/78). Prawnorzeczowe środki ochrony własności (roszczenia windykacyjne i negatoryjne) mają jednak charakter obiektywny i zależą jedynie od pogwałcenia prawa własności.

Wyrażenie zgody przez Sąd na umieszczenie szyldu reklamowego na ścianie budynku wspólnotowego nie prowadziłoby do dopuszczenia powódki do współposiadania części wspólnych budynku, którego nie została ona w żaden sposób pozbawiona przez pozostałych współwłaścicieli (zwłaszcza, że szyld został usunięty przez wnuka powódki), a do wydzielenia części elewacji budynku do wyłącznego korzystania przez powódkę. Z całą pewnością poza zakresem zwykłego zarządu są nie tylko decyzje zmieniające przeznaczenie rzeczy, ale także zadysponowanie rzeczą (bądź jej częścią) na czas dłuższy. Również właściciele lokali, poddając – jak w niniejszej sprawie – konkretne zagadnienie pod głosowanie, mogli określić, które czynności, spośród niewymienionych w art. 22 ust. 3 u.w.l., są dla nich ważne jak czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (vide: Ewa Bończyk-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa – komentarz, s. 395). Dlatego też, w żaden sposób nie można przyjąć, iż oddanie do decyzji większości właścicieli lokali zgody na zawieszenie szyldu przez powódkę, prowadziło do naruszenia stanu niezgodnego z prawem, zwłaszcza że K. przy ul. (...) w Z. objęta jest ochroną konserwatorską, a powinnością współwłaścicieli nieruchomości jest dbałość o zachowanie jej historycznego wyglądu.

Powódka nie skorzystała z przysługującego jej prawa zaskarżenia uchwały nr 3/2011, odmawiającej jej zgody na zawieszenie szyldu na części wspólnej budynku, a w tym do podniesienia zarówno zarzutu braków merytorycznych, jak i proceduralnych, np. wadliwego sposobu jej podjęcia (vide: art. 25 ust. 1 u.w.l, a także: Ewa Bończyk-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa – komentarz, s. 433). Podobnie, w trybie art. 25 u.w.l., powódka mogłaby dochodzić upoważnienia do dokonania czynności w przypadku, gdyby Wspólnota celowo nie podjęła w tym zakresie uchwały (vide: wyrok SN z dnia 7 lutego 2002 r., I (...) 489/00).

Ponadto, wskazać należy, iż powódka domagała się przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez udzielenie jej przez Sąd zgody na montaż szyldu na ścianie wspólnotowego budynku za wynagrodzeniem w kwocie 10 zł miesięcznie, tymczasem zapadający w procesie negatoryjnym wyrok musi ściśle określać obowiązki pozwanego, by mógł nadawać się do egzekucji. W sprawie należało więc w ramach roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem określić wymagane działanie strony pozwanej, prowadzące do takiego przywrócenia, albo też określić rodzaj zakazanych działań przeciwnika procesowego – czego powódka nie uczyniła.

Wyrażając zgodę na posadowienie na ścianie budynku szyldu reklamowego z jednoczesnym ustaleniem opłaty związanej z eksploatacją części elewacji przez jednego ze współwłaścicieli prowadziłoby do ukształtowania nowego stosunku prawnego pomiędzy stronami, wbrew woli członków Wspólnoty, którzy nigdy nie zamierzali pobierać dodatkowych przychodów z nieruchomości wspólnej (vide: zeznania W. K., k. 218 verte), co z pewnością nie mieści się w pojęciu „czynności zachowawczych” uzupełniających roszczenie negatoryjne. Ustalenie przez Sąd przedmiotowej opłaty doprowadziłoby do powstania wierzytelności mającej swój początek w nieruchomości wspólnej, a stanowiącej dodatkową pozycję po stronie aktywów Wspólnoty, co nie zawiera się w ramach prawnorzeczowych środków ochrony własności. Ponadto, ustalenie wynagrodzenia za korzystania z nieruchomości wspólnej mieści się wyłącznie w kompetencjach właścicieli lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż podniesione w pozwie okoliczności i zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do przyjęcia, iż doszło do naruszenia stanu zgodnego z prawem po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i orzekł jak w sentencji wyroku. Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodów z dokumentów załączonych do jej pisma procesowego z dnia 17 kwietnia 2012 r. jako niezwiązanych z przedmiotem sprawy, natomiast wnioski dowodowe pełnomocnika strony pozwanej zawarte piśmie procesowym z dnia 7 stycznia 2013 r. – jako spóźnione.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, albowiem strona pozwana wygrała proces. Na koszty poniesione przez stronę pozwaną składały się wynagrodzenie adwokata w kwocie 60,- zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.