

UZASADNIENIE

W dniu 16 października 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) 118 w W. wystąpiła przeciwko S. M. z pozwem o nakazanie pozwanemu przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń w przyszłości poprzez usunięcie na własny koszt z balkonu przynależnego do lokalu nr (...) - stanowiącego własność pozwanego – baneru reklamowego oraz wszystkich ogłoszeń umieszczonych na części wspólnej nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...), informujących o prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej, oraz zaniechanie w przyszłości naruszeń prawa w opisany powyżej lub w jakikolwiek inny niezgodny z prawem sposób. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego ustalonymi według norm przepisanych .

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że pozwany od dłuższego czasu – w sposób uporczywy i ciągły – narusza prawo poprzez wywieszenie bez wymaganego zezwolenia na części wspólnej nieruchomości (zewnątrznej części balkonu przynależnego do lokalu nr (...)) baneru reklamowego z ogłoszeniem o prowadzonej przez siebie w tymże lokalu działalności gospodarczej – biuro zakładu pogrzebowego. Dodatkowo, według twierdzeń strony powodowej, na murze przy wejściu do budynku, na drzwiach swojego mieszkania oraz na ścianach klatki schodowej pozwany wywiesza kartki z ogłoszeniami o podobnej treści. Dalej strona powodowa argumentowała, że zarząd Wspólnoty wielokrotnie wzywał pozwanego do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, jednakże do dnia wniesienia pozwu pozwany nie zaprzestał opisanych w treści pozwu naruszeń. Jako podstawę wywiedzonego żądania powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wskazała na brzmienie art. 222 k.c.

(pozew - k. 1 - 2)

Pozwany zaprezentował swoje stanowisko w piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 24 stycznia 2014 r., w którym wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że roszczenie dotyczące podobnej kwestii jest nadal przedmiotem postępowania odwoławczego przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie o sygn. akt I C 1443/13 na skutek złożonej apelacji. Ustosunkowując się merytorycznie do żądania pozwu wskazał, iż prawa, na które powołuje się Wspólnota Mieszkaniowa, nie powinny podlegać ochronie z uwagi na okoliczność, iż de facto godzą w zasady współzycia społecznego oraz zasady uczciwej konkurencji poprzez dyskryminowanie prowadzonej od 50 lat przez pozwanego działalności gospodarczej.

(pismo - k. 30 - 31)

Na rozprawie w dniu 28 maja 2015 r. pełnomocnik powoda cofnął powództwo w zakresie żądania nakazania pozwanemu zdjęcia elementów reklamacyjnych (baneru oraz ogłoszeń) z części wspólnych nieruchomości, tj. elewacji oraz balkonu uzasadniając swoje stanowisko w tym przedmiocie aktualnym remontem elewacji budynku i w konsekwencji tego zdjęciem w chwili obecnej przez pozwanego ogłoszeń nieruchomości wspólnej. W pozostałej części strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

(protokół z rozprawy - k. 79 - 80)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. W lokalu tym prowadzi działalność gospodarczą – biuro usług pogrzebowych. O działalności biura informuje publicznie poprzez wywieszenie banera reklamowego na zewnętrznej części balkonu przynależnego do należącego do niego lokalu, wywieszenie ogłoszenia na elewacji budynku (przy domofonie) oraz na drzwiach zewnętrznych i oknach lokalu nr (...).

(okoliczności bezsporne; dowód: dokumentacja fotograficzna - k.8 - 10, informacja z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej – k. 9, zeznania świadka Z. M. – k. 66 - 67)

Uchwałą nr 58/2012 z dnia 02 lutego 2012 r. podjętą przez ogół właścicieli wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) 1 W. powołany został jednoosobowy zarząd powodowej Wspólnoty w osobie M. R., którego udział w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) wynosi ponad połowę.

(okoliczności niesporne; dowód: uchwała – k. 5)

Pozwany zwrócił się do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej z wnioskiem o wyrażenie zgody na umieszczenie reklamy o prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej na balkonie oraz elewacji budynku, jednakże takiej zgody nie uzyskał. Zgodę taką wyrazili jedynie mieszkańcy budynku: J. S. - właścicielka lokalu nr (...) oraz Z. M. zamieszkujący w mieszkaniu nr (...) stanowiącym własność jego syna.

(dowód: pismo – k. 32, zeznania złożone za stronę powodową przez M. R. - k. 68 - 69, zeznania pozwanego S. M. - k. 69 - 70)

Pismem z dnia 04 czerwca 2013 r. M. R., działając jako jednoosobowy zarząd powodowej Wspólnoty, zwrócił się do pozwanego o usunięcie tablic informacyjnych i reklamy znajdującej się na balkonie powoda, wyznaczając termin na spełnienie żądania do dnia 21 czerwca 2013 r. pod rygorem usunięcia tablic.

(dowód: pismo - k. 6)

W dniu 20 czerwca 2013 r. S. M. wystąpił z pozwem o nakazanie M. R. zaniechania naruszeń prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny poprzez arbitralne dążenie do usunięcia tablic informacyjnych o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w postaci biura pogrzebowego znajdujących się na balkonie przynależącym do mieszkania pozwanego, a w szczególności aby pozwany we wskazane sprawie sam bądź przez wynajętą firmę nie usuwał ich z tego miejsca. Rozstrzygając przedmiotową sprawę w wyroku z dnia 02 października 2013 r. wydanym pod sygn. akt I C 1443/13 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. oddalił powództwo. Następnie, rozstrzygnięciem wydanym w dniu 30 września 2014 r., Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację S. M. od orzeczenia wydanego przez Sąd I instancji.

(dowód: akta dołączone tut. Sądu I C 1443/13)

W chwili obecnej, na czas remontu budynku przy ul. (...) w W., pozwany S. M. zdjął baner reklamowy wywieszony na zewnętrznej części balkonu swojego mieszkania a także ogłoszenie znajdujące się przy domofonie na elewacji budynku. Po zakończeniu prac zamierza jednak reklamy te na powrót wywiesić.

(okoliczności bezsporne)

Tutejszy Sąd ustalił powyższe okoliczności faktyczne zgodnie z art. 244 i 245 k.p.c. na podstawie dokumentów oraz ich kopii złożonych w niniejszej sprawie, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, bowiem ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, również Sąd nie miał wątpliwości co do ich moc dowodowej. Istotnym dowodem okazała się także przedłożona do akt sprawy dokumentacja fotograficzna, na podstawie której Sąd mógł ustalić w jaki konkretnie sposób i gdzie pozwany zamieścił ogłoszenia o prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Dodatkowo pomocne w ustalenie stanu faktycznego okazały się zeznania świadka Z. M. oraz zeznania stron, w tym M. R. działającego za powoda. Zeznania te należało uznać za wiarygodny materiał dowodowy mając również na względzie, że były one ze sobą zgodne co do istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie wywiedzione przez stronę powodową w niniejszej sprawie znajdowało oparcie w treści art. 222 § 2 k.c. Zgodnie z brzmieniem przywołanego przepisu przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Jest to tzw. roszczenie negatoryjne (actio negatoria). W ujęciu generalnym roszczenie negatoryjne, będąc prawnorzeczowym środkiem ochrony własności, jest wymierzone -

podobnie jak roszczenie windykacyjne - przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną. Powstaje ono, gdy prawo własności zostało naruszone w inny sposób niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą (W.J. K., Zakres i przesłanki roszczenia negatoryjnego, *Studia (...)* 1988, s. 161). Ze sformułowania zawartego w treści art. 222 § 2 k.c. wynika, że na treść roszczenia negatoryjnego składają się dwa uprawnienia przyznane właścicielowi: możliwość żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaprzestania naruszeń. W zależności od okoliczności właścicielowi może przysługiwać jedno albo drugie uprawnienie, albo obydwa łącznie (por. J. Ignatowicz (w:) *Komentarz*, t. I, 1972, s. 595; S. Rudnicki, *Komentarz*, 2007, s. 368). Należy przy tym podkreślić, że chodzi tu o taką ingerencję w sferę prawa własności, która stanowi bezprawne jego naruszenie. Określonej osobie może przysługiwać bowiem prawo do wkroczenia w sferę uprawnień właściciela, na przykład z tytułu współkorzystania z części wspólnej nieruchomości tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Nie jest to jednak prawo nieograniczone, o czym mowa w dalszej części uzasadnienia. Stosownie bowiem do art. 206 k.c., regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Przepis art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uzupełnia reguły określone w dyspozycji art. 206 k.c. Zgodnie z treścią art. 12 ust. 1 przywołanej ustawy, zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to zgodnie z jej przeznaczeniem.

Nie budzi wątpliwości, że zewnętrzna część balustrady balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego – jako element architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączony z bryłą budynku, usytuowany na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do zaspokajania potrzeb mieszkańców lokalu - oraz elewacja budynku należą do części wspólnych nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nie służą one bowiem wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r., V Aca 423/13). Umieszczenie na tych częściach budynku, a więc na nieruchomości wspólnej, reklamy o prowadzonej przez pozwanego S. M. działalności gospodarczej wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem w ramach przysługującego właścicielowi lokalu mieszkalnego udziału - tym bardziej, że lokal zajmowany przez pozwanego jest lokalem mieszkalnym, a nie użytkowym. W takim przypadku możliwość zamieszczenia na budynku informacji (w formie reklamy bądź szyldu) o prowadzeniu działalności w tym lokalu usługowym, jego adresie, godzinach otwarcia, nazwie czy rodzaju działalności w nim prowadzonej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 07 marca 2014 r., I Aa 137/13) byłaby zwykłym korzystaniem z lokalu usługowego. Takie stanowisko zostało również potwierdzone przez Sądy obu instancji w sprawie z prowadzonej z powództwa S. M. przeciwko M. R. pod sygn. akt I C 1443/13. Skoro więc wywieszenie reklam na części nieruchomości wspólnej stanowiło faktycznie zmianę jej przeznaczenia, a taka czynność zaliczana jest do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – zgodnie z treścią art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali – to do jej dokonania niezbędna jest zgodna Wspólnoty wyrażona w formie uchwały, o czym mówi z kolei art. 22 ust. 2 ustawy. Przy czym uchwały wspólnoty mieszkaniowej podejmowane są co do zasady większością głosów obliczaną według wielkości udziałów – zgodnie z brzmieniem art. 23 ust. 2 wymienionego aktu prawnego. Natomiast pozwany nie posiada odpowiedniej zgody powodowej Wspólnoty na korzystanie z części nieruchomości wspólnej – balkonu oraz elewacji budynku - ponad prawo wynikające ze swojego udziału oraz niezgodnie z zasadniczym przeznaczeniem tej części nieruchomości wspólnej. Za takie upoważnienie nie sposób bowiem w żaden sposób uznać oświadczenia złożonego przez współmieszkańców – Z. M., J. S. i samego pozwanego (k. 32), skoro nie jest to uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (nie znalazły się w tym dokumencie oświadczenia wszystkich członków Wspólnoty czyli właścicieli lokali – skoro swojego zdania nie wyraził M. R. zaś Z. M. nie jest właścicielem lokalu ale jedynie jego mieszkańcem), nie została podjęta w odpowiednim trybie i nie zastosowano obliczenia większości głosów według wielkości udziałów. Do dnia zamknięcia rozprawy pozwany takiej niezbędnej zgody Wspólnoty, o jakiej tu mowa, nie uzyskał. Tym samym, w ocenie tut. Sądu, strona powodowa słusznie domagała się zaniechania przez pozwanego naruszeń przysługującego jej prawa własności nieruchomości wspólnej. Takie uprawnienie do żądania zaprzestania naruszeń znajduje zastosowanie w sytuacji istnienia realnego niebezpieczeństwa powtarzających się

działań bezprawnych, wkraczających trwale w sferę prawa własności i ma ono na celu zapobieżenie naruszeniom w przyszłości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 r., V KKN 1021/00, Lex nr 55512). Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie miała miejsce, bowiem na rozprawie w dniu 28 maja 2015 r. pozwany oświadczył, iż po zakończeniu prac remontowych na elewacji budynku przy ul. (...) w W. zamierza ponownie wywiesić baner na zewnętrznej części balkonu oraz ogłoszenia na elewacji przy domofonie – chwilowo zdjęte na czas prac remontowych. Dlatego też, zdaniem Sądu, zasadne okazało się udzielenie stronie powodowej ochrony poprzez nakazanie pozwanemu zaniechania tego typu naruszeń przysługującego jej prawa własności nieruchomości wspólnej. Powództwo podlegało uwzględnieniu w tej części, w jakiej dotyczyło nakazania pozwanemu określonego zachowania na przyszłość, tj. zakazu naruszeń prawa własności części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W. poprzez wywieszenie banera reklamowego na zewnętrznej części balkonu przynależnego do lokalu przy ul. (...) w W. oraz ogłoszenia o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej na elewacji budynku – czyli takich bezprawnych zachowań, jakich dopuszczał się pozwany do tej pory. Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w pkt 2 sentencji wyroku. Podstawę prawną takiej oceny stanowiła treść art. 222 § 2 k.c.

Pozwany S. M. bronił się przed wywiedzionym powództwem zarzutem naruszenia zasad współzycia społecznego przez powodową Wspólnotę, które to naruszenie miało przejawiać się ograniczeniem możliwości prowadzenia przez niego działalności gospodarczej w należącym do niego lokalu mieszkalnym. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozdzielalnym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy, i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl.). Odmowa uwzględnienia roszczenia zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.) może nastąpić w okolicznościach wyjątkowych, szczególnie wskazanych przez stronę podnoszącą zarzut nadużycia prawa podmiotowego i wykazanych w razie sporu. Natomiast w okolicznościach niniejszej sprawy sam fakt długoletniego prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego nie przesądza uznania zgłoszonego przez właściciela roszczenia negatoryjnego za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Wskazanie na własne interesy czy też szeroko pojęte zasady uczciwej konkurencji nie jest zatem wystarczające dla przyjęcia, że powodowa Wspólnota żądając usunięcia reklam pozwanego nadużywa przysługującego jej prawa – tym bardziej, że pozwany może nadal korzystać z lokalu stanowiącego jego własność w sposób de facto dowolny, nie może bez ograniczeń korzystać jedynie z nieruchomości wspólnej.

W pkt. 3 wyroku Sąd oddalił powództwo w zakresie, w jakim strona powodowa żądała nakazania pozwanemu usunięcia ogłoszenia o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej z drzwi wejściowych prowadzących do lokalu należącego do S. M. oraz nakazania zaniechania takiego działania na przyszłość. Drzwi wejściowe do lokalu służą bowiem do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu i nie stanowią nieruchomości wspólnej, nie mieszczą się bowiem w jej definicji ustawowej, zawartej w przepisie art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Stąd też w zakresie korzystania z tego elementu architektonicznego poprzez umieszczenie na nim ogłoszenia pozwany nie musiał uzyskiwać zgody Wspólnoty (art. 140 k.c.).

W pkt. 1 Sąd umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o nakazanie pozwanemu na jego koszt usunięcia banera reklamowego umieszczonego na zewnętrznej części balkonu oraz usunięcia ogłoszenia z elewacji budynku jako, że w dacie zamknięcia rozprawy takie żądanie byłoby bezprzedmiotowe wskutek wcześniejszego doprowadzenia przez pozwanego do stanu zgodnego z żądaniem pozwu. Strona powodowa zgodziła się z takim stwierdzeniem i w tym zakresie cofnęła powództwo. Stąd, w oparciu o treść art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c., postępowanie w tym zakresie należało umorzyć.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto o treść art. 100 k.p.c. dokonując stosunkowego ich rozdzielania przy przyjęciu stopnia w jakim powództwo zostało uwzględnione. Na poniesione przez powoda koszty złożyło się wynagrodzenie reprezentującego go profesjonalnego pełnomocnika ustalone na kwotę 240 zł na podstawie zgodnie z § 7 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) powiększone o kwotę 17 zł uiszczoną tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, oraz kwota 60 zł z

tytułu opłaty sądowej od pozwu, łącznie 317 zł. Strona powodowa wygrała jednak przedmiotowe postępowanie jedynie w części, stąd zasądzono na jej rzecz od pozwanego kwotę 211,34 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania.

O zwrocie nadpłaconej sumy opłaty od pozwu orzeczono w oparciu o treść art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.