

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 września 2018 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., powodowie: S. P., M. G., M. S., J. J. (1), J. P. i P. N. wnieśli o:

- uchylenie w całości Uchwały nr (...) ((...)) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł., podjętej częściowo na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 22 marca 2018 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów,

- uchylenie w całości Uchwały nr (...) ((...)) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł., podjętej częściowo na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 22 marca 2018 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W uzasadnieniu żądania wskazano, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa oraz naruszają interesy powodów.

(pozew k. 3-13)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu na swoją rzecz.

(odpowiedź na pozew k. 83-86; pismo procesowe k. 270-272)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. – właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych, oznaczonych numerami (...) (S. P.), (...) (M. G.), (...) (M. S.), (...) (J. J. (1)), (...) (J. P.), (...) (P. N.), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...) ((...)), (...) (...), (...) ((...)), (...) ((...)), (...) ((...)), (...) ((...)).

(okoliczności bezsporne; wydruki z systemu (...) k.: 24-27, 33-36, 37-40, 41-44; akt notarialny k. 28-32)

W wymienionych wyżej lokalach mieszkalnych, których właścicielami są powodowie, prowadzona jest działalność gospodarcza o różnym profilu.

S. P. prowadzi usługi logopedyczne dla dzieci z niepełnosprawnością. W jej lokalu nie ma domofonu. Powódka samodzielnie ponosi koszty sprzątnięcia lokalu oraz koszty związane z korzystaniem z zainstalowanej indywidualnie instalacji grzewczej i elektrycznej.

P. N. wynajmuje swój lokal pod działalność sklepu sieci Ż.. Ani powód, ani klienci sklepu nie korzystają z windy, domofonu klatek schodowych, ani innych części wspólnych budynku.

M. G. prowadzi działalność ubezpieczeniową i sprzedaż artykułów biurowych. Powódka korzysta jedynie ze wspólnego śmietnika.

J. J. (2) prowadzi działalność gastronomiczną.

Wszystkie wyżej wymienione lokale powodów są usytuowane na parterze budynku. Lokale nie łączą się z klatką schodową, ani innymi częściami wspólnymi nieruchomości. Każdy z nich posiada odrębne wejście od zewnątrz, prosto z ulicy.

(zeznania świadka M. R. - protokół z rozprawy z dnia 31.01.2019 r. [adn.: 00:04:26 k. 273v.-274]; zeznania powódki S. P. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:03:36 k. 294v.]; zeznania powoda M. G. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:13:20 k. 294v.-295]; zeznania powoda P. N. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:18:03 k. 295]; zaświadczenie z (...) k. 23; zeznania świadka B. K. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:25:36 k.295-295v.]; zaświadczenie z (...) k. 23)

Do lokali użytkowych przypisane są 3 miejsca parkingowe. Z jednego z nich, usytuowanego na podwórzu, korzysta P. N.. S. P., ani jej klienci, nie korzystają z miejsc parkingowych przypisanych do lokali użytkowych. Zdarza się, że na miejscach parkingowych przypisanych do lokali użytkowych parkują pozostali mieszkańcy nieruchomości.

(zeznania powódki S. P. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:03:36 k. 294v.]; zeznania powoda P. N. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:18:03 k. 295]; zeznania świadka B. K. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:25:36 k.295-295v.]

W 2017 r wykonano coroczny przegląd techniczny budynku. Kontrola wykazała uszkodzenia dotyczące nawierzchni wokół budynku i ciągu pieszych, zapadnięte krawężniki, nierówności kostki ażurowej, uszkodzenia mechaniczne i liczne zabrudzenia elewacji przyziemia budynku, uszkodzenia wynikające z naturalnego korzystania z klatek schodowych, wyszczerbienia płyt, zabrudzenia i zarysowania ścian na pierwszym piętrze.

Nie da się rozstrzygnąć, czy uszkodzenia w kostce ażurowej powstały na skutek korzystania z tej nawierzchni przez klientów lokali użytkowych, bądź też przez samochody dostawcze, dowożące towar do tych lokali, czy też na skutek oddziaływania innych przejeżdżających pojazdów, bądź też samych mieszkańców nieruchomości.

(zeznania świadka B. K. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:25:36 k.295-295v.]; zeznania świadka M. R. - protokół z rozprawy z dnia 31.01.2019 r. [adn.: 00:04:26 k. 273v.-274]; zeznania świadka J. K. - protokół z rozprawy z dnia 31.01.2019 r. [adn.: 00:20:16 k. 274]; protokół z kontroli k. 120-152)

W latach 2017-2018 pozwana wspólnota dokonywała w nieruchomości prac remontowych i konserwacyjnych oraz napraw drzwi wejściowych do klatek schodowych, domofonu, elewacji.

(wykaz prac k. 154-159)

Mieszkańcy nieruchomości byli negatywnie nastawieni do działalności lokali użytkowych na parterze budynku. Główne zastrzeżenia dotyczyły działalności sklepu (...). Mieszkańcy zgłaszali P. N. skargi związane z godzinami dostaw towaru oraz dotyczące zachowania klientów sklepu, którzy po spożyciu alkoholu zakupionego w sklepie dewastowali elewację budynku i zabrudzali posesję. Interwencje w tym zakresie przeprowadzał Zarząd Wspólnoty, podejmując rozmowy bezpośrednio z właścicielami sklepu (...). Zarząd Wspólnoty nie przedstawiał P. N. żadnych dokumentów w przedmiocie generowania przez wynajmowany przez niego lokal dodatkowych kosztów.

(zeznania świadka M. R. - protokół z rozprawy z dnia 31.01.2019 r. [adn.: 00:04:26 k. 273v.-274]; zeznania świadka B. K. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:25:36 k.295-295v.];

W dniu 22 marca 2018 r. odbyło się coroczne zebranie ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...), na którym członkowie zarządu wspólnoty zgłosili wniosek o rozszerzenie porządku obrad zebrania o dwie zaskarżone niniejszym pozwem uchwały: tj. uchwałę nr (...) ((...)) w sprawie dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości w części wspólnej oraz funduszu remontowego przez właścicieli lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza oraz uchwałę nr (...) ((...)) w sprawie zgody na najem powierzchni wspólnej – elewacji na reklamę oraz ustalenie wysokości opłat za najem powierzchni elewacji na reklamę.

W zawiadomieniu o Zebraniu Wspólnoty nie było żadnych informacji na temat zaskarżonych uchwał.

Uchwały te zostały podjęte częściowo zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. (protokół z zebrania wspólnoty z dn. 22.03.2018r. k. 45-50; lista głosowania nad uchwałami k. 99-114, 160v.-168; karty do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów k. 115-119, 168v.-170v.; umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną k. 95-97; zawiadomienie k. 51-51v.; zeznania świadka M. R. - protokół z rozprawy z dnia 31.01.2019 r. [adn.: 00:04:26 k. 273v.-274])

O podjęciu uchwał oraz ich treści właściciele lokali zostali powiadomieni pismem z dnia 28 sierpnia 2018 r. przez zarządcę wspólnoty – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł..

(okoliczność bezsporna)

Uchwała nr (...) ((...)) nałożyła (§ 1-2) na właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza obowiązek uiszczania, zgodnie z przypadającymi udziałami od powierzchni lokali, comiesięcznych opłat dodatkowych w wysokości 0,50 zł/m² z tytułu kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz w wysokości 0,40 zł/m² z tytułu kosztów na fundusz remontowy, w związku z generowaniem przez te lokale wyższych kosztów związanych z utrzymaniem czystości w częściach wspólnych, konserwacji budynku, drzwi wejściowych, domofonów, wind, kosztów elektryczności i oświetlenia, konserwacji i naprawy kostki drogi dojazdowej i chodników, pielęgnacji terenów zielonych oraz naprawy elewacji budynku.

(uchwała (...) ((...)) k. 98)

Uchwałą nr (...) ((...)) ogół właścicieli wspólnoty mieszkaniowej wyraził zgodę na najem powierzchni części wspólnej nieruchomości na cele reklamowe, tj. montaż konstrukcji reklamowej na elewacji zewnętrznej oraz innych częściach wspólnych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej (§1) oraz upoważnił Zarząd Wspólnoty do podpisywania umów z najemcami powierzchni reklamowych na zasadach finansowych opisanych w § 3 uchwały (§2).

(uchwała (...) ((...)) k. 160)

Przed podjęciem uchwał, Zarząd Wspólnoty wysyłał właścicielom lokali użytkowych informacje dotyczące reklam. Właściciele lokali użytkowych nie mieli pozwolenia na montowanie reklam. Zarząd informował, że reklamy są zamontowane źle, przedstawiał własne propozycje montażu.

Wprowadzając nowe opłaty, Zarząd Wspólnoty przyjął najniższą stawkę, jaką Wspólnota ponosi w związku ze sprzątnięciem i eksploatacją części wspólnych nieruchomości (windy, drzwi wejściowe, domofony, tereny zielone, naprawa kostki dojazdowej, krawężników i chodników, które znajdują się przed lokalami użytkowymi).

(zeznania świadka B. K. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:25:36 k.295-295v.]

Zarząd Wspólnoty nie przedstawił powodom uzasadnienia dotyczącego wyliczenia opłat dodatkowych. Powodowie nie wiedzieli, dlaczego zostali obciążeni dodatkowymi kosztami we wskazanej w uchwale nr (...) ((...)) wysokości.

(zeznania świadka M. R. - protokół z rozprawy z dnia 31.01.2019 r. [adn.: 00:04:26 k. 273v.-274]; zeznania powoda M. G. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:13:20 k. 294v.-295]; zeznania powódki S. P. - protokół z rozprawy z dnia 12.03.2019 r. [adn.: 00:03:36 k. 294v.]

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt oraz na podstawie zeznań stron i powołanych w sprawie świadków.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.), określająca zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Na wstępie wskazać należy, iż zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty.

Powodowie jako właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej: u.w.l.) mogą przed sądem dochodzić uchylenia uchwały. Przepis ten bowiem stanowi, że 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.

Powodowie nie uchybili również terminowi określonemu w treści art. 25 ust. 1 a u.w.l. Zgodnie z tym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniu 22 marca 2018 r. (częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów), o podjęciu zaskarżonych uchwał powodowie zostali poinformowani przez pozwaną pismem z dnia 28 sierpnia 2018 r., a powództwo wniesiono w dniu 20 września 2018 r., a więc z zachowaniem 6 tygodniowego terminu.

Kwestią sporną między stronami pozostawała przede wszystkim okoliczność ustalenia, czy uchwały zostały podjęte w sposób sprzeczny z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, czy naruszają one interes prawny powodów, przejawiający się w tym, że zostali oni obciążeni dodatkowymi opłatami, zgodnie z przypadającymi im udziałami od powierzchni lokali, z tytułu kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz z tytułu kosztów na fundusz remontowy oraz, czy naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepis ust. 3 cytowanego artykułu stanowi, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Norma z art. 12 ust. 3 u.w.l. ma istotne znaczenie w zakresie ciężaru dowodu z sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty, albowiem jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 marca 2015 r. sygn. akt I ACa 1267/14, możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej (...) ponad udział we współwłasności nieruchomości związany z danym lokalem, powinien być powiązany z przesłankami wskazanymi w art. 12 ust. 3 u.w.l., które muszą zaistnieć w stosunku do danego lokalu, a wspólnota mieszkaniowa winna się liczyć z obowiązkiem ich wykazania w procesie o uchylenie takiej uchwały.

Z kolei z wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 października 2015 r. sygn. akt I ACa 545/15 wynika, że przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy korzystanie z lokali użytkowych generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz, że zwiększenie to musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Uchwała nr (...) ((...)) nałożyła (w § 1-2) na właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza obowiązek uiszczania, zgodnie z przypadającymi udziałami od powierzchni lokali, comiesięcznych opłat dodatkowych w wysokości 0,50 zł/m² z tytułu kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz w wysokości 0,40 zł/m²

z tytułu kosztów na fundusz remontowy, w związku z generowaniem przez te lokale wyższych kosztów związanych z utrzymaniem czystości w częściach wspólnych, konserwacji budynku, drzwi wejściowych, domofonów, wind, kosztów elektryczności i oświetlenia, konserwacji i naprawy kostki drogi dojazdowej i chodników, pielęgnacji terenów zielonych oraz naprawy elewacji budynku.

W okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, nie zostało jednak udowodnione, że lokale powodów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, generują wyższe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w porównaniu do lokali mieszkalnych, które uzasadniałyby obciążenie powodów obowiązkiem uiszczania, opisanych w uchwale, dodatkowych opłat z tytułu kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz na fundusz remontowy.

Jak wykazało postępowanie dowodowe, lokale powodów nie łączą się z klatką schodową ani innymi częściami wspólnymi nieruchomości, każdy z lokali posiada oddzielne wejście od strony ulicy. Z powyższych względów powodowie nie korzystają z klatki schodowej i domofonów. Z kolei usytuowanie lokali na parterze budynku niweluje potrzebę korzystania przez powodów z wind. Z nawierzchni wokół budynku, ciągów pieszych, kostki ażurowej, korzysta ogół mieszkańców i najemców nieruchomości oraz osoby postronne – zarówno przypadkowi przechodnie, jak i klienci powodów. Ruch pojazdów na nawierzchni z kostki ażurowej nie jest ograniczony wyłącznie do przejeżdżania i parkowania samochodów dostawczych dowożących towar do sklepów. Tym samym nie sposób stwierdzić jednoznacznie, że uszkodzenia tej nawierzchni wiążą się wyłącznie z działalnością gospodarczą powodów.

Ponadto, w ślad za wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 27 września 2012 r. sygn. I ACa 422/12, podkreślić należy, że „zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej nie jest (więc) regulą i nie może być dowolne, zarówno co do zasady, jak i jego zakresu. Zawsze musi być uzasadnione takim sposobem używania lokali użytkowych, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie może zatem dotyczyć wszystkich właścicieli lokali użytkowych, lecz tylko tych, których lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Musi również być proporcjonalne do generowanych przez nie wyższych kosztów, pozostawać w związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie może być nadmierne”.

Jak ustalono w niniejszej sprawie, zakres korzystania przez powodów z części wspólnych nieruchomości nie pokrywa się. I tak: powódka S. P. we własnym zakresie ponosi koszty sprzątnięcia oraz eksploatacji indywidualnej instalacji grzewczej i elektrycznej, powódka M. G. korzysta ze wspólnego śmietnika, z kolei jedynie powód P. N. korzysta z przypisanego do lokali użytkowych miejsca parkingowego. Tym samym trudno uznać, iż lokale powodów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza o – co istotne - zróżnicowanym profilu, generują koszty związane z utrzymaniem części wspólnych budynku w takiej samej wysokości.

Tymczasem uchwała nr (...) ((...)) arbitralnie wprowadziła jednolitą stawkę w stosunku do wszystkich właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, przy czym Zarząd Wspólnoty nie przedstawił powodom jakichkolwiek informacji dotyczących analizy wyliczenia nałożonych nań stawek.

Podsumowując, nałożenie na powodów obowiązku uiszczania miesięcznych dodatkowych opłat z tytułu kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz na fundusz remontowy nie była zasadna w okolicznościach niniejszej sprawy i dlatego uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) ((...)) kwestię tą regulująca wymagała uchylecia. Uchwała ta, w ocenie Sądu, spełniła wszystkie przesłanki z art. 25 ust. 1 – była niezgodna z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, a przez to naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i interes powodów.

Uchwałą nr (...) ((...)) ogół właścicieli wspólnoty mieszkaniowej wyraził zgodę na najem powierzchni części wspólnej nieruchomości na cele reklamowe, tj. montaż konstrukcji reklamowej na elewacji zewnętrznej oraz innych częściach wspólnych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej (§1) oraz upoważnił Zarząd Wspólnoty do podpisywania umów z najemcami powierzchni reklamowych na zasadach finansowych opisanych w

W zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) ((...)), powodowie nie kwestionowali uprawnienia do podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwały regulującej kwestię umieszczenia na elewacji reklam oraz ustalenia opłaty za najem powierzchni

elewacji pod reklamę, podnieśli natomiast zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt. 4 u.w.l., wskazują, że uchwała nr (...) ((...)) deleguje kompetencje do podejmowania decyzji przez Zarząd Wspólnoty w zakresie czynności przekraczającej zwykły zarząd, wbrew powołanemu przepisowi, doprowadzając do jego obejścia.

Zgodnie z przepisem art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy zaliczyć wszystkie sprawy dotyczące zagospodarowania nieruchomości wspólnej (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 sierpnia 2010 r. sygn. VII SA/Wa 972/10). Zatem czynności wiążące się z wyrażeniem zgody na umieszczenie tablicy informacyjnej czy reklamowej jako komercyjnego nośnika reklamy – także muszą być uznane za przekraczające zakres zwykłego zarządu – i wymagają dla ich przedsięwzięcia uchwały wspólnoty w tym przedmiocie. Tablica reklamowa, pomimo że nie narusza konstrukcji nośnej ściany, ani nie ingeruje w inny sposób w substancję budynku, to jednak stanowi o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez samo jej posadowienie w obrębieniu elewacji. Wyrażona przez właścicieli lokali każdorazowo zgoda na taką czynność daje dopiero zarządowi uprawnienie do zawarcia umowy najmu tych powierzchni, a tym samym zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta (por. m.in. wyrok SA w Gdańsku z dnia 17 marca 2009 r. sygn. I ACa 149/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 marca 2014 r. sygn. I ACa 679/13).

Reasumując, zajęcie części wspólnych budynku pod nośniki reklamowe stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Tego rodzaju zaś zmiana w myśl art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymaga zgody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Delegowanie w zaskarżonej uchwale kompetencji do podejmowania decyzji przez zarząd jest zatem sprzeczne z art. 22 ust 3 pkt 4 ustawy o własności lokali. Wspólnota nie może bowiem, wbrew przepisom ustawy, upoważnić zarządu do podejmowania decyzji przekraczających zwykły zarząd.

Z powyższych względów zaskarżona uchwała nr (...) ((...)) podlega uchyleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Ponieważ powodowie wygrali sprawę w całości strona pozwana winna zwrócić im całość poniesionych kosztów. Na koszty te złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 400 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 360 zł i opłata od pełnomocnictwa 17 zł od każdego z powodów. Ponieważ powodowie są współuczestnikami materialnymi, skoro przedmiot sporu stanowią ich prawa lub obowiązki oparte na tej samej podstawie faktycznej i prawnej (to jest na tej samej uchwale wspólnoty mieszkaniowej - art. 72 § 1 pkt. 1 k.p.c.), to nie ma podstaw (podobnie jak przy zobowiązaniach solidarnych) do osobnego rozliczania kosztów procesu w stosunku do każdego z powodów, a w związku z tym, do kilkukrotnego uwzględnienia wynagrodzenia pełnomocnika. Łączna suma kosztów procesu, jako zobowiązanie podzielne (art. 379 § 1 k.c.), dzieli się zatem równo na wszystkich powodów. W tej sytuacji na rzecz każdego z nich od strony pozwanej zasądzona została kwota 143,66 zł.