

Sygn. akt I ACa 679/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 lipca 2013 r., sygn. akt I C 327/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Maria Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Edyta Buczkowska-Żuk

I ACa 679/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie, w wyniku rozpoznania pozwu Gminy Miasto S. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w S. o nr (...) i orzekł o kosztach procesu, zasądając od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki kwotę 380 zł tytułem ich zwrotu.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd pierwszej instancji wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że Gmina Miasto S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w S.. W dniu 24 stycznia 2013 roku Wspólnota ta podjęła uchwałę, w której postanowiła wyrazić zgodę na:

1. bezpłatny montaż tablic reklamowych i informacyjnych na elewacji frontowej budynku przez właścicieli/najemców lokali usługowych
2. bezpłatny montaż anten satelitarnych na elewacji budynku od strony podwórka/ oficyny
3. montaż tablic reklamowych i anten wymaga uzyskania zgody zarządu na zajęcie elewacji ; wniosek powinien zawierać wymiary tablicy i sposób jej montażu
4. upoważnia się zarząd do opiniowania i rozpatrywania wniosków właściciela oraz określania sposobu montażu tablic, reklam i anten na elewacji
5. właściciel odpowiada za stan techniczny zajętej elewacji i po demontażu reklamy, tablicy bądź anteny jest zobligowany do przywrócenia jej do stanu sprzed montażu pod rygorem kary finansowej odpowiadającej kosztom naprawy elewacji
6. w przypadku montażu reklam, tablic, anten i innych rzeczy bez zgody zarządu wspólnoty, zarząd jest upoważniony do ich demontażu na koszt właściciela
7. uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

O uchwale tej powódka dowiedziała się 13 lutego 2013 roku.

W oparciu o takie ustalenia Sąd ten uznał powództwo za zasadne w całości. Przywołał treść przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jako podstawę zaskarżenia uchwały do sądu uchwały wspólnoty oraz wskazał na ust. 1a tego artykułu zakreślający termin 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na wytoczenie powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej.

Analizując daty podjęcia zaskarżonej uchwały, zawiadomienia powódki o tej uchwale i wniesienia powództwa, Sąd ten uznał, że zaskarżenie uchwały pozwanej wspólnoty nastąpiło przed upływem sześciotygodniowego terminu określonego w art. 25 ust 1a ustawy. Nie budziła wątpliwości tego Sądu również legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej, którym jest powódka.

Sąd pierwszej instancji, odwołując się do merytorycznych przesłanek roszczenia o uchylenie uchwały właścicieli lokali opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazał, że w jego ocenie nie ulega wątpliwości, że uchwała nr (...) r nie jest zgodna z prawem i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Sąd ten zauważył, że w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali zagwarantowane zostało prawo właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie daje to jednak w ocenie tego Sądu właścicielom prawa do wieszania na elewacji kamienicy reklam i szyldów, bowiem ten rodzaj aktywności nie może zostać uznany za korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, jako że podstawowym przeznaczeniem kamienicy mieszkalnej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej lokatorów. Podstawowym przeznaczeniem muru i elewacji w takim budynku jest zaś zapewnienie bezpieczeństwa, oddzielenie budynku od innych, sąsiadujących nieruchomości i zapewnienie ochrony przed działaniem bodźców z zewnątrz, takich jak warunki atmosferyczne, hałas lub nieprzyjemne zapachy. Elewacja budynku, zwłaszcza takiego budynku, jak położony przy ul. (...), a więc położonego w ponemieckiej dzielnicy S., z częściowo secesyjną zabudową, pełni również z całą pewnością funkcję estetyczną. Umieszczenie reklamy czy szyldu na takiej nieruchomości, choć oczywiście często praktykowane, nie czyni z tego rodzaju praktyki działania zgodnego z przeznaczeniem nieruchomości. O ile powieszenie tabliczki zawierającej informacje o prowadzonej działalności może, w określonych okolicznościach, mieścić się w zakresie czynności zgodnych z przeznaczeniem nieruchomości, o tyle nie może być o tym mowy w przypadku wieszania tablic reklamowych. W tej sytuacji bowiem korzystanie z nieruchomości nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej, zatem zarzut pozwanej, że właściciele mają legitymację do tego typu czynności na podstawie art. 12 ustawy o własności lokali, Sąd ten uznał za całkowicie niesłuszny.

Zdaniem tego Sądu właściciele nie mogą korzystać z elewacji budynku w niczym nieograniczony sposób, a kwestię sposobu korzystania z nieruchomości po pierwsze winna określać uchwała, a nie decyzja zarządu, po drugie zaś powstaje kwestia odpłatności korzystania z elewacji. 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 i już tylko z tej przyczyny zaskarżona uchwała podlega uchyleniu. Wspólnota nie może bowiem, wbrew przepisom ustawy, upoważnić zarządu do podejmowania decyzji przekraczających zwykły zarząd. Jest to tym bardziej wadliwe, że elewacja, o zmianie przeznaczenia której zadecydować miała na przyszłość zaskarżona uchwała, jest elewacją, jak to wynika z odpowiedzi na pozew, wyremontowaną.

W tej sytuacji zgodnie z art. 22 ust 3 pkt 4 ustawy o własności lokali za każdym razem powinna zdecydować uchwała właścicieli lokali, również w celu stosownego zapobiegania oszpeceniom elewacji. Pozostawienie tej decyzji zarządowi, który może być jednoosobowy, jest całkowicie sprzeczne z tym przepisem.

W zakresie odpłatności korzystania z nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że niewątpliwie wspólnota ma prawo pobierać pożytki z nieruchomości wspólnej, w tym również od członków wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli korzystanie przez nich z tej nieruchomości wykracza poza normalne przeznaczenie tej nieruchomości. Strona powodowa w pozwie wskazywała, że zaskarżona uchwała de facto zmierza do pozbawienia Wspólnoty pożytków z tego tytułu. Z poglądem tym należało się zgodzić. Umieszczanie reklamy działalności gospodarczej prowadzonej przez właścicieli (oraz najemców, których zaskarżona uchwała również dotyczy) służy wyłącznie interesom osób prowadzących działalność gospodarczą, a nie interesom wspólnoty mieszkaniowej jako takiej. W tym sensie dobrowolne zrzeczenie się Wspólnoty pożytków z tego tytułu jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota nie ma obowiązku pobierania pożytków, lecz lekkomyślna z nich rezygnacja nie jest zgodna z zasadami prawidłowego gospodarowania. Ponadto łatwo wyobrazić sobie, jak wzrosną rozmiary reklam, kiedy właściciele i najemcy stwierdzą, że powieszenie reklamy jest nieodpłatne. Zaskarżona uchwała nie zapewnia Zarządowi żadnych środków przeciwdziałania takim zdarzeniom i zmierza do aprobaty działań mogących oszpecić budynek.

Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki od pozwanej 380 zł tytułem zwrotu kosztów wskazując, że na koszty poniesione przez powódkę składają się 200 zł opłaty od pozwu i 180 zł wynagrodzenia jej pełnomocnika procesowego.

Apelację od tego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając wyrok ten w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że podjęta przez właścicieli uchwała nr (...) nie jest zgodna z prawem i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.
2. naruszenie przepisu postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. które miało istotny wpływ na wynik postępowania, wyrażające się w przekroczeniu granic swobodnej ceny dowodów poprzez:
 - przyjęcie, że właściciele lokali nie mają legitymacji do upoważnienia Zarządu, w ramach podjętej uchwały, do rozpatrywania i opiniowania wniosków właścicieli dot. montażu tablic reklamowych i informacyjnych na elewacji budynku,
 - przyjęcie, że Wspólnota pomimo iż posiada jedynie prawo do pobierania pożytków ma obowiązek ich pobierania,
 - przyjęcie, z pominięciem okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały, iż rezygnacja z pobierania pożytków jest lekkomyślna i stanowi naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania.

Podnosząc powyższe zarzuty strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej, w razie nieuwzględnienia powyższych wniosków, wniosła o uchylenie zaskarżonego w całości wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że uchwała nr (...) nie narusza prawa, została podjęta większością głosów, zachowane zostały przy jej podjęciu ustawowe warunki formalne, określone w art. 23 ustawy o własności lokali. Wskazała, że uchwała ta nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali każdy ze współwłaścicieli posiada prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem tj. do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Według apelującej wspólnota co do zasady nie może sprzeciwiać się umieszczeniu na elewacji szyldów, reklam służących informowaniu o działalności handlowej, usługowej prowadzonej w lokalu użytkowym mieszczącym się w budynku wspólnoty, ani nie ma podstaw prawnych do obciążania swoich członków opłatami z tego tytułu.

Ponadto pozwana podniosła, że tablice reklamowe i informacyjne były umieszczone na elewacji budynku przez właścicieli lokalu użytkowych i najemców nieodpłatnie od kilkunastu lat. Podjęta przez właścicieli uchwała nr (...) miała jedynie na celu uporządkowanie montażu reklam na wyremontowanej elewacji budynku. Przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały właściciele lokali wzięli pod uwagę fakt, iż część lokali usługowych ma wejście do lokali od frontu budynku i nie korzysta z klatek schodowych, które zostały wyremontowane ze środków finansowych Wspólnoty zgromadzonych na funduszu remontowym w 2008 r. w pierwszej kolejności niż remont elewacji.

Mają na uwadze te wyjaśnienia pozwana zakwestionowała stanowisko Sądu pierwszej instancji, że delegowanie w zaskarżonej uchwale kompetencji do podejmowania decyzji przez zarząd jest sprzeczne z art. 23 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali. Przywołała nadto stanowisko Sąd Najwyższego, który określił granice władztwa Wspólnoty stwierdzając, że „Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali...”. W zaskarżonej uchwale właściciele wyrazili zgodę na bezpłatny montaż tablic reklamowych i szyldów powierzając zarządowi jedynie czynności związane z rozpatrywaniem i opiniowaniem wniosków właścicieli.

Apelująca nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że Wspólnota „lekkomyślnie” zrzekając się pożytków działa niezgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania. Wspólnota mieszkaniowa może zarządzać nieruchomością wspólną w sposób dyskrejonalny, ograniczony jedynie przepisami prawa. Wspólnota, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, ma zdolność do podejmowania decyzji w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną i to zarówno w zakresie obejmującym czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Swoboda zatem działania pozwanej Wspólnoty w zakresie podjęcia zaskarżonej uchwały, w okolicznościach dotyczących jej podjęcia, oznacza podjęcie takich działań, które w ocenie Wspólnoty są słuszne. Podstawy do zaskarżenia uchwały nie może stanowić subiektywne przekonanie członka wspólnoty, że racjonalniejsza dla Wspólnoty byłaby uchwała o pobieraniu pożytków. Podstawą do uchylenia uchwały nie może być przekonanie Sądu, iż inne rozstrzygnięcie byłoby dla Wspólnoty odpowiedniejsze.

W odpowiedzi na tę apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Tytułem wstępu należy wskazać, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie

to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem mimo że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację pozwanej stwierdził, że Sąd Okręgowy poczynił w tej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, znajdujące oparcie w materiale dowodowym zebranym w sprawie. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę, Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne. Wobec powyższego nie ma konieczności ponownego szczegółowego przytaczania tych ustaleń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Sąd Odwoławczy podziela i czyni integralną częścią swojego stanowiska także rozważania prawne, zaprezentowane w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Powodowa Gmina zaskarżyła uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) korzystając z uprawnienia wynikającego z przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) W myśl tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powódka twierdziła, że w tym przypadku zachodzą przesłanki z tego przepisu do uznania uchwały za sprzeczną z prawem, naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto narusza ona interes powódki.

W ocenie tutejszego Sądu prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, że zaskarżona uchwała zezwalając blankietowo na bezpłatny montaż na elewacji budynku tablic reklamowych i informacyjnych właścicielom lub najemcom lokali użytkowych po pierwsze narusza przepis art. 22 ust. 3 pkt. 4 u.w.l., bo tego rodzaju działanie, jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wymaga każdorazowo zgody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Delegowanie w zaskarżonej uchwale kompetencji do podejmowania przez zarząd indywidualnych decyzji w zakresie umieszczenia na elewacji nieruchomości konkretnej tablicy stanowi w istocie obejście wymogu ustanowionego tym przepisem, a tym samym z nim sprzeczne.

Sąd Apelacyjny przyznaje, że w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali zagwarantowane zostało prawo właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Apelująca ignoruje jednakże tę część powyższego przepisu, która prawo to gwarantuje jedynie w takim zakresie, w jakim korzystanie takie jest zgodne z jej przeznaczeniem. Sąd Okręgowy obszernie wywodził, że w niniejszej sprawie nie chodzi o tego rodzaju korzystanie z nieruchomości wspólnej. Tutejszy Sąd Apelacyjny w przywoływanym już wyroku w sprawie IACa 544/12 wskazał, że zajęcie części wspólnych nieruchomości pod nośniki reklamowe (banery) nie jest normalnym wykorzystywaniem zewnętrznych ścian budynku, zgodnym z ich przeznaczeniem. Ściany zewnętrzne budynku zaliczają się do części wspólnych nieruchomości, a ich przeznaczenie to funkcja konstrukcyjna i ochronna. Nie stanowią one natomiast podstaw czy bazy dla montażu tablic charakterze odbiegającym od funkcji budynku. Wyjątkowo na elewacji musi znajdować się oznaczenie numeru administracyjnego budynku, które może mieć formę tablicy, ale wynika to powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Tablica reklamowa bądź informacyjna natomiast może znajdować się na elewacji budynku wyjątkowo, a jej funkcja – co oczywiste - to reklama wskazanej na tablicy działalności, prowadzonej przez umieszczający ją podmiot. Nie ma ona nic wspólnego z funkcją ściany zewnętrznej nieruchomości, a jest umieszczona w celu czysto komercyjnym. Jeżeli reklama taka dotyczy działalność prowadzonej przez członka wspólnoty, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem przez niego w niej lokalu użytkowego, nie może być uznana za normalne korzystanie z nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) zgodnie z jej przeznaczeniem. 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. też wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 sierpnia 2010 r., VII SA/Wa 972/10, LEX nr 737949). 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. Sąd w obecnym składzie podziela przy tym stanowisko wyrażane przez tutejszy Sąd Apelacyjny w innych sprawach, że 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., I ACa 149/09, POSAG 2009, nr 1, poz. 57-58). Nie może zatem mieć blankietowej formy, takiej jak uchwała nr (...).

Sąd Apelacyjny co do zasady zgadza się z zawartym w uzasadnieniu apelacji stwierdzeniem, że wspólnota nie ma obowiązku pobierania pożytków, w postaci opłaty za wynajem powierzchni pod tablice czy bannery informacyjne i reklamowe. Można bowiem zaakceptować takie stanowisko wspólnoty, która np. dla zachowania walorów estetycznych elewacji nie chce umieszczać na niej jakichkolwiek tego rodzaju elementów. Jednakże w sytuacji, gdy wspólnota zdecyduje się na umieszczenie takich nośników na elewacji swojej nieruchomości, odstąpienie od pobierania za nie opłaty narusza niewątpliwie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto w tym przypadku narusza także uzasadniony interes powódki.

Sąd Apelacyjny zaznacza, że w doktrynie wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, rok 2006, wyd. 3). W tym przypadku nieruchomość wspólnoty jest położona w centrum miasta S.. Elewacja zewnętrzna budynku wychodzi na uczęszczaną ulicę. Zatem odpłatne umieszczanie tablic o charakterze reklamowym mogłoby przynieść określone kwoty tytułem pożytków. Należy zaznaczyć przy tym, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali 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. Tym samym Wspólnota podejmując uchwały dotyczące odpłatności za udostępnienie części wspólnych budynku pod reklamy, zarówno podmiotom zewnętrznym, jak i swoim członkom, działa w interesie tak wszystkich jak i każdego z właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę. W jej interesie leży powiększanie środków finansowych, którymi może dysponować na potrzeby pokrywania wydatków wspólnoty. Skoro zatem wspólnota podjęła uchwałę, w której pozbawia się na przyszłość możliwości pobierania pożytków, to takie jej działanie jest także sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Pozbawia także stronę powodową, jako właściciela lokalu możliwości uzyskania zmniejszenia obciążenia finansowego w zakresie kosztów utrzymania wspólnoty, w części która mogłaby zostać pokryta z uzyskiwanych pożytków.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma sporu, co do tego, że część elewacji budynku należącego do wspólnoty mieszkaniowej może być przedmiotem najmu, przynoszącego wspólnocie wymierne korzyści finansowe (por. SN z 19 czerwca 2007 r., sygn.akt III CZP 59/07; publ. w OSNC 2008/7-8/81, Prok.i Pr.-wkł. 2008/12/46, Biul.SN 2007/6/9, LEX nr 270441). Wskazuje się także, że wspólnota mieszkaniowa może pozyskiwać pożytki z wynajmu powierzchni elewacji pod reklamę także od swoich członków (R. Horbaczewski artykuł „Członek wspólnoty też zapłaci za swoją reklamę” Rzeczpospolita PCD.2013.4.19).

W ocenie Sądu Apelacyjnego powództwo w niniejszej sprawie znajduje pełne podstawy w przepisach art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a zaskarżona uchwała jako niezgodna z przepisami prawa, naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszająca interesy powodowej Gminy jako właściciela lokalu - powinna zostać uchylona.

Z tych względów wyrok Sądu Okręgowego uwzględniający powództwo jest prawidłowy. Mając to na uwadze - na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. - Sąd Apelacyjny oddalił w punkcie pierwszym apelację pozwaną jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach ma za podstawę przepis art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z tą zasadą pozwana, jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne, winna zwrócić powodce koszty jej zastępstwa procesowego poniesione przed Sądem Odwoławczym w kwocie 135 zł, ustalone na podstawie § 11 ust.1 pkt 1) w związku 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 (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Maria Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Edyta Buczkowska-Żuk