

Sygn. akt I ACa 551/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Dariusz Rystał (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 1017/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uchyła uchwałę nr (...) zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul (...) w S. z dnia 23 marca 2011r.,
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. na rzecz powoda M. K. kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów postępowania,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA D. Rystał SSA I. Wiszniewska SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 551/12

UZASADNIENIE

Powód M. K. w pozwie złożonym w dniu 27 lipca 2011 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...), podjętej w dniu 23 marca 2011 r. w sprawie ustalenia opłat za udostępnienie nieruchomości wspólnej w celu umieszczenia reklam, szyldów itp. i ustalającej je w określonych wysokościach. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu wskazał, iż jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w S.. Lokal powoda wykorzystywany jest przez niego na cele prowadzonej działalności gospodarczej w postaci kantoru wymiany walut (...). Powód zarzucił, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, a nadto narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w oczywisty sposób godzi w interesy powoda jako członka Wspólnoty. Zdaniem powoda żądanie od współwłaściciela nieruchomości zawarcia umowy dzierżawy na korzystanie z niej narusza prawo właściciela do współkorzystania z nieruchomości. Podniósł, że tablice zainstalowane na elewacji budynku nie stanowią reklamy, lecz mają charakter informacyjny a obowiązek ich umieszczenia wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyposażenia lokalu przeznaczonego do wykonywania działalności kantorowej oraz sposobu prowadzenia ewidencji i wydawania dowodów kupna i sprzedaży wartości dewizowych. Powód podniósł także zarzut, iż ustalona przez Wspólnotę stawka opłaty jest wygórowana i zwrócił uwagę na rozbieżności dotyczące określenia wielkości udziałów właścicieli, którzy głosowali za podjęciem uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż wysokość stawek opłat była poddawana pod dyskusję na zebraniu Wspólnoty i odpowiada opłatom za wydzierżawienie nieruchomości w celu umieszczenia reklam, określonym w załączniku do Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 7 listopada 2008 r. Podniosła, że kwestia wnoszenia przez powoda opłaty okresowej za zajęcie pasa drogowego regulowana jest odrębnymi przepisami i związana jest z położeniem budynku w bezpośredniej bliskości jezdni ul. (...). Pozwana podkreśliła, że elewacja budynku jest częścią wspólną nieruchomości i montowanie na niej reklam, szyldów, tablic informacyjnych winno być uzgodnione z pozostałymi współwłaścicielami budynku, a Wspólnota może wprowadzić opłaty z tego tytułu. Pozwana wyraziła pogląd, że wspólnota mieszkaniowa może różnicować koszty utrzymania nieruchomości wspólnej poprzez wprowadzenie opłat za jej korzystanie, w tym także dla właścicieli lokali użytkowych. Wyjaśniła ponadto, że w piśmie skierowanym do powoda zawiadamiającym o podjęciu spornej uchwały w wyniku omyłki pisarskiej wskazano, że za uchwałą głosowało 914/1000 udziałów, natomiast w rzeczywistości za podjęciem uchwały głosowało 828/1000.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie (sygn. akt I C 1017/11) oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił m.in., że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 listopada 2010 r. M. K. nabył poprzednio przez siebie wynajmowany lokal nr (...) przy ul. (...) w S., w którym prowadził działalność gospodarczą w zakresie usług finansowych i prowadził w nim kantor wymiany walut (...).

Wejście do kantoru powoda znajduje się od strony ul. (...). Do lokalu wchodzi się bezpośrednio z ulicy. Przy drzwiach wejściowych na elewacji budynku zamontowane są dwie tablice. Jedna o powierzchni 1,71 m², która informuje o prowadzonej działalności kantorowej, nazwie kantoru oraz wyświetla aktualne ceny walut, druga o wymiarach ok. 0,5 m długości i 0,3 m szerokości informuje o możliwości dokonania przelewów pieniężnych w (...). Obie tablice są przytwierdzone prostopadle do elewacji, zajmują część pasa drogowego ul. (...), a wyświetlane na nich informacje są widoczne z obu stron tablic. W oknie lokalu zamieszczona jest natomiast informacja o negocjowanych cenach, terminowych kontraktach i danych teleadresowych kantorów prowadzonych przez powoda w S., G. i M.. Poza tym do początku 2011 r. na elewacji nad oknem zawieszona była jeszcze jedna tablica o większych rozmiarach, na której również były informacje o prowadzonej działalności kantorowej i cenach walut.

Decyzją z dnia 22 lipca 2010 r. Prezydent Miasta S. zezwolił M. K. na zajęcie pasa drogowego drogi powiatowej ul. (...) w S. w okresie od dnia 24 maja 2010 r. do czasu zapotrzebowania terenu, lecz nie dłużej niż do dnia 24 maja 2011 r., pod reklamę dwustronną o łącznej powierzchni 1,71 m². Jednocześnie ustalono opłatę za zajęcie pasa drogowego

w wysokości 624,86 zł rocznie. Ponowną decyzją w tej kwestii z dnia 22 maja 2012 r. powód uzyskał zezwolenie na zajęcie pasa drogowego do 24 maja 2013 r., zaś stawka opłat została ustalona na kwotę 624,15 zł rocznie.

Uchwałą nr (...) z dnia 25 marca 2011 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S. ustalili opłaty za udostępnienie nieruchomości wspólnej w celu umieszczenia reklam, szyldów itp. i ustalili je w następujących wysokościach:

1. tablice wolnostojące i wiszące, kasetony podświetlane, neony, słupy ogłoszeniowe itp. o powierzchni:

- do 0,6 m² - 45 zł miesięcznie,
- od 0,6 do 1,0 m² - 45 zł plus 5 zł za każde rozpoczęte 0,1 m² ponad 0,6 m²,
- od 1,0 do 5,0 m² - 65 zł plus 4,80 za każde rozpoczęte 0,1 m² ponad 5 m²,
- 5,0 do 12,0 m² - 257 zł plus 2,20 zł za każde rozpoczęte 0,1 m² ponad 5 m²,
- powyżej 12 m² - 411 zł plus 13,50 zł za każde rozpoczęte 0,1 m² ponad 12,0 m².

2. Markizy z elementami reklamowymi - 40 zł za każdy rozpoczęty 1 m² powierzchni markizy.

3. Nietypowe nośniki reklamowe, malowidła ścienne itp. opłata negocjowana.

4. Do obliczania powierzchni o kształcie nieregularnym (neony, litery, znaki itp.) przyjęto najmniejszą powierzchnię prostokąta, w którym mieści się napis lub znak.

5. W przypadku zawarcia umowy dzierżawy na okres krótszy niż jeden miesiąc ustalono dzienną stawkę dzierżawy jako iloraz stawki miesięcznej przez 30 dni.

6. W przypadku reklam dwustronnych opłatę zwiększono o 20 %.

7. Opłaty za reklamy należało przeznaczyć na fundusz remontowy wspólnoty.

8. Ustalono stawkę w wysokości 20 % opłat określonych w ust. 1 dla nośników reklamowych wymagających:

- uzyskania pozwolenia na budowę do czasu zakończenia budowy jednak nie dłużej niż 2 miesiące od daty obowiązywania umowy,
- dokonania zgłoszenia montażu - przez okres 1 miesiąca od daty obowiązywania umowy.

Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą oddano głosy reprezentujące 828/1000 udziałów.

Pismem z dnia 29 marca 2011 r., a wysłanym w dniu 15 czerwca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawiadomiła M. K. o podjęciu uchwał, w tym uchwały nr (...). Pismo to powód otrzymał w dniu 16 czerwca 2011 r.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. zaproponowała M. K. zawarcie umowy dzierżawy części wspólnej nieruchomości o łącznej powierzchni 2,902 m² na cele informacyjno - reklamowe. W projekcie umowy ustalono miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 213,20 zł składającego się z następujących pozycji:

- za baner reklamowy -108,20 zł/m-c,
- za baner reklamowy - 60 zł/m-c,

- za tablicę reklamową - 45 zł/m-c.

Powód odmówił zawarcia umowy dzierżawy, a po otrzymaniu informacji o ustalonych opłatach zdjął z elewacji tablicę o największych rozmiarach. Wobec niezawarcia umowy dzierżawy Wspólnota zaczęła obciążać pozwanego należnościami z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości początkowo w kwocie 213 zł, a następnie w kwocie 105 zł miesięcznie. Powód nie regulował powyższych na należności na rzecz Wspólnoty. Płacił natomiast na rzecz Wspólnoty zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy oraz na rzecz Gminy Miasto S. opłaty za zajęcie pasa drogowego.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo M. K. okazało się bezzasadne.

Sąd pierwszej instancji przytaczając treść art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, wskazał, że powód jako właściciel lokalu użytkowego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ul. (...) jest legitymowany do zaskarżenia uchwał wspólnoty, a nadto zachował ustawowy termin do wytoczenia powództwa.

Sąd pierwszej instancji powołując się na przesłankami skutecznego zaskarżenia uchwały właścicieli lokali z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, wskazał, że podniesiony przez powoda zarzut proceduralny, że w zawiadomieniu o podjęciu spornej uchwały z jednej strony wskazano, iż za jej przyjęciem głosowało 828/1000 udziałów i brak było głosów przeciwnych oraz wstrzymujących się, a z drugiej wskazano, że łącznie za uchwałą oddano głosy reprezentujące 914/1000 udziałów, okazał się chybiony. Jak wyjaśniła pozwana powyższa rozbieżność była wynikiem błędu pisarskiego zawartego w piśmie z dnia 29 marca 2011 r., natomiast faktycznie za przyjęciem uchwały głosowało 828/1000 udziałów. Okoliczność tę potwierdza złożona do akt lista głosowania nad uchwałą nr (...).

Sąd Okręgowy odnosząc się do twierdzeń powoda, że niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały wyraża się przede wszystkim w tym, że poprzez jej podjęcie Wspólnota Mieszkaniowa naruszyła uprawnienia powoda do współposiadania i współkorzystania z części wspólnych nieruchomości, powołał się na brzmienie art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali i podkreślił, jakie jest podstawowe przeznaczeniem murów zewnętrznych i innych elementów konstrukcyjnych budynku oraz elewacji budynku, zwłaszcza znajdującej się od strony ulicy. Korzystanie z nieruchomości wspólnej w sposób odpowiadający powyższemu celom uznać trzeba – w ocenie Sądu Okręgowego - za korzystanie mieszczące w ramach dyspozycji art. 12 ustawy o własności lokali, do którego uprawniony jest każdy z właścicieli lokali. Uzasadniając, dlaczego korzystanie z nieruchomości przez powoda wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, wskazał, że brak podstaw do przyjęcia, że normalnym sposobem korzystania z części budynku składających się na nieruchomość wspólną jest umieszczanie na tej nieruchomości reklam czy tablic informacyjnych. Taki sposób wykorzystywania nieruchomości wspólnej nie jest bowiem zgodny z jej typowym przeznaczeniem. Dotyczy to także sytuacji, w której dana reklama jest związana z lokalem użytkowym wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej i służy promowaniu działalności gospodarczej prowadzonej w tym lokalu. Nie podzielił Sąd I instancji poglądu powoda, że tablice informująca o prowadzonej działalności kantorowej, skupowanych i sprzedawanych walutach, ich aktualnej cenie oraz o wykonywaniu przekazów pieniężnych (...) nie jest formą reklamy. Mając na uwadze definicję słownikową Sąd Okręgowy uznał, że treści zamieszczone na tablicach zamontowanych na elewacji przy wejściu do lokalu powoda są formą reklamy działalności prowadzonej przez powoda. Następnie szeroko omówił funkcję reklamową tablicy zamieszczonych przez powoda na elewacji budynku. O ile zamieszczenie informacji o aktualnych cenach walut istotnie stanowi wykonanie obowiązku nałożonego przez przepisy prawa, na co Sąd I instancji przywołał przepis § 2 ust. 2 pkt 1 i 2 a) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyposażenia lokalu przeznaczonego do wykonywania działalności kantorowej oraz sposobu prowadzenia ewidencji i wydawania dowodów kupna i sprzedaży wartości dewizowych, to jednak wysokość tych cen nie jest przez prawo narzucona i w warunkach gospodarki wolnorynkowej stanowi niewątpliwie element konkurencji pomiędzy podmiotami prowadzącymi działalność kantorową. Z tego względu uznać trzeba, że zajęcie części wspólnych budynku pod nośniki informacyjne czy reklamowe stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, co w myśl art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na której dokonanie wymagana jest zgoda właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Powyższe

okoliczności prowadzą do wniosku, że zasadne było uregulowanie przez Wspólnotę kwestii korzystania z części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe.

Sąd Okręgowy przyjął, że uzależnienie możliwości zajęcia części nieruchomości wspólnej pod nośniki reklam od zawarcia umowy - nazwanej w uchwale umową dzierżawy - i uiszczenia odpowiednich opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w odniesieniu do wszystkich podmiotów, w tym również właścicieli lokali użytkowych tworzących wspólnotę mieszkaniową nie jest sprzeczne z przepisem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, albowiem właściciel lokalu nie może w ramach uprawnienia wynikającego z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali korzystać nieodpłatnie z części nieruchomości wspólnej do celów reklamowych, gdyż nie jest to normalne przeznaczenie powyższej nieruchomości.

Sąd I instancji przytaczając szeroko orzecznictwo do art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, zważył, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. Ze względu na ograniczone kompetencje wspólnoty, umowy te dotyczyć mogą jednak tylko spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w tym także np. będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy kwestii wykorzystania części elewacji budynku na cele reklamowe przez jednego z właścicieli lokali. Nie jest zatem wykluczona - wbrew temu co podnosi strona powodowa - umowa dotycząca wykorzystania elewacji wspólnej ściany zewnętrznej budynku na cele reklamowe przez jednego ze współwłaścicieli części wspólnych budynku, a zakres korzystania z rzeczy wspólnej nie musi odpowiadać udziałowi we własności, o zakresie korzystania ze współwłasności decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli. Jeżeli współwłaściciele reprezentowani przez wspólnotę godzą się na umieszczenie przez jednego z nich tablicy reklamowej na wspólnej ścianie budynku, to mogą kwestie z tym związane uregulować w umowie. Wprowadzenie odpłatności za umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych na elewacji nie narusza prawa, jest to część wspólna nieruchomości i wspólnota mieszkaniowa może zróżnicować koszty jej utrzymania poprzez dodatkowe obciążenia właścicieli lokali użytkowych, o ile jest to uzasadnione sposobem korzystania. Jest oczywiste, w ocenie Sądu Okręgowego, że umieszczanie tablic na elewacji przyczynia się do ich niszczenia, a wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej obciążają wszystkich właścicieli stosownie do wielkości ich udziału. Ponieważ tablice służą jedynie właścicielom lokali użytkowych, zasadne jest obciążenie ich kosztami z tym związanymi. To, że uchwała nr(...) nakłada na podmioty, które zajęły część elewacji, zawieszając na niej tablice reklamowe czy informacyjne, obowiązek uiszczenia dodatkowych opłat, nie może być uznane za naruszenie prawa nawet wówczas, gdy obciążenie to dotyczy członka wspólnoty mieszkaniowej będącego właścicielem lokalu użytkowego, który pokrywa zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy. Zawieszenie na elewacji tablic podobnych do tych, jakie zamieszczone są przy wejściu do lokalu powoda niewątpliwie nie pozostaje obojętne dla stanu tej elewacji. Jest zaś rzeczą oczywistą, że montaż czy potem demontaż takich tablic narusza strukturę budynku powodując na przykład dziury w elewacji.

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interes powoda. Wprawdzie wprowadzenie odpłatności za umieszczenie nośników reklamowych na nieruchomości wspólnej jest rozwiązaniem niekorzystnym dla powoda, który na fasadzie budynku umieścił najpierw trzy, a później dwie tablice, jednak uchwała ta nie dyskryminuje w żaden sposób powoda, albowiem jej adresatem są wszystkie podmioty, które chciałyby korzystać z nieruchomości wspólnej do celów reklamowych. Podkreślić trzeba, że 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. W niniejszej sprawie umieszczenie reklamy działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda służy wyłącznie jego interesom, a nie interesom wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa zgadza się na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez umieszczenie na elewacji budynku nośników reklam, to w jej interesie jest pobierać z tego tytułu opłaty. Nie bez znaczenia pozostaje także okoliczność, że uzależnienie zajęcia części nieruchomości wspólnej na cele reklamowe od zawarcia umowy (nazywanej w uchwale umową dzierżawy) i od uiszczenia odpowiedniego

wynagrodzenia daje wspólnocie mieszkaniowej instrumenty do kontrolowania liczby i wielkości reklam, a tym samym przeciwdziałania działaniom szpecącym wygląd budynku.

Za chybiony Sąd I instancji uznał podniesiony przez pozwanego zarzut, że stawki opłat ustalone w uchwale (...) są rażąco wygórowane. Podejmując uchwałę pozwana Wspólnota odwołała się do stawek ustalonych zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 7 listopada 2008 r. w sprawie udostępniania nieruchomości w celu umieszczania reklam i oznaczeń przedsiębiorcy. Już tylko ta okoliczność prowadzi do konkluzji, że stawki ustalone w zaskarżonej uchwale odpowiadają stawkom obowiązującym na terenie miasta S.. Co prawda zarządzenie to odnosi się do budynków komunalnych, jednakże budynki takie niewątpliwie stanowią znaczącą liczbę budynków położonych w centrum miasta. Powód nie przedstawił przy tym żadnych dowodów, które pozwoliłyby na ustalenie, że średnie stawki za wynajem części elewacji budynków pod tablice reklamowe i informacyjne odbiegają od tych ustalonych przez pozwaną Wspólnotę. Zgłoszony na tę okoliczność wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego został przez powoda ostatecznie cofnięty, natomiast innych dowodów pozwalających na zweryfikowanie prawdziwości twierdzeń w tym zakresie strona powodowa nie przedstawiła.

Podniesiony przez powoda zarzut, że zaskarżona uchwała w niewłaściwy sposób określa zasady ustalania wysokości opłat, albowiem uzależnia je od wymiarów tablicy, a nie od powierzchni zajętej elewacji, Sąd I instancji również uznał za chybiony. Choć tablice montowane prostopadle do ściany budynku (jak to ma miejsce w przypadku tablic powoda) zajmują mniejszą powierzchnię elewacji, jednakże nie jest to równoznaczne z tym, że ich negatywny wpływ na stan techniczny elewacji jest odpowiednio mniejszy. Niewątpliwie stabilne zamontowanie tego rodzaju tablic na elewacji budynku wymaga wywiercenia głębokich otworów w elewacji celem umieszczenia w nich odpowiednich zaczepów, które utrzymują tablicę o znacznych wymiarach i wadze. Dlatego też przyjęty w zaskarżonej uchwale sposób ustalania wysokości opłat nie może być uznany za wadliwy.

Bez znaczenia – zdaniem Sądu Okręgowego - dla oceny zgodności uchwały z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesami właściciela lokalu pozostaje okoliczność, że powód uiszcza rocznie opłatę w kwocie 624,15 zł za zajęcie pasa drogowego ul. (...), albowiem opłata ta po pierwsze uiszczana jest na rzecz innego podmiotu, a po drugie dotyczy zajęcia pasa drogowego, a nie elewacji budynku. Na marginesie Sąd I instancji wskazał, iż także w decyzjach administracyjnych dotyczących zezwolenia na zajęcie pasa drogowego i ustaleniu opłaty z tym związanej mowa jest o tablicach pod reklamę dwustronną, co dodatkowo wzmacnia argumentację dotyczącą reklamowego charakteru tablic zamieszczonych przez powoda na elewacji budynku.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości. Zrzucił:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że korzystanie przez powoda z nieruchomości, w tym z elewacji budynku - nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości;

- art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez ich błędne zastosowanie - przyjęcie, że koszty naliczane przez pozwaną z tytułu korzystania z tablic są adekwatne do zwiększonego kosztu utrzymania nieruchomości, a jednocześnie przyjęcie, że nie ma podstaw do zastosowania art. 12 ust. 3 ustawy;

- art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż zajęcie nieruchomości wspólnej pod nośniki informacyjne czy reklamowe stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, na której dokonanie wymagana jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej;

- art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie jest sprzeczna z przepisami prawa i nie narusza interesów powoda jako współwłaściciela;

- 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że korzystanie przez powoda z nieruchomości wspólnej nie daje się pogodzić z korzystaniem z niej przez innych właścicieli;

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego oraz twierdzeń strony powodowej prowadzące do błędnych wniosków co do zakresu normalnego korzystania z nieruchomości oraz oparcie orzeczenia na domniemaniach Sądu nie znajdujących potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności dowolne przyjęcie, że zainstalowanie tablicy reklamowej powoduje zwiększenie się kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a naliczane przez pozwaną opłaty mają na celu pokrycie zwiększonych kosztów korzystania z tej nieruchomości, podczas gdy z przesłuchania członka zarządu pozwanej wprost wynikało, że zainstalowanie tablic informacyjnych nie generuje żadnych dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a uzyskane środki przeznaczone są na zasilenie ogólnego funduszu-remontowego nieruchomości, a także brak skorzystania przez Sąd wiedzy specjalnej biegłego sądowego i dowolne przyjęcie, że zainstalowanie na budynku tablicy dwustronnej wymaga wykonania głębokich otworów, które mają negatywny wpływ na stan nieruchomości wspólnej, mimo że Sąd nie ma wiedzy specjalnej w tym zakresie, a żadna ze stron nie podnosiła faktu zwiększonej eksploatacji budynku z powodu instalacji tablic dwustronnych.

Mając na uwadze powyższe, wniósł o:

- zmianę wyroku Sądu I instancji poprzez uchylenie uchwały nr 7/2011 zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S., podjętej w dniu 23 marca 2011 r. - w sprawie ustalenia opłat za udostępnienie nieruchomości wspólnej w celi umieszczenia reklam, szyldów itp.

- przyznanie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem obu instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie:

- o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia w sprawie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelujący wskazał, że o ile zasadniczo ustalenia faktyczne Sądu I instancji nie budzą wątpliwości, o tyle nie sposób zgodzić się z wnioskami, jakie Sąd meriti wyciągnął na ich podstawie. Nie podzielił skarżący rozważań Sądu na temat zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości z powodu zainstalowanych na niej tablic informacyjnych oraz negatywnego wpływu jaki tablice takie, w szczególności dwustronne wywierają na stan budynku – podczas gdy brak w tym zakresie ustaleń faktycznych, a żadna ze stron, w tym w szczególności pozwana nie twierdziła, że tablice generują zwiększone koszty utrzymania nieruchomości lub w sposób negatywny wpływają na stan budynku. W tym zakresie, w ocenie powoda, Sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów i oparł orzeczenie na własnych domniemaniach, nie znajdujących pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym i twierdzeniach stron.

Zdaniem skarżącego wbrew stanowisku Sądu I instancji wykorzystywanie części nieruchomości wspólnej na zainstalowanie na niej tablicy informacyjnej jest zgodne z przeznaczeniem tej nieruchomości. Nieuzasadnione jest twierdzenie, że elewacja budynku spełnia jedynie rolę ochronną, nośną i jest miejscem przebiegu instalacji. Oczywiście jest, że elewacja spełnia również role informacyjne. Oprócz tablic informujących o działalności prowadzonej przez powoda, przy każdej z klatek wejściowych umieszczona jest tablica informująca o ulicy, numerze budynku itd. Powód, mimo że ponosi koszty utrzymania całej nieruchomości, w tym np. sprzątnięcia klatek schodowych - nigdy z nich nie korzystał. Wejście do jego lokalu jest z ulicy i powód nie ma potrzeby korzystania z klatki schodowej czy suszarni. Ma natomiast potrzebę korzystania z części elewacji na potrzeby umieszczenia na niej tablicy informującej o prowadzonej działalności gospodarczej. W ocenie powoda jest to tak samo normalne wykorzystywanie nieruchomości wspólnej, zgodne z jej przeznaczeniem, jak wykorzystywanie suszarni do suszenia prania. Zaryzykować można nawet

twierdzenie, że ciągle suszenie dużych ilości prania w pomieszczeniu ma bardziej negatywny wpływ na nieruchomość niż tablica na elewację.

Znamienne jest wedle skarżącego to, że Sąd w ogóle nie odniósł się do faktu, iż powód wynajmując lokal nr (...) przy ul. (...) w S. korzystał z zainstalowanych tam już przez poprzednich najemców tablic informacyjnych. Dopiero w 2011 r. Wspólnota zdecydowała się na obciążenie wszystkich osób za korzystanie z tablic na elewacji budynku. Uchwała nie różnicuje sytuacji właścicieli i osób nie będących właścicielami, które nie płacą za utrzymanie całej nieruchomości. Warto też zauważyć, że powód za korzystanie z niewielkich tablic ma płacić znacznie więcej niż za utrzymanie całej nieruchomości. Właściciele lokali użytkowych są zdaniem skarżącego obciążani kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w stopniu o wiele wyższym niż inni właściciele i to bez podjęcia ustaleń, że sposób korzystania przez nich z nieruchomości uzasadnia powiększony udział w wydatkach i opłatach, co jest niezgodne z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Skarżący zarzucił, że Sąd nie odniósł się również do argumentów powoda, iż sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej wiąże się z koniecznością umieszczenia informacji o firmie, a zatem brak jest możliwości żądania dodatkowych opłat za zainstalowanie takich tablic. W ocenie powoda kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma fakt, iż to Wspólnota zadecydowała o zmianie przeznaczenia nieruchomości z mieszkaniowej na użytkową. Tym samym zgodziła się na wszelkie konsekwencje z tym związane, również dotyczące instalacji tablic informujących o prowadzonej działalności. Zdaniem skarżącego nałożenie opłat ma na celu nie pokrycie zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości, a uzyskanie wyższych wpływów od niektórych użytkowników lokali, które to wpływy mają zasilić budżet Wspólnoty.

W ocenie powoda zupełnie nieuzasadnione jest odwołanie się do zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 7 listopada 2008 r. w sprawie udostępniania nieruchomości w celu umieszczania reklam i oznaczeń przedsiębiorcy, gdyż Miasto S. wynajmując powierzchnie reklamowe na należących do siebie budynkach prowadzi działalność gospodarczą i ma na celu uzyskanie zysku z tej działalności. Wspólnota nie powinna zarabiać kosztem swoich członków. Jeżeli chciałaby pobierać opłaty za korzystanie z nieruchomości -uchwała powinna dotyczyć jedynie osób nie będących właścicielami. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi bowiem mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów.

Odnosząc się do stwierdzenia Sądu I instancji, iż właściciele mogą w drodze umowy o korzystanie (współkorzystanie) z rzeczy wspólnej zmienić sposób korzystania z nieruchomości lub ustalić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli, podniósł, iż po pierwsze takie ustalenia zapaść mogą w drodze umowy a nie uchwały współwłaścicieli sztucznie kreującej rzekomą zmianę przeznaczenia nieruchomości. Nawet gdyby więc przyjąć, że powód powinien zawrzeć umowę z pozwaną, to i tak umowa ta nie generowałaby sama w sobie uprawnienia Wspólnoty do obciążania powoda dodatkowymi kosztami bez wykazania przez Wspólnotę jakie dokładnie są to koszty. Na pewno zaś, Wspólnota nie powinna pobierać korzyści kosztem współwłaścicieli posiadających lokale użytkowe tylko dlatego, że Gmina Miasto S. pobiera korzyści od osób wynajmujących od niej powierzchnie pod reklamę.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania. Wskazała, że przedmiot sprawy został oceniony przez Sąd Okręgowy w sposób właściwy, zgodny z istotą podjętej uchwały oraz uzasadnieniem przedstawionym w toku dotychczas prowadzonego postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się zasadna, jakkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty zasługiwały na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Apelacyjny podziela ocenę dowodów Sądu Okręgowego, która jako swobodna, a nie dowolna, korzysta z ochrony przewidzianej art. 233 k.p.c. Dlatego poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne przyjmuje za własne, bez potrzeby szczegółowego ich powielania.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia przepisów proceduralnych, tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c., należy uznać go za chybiony. Skarżący, upatrując uchybień w braku wszechstronnego rozważenia materiału i oparciu rozważań na domniemaniach, podnosi, że Sąd I instancji dowolnie przyjął, że zainstalowanie tablicy reklamowej powoduje zwiększenie się kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a naliczane przez pozwaną opłaty mają na celu pokrycie zwiększonych kosztów korzystania z tej nieruchomości.

Po pierwsze, wbrew stanowisku powoda nie trzeba legitymować się specjalistyczną wiedzą, aby uznać, że umieszczenie tablic reklamowych w taki sposób, że ich zamocowanie do elewacji następuje za pomocą np. śrub, ingeruje w substancję budynku (konkretnie jego elewacji). Na powyższe wskazują przede wszystkim zasady wiedzy życiowej, a skoro Sąd I instancji ustalił, że tablice przytwierdzone są do elewacji, to zasadnie mógł dojść do wniosku, kwestionowanego przez powoda. Fakt, że obecnie pozwana wspólnota nie ponosi zwiększonych kosztów eksploatacji z tym związanych, nie oznacza jeszcze, że nie powstaną one w przyszłości, np. po demontażu tablic, w związku z odbarwieniem tynku, pozostawieniem otworów, w których znajdowały się zaczepy na tablice itp. Rozumowanie Sądu Okręgowego mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów wyznaczonej treścią art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazać również należy, że zarzut ten jest niezasadny również z powodu jego irrelevantności w odniesieniu do zaskarżonej uchwały, która jest badana pod kątem przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z omawianym zarzutem apelacyjnym ściśle wiąże się zarzut naruszenia przepisów art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 12 ust. 2 tej ustawy 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. Zgodnie z ust. 3 tego artykułu uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zaskarżona uchwała, która w punkcie 7 stanowi, że opłaty za reklamy należy przeznaczyć na fundusz remontowy wspólnoty, nie celuje konkretnie w powoda z tej przyczyny, że jest właścicielem lokalu użytkowego, w którym prowadzi swoją działalność gospodarczą. Wspólnota ma prawo podejmować uchwały dotyczące odpłatności za udostępnienie części wspólnych budynku pod reklamy, co dotyczy zarówno podmiotów zewnętrznych, jak i członków wspólnoty, niezależnie od tego, czy posiadają oni w tej wspólnocie lokale użytkowe. W takim też zakresie skarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Nie godzi ona również w treść art. 12 ust. 3 ustawy, bowiem jej celem nie jest zwiększenie obciążeń tych członków wspólnoty, którzy są właścicielami lokali użytkowych, z tego właśnie tytułu, że korzystając z takich lokali, umieszczają tablice reklamowe, co uzasadnia wzrost kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Okoliczność, że powód partycypuje w kosztach utrzymania całej nieruchomości, w tym suszarni czy kosztach sprzątnięcia klatek schodowych, choć nigdy z nich nie korzystał, nie uzasadnia jeszcze jego osobistej potrzeby korzystania z części elewacji pod tablice informacyjne, bez konieczności uiszczania dodatkowych opłat. Fakt, że powód nie ma aktualnie potrzeby korzystania z klatki schodowej, bo wejście do kantoru jest od strony ulicy, czy też w ogóle nie korzysta z suszarni, jest zupełnie poza przedmiotem rozpatrywanej sprawy. Sporna uchwała dotyczy opłat za umieszczenie tablic reklamowych, a nie kosztów utrzymania części wspólnych budynku, w tym takich jak klatki schodowe, suszarnie. Dlatego również zarzuty naruszenia art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali nie zasługiwały na uwzględnienie, zwłaszcza że podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji nie były przywołane przepisy, których to błędne zastosowanie zarzucił skarżący.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela rozważania prawne i argumentację Sądu I instancji, że wykorzystanie nieruchomości wspólnej pod tablice informujące o prowadzonej działalności gospodarczej nie jest normalnym wykorzystywaniem nieruchomości wspólnej, zgodnym z jej typowym przeznaczeniem. Zarzuty naruszenia prawa materialnego z tym związane uznać należy za chybione. Granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznacza art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu ma takie prawo, o ile jest to zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie ulega również zdaniem Sądu II instancji, że tablice informujące o działalności powoda mają charakter reklamy, a jedynie

dodatkowo, wymóg zamieszczenia informacji o prowadzonym kantorze wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyposażenia lokalu przeznaczonego do wykonywania działalności kantorowej (...). Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji w sposób wyczerpujący i przekonywający odniósł się do tej kwestii, zatem niecelowe jest w tym miejscu powielanie wszystkich jego słusznych argumentów w tym zakresie, zwłaszcza że Sąd Okręgowo odniósł się do nich bardzo szeroko. Wymaga jedynie podkreślenia, że o charakterze reklamowym wywieszonych przed lokalem powoda tablic dobitnie świadczy treść obu decyzji Prezydenta Miasta S., zezwalających powodowi na zajęcie pasa drogowego ul. (...), „pod reklamę dwustronną”. Zwraca przy tym uwagę, że oprócz tablicy z nazwą kantoru i aktualnym kursem walut, której umieszczenie nakłada przywołane rozporządzenie, powód umocował na elewacji również tablicę o możliwości dokonywania przekazów pieniężnych (...). Ta zaś tablica nie jest wymagana przepisami prawa, w szczególności przywołanego wyżej rozporządzenia, co tym bardziej utwierdza w przekonaniu, że pełni ona funkcję reklamy. Porównywanie tego rodzaju tablic do tabliczek z numerem domu i nazwą ulicy, jest zupełnie nieadekwatne. Tablice przed lokalem powoda mają bowiem ścisły związek z prowadzoną przez niego działalnością komercyjną i oczywistym jest, że ich funkcją jest skłonienie potencjalnych klientów do skorzystania z usług oferowanych przez powoda; natomiast tabliczki adresowe informują jedynie o miejscu położenia nieruchomości i jasnym jest, że umieszczenie tego typu tablic nie jest skierowane na osiągnięcie zysku (zwłaszcza że ich brak na budynku jest sankcjonowane przepisami karnymi).

Natomiast fakt wyrażenia zgody przez wspólnotę mieszkaniową na zmianę sposobu przeznaczenia lokalu numer 2a w roku 1998 (należącego wówczas jeszcze do poprzednich właścicieli) nie oznacza per se zgody na umieszczenie tablic reklamowych dla potrzeb lokalu użytkowego pod tym adresem (i tym samym zmiany przeznaczenia części wspólnych budynku, jaką jest elewacja). Należy wiązać z tym taki jedynie skutek, że poprzednicy prawni powoda uzyskali tytuł do zmiany przeznaczenia lokalu poprzednio mieszkalnego - na cele prowadzonej działalności gospodarczej, zwłaszcza że tego typu zgoda jest potrzebna również w celu legalnego korzystania z takiego lokalu, stosownie do przepisów prawa budowlanego (zob. art. 71 Prawa budowlanego). Tolerowanie przez lata faktu, że na elewacji znajdują się banery i tablice reklamujące kantor powoda nie świadczy o tym, że wspólnota nie ma prawa pobierać opłat z tego tytułu, decydując o tym w formie uchwały. Zgodzić się trzeba przy tym z Sądem I instancji, że fakt, iż powód jest członkiem pozwanej wspólnoty nie oznacza, że takiej opłaty nie powinien co do zasady uiszczać na jej rzecz. Reasumując, korzystanie przez powoda z elewacji w zakresie, w jakim umieszcza reklamy swojego przedsiębiorstwa, przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali. Wskazany przepis stanowi, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Przepis ten zawiera tylko przykładowy katalog tego typu czynności i okazuje się pomocny zwłaszcza do ustalenia, czy do podjęcia przez zarząd wspólnoty określonej czynności potrzebna będzie uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 tej ustawy). W takiej sytuacji narzucony przez ustawodawcę wymóg uzyskania przez zarząd wspólnoty uprzedniej zgody wyrażonej w uchwale na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w istocie chroni interesy członków wspólnoty. Podkreślić należy, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo wyrazić swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pozwana wspólnota miała co do zasady prawo podejmować uchwałę, przedmiotem których jest ustalenie pobierania opłat za reklamy na nieruchomości wspólnej.

Zasadny natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali, przejawiający się w tym, że Sąd I instancji wadliwie uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza interesu powoda. Zgodnie z poglądem wyrażonym w doktrynie jako uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Sąd badając zasadność podjętej uchwały powinien wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 443). Ratio legis przesłanki „naruszenia interesu właściciela” stanowi realizację tzw. prawa mniejszości i przeciwdziałać ma działaniom (formalnie zgodnym z prawem), uszczuplającym prawa właściciela, a którym

to działaniom nie sposób przypisać cechy racjonalności. Odmienny pogląd prowadziłby do oczywistego paraliżu działania wspólnot mieszkaniowych, skoro w istocie każda uchwała, w szczególności o charakterze majątkowych dotyczy interesów właścicieli.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nie można odmówić trafności zarzutom powoda, że uchwała ta narusza interesy powoda, choć nie do końca można zgodzić się z argumentacją zawartą w apelacji.

Przedmiotem uchwały było ustalenie stawek opłat za udostępnienie nieruchomości wspólnej w celu umieszczenia reklam, szyldów itp. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego, że bez znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały była okoliczność, że powód uiszcza rocznie opłatę w kwocie 624,15 zł za zajęcie pasa drogowego ul. (...). Jest wręcz przeciwnie. Marginalizując tę kwestię, Sąd Okręgowy pominął bowiem istotną pod kątem omawianej przesłanki okoliczność, że dwustronna tablica jest co prawda jedynie umocowana na ścianie budynku nieruchomości wspólnoty, zaś szyld umieszczony jest prostopadłe do niej i znajduje się już w pasie drogowym ulicy (...). Z faktu udzielenia zezwolenia przez Prezydenta Miasta S. na zajęcie przez powoda pasa działki drogowej - ul. (...), można wysnuć wniosek, że granica własności nieruchomości pozwanej wspólnoty przebiega po obrysie ścian zewnętrznych budynku.

Tymczasem zaskarżoną uchwałą nr (...) właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) w S. ustalili opłaty za udostępnienie nieruchomości wspólnej w celu umieszczenia reklam, szyldów itp., przy czym w ust. 6 paragrafu 1 zaskarżonej uchwały wspólnota zwiększyła stawkę w przypadku reklam dwustronnych o 20 %. Dotyczy to również przypadku powoda, który już z tego tytułu, że jego dwustronne reklamy znajdują się w pasie ul. (...), ponosi opłaty na rzecz gminy. Przypomnieć wypada, że prawo własności rozciąga się nie tylko na działkę gruntu, czy budynek, na tym gruncie posadowiony, ale obejmuje również przestrzeń nad i pod ziemią. Wspólnota mieszkaniowa, czyli ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, ma tylko tyle praw w zakresie decydowania o wspólnej nieruchomości, ile przewiduje to prawo, w tym ustawa o własności lokali. Z istoty prawa własności, jak również z treści art. 1 ust. 1 in fine ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota może podejmować wiążące uchwały w zakresie odnoszącym się do nieruchomości wspólnej. Natomiast zaskarżona uchwała w tym zakresie – na co wskazuje przypadek powoda - odnosi się również do terenu, do którego wspólnota nie ma prawa własności, co ewidentnie narusza interesy powoda.

Zauważyć w tym miejscu należy, że zaskarżona uchwała w niemal dosłowny sposób powieliła nie tylko stawki, ale również sformułowania zawarte: w podpunkcie 1-3 podpunktu 1 oraz w punktach 2, 3, 4 i 6 z załącznika nr 2 do zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 7 listopada 2008 roku w sprawie udostępnienia nieruchomości w celu umieszczenia reklam i oznaczeń przedsiębiorcy. Zarządzenie to dotyczy co do zasady nieruchomości komunalnych lub Skarbu Państwa, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Pozwana zresztą wprost przyznała, że redagując treść uchwały, wzorowała się na stawkach z załącznika do zarządzenia, w celu ustalenia opłat za udostępnienie nieruchomości wspólnej. Odzworowywanie się na treści powyższego załącznika, w oderwaniu od kontekstu językowego - przepisów zarządzenia, spowodowało w tym przypadku, że uchwała zawiera sformułowania niejasne, a nadto nieostre, co może i prowadzi do jej nadinterpretacji na niekorzyść powoda.

Niewątpliwie powód w związku z umieszczeniem obu reklam w przestrzeni pasa drogowego – ul. (...) w S., uiszcza z tego tytułu corocznie opłatę, ustaloną na podstawie decyzji Prezydenta Miasta S. zezwalającej na zajęcie pasa drogowego. Uszło uwadze Sądowi I instancji jak i samej pozwanej, że wskazane powyżej zarządzenie Prezydenta Miasta S. nr (...) w paragrafie 2 stanowi, że nie dotyczy ono pasa drogowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (w oparciu o którą udzielane jest zezwolenie na zajęcie pasa drogowego i pobierane są opłaty na rzecz gminy). Uchwała pozwanej wspólnoty nie może być dosłowną kalką postanowień jego załącznika – bez uwzględnienia kontekstu językowego, tj. w oderwaniu od przepisów zarządzenia, stosunków własnościowych oraz możliwych stanów faktycznych, zwłaszcza dotyczących działek sąsiadujących. Doprowadziło to do sytuacji, że w zaskarżonej uchwale pozwana wspólnota ustaliła również opłaty – co się dotyczy właśnie przypadku powoda – za reklamy jedynie umocowane (przytwierdzone) do części nieruchomości wspólnej, jaką jest zewnętrzna, elewacyjna ściana budynku, mimo że sama tablica znajduje się już w przestrzeni nad gruntem, który do wspólnoty nie należy. Jej sprzeczność z interesem właściciela lokalu wynika również z faktu, że opłata za tablicę dwustronną na

mocy zaskarżonej uchwały zwiększona jest o 20%, a pozwana nie wykazała, że opłata w wyższej wysokości nie jest krzywdząca dla powoda, który musiałby uiszczać dwie opłaty – jedną do gminy za zajęcie pasa drogowego, a drugą (i to jeszcze zwiększona jeszcze o 20% w stosunku do podstawowych stawek przyjętych w uchwale) do wspólnoty, zwłaszcza że praktycznie reklama nie znajduje się na terenie należącym do wspólnoty. Ponadto, uchwała jest niejasna pod względem językowym i nieostra, albowiem w sposób precyzyjny nie obejmuje możliwych stanów faktycznych (które zresztą są można zebrać w zamkniętym, niezbyt obszernym katalogu).

Z jednej strony ustala bowiem stawki opłat za tablice wolnostojące, wiszące i słupy ogłoszeniowe itp., z drugiej – jak w przypadku powoda – zwiększa opłaty za reklamy „dwustronne” mimo, że praktycznie jedynie w minimalnym stopniu zajmują teren Wspólnoty

W świetle powyższych okoliczności wskazać należy, że zaskarżona uchwała narusza interes powoda –w szczególności z uwagi na przedstawiony powyżej brak precyzji powodujący trudności interpretacyjne oraz nie regulowanie całościowo przedmiotowej problematyki , co stanowiło podstawę do jej uchylenia stosownie do art. 25 ust. 1 in fine ustawy o własności lokali.

Reasumując powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I w ten sposób, że uchylił uchwałę nr (...) zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul (...) w S. z dnia 23 marca 2011r. (ppkt 1).

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie I ppkt 2 i punkcie II sentencji, które pozwana jest obowiązana zwrócić powodowi jako wygrywającemu sprawę, jest konsekwencją zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c., stosowanej odpowiednio również w postępowaniu apelacyjnym (poprzez art. 391 § 1 k.p.c.). Na koszty procesu poniesione przez powoda, składają się:

- w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji: opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł (art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 tekst jednolity ze zm.), 180 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego będącego adwokatem, ustalonego w stawce minimalnej (§ 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie 397 zł;

- w postępowaniu apelacyjnym: opłata od apelacji w kwocie 200 zł (art. 27 pkt 9 w zw. z art. 18 ust. 2 przywołanej wyżej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) i kwota 135 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, stanowiącego 75 % stawki minimalnej (§ 13 pkt 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 przywołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości), co daje łącznie kwotę 335 zł.

SSA D. Rystał SSA I. Wiszniewska SSA E. Skotarczak