

Sygn. akt I ACa 544/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

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

sprawy z powództwa D. K. i M. K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 maja 2012 r., sygn. akt I C 244/12

I. oddala apelację,

II. zasądza solidarnie od powodów D. K. i M. K.

na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...) w S. kwotę 135.00 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Dariusz Rystał SSA Iwona Wiszniewska SSA Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt I ACa 544/12

UZASADNIENIE

Powodowie D. K. i M. K. w pozwie wniesionym w dniu 24 marca 2012 roku przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 6 lutego 2012 roku w sprawie wyrażenia zgody na zajęcie części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe oraz pobierania

opłat zgodnie z aktami prawa miejscowego, dotyczącymi udostępnienia nieruchomości w celu umieszczenia nośników reklamowych obowiązujących w Gminie Miasto S.. Nadto domagali się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, iż są właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) w S.. Zdaniem powodów podjęta uchwała jest sprzeczna z obowiązującą ustawą o własności lokali, gdyż umieszczenie reklamy na elewacji budynku nie jest zmianą przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i nie wymaga uchwały właścicieli lokalu, wspólnota mieszkaniowa nie może ograniczać swoich członków w realizacji przysługującego im z mocy ustawy prawa do współposiadania części wspólnych i korzystania z nich w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli i w konsekwencji nie może każdorazowo w tym przedmiocie wyrażać zgody właścicielowi lokalu ani tym bardziej pobierać opłat na tej podstawie. Podnieśli, że należący do nich lokal ma charakter użytkowy i prowadzą w nim działalność gospodarczą w postaci szkoły językowej, zaś umieszczona reklama dotyczy tylko tej działalności i nie utrudnia korzystania z innych lokali. Zdaniem powodów zaskarżona uchwała narusza ich interesy jako członków wspólnoty, a tym samym godzi także w interesy wszystkich innych członków wspólnoty reklamujących prowadzoną osobiście we własnym lokalu działalność gospodarczą.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że uchwała jest zgodna z prawem, albowiem wbrew stanowisku powodów umieszczenie reklamy na części wspólnej nieruchomości nie stanowi wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i w związku z tym umieszczenie tego rodzaju reklamy stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Umieszczenie standardowej tablicy informacyjnej w taki sposób, że inni właściciele nie zostają pozbawieni miejsca na elewacji na umieszczenie swoich informacji nie wymaga zgody wspólnoty, natomiast reklamy dużych rozmiarów - takich jak reklama powodów - zajmującej dużą część elewacji uznać trzeba już za korzystanie z części wspólnej niezgodnie z przeznaczeniem. Pozwana wskazała również, że położenie budynku w ścisłym centrum i usytuowanie przedniej ściany budynku umożliwiałyby wynajęcie fragmentów elewacji osobie trzeciej na warunkach komercyjnych i osiągnięcie z tego tytułu przez wspólnotę przychodu. Z powyższych przyczyn - zdaniem pozwanej - zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali.

Pozwana wskazała także, że uchwała ta nie narusza interesów członków wspólnoty, gdyż uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli. Zdaniem pozwanej - zaskarżona uchwała została podjęta w interesie jej mieszkańców, gdyż dochód z wynajmu części wspólnych pod nośniki reklamowe zasilił fundusz remontowy wspólnoty. Pozwana podkreśliła, że powyższa uchwała nie jest skierowana przeciwko powodom, albowiem dotyczy wszystkich osób, które chciałyby umieścić swoje nośniki reklamowe na częściach wspólnych nieruchomości, a ponadto nic nie stoi na przeszkodzie, aby powodowie zastąpili reklamę krótkim szyldem z informacją o prowadzonej działalności.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2012 roku (sygn. akt I C 244/12) Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powodów D. K. i M. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty po 98,50 zł.

Podstawę zaskarżonego wyroku stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi D. K. i M. K. są na zasadzie ustawowej współwłasności majątkowej małżeńskiej właścicielami lokalu użytkowego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy (...). Powódka w powyższym lokalu prowadzi działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu szkoły językowej pod nazwą (...). Powodowie na fasadzie tego budynku umieścili baner reklamujący prowadzoną przez powódkę szkołę językową. Powyższa reklama zajmuje całą powierzchnię zewnętrznej ściany należącego do pozwanych lokalu użytkowego łącznie z oknami.

Sąd Okręgowy ustalił także, że w dniu 6 lutego 2012 roku właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości w S. przy (...) podjęli na zebraniu uchwałę numer (...) w sprawie wyrażenia zgody na zajęcie części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe oraz pobierania opłat zgodnie z aktami prawa miejscowego dotyczącymi udostępnienia nieruchomości w celu umieszczenia nośników reklamowych obowiązujących

w Gminie Miasto S.. W powyższej uchwale pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zajęcie części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe oraz wyraziła zgodę na pobieranie opłat zgodnie z aktami prawa miejscowego dotyczącymi udostępnienia nieruchomości w celu umieszczenia nośników reklamowych obowiązujących w Gminie Miasto S., a także upoważniła S. do zawarcia umowy z każdorazowym najemcą. Jednocześnie wyraziła zgodę, aby w przypadku niepodpisania przez każdorazowego najemcę umowy najmu części wspólnych nieruchomości na obciążenie bezumownym odszkodowaniem w wysokości odpowiadającym opłatom zgodnie z aktami prawa miejscowego dotyczącymi udostępnienia nieruchomości w celu umieszczenia nośników reklamowych obowiązujących w Gminie Miasto S.. W głosowaniu nad powyższą uchwałą wzięli udział właściciele lokali posiadający 712/1000 udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 510/1000 udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Przeciwno przyjęciu uchwały głosowali właściciele lokali mający 202/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w swych podstawowych elementach był pomiędzy stronami bezsporny, ewentualnie dla jego ustalenia wystarczające było oparcie się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Zasadniczy spór pomiędzy stronami dotyczył oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy przytoczył art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, wskazując, że strona powodowa jest legitymowana do zaskarżenia uchwał podejmowanych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową i że został zachowany termin do zaskarżenia uchwały objętej żądaniem pozwu.

Odnosząc się do zarzutu niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy wyjaśnił, jakie jest podstawowe przeznaczenie murów zewnętrznych i innych elementów konstrukcyjnych budynku, jego elewacji, okien znajdujących się w ścianach budynku.

W ocenie Sądu I instancji brak jest podstaw do przyjęcia, że normalnym sposobem korzystania z części budynku składających się na nieruchomość wspólną jest umieszczanie na tej nieruchomości reklam, taki sposób wykorzystywanie 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 jedynie promowaniu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu. Takie korzystanie z nieruchomości wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej.

Z tego względu uznał Sąd I instancji, że zajęcie części wspólnych budynku pod nośniki 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 kwestii korzystania z części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe, co oznacza, że zaskarżona uchwała nie narusza przepisu art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali. Jednocześnie przyjął Sąd Okręgowy, że uzależnienie w powyższej uchwale możliwości zajęcia części nieruchomości wspólnej pod nośniki reklam od zawarcia umowy najmu i uiszczenia odpowiednich opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w zakresie 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 - jak wskazano wyżej - 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.

Z analogicznych powodów brak podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powodów. Wprawdzie uznać trzeba, że wprowadzenie odpłatności za umieszczenie nośników reklamowych na nieruchomości wspólnej jest rozwiązaniem niekorzystnym dla powodów, którzy na fasadzie budynku umieścili baner reklamowy o znacznych rozmiarach, jednak uchwała ta nie dyskryminuje w żaden sposób powodów, albowiem jej adresatem są wszystkie podmioty, które chciałyby korzystać z

nieruchomości wspólnej do celów reklamowych. Podkreślił Sąd I instancji, że wspólnota ma prawo pobierać korzyści 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 powodów służy wyłącznie ich 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.

Z powyższych przyczyn powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 231 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że umieszczenie na częściach nieruchomości wspólnej tj. elewacji budynku reklamy nie jest zgodne z przeznaczeniem nieruchomości, a w konsekwencji przyjęcia, iż nie jest zgodne z normalnym jej przeznaczeniem, podczas gdy w budynku wspólnoty prowadzona jest działalność usługowa (...), a reklama ściśle odnosi się do prowadzonej tam działalności;

2) art. 233 k.p.c. poprzez:

a) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania go oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, z którego bezspornie wynika, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów-członków wspólnoty, którzy prowadzą działalność usługową, bo pomimo lokalizacji w centrum przednia ściana budynku „pokryta” jest oknami innych współwłaścicieli, co w konsekwencji wyklucza wynajmowanie fragmentów elewacji pozwanej w celach komercyjnych osobom trzecim;

b) bezzasadne wywiedzenie z materiału dowodowego, iż reklama powodów nie spełnia funkcji estetycznej jak i uniemożliwia prawidłowe korzystanie z okien, co nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym;

2. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, podczas, gdy podjęta uchwała nr 7/2012 z dnia 6 lutego 2012r. odmawia ochrony prawnej i dyskryminuje powodów-członków wspólnoty, co jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz z zasadami współżycia społecznego;

2) art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż zajęcie części wspólnych budynku pod nośniki reklamowe stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej co miałyby miejsce w przypadku, gdyby reklama uniemożliwiała korzystanie z okien znajdujących się w budynku lub też naruszała konstrukcję nośną ściany, czego jednak pozwana w żaden sposób nie dowiodła.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wnieśli:

1. zmiany zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

ewentualnie

2. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli, że Sąd I instancji przychylił się do stanowiska pozwanej, która podniosła, iż reklama powodów na elewacji budynku nie jest standardową informacją o prowadzonej działalności, jednak nie wyjaśnił pojęcia „standardowej informacji” o prowadzonej w danej nieruchomości działalności gospodarczej, co

mieściłoby się w zwykłym sposobie korzystania z nieruchomości. Skoro w skład nieruchomości wchodzi zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe służące do prowadzenia działalności usługowej, zatem umieszczenie reklamy nie narusza w żaden sposób przeznaczenia budynku. Sąd I instancji pominął fakt, że na tej stronie budynku (co potwierdza załączone do pozwu zdjęcie) znajdują się wyłącznie okna innych współwłaścicieli, co w konsekwencji uniemożliwia umieszczenie tam reklam osób trzecich w celach komercyjnych. Z tych względów należy uznać, iż zaskarżona uchwała narusza interesy powodów-członków wspólnoty, którzy nabyli lokal w celu prowadzenia działalności usługowej i czują się pokrzywdzeni, bowiem jako prowadzący działalność na mocy ww. uchwały będą zobligowani podwójnie zasilać fundusz remontowy wspólnoty.

Nadto, uznać należy za bezzasadne wywiedzenie z materiału dowodowego, a wskazane w uzasadnieniu, jakoby reklama powodów nie spełnia funkcji estetycznej jak i uniemożliwia prawidłowe korzystanie z okien, gdyż w tej kwestii ani strona pozwana, ani sąd nie wskazał konkretnych faktów na poparcie powyższych twierdzeń, co ustalenia sądu w tej mierze czyni całkowicie gołosłownymi. Co do naruszenia art. 5 k.c. wskazali, że z jednej strony skarżący ponoszą koszty związane z byciem już członkiem wspólnoty, a z drugiej dodatkowe jako przedsiębiorca.

Przytoczona w uzasadnieniu wykładnia art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali polegająca na przyjęciu, iż zajęcie części wspólnych budynku pod nośniki reklamowe stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej nie znajduje potwierdzenia na gruncie przedmiotowej sprawy, gdyż miałyby to miejsce w przypadku, gdyby reklama powodów uniemożliwiała korzystanie z okien znajdujących się w budynku (faktycznie zajmuje tylko okna lokalu należącego do powodów) bądź też naruszała konstrukcję nośną ściany, czego strona pozwana w żaden sposób nie dowiodła i co nie ma miejsca w rzeczywistości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Zdaniem strony pozwanej, zarzuty zawarte w apelacji są bezzasadne, a podnoszone argumenty nie zasługują na uwzględnienie i pozostają bez znaczenia dla oceny zasadności wydanego rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te Sąd Okręgowy oparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd I instancji zasadniczo wywiódł trafne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do tych wniosków i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny i obejmuje także wszystkie twierdzenia podniesione przez strony w toku postępowania przed Sądem I instancji.

W pierwszym rzędzie skarżący kwestionują ustalenie Sądu I instancji, że umieszczenie reklamy na częściach nieruchomości wspólnej, tj. elewacji budynku nie jest zgodne z przeznaczeniem nieruchomości. Z zarzutem tym wiąże się również inny zarzut apelacyjny – naruszenia art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali, dlatego zostaną one omówione łącznie. Okazały się one chybione. Sąd Apelacyjny w pełni podziela rozważania prawne i argumentację Sądu I instancji, że zajęcie części wspólnych nieruchomości pod nośniki reklamowe (banery) nie jest normalnym wykorzystywaniem zewnętrznych ścian budynku, zgodnym z ich typowym przeznaczeniem. Granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznacza art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu a zarazem członek wspólnoty mieszkaniowej ma takie prawo, o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem. Definicję nieruchomości wspólnej zawiera art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Stanowi ona grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie ulega wątpliwości, że ściany zewnętrzne budynku zaliczają się do części wspólnych nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że część wspólna nieruchomości nie jest wyznaczona granicami

stanowiącymi obrys poszczególnych lokali (czy to mieszkalnych, czy to użytkowych) z zewnętrznej ich strony. Dlatego fronty ściany w obrysie lokalu użytkowego należącego do powodów zalicza się do części wspólnych budynku.

W tym miejscu Sąd Apelacyjny nie zgadza się jednak z wyrażonym pośrednio poglądem Sądu I instancji, że (wszystkie) okna w danym budynku stanowią jego części wspólne. W sytuacji gdy okna służą wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu, należy uznać, że nie stanowią one nieruchomości wspólnej (tak wyrok WSA w Warszawie z 16 listopada 2009 r., sygn. VII SA/Wa 672/09, LEX nr 589555, wyrok NSA z 7b czerwca 2011 roku, sygn. II OSK 486/10, LEX nr 992591). Powyższe nie rzutowało jednak na prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia, choć może mieć ewentualnie znaczenie na etapie ustalenia wysokości opłaty przez pozwaną wspólnotę w konkretnym przypadku (nie jest to jednak przedmiotem tej sprawy).

Kolejny zarzut apelacyjny, że ściana budynku przy (...) „pokryta” jest oknami innych współwłaścicieli, co w konsekwencji wyklucza wynajmowanie fragmentów elewacji pozwanej w celach komercyjnych osobom trzecim, również jest chybiony. Nawet na zdjęciu (k. 10) widoczne jest, że fasada kamienicy pod tym adresem nie jest „przeszklona” oknami, nie zajmują one całej powierzchni elewacji widocznej z tej strony. Natomiast banery reklamowe szkoły powódki ewidentnie oprócz okien przykrywają jeszcze część ścian zewnętrznych budynku pomiędzy i pod oknami, co dobitnie świadczy o tym, że jest możliwe zajęcie elewacji budynku pod nośniki reklamowe.

Kolejno, nie ulega również wątpliwości Sądowi II instancji, że banery z logiem (...) prowadzonej przez powódkę, informujące o kursach m.in. angielskiego i niemieckiego, adresie strony internetowej szkoły i numerze telefonu do niej – mają charakter reklamy. Skarżący podnoszą w apelacji, że Sąd I instancji nie dość uwagi poświęcił kwestii „standardowej informacji” o prowadzonej działalności gospodarczej, co mieściłoby się w zwykłym sposobie korzystania z nieruchomości. Zauważyć jednak należy, że ta okoliczność nie była między stronami sporna. Ponadto, opłacie na podstawie zaskarżonej uchwały podlegać ma wykorzystanie powierzchni części wspólnych pod nośniki reklamowe, a nie zamieszczenie szyldu z informacją tego rodzaju. Przedmiotem niniejszego procesu jest bowiem badanie zaskarżonej uchwały pod kątem wystąpienia przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a nie postanowień umowy zawartej pomiędzy powodami a zarządem pozwanej wspólnoty w przedmiocie najmu tych powierzchni pod banery reklamowe.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji w sposób wyczerpujący i przekonywający wyjaśnił, jak należy rozumieć korzystanie z nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) zgodnie z jej przeznaczeniem, stosownie do art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Nie jest celowe w tym miejscu powielanie wszystkich słusznych argumentów Sądu Okręgowego w tym zakresie. Sąd odwoławczy akceptuje pogląd, że podstawowe funkcje ścian zewnętrznych budynku to funkcje konstrukcyjne, służące ociepleniu, ewentualnie estetyce budynku. Baner reklamowy nie wiąże się z typowym korzystaniem z elewacji budynku, umieszczony został w celu czysto komercyjnym, tj. nastawiony jest na osiągnięcie zysku dla potrzeb działalności gospodarczej powódki, zapewnieniu odpowiedniej ilości słuchaczy prowadzonej przez nią szkoły językowej. Działalność reklamowa członka wspólnoty, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem w niej lokalem użytkowym, nie może być uznana za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej (elewacji budynku). Skoro banery reklamowe Szkoły Językowej powódki mają ścisły związek z prowadzoną przez nią działalnością komercyjną i oczywistym jest, że ich funkcją jest skłonienie potencjalnych klientów do skorzystania z usług oferowanych przez powódkę, to nie sposób uznać, że służą estetyce całego budynku. Nie w takim celu zostały one bowiem przez powodów zawieszane. Reasumując, korzystanie przez powodów z elewacji w zakresie, w jakim umieszczają reklamy szkoły językowej (...), przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodzić się trzeba przy tym z Sądem I instancji, że fakt, iż powodowie są członkami pozwanej wspólnoty, nie oznacza, że nie powinni co do zasady uiszczać na jej rzecz opłat z tego tytułu.

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. Ponadto, zaskarżona uchwała zapadła większością głosów, liczonych wedle wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, co jest zgodne z ust. 2 tego przepisu.

Konsekwencją wcześniejszych rozważań, że umieszczenie nośników reklamowych nie jest korzystaniem z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, jest wniosek, iż do czynności wiążących się z wyrażeniem zgody na umieszczenie nośników reklamowych – jako przekraczających zakres zwykłego zarządu - wymagana jest uchwała wspólnoty w tym przedmiocie. Wbrew stanowisku apelujących reklama nie musi naruszać konstrukcję nośną ściany, a nawet ingerować w inny sposób w substancje budynku, aby dojść do wniosku, że już samo jej posadowienie w obrębieniu elewacji stanowić będzie zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Dlatego pozwana wspólnota miała prawo podejmować zaskarżoną uchwałę, bowiem wyrażając zgodę na zajęcie części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe, upoważniła tym samym zarząd wspólnoty (§ 2) do zawarcia umowy najmu tych powierzchni, a tym samym zmianę ich dotychczasowego przeznaczenia.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała nie spełnia żadnej z przytoczonych przesłanek, kwalifikujących ją do uchylecia w ramach kontroli sądowej. W szczególności skarżona uchwała w realiach faktycznych sprawy nie narusza słuszych interesów skarżących. 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. W doktrynie podnosi się, iż 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). 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. Odmienne poglądy prowadziłyby do oczywistego paraliżu działania wspólnot mieszkaniowych, skoro w istocie każda uchwała, w szczególności o charakterze majątkowych dotyczy interesów właścicieli.

Zaskarżona uchwała zawiera postanowienia o charakterze generalnym, nie jest ona skierowana konkretnie przeciwko powodowi, odnosi się do każdej osoby, niezależnie od tego, czy to będzie członek wspólnoty mieszkaniowej, czy osoba trzecia. Należy podkreślić, że (...) znajduje się w centrum miasta, jest to rejon najbardziej atrakcyjny do przeprowadzenia akcji reklamowej. Uchwała nie odnosi się wyłącznie do reklamy umieszczonej przez powodów, ale również innych podmiotów, które zechcą umieścić nośniki reklamowe na nieruchomości wspólnej i będą objęte postanowieniami tej uchwały. Wskazać w tym miejscu należy, 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. 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 wspólnotcie lokale użytkowe. W takim też zakresie skarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Skoro wspólnota ma prawo czerpać pożytki w postaci czynszu najmu powierzchni wspólnych budynku czy gruntu zajętych pod reklamy, to nie może być ono tamowane działaniami tych członków wspólnoty, którzy zajmują części wspólne dla swoich własnych celów komercyjnych. Ponadto za dopuszczalnością zawierania przez wspólnotę umów, przedmiotem których jest wykorzystanie części elewacji budynku na cele reklamowe przez jednego z właścicieli lokali, wypowiedział się Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 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).

Odnosząc się wreszcie do naruszenia art. 5 k.c. wskazać należy, że zgłoszenie nadużycia prawa podmiotowego jako niezgodnego z zasadami współżycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa stanowi środek obrony nie strony powodowej, ale strony pozwanej, stąd na taki zarzut skutecznie powoływać się może tylko strona pozwana.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów jako bezzasadną.

W punkcie II Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c., przyjmując, że powodowie jako przegrywający sprawę obowiązani są solidarnie do zwrotu kosztów procesu pozwanej, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, ustalone w oparciu o przepis § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. 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. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

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