Sygn. akt I C 418/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. D.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. z dnia 2 marca 2013r w sprawie odpłatności za umieszczenie na elewacji, dachu lub terenie wspólnoty reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz powoda D. D. kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 418/13

UZASADNIENIE

W dniu 12 kwietnia 2013r wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew D. D., w którym wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S., z dnia 2 marca 2013r w sprawie odpłatności za umieszczanie na elewacji, dachu lub terenie Wspólnoty reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń. Wniósł również o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powództwo zostało wniesione przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S..

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powód D. D. jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w S. przy ulicy (...), oznaczonych numerami (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Siedlcach prowadzone są księgi wieczyste o numerach (...). W lokalach tych powód prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w S. i w ramach tej działalności świadczy usługi medyczne. Powód stwierdził, że w dniu 12 marca 2010r zarząd pozwanej wspólnoty skierował do niego pismo, w którym przedstawił wyliczenie miesięcznych opłat, które miałyby obciążać powoda za dzierżawienie elewacji budynku wspólnego, na której umieścił on informację w celu oznaczenia prowadzonej działalności. W uzasadnieniu podniesiono, że w dniu 2 marca 2013r właściciele lokali nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S., działając jako pozwana wspólnota mieszkaniowa, postanowili upoważnić zarząd wspólnoty do zawierania umów z osobami i podmiotami, które chcą umieścić na elewacji, dachu lub terenie wspólnoty – reklamy, klimatyzatory lub inne urządzenia. Jednocześnie mocą tej uchwały właściciele lokali udzielili zarządowi pełnomocnictwa do negocjowania stawek za wynajem powyższych elementów budynku.

Powód stwierdził, że przedmiotowa uchwała zapadła z naruszeniem art. 22 ust. 2 oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r – o własności lokali, a ponadto narusza ona interes powoda jako właściciela lokali użytkowych, wchodzących w skład nieruchomości. Podniósł, że zaskarżona uchwała nie zawiera w swej treści podstawowego elementu niezbędnego do skutecznego powierzenia zarządowi czynności przekraczających zwykły zarząd, jakim jest zgoda właścicieli lokali na dokonanie konkretnej czynności przekraczającej zwykły zarząd oraz określenie istotnych elementów danej czynności, której ma dokonać zarząd wspólnoty. Zdaniem powoda, uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności w postaci zawarcia takiej umowy winna określać jej elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne, a więc m.in. podmiot, z którym ma zostać ona zawarta. Właściciele lokali nie mogą bowiem w drodze uchwały przenieść na zarząd uprawnienia do samodzielnego podejmowania określonego rodzaju czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Decyzje dotyczące przykładowo samego umieszczania oraz pobierania pożytków z reklam na elewacji budynku powinna każdorazowo być oceniana i zależeć od właścicieli lokali, nie zaś zarządu wspólnoty. Zdaniem powoda, analogicznie należy ocenić zapis uchwały, zgodnie z którym wysokość stawek za wynajem elementów budynku będzie wynikiem negocjacji przyszłego najemcy z zarządem.

Powód zarzucił również, że zaskarżona uchwała sformułowana została w sposób bardzo ogólnikowy i nie precyzuje, czy dotyczyć ma ona reklam, klimatyzatorów bądź innych urządzeń, które będą umieszczane, czy również urządzeń już istniejących, a także – czy opłatami tymi będą obciążani również właściciele lokali, czy tylko podmioty zewnętrzne. Powód stwierdził, że ma uzasadnione obawy, że w oparciu o przedmiotową uchwałę zarząd może podejmować działania zmierzające do obciążania powoda opłatami za umieszczenie na elewacji budynku wspólnego informacji o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Powód podniósł, że umieszczanie szyldów i reklam na elewacji budynku stanowi nierozłączny element prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych, a nadto każdy właściciel ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. W tej sytuacji, umieszczona przez powoda na elewacji budynku wspólnego informacji o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w żaden sposób nie sprzeciwia się mieszkaniowemu przeznaczeniu nieruchomości wspólnej i nie utrudnia pozostałym właścicielom lokali współkorzystania z tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

W dniu 29 lipca 2013r wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew pozwanej wspólnoty, w której pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości. Wniosła również o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniesiono, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali, a nadto w celu prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Podniesiono, że uchwała zawiera wszystkie elementy przedmiotowo i podmiotowo istotne skutkujące jej ważnością. Pozwana stwierdziła, że w uchwale wyrażona została zgoda na dokonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd, konkretyzacja dokonywanych czynności jest wystarczająca, umożliwi sprawne wykonywanie czynności przez zarząd, zagwarantuje interesy wszystkich właścicieli lokali oraz uniknie sparaliżowania funkcjonowania zarówno zarządu, jak i całej wspólnoty. Pełnomocnik pozwanej wspólnoty stwierdził, że wolą wspólnoty było powierzenie zarządowi czynności prawnych dotyczących zawierania z podmiotami zewnętrznymi umów najmu powierzchni reklamowych oraz powierzenie uprawnienia do negocjowania jak najkorzystniejszych stawek. Upoważnienie zarządu do zawierania umów z podmiotami zewnętrznymi, które chcą umieścić na elewacji, dachu lub terenie wspólnoty – reklam, klimatyzatorów lub innych urządzeń, ma na celu zapewnienie ładu i porządku na odnowionej elewacji zewnętrznej oraz przeciwdziałaniu jej niszczenia. Pozwana stwierdziła, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda, który zamieścił na elewacji reklamę, której rozmiar przewyższa procent posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. Umieścił tę reklamę bez żadnych zastrzeżeń ze strony wspólnoty, bez zastrzeżeń ze strony właścicieli lokali oraz całkowicie bezpłatnie. Oznacza to, że współposiadanie nieruchomości wspólnej przez powoda narusza prawa pozostałych właścicieli lokali, ponieważ powód zajmuje całą powierzchnię reklamową od strony ulicy (...). Ponadto, pełnomocnik pozwanej wspólnoty stwierdził, że zgodnie z najnowszym orzecznictwem – powód obowiązany jest do uiszczania opłaty także za reklamę swojego lokalu, którą umieścił na nieruchomości wspólnej. Wspólnota jest zatem uprawniona do żądania zapłaty za korzystanie przez powoda z nieruchomości wspólnej (k. 31-35).

Na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r pełnomocnik powoda popierał powództwo w kształcie jak w pozwie (stanowisko pełnomocnika powoda zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r – 01:04:18-01:10:05).

Pełnomocnik pozwanej wspólnoty nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości (stanowisko pełnomocnika pozwanej zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r – 01:10:14-01:17:10).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód D. D. jest właścicielem dwóch nieruchomości lokalowych – lokali użytkowych oznaczonych numerami (...), położonych w S. przy ulicy (...). Dla tych nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Siedlcach prowadzone są księgi wieczyste oznaczone numerami (...).

Powód prowadzi w powyższych lokalach działalność gospodarczą, w ramach której świadczy usługi medyczne. Działalność prowadzona jest pod firmą Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...). Przy wejściu do budynku znajduje się informacja, że usługi medyczne udzielane są w ramach ubezpieczenia zdrowotnego. Z kolei nad oknami należącymi do lokali powoda, znajduje się informacja o rodzaju udzielanych świadczeń medycznych. Szyld informacyjny umiejscowiony na elewacji budynku ma długość około 18-20 metrów i znajduje się na całej szerokości lokali powoda. Szyldy (tablice) informacyjne przytwierdzone są do elewacji budynku przy ulicy (...) i zostały zamontowane w 2009r. Zamontowanie ich na elewacji budynku było uzgodnione z zarządem pozwanej wspólnoty. Od momentu umiejscowienia ich na elewacji do chwili obecnej, powód D. D. nie uiszcza na rzecz pozwanej żadnych opłat z tytułu częściowego wykorzystywania elewacji tego budynku.

W piśmie z dnia 12 marca 2010r skierowanym do (...) w S., zarządca nieruchomości zaproponował powodowi odpłatność za dzierżawienie powierzchni elewacji budynku pod reklamę w wysokości 9 zł za metr kwadratowy powierzchni miesięcznie. Opłata miesięczna miała wynosić 112,50 zł. Powód nie uiszcza na rzecz pozwanej wspólnoty opłat związanych z wykorzystywaniem części elewacji budynku dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej.

W dniu 2 marca 2013r odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.. Z przebiegu przedmiotowego zebrania został sporządzony pisemny protokół. W trakcie zebrania pozwana wspólnota podjęła uchwałę w sprawie: „odpłatności za umieszczenie na elewacji, dachu lub terenie Wspólnoty reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń". Mocą uchwały pozwana upoważniła zarząd wspólnoty do zawierania umów z osobami i podmiotami, które chcą umieścić na elewacji, dachu lub terenie wspólnoty – reklamy, klimatyzatory lub inne urządzenia. Wspólnota udzieliła również pełnomocnictwa zarządowi do negocjowania stawek za wynajem powyższych elementów budynku. Za przyjęciem powyższej uchwały zagłosowali właściciele lokali posiadający 60,944% udziałów w nieruchomości wspólnej. Powód D. D. nie wziął udziału w zebraniu i nie głosował w sprawie przedmiotowej uchwały.

Powód D. D. jest właścicielem nieruchomości, która najprawdopodobniej graniczy z działką gruntu, na której znajduje się budynek przy ulicy (...). Pozwana wspólnota uzyskała zgodę powoda na umiejscowienie na jego nieruchomości pojemników na śmieci. Powód nie pobiera z tego tytułu żadnych opłat od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.. Do tych pojemników wyrzucane są śmieci przez właścicieli lokali mieszkalnych, tworzących wspólnotę mieszkaniową przy ulicy (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: treści ksiąg wieczystych numer (...) (k. 5-10v), umów sprzedaży z dnia 21 grudnia 2005r i 2 sierpnia 2006r (k. 11-14), wydruku z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej (k. 15), pisma z dnia 12 marca 2010r skierowanego przez zarządcę nieruchomości do (...) w S. (k. 15v), uchwały nr 9 z dnia 18 grudnia 2008r w sprawie wyboru zarządu wspólnoty (k. 44), , protokołu zebrania członków wspólnoty z dnia 1 lipca 2010r (k. 45), uchwały pozwanej wspólnoty z dnia 2 marca 2013r (k. 46), protokołu z zebrania z dnia 2 marca 2013r (k. 47-49v), listy głosowania (k. 50-51), zeznań powoda D. D. zarejestrowanych na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r (00:10:36-00:16:00), zeznań członków zarządu pozwanej wspólnoty zarejestrowanych na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r: H. S. (00:24:19-00:51:00), D. B. (00:51:02-00:52:55), Z. S. (00:53:00-00:55:25), T. W.(00:55:28-01:03:20) i W. J. (01:03:23-01:04:15).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Spór w niniejszej sprawie nie dotyczył okoliczności faktycznych, ponieważ co do zasady nie były one pomiędzy stronami sporne. Zadaniem Sądu, była zatem ocena tych okoliczności na gruncie przepisów prawa.

W niniejszej sprawie podstawę roszczenia powoda D. D. o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty, stanowiły zasadniczo dwie grupy zarzutów: ***po pierwsze*** – niezgodnego z przepisami ustawy o własności lokali upoważnienia zarządu wspólnoty do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz brak możliwości jednolitej wykładni zakresu upoważnienia, ***po drugie*** – naruszenia interesu powoda D. D. z uwagi na zbytnią ogólnikowość przedmiotowej uchwały, która może prowadzić do uniemożliwienia powodowi prawa współkorzystania z nieruchomości wspólnej, wynikającego z jego prawa własności do wyodrębnionych lokali użytkowych.

W pierwszej kolejności omówienia wymagała podnoszona przez powoda D. D. okoliczność, że co do zasady umieszczanie przez niego na elewacji budynku banerów (szyldów) informujących o prowadzonej w lokalach użytkowych działalności gospodarczej, mieści się w granicach współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Nie powinno to zatem powodować po jego stronie obowiązku wnoszenia jakichkolwiek opłat na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Uprawnienie właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej określone zostało w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, że „właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem". Uprawnienie właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej ma zatem charakter niewyłączny w odróżnieniu od uprawnień posiadanych przez właścicieli do wyodrębnionych lokali. Przepis powyższy nie określa precyzyjnie zakresu uprawnień do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Uzupełniającą regulację w tym przedmiocie zawiera natomiast art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazując, że właściciel ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Uprawnienie to ma zatem charakter zbliżony do uprawnień współwłaścicieli wynikających z art. 206 k.c.

Zdaniem Sądu, nie ulega wątpliwości, że powód wykorzystując elewację budynku położonego przy ulicy (...) w S. na umieszczenie informacji o prowadzonej działalności, dokonał wykorzystania do tego celu wspólnej części budynku. Jak wynika bowiem z przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali – nieruchomość wspólną stanowi zarówno grunt, jak i części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W zakresie tym bez wątpienia mieści się również ściana budynku, jego elewacja, jako element zarówno konstrukcji całego budynku, w którym wyodrębnione zostały lokale, jak też jako jeden z elementów mających wpływ na funkcjonalność, czy estetykę tego budynku. Element ten stanowi zatem obszar, co do którego uprawnienie do korzystania posiadają wszyscy współwłaściciele nieruchomości i w obrębie którego dochodzi do ścierania się interesów wszystkich współwłaścicieli. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 8 listopada 2012 roku, w sprawie I ACa 587/12, każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Równolegle identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej, jak wynika z art. 12 ust. 1 ustawy, ogranicza się przy tym wyłącznie do wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, co należy utożsamiać z wykorzystaniem związanym, czy to bezpośrednio z zajmowanym lokalem, czy wynikającym ze zwyczajowo pojmowanego przeznaczenia danej części nieruchomości wspólnej. Element wspólny budynku jakim jest elewacja, nie jest, zdaniem Sądu, niezbędnym do korzystania przez właścicieli z własnego lokalu nawet jeśli ma on charakter użytkowy. Ingerencja w elewację budynku, jako nie mająca związku z koniecznością korzystania z własnego lokalu, a zmieniająca co najmniej estetykę budynku, o ile nie mieści się w pewnych dopuszczalnych zwyczajowo granicach, może w związku z powyższym być traktowana jako ingerencja w sferę uprawnień pozostałych właścicieli, a zatem przekraczać dopuszczalne w świetle przepisów art. 12 ust. 1

ustawy współkorzystanie z nieruchomości wspólnej (podobnie Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie I ACa 912/12, LEX nr 1294716). W kwestii wykorzystania elewacji budynku judykatura wypowiadała się wielokrotnie, wskazując ponadto, ***że nie jest typowym wykorzystaniem ścian, elewacji budynku, korzystanie z niej poprzez zamieszczanie szyldów, banerów reklamowych, czy innych przedmiotów nie związanych bezpośrednio z funkcjonalnością nieruchomości wspólnej bądź jej części***. Takie wykorzystanie nie mieści się zatem we współkorzystaniu określonym w art. 12 ust. 1 ustawy, które ogranicza się wyłącznie do korzystania zgodnie z przeznaczeniem. Podstawową funkcją ścian zewnętrznych budynku jest wspomniana już funkcja konstrukcyjna, służąca ociepleniu, ewentualnie estetyce budynku. Szyld informacyjny, czy baner reklamowy nie wiąże się natomiast z typowym korzystaniem z elewacji budynku, gdyż jego cel ma charakter raczej komercyjny, tj. ukierunkowany na zapewnienie odpowiedniej ilości klientów prowadzonej przez właściciela działalności. Działalność reklamowa (rozumiana jako przejaw związany z prowadzeniem każdej działalności gospodarczej) członka wspólnoty, nawet jeśli wiąże się z posiadanym w niej lokalem użytkowym, nie może być uznana za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) – tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 18 października 2012 roku, w sprawie I ACa 544/12, LEX nr 1237880. Okoliczność prowadzenia działalności gospodarczej, wbrew twierdzeniom powoda, nie stanowi zatem o automatycznej możliwości wykorzystania elewacji jako powierzchni informacyjnej, czy reklamowej. Sam fakt bycia właścicielem lokalu użytkowego, wykorzystywanego zazwyczaj w celach prowadzenia działalności gospodarczej, a nawet faktyczne wykorzystywanie tego lokalu dla potrzeb takiej działalności, nie wpływa bowiem na zmianę przeznaczenia części wspólnych budynku, takich jak jego elewacja. Ich zwyczajowa funkcja zawiera się bowiem w walorach konstrukcyjnych czy estetycznych, zaś funkcja powierzchni reklamowej, czy informacyjnej jest jedynie pochodną tych funkcji i przez to wykracza poza ustalony przepisem art. 12 ust. 1 katalog możliwości wykorzystywania w granicach przeznaczenia. Tym samym, argumenty powoda dotyczące nie przekraczania przez niego zakresu współkorzystania z nieruchomości wspólnej należy uznać za chybione. Bez znaczenia pozostaje również fakt, że szyld powoda nie ma cech reklamy, a jedynie zawiera obiektywne informacje o prowadzonej działalności. Nie ma to bowiem wpływu na relacje pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej i nie zmienia oceny granic dopuszczalnego współkorzystania.

Na gruncie powyższych rozważań, należy przejść do analizy zarzutu powoda sprowadzającego się do niewłaściwego sposobu ujęcia upoważnienia zarządu pozwanej wspólnoty do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Stosownie do treści art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, do samodzielnych kompetencji zarządu wspólnoty należy wyłącznie dokonywanie czynności mieszczących się w zakresie pojęcia, tzw. zwykłego zarządu. Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć czynności mające związek z załatwianiem bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszelkie natomiast czynności, które nie mieszczą się w tym zakresie należy interpretować jako czynności przekraczające zwykły zarząd. Posługując się pomocniczo katalogiem czynności należących do zarządu nieruchomością wspólną wymienionego w art. 14 ustawy, należy wskazać przykładowo, że w skład czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zaliczyć należy przede wszystkim sprawy związane z prowadzeniem remontów i bieżącej konserwacji części nieruchomości wspólnej oraz znajdujących się na niej urządzeń, rozliczaniem i dbaniem o dostęp do mediów na nieruchomości wspólnej, czy utrzymanie na niej porządku i czystości. Dla odróżnienia od wymienionego przykładowego katalogu czynności zaliczanych do zarządu nieruchomością wspólną, przepis art. 22 ust. 3 ustawy wymienia przykładowy katalog czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu. Wskazuje on między innymi w tym zakresie na takie czynności jak: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, nabycie nieruchomości, itp. Czynności zwykłego zarządu mają zatem zawsze charakter czysto konserwacyjny, nie zmierzają do obciążenia, przysporzenia

na rzecz wspólnoty bądź zmiany przeznaczenia jej majątku. Z przytoczonych przykładowych czynności w ramach zwykłego zarządu oraz czynności ten zarząd przekraczających, należy wywodzić, że podejmowanie decyzji w kwestiach związanych z przeznaczaniem części wspólnych budynku na cele inne niż wynika to z ich standardowego przeznaczenia, są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd, gdyż nie mieszczą się w zwyczajowo przyjętych czynnościach związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie, stanie niepogorszonym. Wniosek tego rodzaju wynika również z przytaczanego we wcześniejszej części uzasadnienia faktu, że wykorzystywanie elewacji jako powierzchni reklamowej czy informacyjnej nie mieści się w zakresie pojęcia współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zarząd wspólnoty ma zaś uprawnienie do dokonywania w imieniu wspólnoty wyłącznie czynności mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu. Stąd ewentualne wykorzystanie elewacji w wymieniony sposób wymaga ingerencji samych właścicieli lokali tworzących wspólnotę poprzez podjęcie stosownej uchwały. Jak wskazuje się w judykaturze, uchwał właścicieli nie wymagają jedynie takie zachowania członków wspólnoty, które można zakwalifikować jako mieszczące się w ustawowych granicach współkorzystania określonych w art. 12 i 13 ustawy. Jako, że w świetle przedstawionej argumentacji wykorzystanie nieruchomości wspólnej pod reklamę, informację czy inne cele, należy do czynności przekraczających zwykły zarząd i zwykłe współkorzystanie, samodzielne podjęcie jakichkolwiek decyzji i czynności w tym zakresie przez zarząd nie jest dopuszczalne. Zatem uchwała upoważniająca zarząd do podjęcia określonej czynności przekraczającej zwykły zarząd, musi odpowiadać pewnym standardom. W szczególności powinna na tyle dookreślać czynność, do jakiej upoważnia się zarząd, aby możliwe było zidentyfikowanie w jej treści zarówno podmiotu, jakiego ta czynność ma dotyczyć, jak również cech dotyczących przedmiotu tej umowy, określonych w sposób uniemożliwiający zarządowi ingerencję w treść tej czynności. Zarząd jawi się bowiem wyłącznie jako swoisty wykonawca uchwały i nie sposób pozostawiać mu w tym zakresie dowolności, swoistego luzu decyzyjnego, gdyż podejmowanie jakichkolwiek decyzji w tych sprawach przekracza kompetencje zarządu. Przepis art. 22 ust. 2 ustawy stanowi, iż do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Przepis ten wskazuje wprost na konieczność podejmowania uchwały dla podjęcia każdej konkretnej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (na co wskazuje użycie sformułowania „tej") oraz na udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umów przekraczających zwykły zarząd. Niewątpliwie zatem każda uchwała wspólnoty dotycząca czynności prawnej winna określać w sposób nie budzący wątpliwości zarówno zakres przedmiotowy, jak i podmiotowy tej czynności, a więc określać jakiej konkretnie czynności bądź jakich czynności dotyczy, jakiego czasookresu, do jakiego bądź jakich podmiotów jest skierowana, a także określać co najmniej podstawowe postanowienia, tzw. essentialia negotii tejże czynności prawnej. Wskazuje na to zarówno literalna jak i systemowa wykładnia przedmiotowego przepisu. Zawarcie w uchwale tego rodzaju elementów, umożliwia bowiem nie tylko określenie zakresu umocowania zarządu wspólnoty do podjęcia czynności nie mieszczącej się w granicach zwykłego zarządu, ale również umożliwia weryfikację jej prawidłowego wykonania (podobne stanowisko wyraził Sądu Apelacyjny w Szczecinie z dnia 6 marca 2013 roku, w sprawie I ACa 860/12, LEX nr 1344236). Tym samym, czy to przy podjęciu uchwały dotyczącej konkretnej umowy z konkretnym podmiotem, czy przy określeniu uchwałą pełnomocnictwa zarządowi do dokonywania przyszłych czynności prawnych w określonym przedmiocie, upoważnienie musi określać elementy istotne dla tych czynności.

Ponadto, przedmiotowa uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) budynku przy ulicy (...) w S. z dnia 2 marca 2013r, została sformułowana w sposób bardzo ogólnikowy, uniemożliwiający zarówno identyfikację podmiotu bądź podmiotów, do których jest skierowana, jak też nie określa ona, czy ma zastosowanie jedynie do umów zawieranych w przyszłości, czy też wszystkich umów dotyczących wykorzystania elewacji. Wskazuje ona bowiem jedynie, że upoważnia się zarząd wspólnoty do zawierania umów z osobami i podmiotami, które chcą umieścić na elewacji, dachu lub terenie wspólnoty reklamy , klimatyzatory bądź inne urządzenia. Nie zostały w niej określone żadne kryteria, które miałyby decydować o wysokości opłat za wykorzystanie elewacji budynku, jak np. powierzchnia, czy stawka za metr kwadratowy. Uchwała zawiera w tym zakresie jedynie lakoniczne wskazanie, że udziela się zarządowi pełnomocnictwa do negocjowania stawek za wynajem elementów budynku. Tak sformułowana uchwała, w świetle przedstawionych uwag, nie spełnia zatem podstawowych wymogów. Z perspektywy interesu powoda, ale również pozostałych właścicieli lokali, nie jest bowiem możliwa identyfikacja, czy przedmiotowa uchwała dotyczy również właścicieli lokali tworzących

wspólnotę mieszkaniową, czy dotyczyć ma jedynie „podmiotów zewnętrznych" nie wchodzących w skład wspólnoty. O tym, że treść zaskarżonej uchwały jest niejasna, niejednoznaczna, co umożliwia jej dowolną interpretację, przekonuje chociażby uzasadnienie odpowiedzi na pozew i zeznania członków zarządu pozwanej wspólnoty. Otóż w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dwukrotnie stwierdził, że „***wolą wspólnoty wyrażoną w zaskarżonej uchwale było powierzenie zarządowi czynności prawnych dotyczących zawierania z podmiotami zewnętrznymi umów najmu powierzchni reklamowych (...)***". Z kolei z treści uchwały wynika, że upoważniono zarząd wspólnoty do zawierania umów z osobami i podmiotami (...). Trudno zatem ustalić, skąd wniosek pełnomocnika pozwanej wspólnoty, że uchwała odnosi się wyłącznie do umów zawieranych z „podmiotami zewnętrznymi", czyli najprawdopodobniej nie będącymi członkami wspólnoty. Warto również w tym miejscu przytoczyć fragment zeznań członka zarządu H. S., które w części, kogo mają obciążać opłaty za wykorzystywanie elewacji budynku na cele reklamowe, są wewnętrznie sprzeczne. Na pytanie, kogo mają obciążać opłaty za wywieszane reklamy i banery, H. S. zeznał: „Chodzi o klientów zewnętrznych, nie będących członkami wspólnoty. To była uchwała głównie do klientów zewnętrznych (...)" (k. 59). Jednak we wcześniejszej części zeznań H. S. stwierdził: „Nigdy nie mieliśmy takiego zamiaru, aby obciążać powoda opłatami i nie mamy takiego zamiaru (...) Nie potrafię odpowiedzieć na tego rodzaju pytanie, czy jeśli zdejmie tą tablicę i powiesi nową, to co będzie" (k. 58v). W ocenie Sądu, skoro dla pozwanej wspólnoty jest „oczywiste", że uchwała umożliwia pobierania opłat wyłącznie od tzw. podmiotów zewnętrznych, to bez znaczenia jest ile, kiedy i jakie reklamy bądź banery zamontuje na elewacji budynku powód lub inny członek wspólnoty. Zeznania członka zarządy H. S. nie dają jednak takiej pewności. Tego samego rodzaju zastrzeżenia można postawić twierdzeniom H. S., które dotyczyły tego, czy uchwała odnosi się do reklam i banerów już istniejących (wiszących), czy też do tych, które zostaną wywieszone po dacie podjęcia uchwały. Początkowo H. S. kategorycznie twierdził, że uchwała odnosi się wyłącznie do reklam, które będą umieszczane na elewacji budynku po dacie podjęcia uchwały. Dobitnie wyraził to słowami: „To co było, to było, ale od tego momentu już ma to być uporządkowane. Chodziło nam o to, żeby na przyszłość, jeśli ktoś chce powiesić reklamę, baner, czy instalację antenową, to moglibyśmy zawrzeć jakąś umowę z drobnymi korzyściami. Uchwała została podjęta nie na czas wsteczny, tylko na czas przyszły". W trakcie zeznań składanych przez H. S. na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r, potwierdził on złożone w sprawie wyjaśnienia informacyjne. Wyszła jednak na jaw okoliczność, że pozwana wspólnota korzysta nieodpłatnie z gruntu należącego do powoda D. D., w ten sposób, że stoją na niej pojemniki na śmieci należące do wspólnoty. Z pojemników tych korzystają członkowie pozwanej wspólnoty. Pytany, co stałoby się, gdyby powód nakazał usunięcie tych pojemników, H. S. zeznał: „Wówczas byłaby konieczność tego, aby powód (D. D.) ponosił opłaty za wywieszenie reklam" (k. 127). Analizując zeznania nie tylko H. S., ale i innych członków zarządu pozwanej wspólnoty, trudno oprzeć się wrażeniu, że podejmując przedmiotową uchwałę pozwana wspólnota w swoiście rozumiany sposób chciała „uregulować" swoje relacje z powodem D. D.. W ocenie Sądu, nie sposób zaaprobować twierdzenia członków zarządu wspólnoty i tym bardziej pozostawić w obrocie prawnym uchwałę, która w odniesieniu do osoby powoda może być różnie interpretowana i interpretacja ta będzie uzależniona np. od tego, czy powód w dalszym ciągu będzie użyczał wspólnocie swój grunt dla potrzeb przetrzymywania na nim pojemników na śmiecie, czy też nie.

Jeszcze raz należy podkreślić, że nie sposób wywnioskować z zaskarżonej uchwały, czy jest ona ukierunkowana wyłącznie na stosunki mające powstać w przyszłości, czy również obejmować ma osoby obecnie wykorzystujące elewację. Taki stan rzeczy w szczególności potwierdzają zeznania złożone przez H. S., w których kilkakrotnie podkreślał, że trudno mu ocenić jak ktoś zrozumie uchwałę. Wskazywał wprost, że ustalanie warunków wykorzystania powierzchni elewacji miałoby się odbywać poprzez negocjacje z zarządem wspólnoty i pośrednio wskazywał na to, że to właściwie od woli zarządu miałoby zależeć, kogo takimi opłatami obciąży i w jakiej wysokości. Nie precyzował także, czy uchwała ta miała w domyśle wyłącznie podmioty zewnętrzne, czy też również członków wspólnoty. Członkowie Zarządu w miarę zgodnie na rozprawie w dniu 15 listopada 2013 roku twierdzili co prawda, że uchwała nie miała dotyczyć szyldu informującego o działalności D. D., z tej racji, że szyld ten był już umiejscowiony w momencie podjęcia uchwały. Jednocześnie podnosili, że w razie uniemożliwienia przez D. D. umiejscowienia pojemników na śmieci należących do wspólnoty na nieruchomości powoda, wspólnota najprawdopodobniej podjęłaby decyzję o nałożeniu na powoda opłat z tytułu wykorzystywania elewacji. Widoczne było to w szczególności w zeznaniach T. W. zarejestrowanych na rozprawie w dniu 15 listopada 2013 roku. Tym samym, zdaniem Sądu, nie sposób uznać,

że uchwała ta była w domyśle ukierunkowana jedynie na przyszłość. Jednocześnie z faktu, że na elewacji budynku umieszczona była jedynie informacja o działalności powoda, z wyjątkiem niewielkich rozmiarów informacji należącej do innej osoby, za którą wspólnota pobiera opłaty, należy uznać, że przedmiotowa uchwała wprost ukierunkowana była na osobę powoda, tak aby umożliwiała ona pobieranie opłat również od niego. Do powoda, wbrew twierdzeniom członków zarządu pozwanej wspólnoty, już w 2010 roku wystosowano bowiem pismo wzywające do uiszczania tego rodzaju opłaty (k. 15v). Z okoliczności sprawy wynika, że od tamtej chwili ilość szyldów na elewacji nie uległa zmianie. Tak ogólny, niedookreślony sposób sformułowania uchwały jest zatem sprzeczny z interesem zarówno powoda D. D., jak i interesem wspólnoty jako ogółu właścicieli lokali. Uniemożliwia ona bowiem nie tylko określenie zakresu upoważnienia zarządu, ale także sprawowanie nadzoru nad realizacją tej uchwały. Pozostawienie przedmiotowej uchwały w obrocie mogłoby zatem wpłynąć na dużą i niedopuszczalną w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd dowolność w działaniach zarządu wspólnoty.

Jak wynika z treści art. 25 ust. 1 ustawy – podstawą zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być naruszenie istotnych interesów właścicieli lokali. Katalog podstaw zaskarżenia nie jest zamknięty, co oznacza, że ochrona właściciela lokalu przed naruszeniami jego praw jest zakreślona bardzo szeroko. Uchwały wspólnoty dotyczące nieruchomości wspólnej muszą być podejmowane w interesie ogółu członków wspólnoty, ale nie mogą też naruszać praw poszczególnych właścicieli. W ocenie Sądu, uchwała pozwanej wspólnoty z dnia 2 marca 2013r w sprawie: odpłatności za umieszczenie na elewacji, dachu lub terenie Wspólnoty reklam, klimatyzatorów i innych urządzeń, narusza interesy powoda D. D..

Podsumowując należy wskazać, że podejmowanie uchwał w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do zawierania umów na wykorzystanie elewacji budynku jako powierzchni „reklamowej" jest w świetle powyższych uwag bez wątpienia dopuszczalne. Wynika to także wprost z prezentowanego w judykaturze stanowiska, wyrażonego m. in w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 roku w sprawie III CZP 59/07, OSNC 2008/7-8/81 oraz stanowisk prezentowanych przez Sądy Apelacyjne, np. w B. (patrz wyrok z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie I ACa 912/12) czy S. (wyrok w sprawie I ACa 544/12, LEX nr 1237880). Tego rodzaju uchwała jest dopuszczalna zwłaszcza z perspektywy wykraczającego poza dopuszczalne współkorzystanie z nieruchomości wspólnej charakteru umiejscawiania reklam czy szyldów na elewacji budynku, jak też z faktu, że w świetle przepisów art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, wspólnota może czerpać dodatkowe zyski z wykorzystania nieruchomości wspólnej, które będą służyć ogółowi wspólnoty, a więc także i powodowi. Przesądza to zatem o tym, iż taka uchwała mieści się w granicach prawa. Możliwym jest zatem ustalenie odpłatności za korzystanie z elewacji budynku w celach niezwiązanych ze zwyczajową funkcją tej części budynku, tak w stosunku do podmiotów nie wchodzących w skład wspólnoty, jak również w stosunku do osób będących właścicielami lokali w budynku wspólnoty. Uchwała tego rodzaju musi jednak spełniać co najmniej podstawowe wymogi co do konkretyzacji takiej indywidualnej umowy, bądź określenia szczegółowych warunków na jakich umowy będą zawierane ze wszystkimi zgłaszającymi chęć wykorzystania elewacji budynku podmiotami (patrz również wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 marca 2009 roku w sprawie I ACa 149/09, POSAG 2009/1/57-58).

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd uwzględnił powództwo w całości i uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty z dnia 2 marca 2013r jako sprzeczną z prawem i naruszającą istotne interesy właścicieli lokali, w tym powoda D. D..

O kosztach postępowania w punkcie II wyroku orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. Wysokość kosztów po stronie powodowej ustalono w oparciu o przepisy art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) oraz par. 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) w zw. z § 5 tego rozporządzenia. W skład kosztów postępowania po stronie powodowej zaliczono również uiszczoną opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.