

Sygn. akt I C 770/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Modrzyński

Ławnicy : -----

Protokolant: st. sekr. sądowy Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2014 r. w Toruniu

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w T.

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo;

2. zasądza od powoda T. S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w T. (...)kwotę 180zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

IC 770/14

UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Toruniu wpłynął pozew T. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w T. o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 20 lutego 2014 roku z powodu jej niezgodności z art. 206 k.c. i art. 12.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000.80.903 tekst jednolity ze zmianami) oraz ze względu na to, iż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także w inny sposób narusza interesy powoda.

W uzasadnieniu swego pozwu powód wskazał iż właściciele lokali przy ulica (...)działając jako Wspólnota Mieszkaniowa (...)przegłosowali uchwałę w sprawie zasad umieszczania materiałów reklamowych, informacyjnych na elewacji budynku. O podjęciu uchwały powód dowiedział się 10 marca 2014 roku kiedy doręczono mu informację o wynikach podjętych uchwał na zebraniu rocznym w dniu 20 lutego 2014 roku. Mocą zaskarżonej uchwały ustalono czynsz najmu w wysokości 100 zł miesięcznie za każdy metr kwadratowy eksponowanej powierzchni reklamowej, lecz nie mniej niż 60 zł miesięcznie za 1 materiał reklamowy. Powód jest właścicielem lokalu nr (...). W lokalu tym powód prowadzi agencję reklamową, w związku z czym na elewacji budynku umieścił szyld informujący potencjalnych klientów o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. W związku z podjętą uchwałą wezwano go do usunięcia obu reklam umieszczonych na elewacji budynku pod rygorem złożenia do sądu wniosku o wyrażenie zgody na ich usunięcie w trybie wykonania zastępczego i obciążenie go kosztami postępowania. W ocenie powoda podjęta przez wspólnotę mieszkaniową uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów prawa bowiem naruszona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, zasady ochrony praw nabytych oraz interes powoda jako właściciela lokalu użytkowego. Uchwała ta jest niezgodna z prawem i nakłada na członków wspólnoty opłaty za szyldy przynależne do lokali użytkowych oraz za inne urządzenia montowane w częściach wspólnych budynków. Co więcej uchwała ta ogranicza prawo powoda do korzystania z elewacji na potrzeby związane z wykonywaniem działalności gospodarczej.

Powód zakupił lokal nr (...) wyłącznie pod kątem prowadzenia agencji reklamowej. W chwili zakupu nie zdawał sobie sprawy z dodatkowych kosztów jakie nakłada na niego zaskarżona uchwała. W ocenie powoda uchwała jest niezgodna z art. 206 k.c., który stanowi że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Możliwość korzystania z całej rzeczy jest więc uprawnieniem współwłaściciela przydanym mu przez ustawodawcę. Dopóki wykonuje swoje władztwo w ramach określonych w art. 206 k.c. pozostali współwłaściciele nie mogą domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej. Powód odwołał się w tym zakresie do wyroku Sądu Apelacyjnego w G.z dnia 17 marca 2010 roku w którym wskazano, iż dopiero gdy jeden ze współwłaścicieli ma zamiar korzystać z rzeczy wspólnej w zakresie większym niż wynikający z treści art. 206 k.c. możliwe jest zawarcie stosownej umowy wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej. W niniejszej sprawie zamontowanie szyldu na elewacji budynku, tuż przed wejściem do lokalu niemieszkalnego, którego powód jest właścicielem i w którym prowadzi działalność gospodarczą nie oznacza z pewnością korzystania z rzeczy wspólnej w zakresie większym niż ten, który wynika z treści art. 206 k.c. W ocenie powoda ograniczenie wprowadzone zaskarżoną uchwałą doprowadza do ograniczenia swobody działalności gospodarczej gwarantowanej przez konstytucję oraz odpowiednie ustawy.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)w T. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, z uwzględnieniem 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwana przyznała, iż w dniu 20 lutego 2014 roku podjęta została uchwała nr (...)przynającą wspólnocie wyłączne prawo dysponowania elewacją budynku oraz nakładającą na podmioty zainteresowane wywieszenie na elewacji budynku swoich reklam, szyldów, tablic itp. obowiązek zawierania umów najmu ze wspólnotą mieszkaniową. Zaskarżona uchwała ustala także opłaty z tytułu zamieszczenia na elewacji materiałów reklamowych, obejmujących również materiały informacyjne, w szczególności w formie flag, banerów billboardów tablic i kasetonów. W ocenie pełnomocnika pozwanej nie sposób zgodzić się z argumentacją wskazaną przez powoda w pozwie. Celem zaskarżonej uchwały jest uporządkowanie i ujednoczenie zasad wykorzystywania przez właścicieli lokali oraz podmioty trzecie szeroko rozumianej elewacji budynków w celach reklamowych lub informacyjnych. Uchwała zmierzała również do zapobieżenia dowolności w korzystaniu z nieruchomości wspólnej oraz zabezpiecza interesy właścicieli lokali w budynku przed konsekwencjami bezprawnego zamontowania na elewacji materiałów reklamowych. W ocenie pełnomocnika pozwanej przedmiotowa uchwała w żaden sposób nie narusza przepisów art. 206 k.c. i art. 12.1 ustawy o własności lokali tj. zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także interesów powoda. W ocenie pełnomocnika pozwanej spór w przedmiotowej sprawie sprowadza się do pytania czy wspólnota mieszkaniowa może pozyskiwać pożytki z części wspólnej nieruchomości (z tytułu wynajmu powierzchni elewacji pod reklamę), od swoich członków.

Zdaniem pełnomocnika pozwanej odpowiedź na to pytanie jest twierdząca i znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach prawnych.

Przepis art. 206 k.c. statuuje granice odpowiedzialności korzystania z nieruchomości wspólnej. Korzystanie to możliwe jest to tylko wtedy i w takim zakresie w jakim daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis art. 12 ustawy o własności lokali uzupełnia reguły zawarte w art. 206 k.c. Zgodnie z tym przepisem każdy współwłaściciel zostaje ograniczony w prawie do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać. Nie budzi wątpliwości, iż elewacja budynku jest częścią wspólną nieruchomości w rozumieniu art. 3.2 ustawy o własności lokali. W ocenie pozwanej części wspólne nieruchomości tak jak elewacja i balustrady balkonu nie są niezbędne do korzystania przez właścicieli ze swoich lokali zgodnie z ich przeznaczeniem. W związku z powyższym, umieszczenie na elewacji budynku lub zewnętrznej części balustrady balkonu szyldu, wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi lokalu udziału. W tej sytuacji współwłaściciele rzeczy wspólnej mogą w drodze uchwały i umowy uregulować kwestię korzystania z elewacji budynku jako części wspólnej. Określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu w części wspólnych budynku może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze Wspólnotą Mieszkaniową (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 roku, III CZP 59/07 OSNC 2008/7-8/81, Lex nr 270441). Nie można zatem przyjąć że

uchwała stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zaskarżona uchwała, która w § 6 stanowi, że opłaty za reklamę należy przeznaczać na fundusz remontowy wspólnoty. Wspólnota ma prawo podejmować uchwały dotyczące odpłatności za udostępnienie części wspólnych budynków pod reklamy, co dotyczy zarówno podmiotów zewnętrznych, jak i członków wspólnoty. W takim zakresie zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała nie narusza również interesów właściciela lokalu - art. 25 ustawy o własności lokali. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że naruszenie interesu właściciela lub właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy stanowi kategorię obiektywną ocenianą w świetle zasad współzycia społecznego (tak wyrok Sądu Apelacyjnego z 18 sierpnia 2011 roku, I ACa 232/11, Lex nr 1120093). Należy też wyraźnie podkreślić że interes właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ustawy nie jest interesem prawnym, a jedynie interesem faktycznym. W związku z tym, że do tej pory powód korzystał z elewacji budynku, zewnętrznej części balustrady balkonu nieodpłatnie, zaskarżona uchwała z pewnością narusza jego interes. Jest to jednak wyłącznie interes subiektywny, który nie uzasadnia uchylecia uchwały. Należy w tym miejscu również zaznaczyć, że po zawarciu stosownych umów w przedmiocie pobierania czynszu za umieszczenie reklamy, powód, w zakresie swego udziału będzie osiągać dochody z pobieranego czynszu, z tym, że w pierwszej kolejności służyć one będą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej - fundusz remontowy. Reasumując brak jest podstaw do przyjęcia iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza obiektywny interes powoda.

Sąd ustalił co następuje:

T. S. jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...)w T.. Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa (...)w T.. W lokalu nr (...) powód prowadzi działalność gospodarczą - agencję reklamową. Przed wejściem do swojego lokalu powód umieścił szyld informujący o prowadzonej działalności gospodarczej.

Dowód: okoliczność bezsporna

W dniu 20 lutego 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...)podjęła uchwałę określającą zasady umieszczania materiałów reklamowych i informacyjnych na elewacji budynku. Zgodnie z podjętą uchwałą prawo dysponowania elewacją budynku, przez którą rozumie się także zewnętrzną część balkonów, w celach reklamowych lub informacyjnych przysługuje wyłącznie Wspólnocie Mieszkaniowej i nie może być przedmiotem dalszego podnajmu. Przez umieszczenie materiałów reklamowych należy rozumieć wywieszenie materiałów informacyjnych w szczególności w formie flag, banerów, billboardów, tablic, kasetonów. Umieszczenie materiałów reklamowych na elewacji budynku możliwe jest wyłącznie po zawarciu stosownej umowy najmu ze Wspólnotą Mieszkaniową. W §3 uchwały wspólnota mieszkaniowa ustaliła, iż czynsz najmu wynosi 100 zł miesięcznie za każdy zajęty metr kwadratowy eksponowanej powierzchni reklamowej, lecz nie mniej niż 60 zł miesięcznie za 1 materiał reklamowy.

Zgodnie z § 6 uchwały przychody z tytułu zawartych umów, o których mowa w § 2 zasilają konto funduszu remontowego.

Dowód: uchwała nr 6 karta 8 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o załączone do pozwu i odpowiedzi na pozew dokumenty i był bezsporny między stronami postępowania. Fakt podjęcia uchwały nr 6 z 2014 roku i jej treść nie były sporne między stronami. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny czy umieszczenie szyldu reklamowego przy lokalu użytkowym na elewacji zewnętrznej budynku mieści się w granicach dozwolonego współposiadania rzeczy wspólnej oraz wskazania czy wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwały w przedmiocie nakazywania zawierania umów najmu części elewacji wspólnej ze współwłaścicielami poszczególnych lokali.

Zdaniem powoda zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem – narusza art. 206 k.c. i art. 12.1 ustawy o własności lokali, sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki oraz narusza jego interes.

Zdaniem pozwanego uchwała podjęta została prawidłowo, jest zgodna z prawem i w żaden sposób nie narusza zasad prawidłowej gospodarki i interesów powoda.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem pozwanego, iż elewacja, balustrady zewnętrzne balkonów stanowią części wspólne budynku. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. przepis jednoznacznie wskazuje, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje „uprawnienie” do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu bowiem „pogodzić” wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli. Patrząc od drugiej strony, każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany przestrzegać przysługującego innym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Wobec takiej skuteczności inter partes każdy ze współwłaścicieli uzyskuje właściwe roszczenie ochronne na wypadek naruszenia przyznanego ustawą uprawnienia przez któregokolwiek ze współwłaścicieli (Tak E. Gniewek Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Uwagi do art. 206 k.c. Lex 2001). W zakresie budynków wielorodzinnych, wielolokalowych przepisy ustawy o własności lokali wprowadziły regulację dodatkową, uzupełniającą ogólną regułę wynikającą z art. 206 k.c. Przepis art. 12. Ustawy o własności lokali stanowi, iż właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Problematyka związana z korzystaniem z nieruchomości wspólnej polegającym na umieszczeniu szyldów, reklam na elewacji budynków była wielokrotnie rozpatrywana przez Sądy. W orzecznictwie przyjęto pogląd, iż umieszczenie na elewacji budynku szyldu (reklamy działalności gospodarczej członka wspólnoty) wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi lokalu udziału (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 15 marca 2013 roku w sprawie I ACa 912/12, Lex nr 1294716). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w całości podziela powyższy pogląd. Zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali w zw. z art. 140 k.c. każdy właściciel lokalu zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności (ze wspólnych części nieruchomości) w ten sposób, że nie może z niej korzystać stosownie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Wspólnota, w drodze uchwały, może określić zasady korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej. Może również pozyskać pożytki cywilne służące pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W art. 12 ust. 2 i 3 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali ustawodawca uregulował obowiązek ponoszenia przez członków wspólnoty mieszkaniowej dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki i opłaty (art. 14 ustawy). Na ich pokrycie właściciele lokali mają obowiązek uiszczenia zaliczki, której wysokość określa uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (art. 15 i 22 ustawy). Drugim rodzajem kosztów, wydatków ponoszonych przez właścicieli są wydatki związane z utrzymaniem ich lokali (art. 13 ustawy). Chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej i wody oraz wywóz nieczystości. Właściciele lokali wnoszą stosowne opłaty w formie czynszu. Środki wpłacone przez właścicieli lokali tytułem czynszu nie stają się własnością wspólnoty.

W przedmiotowej sprawie uchwała nr 6/2014 reguluje pozyskiwanie przez wspólnotę dodatkowych dochodów z najmu powierzchni wspólnej pod reklamę. Środki z tego tytułu mają być pobierane na podstawie odrębnych umów i przeznaczane, zgodnie z art. 12.2 ustawy, na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Nie budzi wątpliwości Sądu, iż jest to zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Sąd Najwyższy w uchwale z 19 czerwca 2007 roku (IIICZP 59/07, Lex nr 270441) opowiedział się za dopuszczalnością określenia zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową.

Podobne stanowisko w zakresie korzystania ze ścian zewnętrznych budynku wyraził Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 18 października 2012 roku (w sprawie I ACa 544/12 LEX nr 1237880). W omawianym wyroku wskazał, iż zajęcie części wspólnych nieruchomości pod nośniki reklamowe (banery) nie jest normalnym wykorzystywaniem zewnętrznych ścian budynku, zgodnym z ich typowym przeznaczeniem. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd wskazał, iż 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. Podstawowe funkcje ścian zewnętrznych budynku to funkcje konstrukcyjne, służące ociepleniu, ewentualnie estetyce budynku. Baner reklamowy, szyld 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 powoda, zapewnieniu odpowiedniej ilości klientów prowadzonej przez niego agencji reklamowej. 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 szyldy, reklamy powoda mają 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, to nie sposób uznać, że służą estetyce całego budynku. Nie w takim celu zostały one bowiem przez powoda zawieszane. Reasumując, korzystanie przez powoda z elewacji w opisanym zakresie, przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

W tej sytuacji zarzut powoda wskazujący, iż uchwała nr 6/2014 jest sprzeczna z art. 206 k.c. i art. 12 ustawy o własności lokali i sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki uznać należy za chybiony.

Zdaniem Sądu nie można również podzielić zarzutu powoda, naruszenia jego interesu przez zaskarżoną uchwałę. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza jego interes i ogranicza mu swobodę prowadzenia działalności gospodarczej.

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).

Zaskarżona uchwała zawiera postanowienia o charakterze ogólnym i nie jest ona skierowana konkretnie przeciwko powodowi. Regulacja zawarta w uchwale odnosi się do każdej osoby, niezależnie od tego, czy to jest to członek

wspólnoty mieszkaniowej, czy też osoba trzecia. Uchwała odnosi się do wszystkich podmiotów, które zechcą umieścić nośniki reklamowe na nieruchomości wspólnej i będą objęte postanowieniami tej uchwały.

Do chwili obecnej powód korzystał z elewacji budynku nieodpłatnie, umieszczając na niej szyld prowadzonej działalności gospodarczej. W tej sytuacji zaskarżona uchwała wprowadzająca obowiązek zawarcia odpłatnej umowy zezwalającej na kontynuację sposobu oznaczenia lokalu gospodarczego z pewnością narusza faktyczny interes powoda. Należy podkreślić, że interes właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, nie jest interesem prawnym, o którym mowa w art. 189 k.p.c., a jedynie interesem faktycznym. Zdaniem Sądu rozpoznającego sprawę naruszenie interesu właściciela musi mieć charakter obiektywny i musi być rozpatrywana z punktu widzenia prawidłowości korzystania z nieruchomości wspólnej jako całości. Przyjęcie odmiennej koncepcji odnoszącej się do naruszenia interesu w rozumieniu wyłącznie subiektywnym skarżącego każdorazowo prowadziłoby do uchylecia skarżonej uchwały. T. S. nie wykazał w niniejszym postępowaniu aby skarżona uchwała w sposób obiektywny naruszała jego interes. Należy w tym miejscu również zaznaczyć, że po zawarciu stosownych umów w przedmiocie pobierania czynszów za umieszczone reklamy, powód, w zakresie swego udziału będzie osiągać dochody z pobieranego czynszu, z tym, że w pierwszej kolejności służyć one będą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. w zw. z §10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 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 (Dz. U. 2013.490 j.t.).