

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. wniosła o zasądzenie od I. L. kwoty 11.700 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 20 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Przedmiotem pozwu jest roszczenie zgłoszone tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w G. na potrzeby szyldów reklamowych związanych z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą w okresie od października 2012 roku do marca 2019 roku.

I. L. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł zarzuty braku legitymacji czynnej i legitymacji biernej, a także istnienia dorozumianej umowy o podział elewacji do korzystania zezwalającej pozwanemu na zamieszczenie na niej szyldu informacyjnego. Pozwany wskazał także, że umieszczenie szyldu w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego nie spowodowało ograniczenia praw pozostałych współwłaścicieli, gdyż pozwany jako użytkownik lokalu uczynił z fragmentu zewnętrznej ściany budynku użytek odpowiadający charakterowi lokalu. Pozwany zakwestionował żądanie pozwu także co do wysokości.

### ***Ustalenia faktyczne***

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w G. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) obszaru 0,1219 ha, objęta księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, jest współwłasnością właścicieli 10 wyodrębnionych lokali nr: (...) oraz Gminy M. G. i (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.. Właściciele 10 wyodrębnionych lokali i 2 lokali niewyodrębnionych tworzą powodową Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w G.. Powyższa Wspólnota Mieszkaniowa powstała na skutek wniosku z 10 grudnia 2001 roku o wyodrębnienie pierwszego lokalu.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** wydruk księgi wieczystej k. 87-95

Pozwany I. L. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...).” Miejsce wykonywania działalności znajduje się w G. przy ulicy (...).

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** wydruk z (...) k. 11

Pozwany jest od 12 września 1996 roku najemcą pomieszczeń użytkowych położonych na parterze i w piwnicy budynku położonego w G. przy ul. (...), na podstawie umowy najmu nr (...) (następnie oznaczonej nr (...) - (...)), zmienionej późniejszymi aneksami.

Umowa najmu z 12 września 1996 roku została zawarta pomiędzy pozwanym a (...) Oddziałem (...) z siedzibą w G. (obecnie ...) Spółka Akcyjna Oddział (...) w G.).

Zgodnie z powyższą umową (...) Oddział (...) oddał pozwanemu w najem pomieszczenie użytkowe położone w G. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 139,83 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na punkt usługowo-handlowy w branży fotograficzno-kserograficznej i papierniczej. Miesięczna stawka czynszu została ustalona za 82,53 m<sup>2</sup> pomieszczenia na parterze budynku i 57,30 m<sup>2</sup> pomieszczenia w piwnicy budynku. Zgodnie z § 13 umowy najmu, po zakończeniu najmu lokalu, najemca jest zobowiązany uporządkować elewację tj. usunąć znaki firmowe, szyld itp. i lokal zwrócić wynajmującemu w terminie przez niego wskazanym. Umowa najmu była pięciokrotnie aneksowana. Zmiany dotyczyły głównie wysokości czynszu najmu, przy czym:

- aneks nr (...) z 20 lipca 2005 roku wskazywał, że przedmiotem umowy najmu jest pomieszczenie o powierzchni 82,53 m<sup>2</sup> na parterze oraz część pomieszczenia o powierzchni 45,55 m<sup>2</sup> w piwnicy budynku kolejowego usytuowanego w G. przy ul. (...),
- aneks nr (...) z 11 stycznia 2006 roku wskazywał, że przedmiotem umowy najmu jest pomieszczenie o powierzchni użytkowej 82,53 m<sup>2</sup> oraz część pomieszczenia o powierzchni 57,30 m<sup>2</sup> w piwnicy budynku kolejowego usytuowanego w G. przy ul. (...),
- aneks nr (...) z 23 sierpnia 2006 roku oraz aneks nr (...) z 12 lutego 2008 roku nie dokonywały żadnej zmiany w zakresie przedmiotu umowy najmu,
- aneks nr (...) z 9 stycznia 2018 roku wskazywał, że przedmiotem umowy najmu są pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 145,50 m<sup>2</sup>, w tym pomieszczenia o powierzchni 82,50 m<sup>2</sup> usytuowane na parterze oraz pomieszczenia o powierzchni 63 m<sup>2</sup> w piwnicy budynku kolejowego usytuowanego w G. przy ul. (...). Załącznikiem do aneksu nr (...) był szkic sytuacyjny parteru budynku przy ul. (...) w G. z zaznaczeniem najmowanego przez pozwanego lokalu.

**dowód:** umowa najmu wraz z aneksami nr (...) k. 51-61

Na dwóch ścianach elewacji budynku w G. przy ul. (...) umieszczony jest szyld związany z działalnością gospodarczą pozwanego polegającą na prowadzeniu pod tym samym adresem sklepu o nazwie F. (...) – Sklep (...). Treść szyldu w czasie trwania umowy najmu uległa zmianie z „druk grafika kadr F. Kadr” wraz ze znakiem graficznym na (...) w połączeniu ze znakiem graficznym.

Pozwany nie opłaca powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej wynagrodzenia za korzystanie z elewacji budynku poprzez umieszczenie na niej szyldu.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** zdjęcia k. 27-36

Pozwany nie ma zawartej z (...) Spółką Akcyjną Oddziałem (...) w G. umowy na reklamę zamontowaną na elewacji budynku położonego w G. przy ul. (...).

**dowód:** pismo (...) Oddziału (...) w G. k. 16

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. - Zarządca powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, wezwał pozwanego do usunięcia tablicy reklamowej z części wspólnej budynku. Pozwany nie uczynił zadość żądaniu.

okoliczność bezsporna, ponadto **dowód:** pismo (...) sp. z o.o. z 3 września 2010 roku k. 18

(...) sp. z o.o. podjął próbę zawarcia z pozwanym umowy o odpłatne użytkowanie elewacji budynku w celu umieszczenia na niej reklamy pozwanego. Próba okazała się bezskuteczna.

okoliczność bezsporna, ponadto **dowód:** pismo (...) sp. z o.o. z 10 września 2010 roku k. 20

Pismem z 11 kwietnia 2019 roku powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 24.300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie przez pozwanego elewacji budynku przy ul. (...) w G. na potrzeby szyldów reklamowych w okresie od 1 października 2012 roku do 31 marca 2019 roku. Pozwany nie zapłacił żądanej kwoty.

okoliczność bezsporna, ponadto **dowód:** przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i wydrukiem ze strony internetowej dot. śledzenia przesyłek k. 24-26

**Ocena dowodów**

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły dowody w postaci dokumentów prywatnych. Autentyczność i prawdziwość dokumentów nie była kwestionowana w toku procesu przez strony. Ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości sądu. Z tej przyczyny sąd uznał je za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – wyrokiem wstępnym – okoliczności faktycznych.

### **Rozważania prawne**

W niniejszej sprawie było bezsporne, że pozwany jest od 12 września 1996 roku najemcą lokalu położonego na parterze i w piwnicy budynku w G. przy ul. (...). Umowę najmu zawarł z (...) Oddziałem (...) z siedzibą w G. (obecnie (...) Spółka Akcyjna Oddziałem (...) w G.). Nie budzi również wątpliwości, że pozwany, który prowadzi pod adresem przedmiotowego lokalu działalność gospodarczą pod firmą (...), w celu oznaczenia swojej działalności umieścił na dwóch ścianach elewacji budynku w G. przy ul. (...) szyld reklamowy.

Zasadniczą kwestią sporną w niniejszym procesie było istnienie legitymacji po stronie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, która domaga się od pozwanego zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z elewacji budynku, oraz legitymacji po stronie pozwanego jako najemcy lokalu, który, w swojej ocenie, nie posiada przedmiotowej elewacji w sposób samoistny i bezumowny, lecz w sposób zależny realizując prawo związane z własnością lokalu użytkowego, który najmuje.

W związku z powyższym w niniejszej sprawie zaistniała konieczność wydania wyroku wstępnego mającego przesądzić czy roszczenie powoda jest uzasadnione co do samej zasady. Zgodnie z art. 318 § 1 k.c. sąd, uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, co do spornej zaś wysokości żądania – zarządzić bądź dalszą rozprawę, bądź jej odroczenie.

Podstawę prawną żądania powoda stanowi art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. (§ 2 art. 224 k.c.)

Roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi zależnemu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter uzupełniający. Dochodzenie realizacji tego roszczenia należy do czynności zachowawczych, tj. w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami rzeczy – zmierza do zachowania wspólnego prawa.

Na wstępie należy wskazać, że pozwany 12 września 1996 roku zawarł umowę najmu z (...) Oddziałem (...) z siedzibą w G.. Wówczas (...) Oddział (...) z siedzibą w G. był właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Na skutek wniosku z 10 grudnia 2001 roku o wyodrębnienie z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), lokalu mieszkalnego powstała powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...). Wspólnota istnieje do dziś.

Na podstawie umowy najmu z 12 września 1996 roku najemcy tj. pozwanemu I. L. zostało oddane w najem pomieszczenie użytkowe położone w G. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 139,83 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na punkt usługowo-handlowy w branży fotograficzno-kserograficznej i papierniczej.

§ 13 powyższej umowy najmu stanowi, że po zakończeniu najmu lokalu najemca zobowiązany jest uporządkować elewację tj. usunąć znaki firmowe, szyld itp. i lokal zwrócić wynajmującemu w terminie przez niego wskazanym. Z brzmienia niniejszego zapisu umowy najmu pozwany wywodzi swoje uprawnienie do korzystania z elewacji budynku w celu zamieszczenia na niej informacji o prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Późniejsze aneksy do umowy najmu zmieniały pierwotną umowę głównie w zakresie zmiany stawki czynszu za najmowane pomieszczenia oraz nieznacznie modyfikując powierzchnię najmu, nie zawierały jednak żadnego zapisu wskazującego na uprawnienie najemcy do korzystania z elewacji budynku w ramach czynszu najmu pomieszczeń zajętych pod wykonywaną przez pozwanego działalność gospodarczą.

Do faktów bezspornych w sprawie należy to, że elewacja budynku stanowi część wspólną zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.).

Warto w tym miejscu wskazać, że w zakresie prawa procesowego wspólnota mieszkaniowa, tworzona przez ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 u.w.l.), ma własną zdolność sądową (art. 64 § 1<sup>1</sup> k.p.c.) i procesową (art. 65 § 1 k.p.c.) i może w sprawach zarządu nieruchomością wspólną, niezależnie od zdolności sądowej poszczególnych jej członków, pozywać i być pozywana. Podkreślić trzeba, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną i zdolność sądową tylko w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej. Potwierdził to Sąd Najwyższy w uchwale z 21 grudnia 2007 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 65/07, wskazując, że uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej sprowadzają się tylko do zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Stanowisko to podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 22 lutego 2001 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 1309/00, stwierdzając, że „Wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach określonych prawem. (...) to może być sprawowane przez wybrany przez właścicieli lokali zarząd albo powierzony profesjonalście, tj. zarządcy nieruchomości.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

W polskim systemie prawnym wyróżniamy małe wspólnoty mieszkaniowe do 7 wyodrębnionych lokali (art. 19 u.w.l. w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia pozwu, a obecnie do 3 lokali) oraz duże wspólnoty mieszkaniowe – powyżej 7 lokali (obecnie powyżej 3 lokali). W obu rodzajach wspólnot mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólną polega na dokonywaniu czynności faktycznych, prawnych oraz procesowych, które dzielą się na czynności zwykłego zarządu oraz przekraczające zakres zwykłego zarządu. Sąd Najwyższy w wyroku z 17 czerwca 2015 roku w sprawie o sygn. akt I CSK 355/14 stwierdził, że do czynności zwykłego zarządu zalicza się pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrowanie i szeroko rozumianą ochronę rzeczy w postaci podejmowania czynności zachowawczych, takich jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadania, o zapłatę czynszu itp. Dokonywanie innych czynności w ramach zarządu nieruchomością wspólną jest wyłączone.

W kwestii legitymacji czynnej wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o wynagrodzenie tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości wypowiedział się Sąd Najwyższy. W uchwale z 6 czerwca 2012 w sprawie o sygn. akt III CZP 25/12, której pogląd niniejszy sąd podziela, Sąd Najwyższy orzekł, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali. W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd Najwyższy powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 14 czerwca 1965 roku w sprawie o sygn. akt III CO 20/65, w której stwierdzono, że wierzytelności, choćby były ze względu na istotę świadczenia podzielne (art. 379 k.c.), mogą być dochodzone tylko w całości, jeżeli są związane z zarządem rzeczą wspólną w pewnym związku gospodarczym. W takich okolicznościach roszczenie zobowiązaniowe, podzielne ze swej natury, jest roszczeniem, które może być dochodzone tylko niepodzielnie, a

dochodzenie takiego roszczenia może być uznane za czynność zachowawczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 1967 roku w sprawie o sygn. akt I CZ 97/67; wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt III CK 504/04).

Judykatura wielokrotnie wskazywała (m. in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 15 marca 2013 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 912/12), że umieszczenie na elewacji budynku szyldu (reklamy działalności gospodarczej członka wspólnoty) wykracza poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi lokalu udziału, a wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do zawierania umów obligacyjnych dotyczących pobierania pożytków z części wspólnych budynku – w tym wynikających z prawa do umieszczania reklam na elewacji budynku.

W konsekwencji należy stwierdzić, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G. ma legitymację do wytoczenia powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części wspólnej nieruchomości. Zarzut pozwanego dotyczący tej kwestii nie był więc uzasadniony.

Niesłuszne jest również twierdzenie pozwanego, by nie przysługiwała mu legitymacja w niniejszym procesie.

Trzeba zauważyć, że pozwany zarzut ten opiera na twierdzeniu, że ma uprawnienie do zajmowania części elewacji wynikające z umowy najmu, która łączy go z właścicielem lokalu. Zdaniem pozwanego w sytuacji gdy właściciel oddał lokal w najem, prawo do korzystania także z części nieruchomości wspólnej przechodzi co do zasady na czas trwania umowy najmu na najemcę, co wyklucza możliwość dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy od pozwanego.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jak już wcześniej wskazano, elewacja zewnętrzna tak jak ściany budynku, korytarze, klatki schodowe, stanowi część wspólną danego budynku, która nie służy do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej.

Każdy z członków danej wspólnoty mieszkaniowej ma udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest bezpośrednio z prawem własności do konkretnego lokalu. W zakresie przedmiotowego udziału właściciel ma prawo korzystać z tychże części wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem (art. 12 § 1 u.w.l.). Jednakże wykorzystanie elewacji budynku na umieszczenie na niej tablicy informacyjnej bądź reklamowej nie stanowi wykorzystania tejże powierzchni zgodnie z jej przeznaczeniem. Umieszczenie takich elementów powoduje zmianę przeznaczenia tych części wspólnych, co pociąga za sobą konkretne skutki prawne. W ocenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażonej w wyroku z 6 marca 2014 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 679/13, który sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela, podstawowym przeznaczeniem elewacji w budynku jest zapewnienie bezpieczeństwa, oddzielenie budynku od innych, sąsiadujących nieruchomości i zapewnienie ochrony przed działaniem bodźców z zewnątrz, takich jak warunki atmosferyczne, hałas lub nieprzyjemne zapachy. Umieszczenie reklamy czy szyldu na takiej nieruchomości, choć często praktykowane, nie czyni z tego rodzaju praktyki działania zgodnego z przeznaczeniem nieruchomości. Jeżeli reklama taka dotyczy działalności prowadzonej przez członka wspólnoty, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem przez niego w niej lokalu użytkowego, nie może być uznana za normalne korzystanie z nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) zgodnie z jej przeznaczeniem. W ocenie sądu tablica reklamowa, pomimo że nie narusza konstrukcji nośnej ściany, ani nie ingeruje w inny sposób w substancję budynku, to jednak stanowi o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez samo jej posadowienie w obrębie elewacji. Wyrażona przez właścicieli lokali każdorazowo zgoda na taką czynność daje dopiero zarządowi uprawnienie do zawarcia umowy najmu dotyczącej elewacji. Umieszczenie tablicy informacyjnej lub reklamowej powoduje trwałe lub czasowe przeznaczenie zajętej części na potrzeby wyłącznie osoby, która zamieściła tego rodzaju urządzenie, przez co uniemożliwia korzystanie z niej przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji jeden ze współwłaścicieli posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie niż czynią to pozostali współwłaściciele, uzyskuje korzyść, która powinna być między nimi rozliczona.

Niniejszy pogląd został zaakceptowany przez Sąd Najwyższy w uchwale z 13 marca 2008 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 3/08. W podanym orzeczeniu Sądu Najwyższy stwierdził, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c.

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że umowa najmu z 12 września 1996 roku, jak również późniejsze jej aneksy, jasno precyzuje, że przedmiotem umowy są pomieszczenia użytkowe położone na parterze i w piwnicy budynku w G. przy ul. (...) (§ 1 umowy najmu). Potwierdza to również zapis § 2 tej umowy, określający, że stawkę czynszu ustala się w odniesieniu do metra kwadratowego najmowanej powierzchni pomieszczenia. Również pięć aneksów do umowy najmu, w tym aneks nr (...) z 9 stycznia 2018 roku, wprost wskazuje, że przedmiotem umowy najmu są wyłącznie pomieszczenia. Doprecyzowuje to rys sytuacyjny, będący załącznikiem do aneksu nr (...), wskazujący jedynie pomieszczenia na parterze i w piwnicy spornej nieruchomości.

W ocenie sądu objęcia przedmiotem umowy najmu również powierzchni na elewacji budynku nie można wywodzić z brzmienia § 13 umowy najmu wskazującego, że po zakończeniu najmu lokalu, najemca zobowiązany jest uporządkować elewację tj. znaki firmowe, szyld i lokal zwrócić wynajmującemu w terminie przez niego wskazanym.

Wymaga podkreślenia, że sam wynajmujący ( (...) S.A.) – właściciel lokalu – w piśmie z 24 lutego 2009 roku, adresowanym do powoda, poinformował ją, że nie jest związany z pozwanym umową, której przedmiotem była reklama zamontowana na elewacji budynku przy ul. (...) w G..

Chybiona jest również argumentacja pozwanego, że z powodową Wspólnotą Mieszkaniową zawarł domniemaną umowę quad usum, na mocy której uprawniony jest do korzystania z elewacji na potrzeby szyldu informacyjnego. Braku dochodzenia do 2009 roku przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej nie można utożsamiać ze zgodą na bezpłatne zajęcie przez pozwanego elewacji budynku.

Sąd podziela pogląd strony powodowej, że zapis § 13 umowy najmu można uznać co najwyżej za użyczenie (art. 710 k.c.) części nieruchomości na potrzeby umieszczenia szyldu. Jednak – po pierwsze – wraz ze sprzedażą rzeczy (wyodrębnieniem i sprzedażą lokali) umowa użyczenia wygasła, a więc powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie wstąpiła w stosunek użyczenia. Po drugie – użyczeniem miałyby być objęta część wspólna, a jedynie Wspólnota Mieszkaniowa, która zawiązała się na skutek wyodrębnienia pierwszego lokalu z powyższej nieruchomości, jest dysponentem nieruchomości wspólnej. Do dokonania takiej czynności właściciel nie jest upoważniony. Nie mieści się to w dyspozycji art. 12 u.w.l. Tym samym sąd nie podzielił zdania pozwanego, że przy zawarciu umowy najmu zgodnym zamiarem stron było objęcie umową części elewacji budynku na szyld informacyjny związany z działalnością gospodarczą prowadzoną przez pozwanego.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 maja 2014 roku w sprawie o sygn. akt VI ACa 1420/13 działalność reklamowa członka wspólnoty, czy też innego podmiotu, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem w niej lokalem użytkowym, nie może być uznana za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej – elewacji budynku, gdyż reklama pozostaje w ścisłym związku z prowadzoną działalnością komercyjną, a więc nie służy wszystkim członkom wspólnoty. Tym samym nie sposób uznać by z momentem zawiązania się Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Oddział (...) z siedzibą w G. (obecnie (...) S.A. Oddział Gospodarowania (...) w G.) był uprawniony do zajęcia części elewacji nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) i to uprawnienie w ramach umowy najmu przeniósł na pozwanego.

Wobec powyższego sąd nie miał wątpliwości, że pozwany posiada legitymację bierną w niniejszym postępowaniu.

W konsekwencji sąd uznał roszczenie dochodzone niniejszym pozwem za usprawiedliwione co do zasady.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, sąd, działając na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 225 k.c., orzekł jak w sentencji.

# ZARZĄDZENIE

1. odnotować w rep. C oraz w kontrolce wniosków o uzasadnienie;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.

G., 5 marca 2020 roku Sędzia Anna Mejka