

Sygn. akt: I C 20/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2021 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Ś. i A. Ś.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ulicy (...) w O.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 4 września 2020 r. nr (...) w sprawie zakazu sprzedaży napoi alkoholowych,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała,

III. zasądza od pozwanej rzecz powodów kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 20/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 stycznia 2020 r. powodowie M. Ś. i A. Ś. wnieśli o :

- uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w O. (dalej: Wspólnoty Mieszkaniowej) nr (...) z dnia 4 września 2020 r. w sprawie zakazu sprzedaży napoi alkoholowych o zawartości powyżej 18% objętości,

- uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w O. nr (...) z dnia 4 września 2020 r. w sprawie zakazu zajmowania części wspólnych nieruchomości bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej,

- a nadto, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami lokalu użytkowego w budynku o charakterze mieszkalno-użytkowym położonym w O. przy ul. (...) oraz są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód od maja 2018 r. jest najemcą lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...). Przy zawarciu umowy deweloperskiej wynajmujący oświadczył, że w lokalu będzie prowadzona działalność handlowo-usługowa, poza tym działalność gastronomiczna, polegająca między innymi na sprzedaży alkoholu. Wynajmujący był pierwszą osobą, która podpisała z deweloperem umowę, a więc kolejne osoby były informowane o tym jakiego rodzaju działalność będzie prowadzona w lokalach usługowo-handlowych. Deweloper wyraził zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalach niemieszkalnych. Powodowie nabyli od wynajmującego lokal oraz na powodów została scedowana umowa zawarta ze Spółką (...) S.A. Członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podejmują uchwały sprzeczne z interesami właścicieli lokali niemieszkalnych. Uchwały podejmowane przez wspólnotę są chaotyczne, niejasne, co prowadzi do ich niejednoznacznej interpretacji

zazwyczaj niekorzystnej dla właścicieli lokali o charakterze usługowym. Członkowie wspólnoty prowadzą działania paraliżujące funkcjonowanie wspólnoty. Powód zainicjował podjęcie uchwały z dnia 29 września 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na prowadzenie sklepu spożywczego w lokalu usługowym (...) w O. przy ul. (...). Większość członków wspólnoty wyraziło zgodę na prowadzenie sklepu, w tym także sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu. Uchwała została w dniu 19 listopada 2020 r. przekazana Administratorowi Wspólnoty. W dniu 24 listopada 2020 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr(...). Uchwały dotyczyły zakazu sprzedaży alkoholu oraz zakazu zajmowania części wspólnych nieruchomości bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, natomiast uchwała (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Dodatkowo obie uchwały naruszają interesy powodów. Cofnięcie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych określonego rodzaju, ograniczy uzyskiwanie przez najemcę części dochodów, co może skutkować wypowiedzeniem zawartej umowy z (...) S.A. – wówczas powodowie zostaną pozbawieni dochodów z najmu przedmiotowego lokalu. Ograniczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej nałożone przez Wspólnotę Mieszkaniową na powodów jest sprzeczne z art. 6 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności, art. 140 i art. 144 k.c. oraz art. 25 ust. 1 i art. 27 ustawy o własności lokalu (pozew k. 4-17).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości, jako bezzasadnego oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa prawnego według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Pozwana przyznała, że załączone przez powodów uchwały zostały podjęte przez Wspólnotę. Odnośnie zaskarżonej uchwały nr (...)r. wskazała, że postanowienia umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej dotyczące zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży napojów alkoholowych stanowią klauzule abuzywne. Zapis tego rodzaju uniemożliwia konsumentom wyrażenie sprzeciwu wobec sprzedaży napojów alkoholowych w należącej do nich nieruchomości i pozbawia ich prawa do podjęcia swobodnej decyzji w tym zakresie po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. Takie działanie godzi w dobre obyczaje, jak również narusza rażąco interes konsumentów poprzez uniemożliwienie im zabezpieczenia swojego interesu, zwłaszcza w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu zamieszkania na osiedlu mieszkaniowym. Powodowie, tym bardziej że powód jako przedsiębiorca prowadzący już wcześniej działalność gospodarczą, powinien liczyć się z tym, że pozwana ma prawo do niewyrażenia zgody na sprzedaż w lokalu użytkowym napojów alkoholowych o zawartości alkoholu powyżej 18% i wkalkulować to w swoje ryzyko gospodarcze. Powód, za zgodą tylko jednego Członka Zarządu sporządził własny projekt uchwały zezwalającej na sprzedaż alkoholu w lokalu przeznaczonym na sklep (...) i zebrał pod nim podpisy właścicieli. Powód nie został przez Zarząd upoważniony do zbierania głosów w trybie indywidualnym pod jego autorskim projektem – brak możliwości weryfikacji przez Zarząd czy zbieranie głosów nastąpiło w sposób prawidłowy. W związku z tym przeprowadzone głosowanie przez powoda, pozwana potraktowała jako ankietę. Uchwała nr (...) została sformułowana w sposób jasny i niebudzący wątpliwości. Ustawienie kilku stolików z krzesłami prowadzi do korzystania przez jednego lub kilku członków wspólnoty mieszkaniowej w sposób wyłączny, uniemożliwiający czynienie pozostałym. Powyższe stanowi naruszenie art. 206 k.c. (odpowiedź na pozew – k. 121-126).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20.02.2019 r. (...) Sp. z o.o. sp. k. skierowała do "A." Biuro (...) pismo, w którym wyraził zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu nr (...) przy ul. (...) działalności gastronomicznej lub działalności w zakresie sprzedaży produktów spożywczych w tym alkoholu.

(dowód: pismo z dnia 20.02.2009 r. k. 102- 113)

W dniu 05.03.2019 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego oraz umowa sprzedaży lokalu niemieszkalnego o numerze U2. Nabywca nieruchomości K. M. oświadczył, że w przedmiotowym lokalu prowadzona będzie działalność handlowo-usługowa, w tym działalność gastronomiczna, polegająca między innymi na sprzedaży alkoholu (§5 ust. 2).

W dniu 16.10.2020 r. powodowie M. Ś. i A. Ś. nabyli od K. M. lokal niemieszkalny nr (...), położony w budynku przy ulicy (...) w O. wraz z prawami związanymi z własnością przedmiotowego lokalu, do majątku wspólnego, w ramach prowadzonej przez powoda M. Ś. działalności gospodarczej.

(dowód: akt notarialny Repertorium A Nr (...) – k. 56-86, akt notarialny Repertorium A Nr (...) k. 21-37 zeznania powoda k.152v)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w O. podjęła dwie uchwały z dnia 4.09.2020 r. tj. uchwałę nr (...) oraz uchwałę nr (...). Uchwała nr (...) została podjęta w przedmiocie zakazu sprzedaży napojów alkoholowych o zawartości alkoholu powyżej 18% objętości w lokalach i w obrębie całego terenu należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej, zaś Uchwała nr (...) w przedmiocie zakazu zajmowania części wspólnych nieruchomości bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.

W § 1 uchwały nr (...) wskazano „Wspólnota Mieszkaniowa postanawia podjąć decyzję o zakazie sprzedaży napojów alkoholowych o zawartości alkoholu powyżej 18% objętości w lokalach i w obrębie całego terenu należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej.”

W § 1 uchwały nr (...) wskazano „Wspólnota Mieszkaniowa postanawia podjąć decyzję o zakazie zajmowania części wspólnych nieruchomości oraz dokonywania jakichkolwiek zmian w obrębie części Wspólnych – bez uzyskania zgody Wspólnoty w formie uchwały”.

Uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powodowie powzięli wiedzę o podjęciu uchwały w dniu 24.11.2020 r.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 39, uchwała nr (...) – k. 38, zeznania członka zarządu L. W. – k. 153, zeznania powoda M. Ś. k. 153)

Powodowie przed lokalem niemieszkalnym ustawili stoły oraz krzesła zajmując w ten sposób części wspólne nieruchomości. Przed lokalem, w którym znajduje się sklep (...) stoją palety do rozładunku. Wskazane wyżej elementy utrudniają przejście wzdłuż nieruchomości.

(dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 40, zeznania członka zarządu L. W. – k. 153v)

K. M. sporządził dokument Uchwała z dnia 29.09.2020 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na prowadzenie sklepu spożywczego w lokalu usługowym (...) w O. przy ul. (...), w tym na sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu, na umieszczenie szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe najemcy oraz plakatów reklamowych, jak również na montaż urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu. Zebrał pod nim głosy w drodze indywidualnego zbierania głosów – głosy nie były zbierane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Za przyjęciem uchwały oddano (...) głosów, a przeciwko jej podjęciu było (...) głosów.

(dowód: uchwała z dnia 29.09.2020 r. – k. 42 – 55, zeznania powoda – k. 152v, zeznania członka zarządu L. W. k. 153, zeznania członka zarządu W. M. – k. 154, zeznania członka zarządu M. F. – k. 154)

W pobliżu budynku przy ul. (...) zlokalizowane są dwa sklepy spożywcze.

(dowód: wydruk mapy G. – k. 131-132 oraz k. 148-149)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w części, ponieważ zostało wykazane że uchwała nr (...) w sprawie zakazu sprzedaży napoi alkoholowych jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza interesy powodów. Natomiast w zakresie zaskarżonej uchwały nr (...) w sprawie zajmowania części wspólnych Sąd oddalił żądanie z uwagi na to, iż uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) 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. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na M. Ś. i A. Ś., zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

W niniejszej sprawie powodowie zarzucali, że zaskarżone uchwały naruszają ich interes i są niezgodne z prawem, albowiem Wspólnota przez jej podjęcie ingeruje w prowadzoną przez powodów działalność gospodarczą poprzez zakaz sprzedaży napojów alkoholowych powyżej 18% oraz uniemożliwia korzystanie z części nieruchomości wspólnej przed lokalem gastronomicznym według uznania powodów.

Tym niemniej na wstępie, przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa, należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, albowiem są właścicielami jednego z lokali użytkowych położonego przy ul. (...) w O.. Wobec tego przysługuje im legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Dla porządku należy także wskazać, że w ocenie Sądu powodowie dochowali również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżona uchwała została, bowiem podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym powodowie zostali powiadomieni w dniu 24.11.2020 r. Natomiast pozew został nadany w dniu 04.01.2021 r. w placówce operatora pocztowego, a zatem z zachowaniem tego terminu. Pozwana nie udowodniła, że uchwałę podjętą we wskazanym trybie doręczono wcześniej. Zeznający za pozwaną członkowie jej zarządu nie potrafili dokładnie określić kiedy zakończono zbieranie głosów. L. W. podał, że mógł być to wrzesień bądź październik 2020 r. W skrzynce lokalu powodów mogła się ona znaleźć

1 – 2 tygodnie później (k.153). To do pozwanej należało przeprowadzenie ewentualnego przeciwdowodu przeciwko zeznaniom powoda czego nie próbowała jednak przedsięwziąć.

Jeśli chodzi o dalsze okoliczności bezsporne między stronami to było to, że w lokalu (...) należącym do powodów prowadzona jest działalność gospodarcza tj. sklep (...) S.A. Bezsporne było również to, iż w lokalu (...), którego najemcami są powodowie prowadzona jest działalność gastronomiczna. Natomiast kwestia sporna między stronami sprowadza się do tego czy Wspólnota może na mocy uchwały może ograniczyć prawo do sprzedaży napojów alkoholowych powyżej 18% oraz wprowadzić ograniczenia dotyczące korzystania z części wspólnych nieruchomości.

W pierwszej kolejności zostanie omówiona zaskarżona uchwała nr (...)w przedmiocie zakazu sprzedaży napojów alkoholowych i przyczyny jej uchylenia przez Sąd.

Powodowie podnieśli, że przez wspólnotę w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała z dnia 29.09.2020 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na prowadzenie sklepu spożywczego w lokalu usługowym (...) w O. przy ul. (...), w tym na sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu, na umieszczenie szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe najemcy oraz plakatów reklamowych, jak również na montaż urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W przypadku ww. dokumentu zbierania głosów nad uchwałą nie zostało przeprowadzone przez zarząd wspólnoty, a więc z naruszeniem przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jak słusznie wskazała pozwana, powyższy dokument nie ma mocy uchwały właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie jest pewnego rodzaju ankietą przeprowadzoną wśród członków wspólnoty. W ocenie Sądu, we Wspólnocie Mieszkaniowej, która bierze pod uwagę postulaty wszystkich jej członków, powyższa ankieta powinna prowadzić do podjęcia decyzji o zwołaniu zebrania właścicieli wszystkich lokali przynależących do Wspólnoty Mieszkaniowej. Natomiast Zarząd Wspólnoty zdecydował o przeprowadzeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów nad opozycyjną uchwałą w zakresie zakazu sprzedaży napojów alkoholowych powyżej 18%. Przedmiot uchwały wzbudzał różne emocje, a zdania mieszkańców w tym względzie były podzielone, o czym Zarząd Wspólnoty wiedział, gdyż otrzymał informację dotyczącą uchwały z dnia 29.09.2020 r. Mimo to, Zarząd podjął działania sprzeczne z zasadami współzycia społecznego uniemożliwiając dyskusję w tym przedmiocie na zebraniu właścicieli lokali oraz przedstawieniu argumentacji osobom, których ten zakaz miał ostatecznie dotyczyć. W związku z tym doszło do naruszenia interesu właścicieli lokalu w toku procedowania nad uchwałą nr(...).

Na ocenę zasadności możliwości podjęcia przez wspólnotę uchwały w zakresie zakazania bądź udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu powyżej 18 % nie ma wpływu fakt, wyrażenia zgody przez dewelopera na taką sprzedaż. Podmiotem decyzyjnym w zakresie regulacji związanych z funkcjonowaniem wspólnoty jest Wspólnota Mieszkaniowa, którą tworzą właściciele poszczególnych lokali. Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Działalność pozwanej i podejmowane przez nią uchwały nie mogą być ograniczone więc przez osobę trzecią – brak podstawy prawnej do tego rodzaju działań.

Niemniej jednak, przyczyną uchylenia uchwały nr 3/2020 jest jej nieprecyzyjność i zarazem blankietowe sformułowanie adresata uchwały, co jest niezgodne z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu orzekającego, w niniejszej sprawie podjęcie uchwały w zakresie zakazu sprzedaży napojów alkoholowych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością. Uchwała powinna wskazywać konkretnie w ramach jakiej działalności i zlokalizowanej w którym lokalu należącym do właściciela członka wspólnoty zakaz sprzedaży napojów alkoholowych powyżej 18% ma obowiązywać. Uchwała sformułowana w ten sposób nakłada zakaz sprzedaży napojów alkoholowych powyżej 18% na wszelkie rodzaje działalności gospodarczych, które są i będą w przyszłości prowadzone „...**w lokalach i w obrębie całego terenu należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej.**”.

Lokal powodów należy do powodów, a nie do Wspólnoty Mieszkaniowej. Z literalnego brzmienia uchwały można zaś wywodzić, że dopuszcza ona sprzedaż napoi alkoholowych o stężeniu do 18 % na terenie należącym do Wspólnoty, a więc na klatkach schodowych, korytarzach dachu czy chodnikach, co jak twierdzą członkowie zarządu różni się z intencją podjęcia omawianej uchwały.

W związku z powyższym, pozwana w sposób wadliwy sporządziła uchwałę, co w intencji miało wywołać konsekwencje dla ograniczenia prawa do korzystania z własności powodów, a w rezultacie może prowadzić do udzielenia niezamierzonego uprawnienia wszystkim innym.

Każda uchwała wprowadzająca ograniczenia w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na członka Wspólnoty Mieszkaniowej, powinna zgodnie z dobrymi obyczajami zostać omówiona na forum. Dopiero po wysłuchaniu argumentacji wszystkich stron powinno odbyć się głosowanie nad treścią zaproponowanej uchwały. Powodowie również są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej, chce decydować się o ich własności, a więc pozwana powinna również uwzględnić ich interesy w podejmowaniu uchwał.

Zaznaczyć należy, że pozwana nie wykazała, aby sprzedaż alkoholu w sklepie powodów prowadziła do naruszania ciszy nocnej lub zaśmiecania terenu wspólnoty „nie mam pewności czy butelki pozostawione na posesji kupiono w żabce, ale widziałam mężczyznę, który wychodził z butelką z żabki, a później taką samą butelkę widziałam na ziemi” (zeznania członka zarządu L. W. – k. 153v). Członek zarządu M. F. zeznał „Zdarza się w przejściu z jednego bloku na osiedle stoją osoby i spożywają alkohol. Do garażu rzucają puste butelki” (k. 154), jednakże powyższe nie potwierdza, że takie zachowanie wynika ze sprzedaży alkoholu w Sklepie (...) znajdującym się na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspomniane osoby mogły nabyć alkohol w (...) ale również w innym sklepie, chociażby w pobliskim (...) czy (...). Podjęta uchwała przez pozwaną jest nieadekwatnym sposobem eliminacji zaśmiecen oraz osób spożywających alkohol z terenu Wspólnoty Mieszkaniowej. Być może zakaz sprzedaży napojów alkoholowych powyżej 18% zmniejszyłby ilość klientów, którzy chcieliby dokonać zakupy w sklepie (...), jednakże nie gwarantuje, że na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej nikt nie będzie spożywał alkoholu i zostawiał śmieci. Natomiast nie zostały podjęte inne działania, które skutkowałyby brakiem niepożądanych zachowań, na co wskazał członek zarządu M. F. „Nie wiem czy administrator interweniował w tym przedmiocie do służb porządkowych ”.

Z tych względów, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd uchylił uchwałę nr(...)(pkt I sentencji wyroku).

Przechodząc do omówienia uchwały nr (...)wskazać należy, że dotyczy ona zakazu zajmowania części wspólnych nieruchomości oraz dokonywania jakichkolwiek zmian w ich obrębie. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie zaś z art. 12 ust. 1 wspomnianej ustawy „Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.” Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 lipca 2017 r. sygn. akt I ACa 117/17 wskazał, że „Współwłaściciel nieruchomości wspólnej nie może bowiem korzystać z części wspólnej dowolnie, stosownie do swoich potrzeb. Może z niej jedynie współkorzystać w sposób niezakłócający korzystania innym współwłaścicielom.” W niniejszej sprawie powodowie wykorzystują części wspólne w celu umieszczenia przed lokalem gastronomicznym stolików wraz z krzesłami oraz przed sklepem (...) palet do rozładunku. Powyższe fakty zostały ustalone na podstawie dokumentacji fotograficznej oraz zeznań powoda oraz członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Niedogodności związane z wykorzystywaniem części wspólnych przez powodów zostały opisane w następujący sposób:

„Jest kilka lokali co wystawiają swoje stoliki, co wiąże się z zanieczyszczeniami. Również jeżeli dotyczy to lokali otwartych w godzinach nocnych to zakłóca to ciszę nocną. (...) wystawienie stolików utrudniało niejednokrotnie przejście, zwłaszcza że z uwagi na osoby i ich samochody. Zdarzały się też zanieczyszczenia powierzchni, gdy coś spadło ze stolika. Nam głównie zależy na utrudnianiu przejścia. Zdarzało się, że stoliki były ustawiane przez klientów inaczej niż to widać na fotografiach dołączonych przez powodów ” (zeznania członka zarządu L. W. k. 153)

„Ż. nie jest w mojej części budynku, ale my mamy bank i przejście utrudniają klienci bankomatów i zaśmiecają potwierdzenia wypłaty gotówki” (zeznania członka zarządu W. M. k. 154)

„Lokale usługowe zajmują chodnik, bo przed jednym stoją stoliki, przed żabką stoją palety do rozładunku. Stoją czasem godzinę, dwie. Ustawione są w miejscu które utrudnia przejście, choć można ustawić je w innym, które by przejścia nie zagrażało. (...) Przyczyną podjęcia uchwały w przedmiocie części wspólnej było, aby właściciele nie wystawiali stolików przed lokalami ” (zeznania członka zarządu M. F. k. 154).

Zajęty przez powodów teren w ocenie pozwanej jest wykorzystywany w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. Chodnik miał służyć mieszkańcom do swobodnego przemieszczenia się z i do budynków przynależących do Wspólnoty Mieszkaniowej. Jak wynika z złożonych w sprawie zeznań, powodowie teren ten wykorzystują w celu prowadzenia działalności gospodarczej (spożywania posiłków przez klientów) poza wnętrzem lokalu gastronomicznego. W związku z powyższym uznać należy, że powodowie korzystają z części wspólnych nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem, a więc wbrew art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, dodatkowo uniemożliwiając korzystanie z tych części innym właścicielom. Powodowie bez zgody pozostałych członków pozwanej zajęli części wspólne ograniczając przy tym prawa właścicielskie tych osób. Natomiast podjęta przez pozwaną uchwała nr (...)ma na celu ochronę interesu i potrzeb wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W uchwale wskazano, że bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały, nie ma możliwości zajmowania części wspólnych nieruchomości oraz dokonywania w nich jakichkolwiek zmian. Powyższa uchwała jest kontynuacją wspomnianego już przepisu art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ponadto, nie ingeruje ona w wyłączone prawo własności przysługującego członkowi wspólnoty do nabytego przez niego lokalu, lecz dotyczy części wspólnych nieruchomości. Powszechną praktyką stosowaną przez wspólnoty mieszkaniowe jest wyrażanie zgody na zajęcie części wspólnych do korzystania wyłącznie przez jednego z członków wspólnoty za określoną opłatą. Wówczas mimo ograniczeń członków wspólnoty w wykonywaniu przysługującego im prawa, wspólnota uzyskuje korzyść majątkową na własne cele. Wbrew twierdzeniom powodów uchwała jest precyzyjna i konkretna oraz nie prowadzi do różnorodnych interpretacji.

Powodowie wskazywali również, że podjęta uchwała nr(...)narusza ich interes. W celu ustalenia czy faktycznie doszło do naruszenia interesów powodów w sposób uzasadniający uchylenie uchwały należy odwołać się do orzecznictwa Sądów Powszechnych. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2020 r. sygn. akt I ACa 221/20 wskazał, że „naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 WłLokU stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. ***Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.*** Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.”, zaś Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 listopada 2020 r., sygn. akt I ACa 712/19 podkreślił, że „interes właściciela lokalu powinien być oceniany w kategoriach obiektywnych. Samo zaś naruszenie jedynie subiektywnego interesu właściciela nie uzasadnia uchylenia uchwały”. Dokonując analizy treści uchwały Sąd doszedł do przekonania, że powyższa uchwała chroni interesy wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym również powodów. Przede wszystkim, żaden członek wspólnoty bez zgody pozwanej wyrażonej w uchwale nie może dokonać zajęcia części wspólnych nieruchomości. Co oznacza, że powodowie nie mogą bez zgody pozwanej zorganizować ogródka restauracyjnego przed swoim lokalem gastronomicznym, ale również żaden inny członek Wspólnoty Mieszkaniowej nie może przed lokalem gastronomicznym powodów np. zorganizować strefy relaksu z kinem plenerowym. W związku z tym każdy z członków pozwanej jest zobowiązany do korzystania z części wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem, a zajęcie ich wymaga zgody wyrażonej w formie uchwały.

Można rozważać pozostawienie w przemijającym okresie dla celów rozładunku palet z towarem przed sklepem, co stanowi normalne korzystanie z lokalu użytkowego – sklepu. Jednakże trwałe zawłaszczenie powierzchni wspólnej przez stoliki, ławki, krzesła dla prowadzenia na tej przestrzeni działalności gastronomicznej nie mieści się już jednak w pojęciu normalnego i wspólnego współkorzystania.

Uchwała dokonała naruszenia subiektywnego interesu powodów w postaci zagrożenia osiągnięcia wyższego dochodu z prowadzonej działalności wynikającego z możliwości spożywania posiłków przez gości restauracji na zewnątrz lokalu. Realizuje jednak obiektywne prawo wszystkich współwłaścicieli do równego dostępu do powierzchni wspólnej i kontroli nad tym przez zarząd. Tu interes własny powodów musi ustąpić przed słusznym interesem współwłaścicieli. Natomiast powodowie mają oczywiście możliwość wystąpienia do Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na zajęcie części wspólnych – taką możliwość gwarantuje im zaskarżona uchwała nr (...). Postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie nie wykazało, aby uchwała nr(...)skutkowała naruszeniem obiektywnego interesu powodów uzasadniającego jej uchylenie. Z tego względu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...)(pkt II sentencji wyroku).

W wyniku procesu zostało uwzględnione jedno z żądań powodów, zaś drugie zostało oddalone, w związku z czym powodowie wygrali proces w 50%. T. samym o kosztach procesu orzeczono zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia stosownie do wyniku procesu. Zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł stanowiącą różnicę kosztów poniesionych przez strony (pkt III sentencji wyroku).

Powodowie ponieśli następujące koszty związane z swoim udziałem w sprawie: 400 zł opłata sądowa od pozw, 360 zł koszty zastępstwa prawnego przez radcę prawnego i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa. Pozwana zaś poniosła koszty zastępstwa prawnego przez adwokata w wysokości 360,00 zł i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.