

Sygn. akt: I C 322/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. U.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ulicy (...) w G.

o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie - o uchylenie uchwały,

1) uchyla w całości uchwałę nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ulicy (...) w G. - w przedmiocie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach gastronomicznych w budynku Wspólnoty,

2) zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ulicy (...) w G. na rzecz powódki B. U. kwotę 200 zł (dwieście złotych 00/100) tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

W dniu 2 kwietnia 2014 r. powódka B. U. wniosła do Sądu Okręgowego w Gdańsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. pozew o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013 r., z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, ewentualnie o uchylenie w/w uchwały. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 15 kwietnia 2013 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty zainicjował podjęcie uchwały nr (...) dotyczącej udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu gastronomicznym w budynku Wspólnoty. Przedmiotowa uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie powódki, treść przedmiotowej uchwały zawęża grono współwłaścicieli uprawnionych do realizacji przysługującego im prawa głosu, albowiem nieobecność członka Wspólnoty na dorocznym zebraniu uniemożliwia oddanie głosu w przedmiocie poddawanej pod głosowanie uchwały. Ponadto jest sprzeczna z przepisami art. 18 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, z którego wynika, że wydanie decyzji administracyjnej w przedmiocie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych wydawana jest na czas oznaczony, nie krótszy niż 4 lata na podstawie wniosku zawierającego w załączeniu zgodę podmiotu uprawnionego, tj. w spornym przypadku właściciele lokali znajdujących się w kamienicy należącej do wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli zatem wydanie zezwolenia obejmującego okres nie krótszy niż 4-letni dopuszczalne jest za uprzednim wyrażeniem przez Wspólnotę Mieszkaniową zgody, to uznać należy, iż zgoda ta winna być udzielona na okres nie krótszy niż 4 lata. Tymczasem, zaskarżona uchwała wprowadza procedurę udzielania zgody w "karencji rocznej". Jednocześnie treść uchwały powoduje, że realizacja uprawnień właścicielskich w oparciu o art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali jest iluzoryczna i pozbawia właścicieli wpływu na stworzenie komukolwiek w kamienicy sposobności do sprzedaży napojów alkoholowych. Ponadto, organem kompetentnym

do rozstrzygnięcia o prawie do sprzedaży takich napojów jest organ administracji a nie podmiot prywatny, co oznacza, że podejmowanie przez właścicieli czy wspólnotę mieszkaniową uchwały sprzecznej z obowiązującą decyzją administracyjną, na mocy której określony w niej podmiot nabył określone prawa, stanowi próbę ingerencji w ustawowe kompetencje organu. Dyspozycja przepisów art. 18 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi wymaga również jednorazowego przedłożenia zgody do wniosku o wydanie zezwolenia, a nie jak zamierza czynić pozwana - corocznie. Nadto, zaskarżona uchwała narusza interesy powódki, uniemożliwiając stworzenie przez powódkę najemcy lokalu odpowiednich warunków i minimalizowanie przeszkód w prowadzeniu przez niego restauracji kuchni włoskiej, co w konsekwencji może doprowadzić do rezygnacji przez najemcę z dalszego utrzymywania stosunku najmu. Naruszenie interesu powódki zaskarżoną uchwałą wyraża się także w tym, że nie ma możliwości realnego tworzenia sytuacji, w której ktokolwiek mógłby w kamienicy prowadzić działalność polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych. Zgoda na dokonywane takiej sprzedaży na okres jednego roku musi być bowiem interpretowana przez organ zezwalający jako brak zgody na ich sprzedaż przez okres 4 lat.

(pozew, k. 2-11)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że treść zaskarżonej uchwały nie oznacza, iż do głosowania nad uchwałą przystąpić mogą tylko i wyłącznie członkowie wspólnoty mieszkaniowej biorący udział w zebraniu. Celem uchwały było natomiast, by udzielanie zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach niemieszkalnych było poddawane pod ogólną dyskusję na dorocznych zwyczajnych zebraniach wspólnoty. Przy tym zgoda na sprzedaż alkoholu w lokalach niemieszkalnych, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, wymaga podjęcia przez właścicieli lokali stosownej w tym względzie uchwały. Nie istnieją również przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które określałyby prawa i obowiązki podmiotu udzielającego pisemną zgodę na sprzedaż alkoholu, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Dotyczy to w szczególności wymagań formalnych stawianych rzeczonyj zgodzie członków wspólnoty na sprzedaż alkoholu, w tym okresu, na który zgoda ma być udzielona. Pozwana zarzuciła także, iż dyspozycja art. 18 ust. 10 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi zawiera enumeratywną listę przesłanek obligujących organ do cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu, wśród których nie znajduje się następcza zmiana woli przez współwłaścicieli nieruchomości. Przepisy art. 18 w/w ustawy nie ustanawiają również zakazu przesyłania przez podmiot wyrażający zgodę na wydanie zezwolenia informacji o wynikach podjętej uchwały. Ponadto decyzja zezwalająca na sprzedaż alkoholu jest aktem, którego realizacja oznacza spowodowanie istotnej zmiany rzeczywistości, gdyż wprowadzenie w życie przyznanego uprawnienia wiąże się z istotnym oddziaływaniem na stosunki społeczne panujące w objętym obszarem oddziaływania tego uprawnienia środowisku, spowoduje bowiem większą dostępność alkoholu. Dlatego zasadnym jest możliwość weryfikacji podjętej przez wspólnotę decyzji co do zezwolenia na sprzedaż alkoholu, w okresach wskazanych w uchwale.

(odpowiedź na pozew, k. 48-55)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. U. jest właścicielem stanowiących odrębną własność dwóch lokali niemieszkalnych, położonych w G. przy ul.(...), o pow. 165,80 m² oraz 96,32 m² i tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G..

[okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem w postaci: aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 27.01.2003 r., k. 14-18; aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 27.11.2007 r., k. 19-23; zawiadomienie o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, k. 24-27; odpis z księgi wieczystej KW nr (...), k. 28; wydruk treści księgi wieczystej nr (...), k. 29]

Na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 9 czerwca 2008 r. powódka wynajmuje M. P. (najemcy) w/w lokale w celu prowadzenia w nich działalności gastronomicznej. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres 10 lat, począwszy od dnia 20 listopada 2008 r. do dnia 19 listopada 2018 r. z możliwością przedłużenia jej na lata następne.

[Dowód: umowa najmu z dnia 09.06.2008 r. wraz z aneksem nr 1, k. 30-33]

Zgodnie z powyższą umową, najemca prowadzi w powyższych lokalach Restaurację (...), w której sprzedawany jest alkohol przeznaczony do spożycia w miejscu sprzedaży w oparciu o zezwolenia Prezydenta Miasta G. z dnia 22 lutego 2012 r. ważne na czas oznaczony, od dnia 25 lutego 2012 r. do dnia 24 lutego 2016 r.

[Dowód: zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, k. 34-36; podanie z dnia 20.01.2012 r., k. 37]

W związku z prowadzeniem restauracji, z kuchni wydobywają się zapachy, które przedostają się następnie do innych lokali. Towarzyszą jej również uciążliwości w postaci pracującej wentylacji, dużej ilości śmieci oraz związanych z funkcjonowaniem tzw. ogródka restauracji w okresie letnim

[Dowód: pismo zarządu pozwanej, k. 166; pismo Urzędu Miasta G. z dnia 07.03.2014 r., k. 168; dokumentacja zdjęciowa, k. 169; zeznania K. K. w charakterze pozwanego utrwalone na nośniku CD, k. 176]

W dniu 11 kwietnia 2013 r. sporządzona została przez adw. J. T. opinia prawna, w której wskazano, że wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach użytkowych wchodzących w skład danej wspólnoty mieszkaniowej należy do katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd, oznacza to konieczność podjęcia przez właścicieli lokali stosownej w tym względzie uchwały.

[Dowód: opinia prawna, k. 62-63]

W związku z powyższym, z inicjatywy zarządu Wspólnoty, w dniu 15 kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach (...) oraz (...) Sp. z o.o., mieszczących się w budynku Wspólnoty.

W uchwale postanowiono, że:

"Wspólnota udziela zgody na sprzedaż alkoholu w wymienionych lokalach w karencji rocznej. W roku 2013 zgodę na sprzedaż wydaje się do końca marca 2014.

W latach następnych zgoda będzie udzielana przez właścicieli uczestniczących w dorocznym zebraniu Wspólnoty na okres do następnego dorocznego zebrania Wspólnoty tj. do końca marca danego roku.

O decyzji Wspólnoty należy powiadomić stosowny organ urzędowy zajmujący się udzielaniem zgody na sprzedaż alkoholu oraz zainteresowanych właścicieli lokali gastronomicznych."

Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów.

[Dowód: kopia uchwały nr (...), k. 38-39; zeznania K. K. w charakterze pozwanego utrwalone na nośniku CD, k. 176]

Pisemna informacja o wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) została odebrana przez powódkę w dniu 24 lutego 2014 r.

[Dowód: okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem w postaci: korespondencji e-mail, k. 40; zeznań powódki B. U. utrwalonych na nośniku CD, k. 89, 176]

W związku z podjęciem powyższej uchwały najemca poinformował powódkę o możliwości rozwiązania umowy najmu ze względu na brak możliwości planowania działalności gospodarczej w najmowanych lokalach i nieopłacalność prowadzenia restauracji bez zezwolenia na sprzedaż alkoholu.

[Dowód: zeznania powódki B. U. utrwalone na nośniku CD, k. 89,176]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów złożonych do akt przez obie strony postępowania oraz na podstawie zeznań stron. Przy tym dokumenty przedstawione w toku procesu a pominięte na gruncie ustaleń faktycznych, Sąd, mając na uwadze treść art. 227 k.p.c., uznał za nie mające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W szczególności, ustalenia dotyczące treści i przedmiotu zaskarżonej uchwały nr (...), Sąd poczynił na podstawie kopii przedmiotowej uchwały.

Ustalenia dotyczące zachowania przez powódkę terminu do wytoczenia powództwa w tej sprawie Sąd poczynił na podstawie zeznań powódki oraz korespondencji e-mail, z których to dowodów wynika, że informacja o wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) została odebrana przez powódkę w dniu 24 lutego 2014 r. Ponadto, mając na uwadze stanowisko pozwanej, okoliczność ta jest bezsporna.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania powódki, albowiem są one zasadniczo spójne i logiczne, a ponadto znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Natomiast zeznania K. K. przesłuchanego w charakterze strony pozwanej uwzględnił w zakresie, w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wywodzi swoje roszczenie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej jako "u.w.l."), powołując się na naruszenie przepisów prawa oraz naruszenie jej interesu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Przy tym, przedmiotowe powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Z powyższego wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały zostanie rozpoznane, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowanie terminu do jej wniesienia oraz rzeczywiste oparcie jej na jednej z wymienionych w ust. 1 przesłanek ustawowych.

W pierwszej kolejności badaniu przez Sąd podlega termin, którego zachowanie determinuje rozpoznanie przesłanki merytorycznej powództwa.

W tym zakresie wskazać na wstępie należy, że z bezpośredniego brzmienia art. 23 ust. 1 powyższej ustawy wynika m.in., iż uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Jak ustalono, podjęta uchwała jest wynikiem głosów oddanych w drodze ich indywidualnego zebrania. Zatem została podjęta w chwili zakończenia indywidualnego zbierania głosów i stosownie do art. 23 ust. 3 u.w.l., o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały nr (...)liczyć zatem należy od pisemnego powiadomienia właścicieli o podjęciu uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Powódka, jak wskazała i co nie było kwestionowane przez stronę przeciwną, otrzymała powyższe zawiadomienie w dniu 24 lutego 2014 r., a więc termin 6-tygodniowy do zaskarżenia uchwały upłynął z dniem 7 kwietnia 2014 r. Natomiast w dniu 2 kwietnia 2014 r. (data stempla pocztowego) powódka wniosła pozew.

Mając na uwadze, iż powódka w ustawowym terminie wniósł powództwo, zbadania wymaga zasadność podstaw merytorycznych zgłoszonych przez powódkę.

W tej mierze zauważyć należy, że powołany przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. wyróżnia 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. Przy tym, każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Jednocześnie może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Z kolei o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy 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 lub grupę 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 (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

W ocenie Sądu, zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz sprzeczna z interesem powódki.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz.U. z 2007r. Nr 70, poz. 473) sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży może być prowadzona tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na lokalizację punktu sprzedaży, zaś stosownie do art. 18 ust.6 pkt 3 tej ustawy, do wniosku o wydanie zezwolenia należy dołączyć pisemną zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Jak wskazuje się zaś w judykaturze, wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i w związku z tym winna być wyrażona w uchwale podjętej przez właścicieli - Wspólnotę Mieszkaniową (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 13.09.2012 r., III SA/Wr 183/12, LEX nr 1222438; wyrok WSA w Szczecinie z dnia 20.08.2008 r., II SA/Sz 369/08, LEX nr 507790; a także wyrok WSA w Warszawie z dnia 02.06.2006 r., VI SA/Wa 174/06, LEX nr 235301).

Przy tym zaznaczyć należy, że powyższe uprawnienie Wspólnoty Mieszkaniowej do zajęcia stanowiska w sprawie sprzedaży alkoholu nie ma charakteru uprawnienia nieograniczonego i jak każda decyzja wspólnoty mieszkaniowej

powinna być zgodna z przepisami prawa - w analizowanym przypadku również z przepisami ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

Jak już wyżej wskazano, do wniosku o wydanie zezwolenia należy dołączyć pisemną zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. W związku z tym organy prowadzące postępowanie w sprawie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych obowiązane są badać, czy podmiot ubiegający się o zezwolenie legitymuje się m.in. wymaganą zgodą uprawnionych podmiotów. Jednocześnie, jak stanowi art. 18 ust. 9 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, zezwolenie wydaje się na czas oznaczony, nie krótszy niż 4 lata, a w przypadku sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży - nie krótszy niż 2 lata.

W treści ust. 9 art. 18 w/w ustawy ustawodawca postanowił zatem, że zezwolenia na obrót napojami alkoholowymi są związane w czasie i ustalił, że na sprzedaż napojów alkoholowych do spożycia w miejscu sprzedaży wydaje się je, na czas oznaczony nie krótszy niż 4 lata, a w przypadku sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży - nie krótszy niż 2 lata. Ustosunkowując się do opisanych norm prawnych trzeba stwierdzić, iż z uwagi na związany charakter instytucji zezwolenia na obrót napojami alkoholowymi (uznaniowość występuje jedynie w sytuacji, gdy trzeba wybrać, który z wnioskodawców otrzyma zezwolenie przy mniejszej liczbie miejsc w limicie niż wniosków o wydanie zezwolenia), organ zezwalający jest związany treścią art. 18 ust. 9 w zakresie czasu, na jaki przedsiębiorca może otrzymać odpowiednie zezwolenie. Instytucja terminu, czyli związania w czasie mocy wiążącej decyzji administracyjnej jest atrybutem tegoż aktu administracyjnego (aktu stosowania prawa), stąd też należy przyjąć, iż w przywołanych normach ustawowych ustawodawca określił terminy, na jakie można wydawać omawiane zezwolenia.

W związku z powyższym za niezgodną z prawem należy uważać uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej, która przewiduje zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalach na okres jednego roku, a więc z naruszeniem ustawowych terminów, na które są wydawane przedmiotowe zezwolenia - w przypadku w przypadku sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu sprzedaży - nie krótszego niż 4 lata.

Zdaniem Sądu, zaskarżona uchwała, przewidując zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalach w karencji rocznej narusza również interesy powódki, jako właściciela lokali użytkowych, w których prowadzona jest działalność gastronomiczna.

Jak już wcześniej wspomniano, organy prowadzące postępowanie w sprawie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych obowiązane są badać, czy podmiot ubiegający się o zezwolenie legitymuje się m.in. wymaganą zgodą uprawnionych podmiotów. W sytuacji zaś, gdy zgoda udzielona jest na okres krótszy niż terminy, na jakie można wydawać omawiane zezwolenia, wydanie zezwolenia jest niemożliwe. Konsekwencją tego będzie zaś brak możliwości wywiązania się przez powódkę z zawartej przez nią umowy najmu. W tym zakresie stanąć bowiem należy na stanowisku, że najemca prowadzący restaurację, w której podawany jest alkohol, w braku wymaganego zezwolenia nie będzie zainteresowany dalszym utrzymywaniem stosunku najmu. Uzasadniony jest zatem wniosek, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w powyższy sposób nadużyła uprawnienia do ochrony interesu swoich członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu przez powódkę.

Pozwana nie przedstawiła także żadnego konkretnego i rzeczywistego powodu uzasadniającego podjęcie uchwały o powyższej treści. Nie ulega wprawdzie wątpliwości, że funkcjonowanie restauracji w lokalu użytkowym znajdującym się w budynku mieszkalnym może być uciążliwe dla jego mieszkańców. Niemniej podkreślenia wymaga, że w budynku wspólnoty, w którym są lokale użytkowe - wspólnota może tylko, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, ustalić w drodze uchwały w stosunku do właścicieli lokali użytkowych zwiększone obciążenia na wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie ma natomiast żadnego tytułu do ingerowania w sferę uprawnień poszczególnych właścicieli lokali, w tym nie ma prawa zakazywać czy ograniczać prowadzenia w lokalach działalności gospodarczej (por. wyrok SN z dnia 03.04.2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188).

Godzi się zauważyć, że celem ustanowienia przez pozwaną Wspólnotę w zaskarżonej uchwale specyficznej procedury wydawania przez Wspólnotę zezwolenia na sprzedaż alkoholu w lokalach powódki, nie były - de facto - cele

wynikające z cytowanej ustawy o wychowaniu w trzeźwości /.../. Sama sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu gastronomicznym, nie jest bowiem uciążliwa (być może poza nieprawidłowo rozwiązana kwestią gromadzenia i wywozu odpadów, których ilość wzrasta z uwagi na butelki po napojach alkoholowych), alkohol ten nie jest tani i nie zostało wykazane przez pozwanego, aby był nadużywany w restauracji, a tym samym - aby picie alkoholu w tym wypadku rodziło problemy, które ma na celu zniwelować cytowana ustawa. Dlatego Sąd uznał, że dla pozwanej to właśnie kwestia sprzedaży alkoholu w lokalu gastronomicznym powódki, stała się tzw. karta przetargowa, przy pomocy której pozwana ma zamiar bronić się przed innymi uciążliwościami związanymi z prowadzeniem restauracji, a także realizować swoje cele w odniesieniu do funkcjonowania przedmiotowej przedmiotowego lokalu gastronomicznego. Oczywistym jest bowiem, że samo prowadzenie takiej działalności, ze swojej natury, wiąże się z pewnymi uciążliwościami, na które wyżej zwrócono uwagę. Nadto w pełni wiarygodne wydaje się twierdzenie powódki, iż chociaż podawanie napojów alkoholowych nie jest głównym profilem działania wspomnianego lokalu, to jednak brak zezwolenia na ich podawanie wpłynąłby w istotnym stopniu na opłacalność prowadzenia restauracji. To z kolei determinuje zamiary najemcy przedmiotowych lokali w stosunku do powódki, a więc dotyczy wprost interesów powódki.

W świetle powyższych rozważań Sąd doszedł do przekonania, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 25 u.w.l. uchylił w całości zaskarżoną uchwałę, o czym orzekł w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić koszty procesu poniesione przez przeciwnika (stronę, która wygrała sprawę).

W skład poniesionych przez powódkę kosztów procesu wchodzi opłata od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie adwokata w wysokości 240 zł ustalonej na podstawie § 8 pkt 7 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W związku z powyższym na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 k.p.c i przywołanych wyżej przepisów Sąd zasądził od pozwanej - jako przegrywającej sprawę - na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.