

Sygn. akt I C 59/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Daniszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Nowakowska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy

(...) w G.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda M. W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 96 zł (dziewięćdziesiąt sześć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Na oryginale właściwy podpis

UZASADNIENIE

Powód M. W. w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. domagał się uchylenia uchwały Nr (...) podjętej w sprawie niewyrażenia zgody na prowadzenie sklepu spożywczo – monopolowego (...) w lokalu użytkowym Nr (...) stanowiącym własność powoda. W uzasadnieniu swego żądania wyjaśnił, że zaskarżona uchwała godzi w jego interesy prawem chronione przez to, że ogranicza jego uprawnienia właścicielskie i nadmiernie ingeruje w to prawo, ograniczając swobodne, wyznaczone normami prawnymi władztwo nad jego lokalem użytkowym. Podkreślił przy tym, że pozwana Wspólnota w żaden sposób nie umotywowała swego stanowiska w przedmiocie braku zgody na sprzedaż alkoholu; tymczasem w jego ocenie nie istnieją żadne obiektywne okoliczności, które mogłyby brak takiej zgody uzasadniać. W konsekwencji tego, zaskarżona uchwała, jako naruszająca indywidualny interes powoda będącego członkiem Wspólnoty, powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w G. wniosła w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana wyjaśniła, że przedmiotowa uchwała realizuje zasadę ochrony interesu większości członków wspólnoty i nie stwarza takiej sytuacji, w której jeden z właścicieli byłby nadmiernie ograniczony w możliwości wykonywania swojego prawa własności. Podkreśliła, że podejmując sporną uchwałę bazowano na doświadczeniach z lat poprzednich, kiedy to prowadzony był już w lokalu powoda sklep z

alkoholem. Wówczas dochodziło do sytuacji, w których klienci tego sklepu spożywali alkohol na sąsiadującym z lokalem placu zabaw, zaśmiecali go i załatwiali tam swoje potrzeby fizjologiczne. Pozwana zwróciła również uwagę na utrudnienia związane z parkowaniem samochodów dostawczych, które uniemożliwiały mieszkańcom wyjazd z podwórek. Podkreśliła, że powód i jego wcześniejszy najemca nie reagowali na te negatywne zjawiska i nie sprawowali żadnej kontroli nad tym, co działo się na terenie Wspólnoty i do nim przylegającym. Według pozwanej, z dużą dozą prawdopodobieństwa można przyjąć, że takie same sytuacje pojawiają się ponownie, z momentem rozpoczęcia działalności przez sklep, w którym znów sprzedawany będzie alkohol.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. W. jest właścicielem lokalu użytkowego Nr (...) położonego w G. przy ulicy (...), należącego do zasobu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G..

[okoliczność bezsporna oraz: dowód: odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr (...) k. 16]

Przed budynkiem pozwanej Wspólnoty, tuż obok lokalu powoda, znajduje się ogólnodostępny plac zabaw, odgradzony od budynku i ulicy biegnącej wzdłuż niego, niskim murkiem.

[dowód: dokumentacja zdjęciowa k. 48, wydruk k. 65, zaświadczenie Administracji (...) z dnia 11.04.2017 r. k. 106, dokumentacja zdjęciowa k. 112-118]

W lokalu stanowiącym własność powoda przez kilkanaście lat mieściły się delikatesy (...), oferujące również alkohol. W okresie funkcjonowania tego sklepu wielokrotnie dochodziło do sytuacji, w których jego klienci, po spożyciu zakupionego alkoholu, zakłócali porządek i spokój mieszkańców. Często spożywali alkohol zakupiony w sklepie (...) na znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku placu zabaw. Zachowywali się wówczas głośno, awanturowali się; będąc pod wpływem alkoholu bili się, wulgarnie zaczepiali przechodniów, a także bawiące się dzieci. W związku z tym korzystanie z placu zabaw było utrudnione, a niekiedy nawet niemożliwe dla mieszkających w sąsiedztwie dzieci, zaś sami mieszkańcy nie czuli się bezpiecznie w okolicy swojego domu.

Osoby spożywające alkohol zaśmiecały otoczenie, pozostawiając na placu zabaw butelki, puszki, kapsle i inne odpadki. Załatwiali tam również swoje potrzeby fizjologiczne. W konsekwencji otoczenie budynku przy ulicy (...) w G., a także nieruchomości sąsiednich było zanieczyszczone i brudne, zaś mieszkańcy zmuszeni byli wielokrotnie sprzątać po klientach sklepu (...) - bramy wjazdowe do posesji, jak również plac zabaw, z którego chcieli korzystać wraz z dziećmi. Dochodziło też do włamań do mieszczącego się w pobliżu magazynu wynajmowanego przez Związek (...), w którym włamujący się urządzali libacje alkoholowe.

[dowód: pismo (...) z 27.03.2017 r. k. 78, 107, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. z 11.04.2017 r. k. 79, pismo M. D. z 30.03.2017 r. k. 80, k. 110, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. z 28.04.2017 r. k. 81, 109, pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. z 13.04.2017 r. k. 82, k. 108, zdjęcie k. 83, zeznania świadka H. M. – utrwalone na nośniku danych k. 94, dokumentacja zdjęciowa k. 112-118, zeznania świadka E. B. (1) – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka E. B. (2) – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka W. D. – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka Z. S. – utrwalone na nośniku danych k. 211, zeznania świadka A. D. – utrwalone na nośniku danych k. 211, zeznania świadka M. D. – utrwalone na nośniku danych k. 249, zeznania świadka S. W. – utrwalone na nośniku danych – k. 249, zeznania członka zarządu pozwanej W. M. – utrwalone na nośniku danych k. 277 w zw. z k. 45]

Okoliczni mieszkańcy zwracali się do powoda, a także do wcześniejszego najemcy lokalu, z prośbami o interwencję i podjęcie zdecydowanych kroków w celu przywrócenia porządku, jednakże ci nie podjęli żadnych skutecznych działań. Kierowano skargi na zachowanie klientów sklepu (...) do Straży Miejskiej i do Policji. W okresie od 1 stycznia 2014 r. Straż Miejska przy ulicy (...) w G. podjęła pięć interwencji, w tym dwie dotyczyły spożywania napojów alkoholowych w miejscu zabronionym lub naruszania porządku publicznego, przy ulicy (...) – osiem interwencji, w tym trzy dotyczyły naruszania porządku publicznego, zaś przy ulicy (...) – sześć interwencji, w tym cztery dotyczyły spożywania napojów

alkoholowych w miejscu zabronionym lub naruszania porządku publicznego. Z kolei Policja od 1 stycznia 2015 r. odnotowała jedną interwencję z dnia 18 maja 2017 r. dotyczącą głośno zachowujących się osób pod sklepem (...). Mieszkańcy nie zawiadamiali Straży Miejskiej oraz Policji w innych sytuacjach, obawiając się negatywnej reakcji osób spożywających alkohol na placu obok sklepu.

[dowód: pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. z 13.04.2017 r. k. 82, zeznania świadka H. M. – utrwalone na nośniku danych k. 94, pismo Straży Miejskiej z dnia 18.05.2017 r. k. 94, zaświadczenie Zastępcy Komendanta Komisarjatu Policji w G. z dnia 18 maja 2017 r. k. 95, zeznania świadka E. B. (2) – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka W. D. – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka M. D. – utrwalone na nośniku danych k. 249, zeznania członka zarządu pozwanej W. M. – utrwalone na nośniku danych k. 277 w zw. z k. 45]

W okresie funkcjonowania sklepu (...) utrudnieniem dla mieszkańców były również samochody dostawcze, które parkowały na ulicy przy lokalu, przeszkadzając w dojeździe do posesji i wjeździe na podwórka. Dojazd tarasowali również stojący na ulicy ludzie, często nietrzeźwi, którzy niechętnie ustępowali miejsca wjeżdżającym i wyjeżdżającym pojazdom, kłócąc się przy tym z ich kierowcami.

[dowód: zeznania świadka E. B. (2) – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka W. D. – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka M. D. – utrwalone na nośniku danych k. 249]

Problemy mieszkańców ustały po zlikwidowaniu sklepu mieszczącego się w lokalu powoda mimo, że w sąsiedztwie funkcjonują inne sklepy, w których sprzedawany jest alkohol. Sama okolica stała się znacznie cichsza i spokojniejsza.

[dowód: zeznania świadka H. M. – utrwalone na nośniku danych k. 94, zeznania świadka Z. Z. (1) – utrwalone na nośniku danych k. 94, zeznania świadka E. B. (2) – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka W. D. – utrwalone na nośniku danych k. 156, zeznania świadka Z. S. – utrwalone na nośniku danych k. 211, zeznania świadka A. D. – utrwalone na nośniku danych k. 211, zeznania świadka M. D. – utrwalone na nośniku danych k. 249, zeznania członka zarządu pozwanej W. M. – utrwalone na nośniku danych k. 277 w zw. z k. 45]

W związku z tym, że powód zamierzał zawrzeć umowę najmu swojego lokalu użytkowego z podmiotem planującym otwarcie i prowadzenie w nim sklepu spożywczo – monopolowego, zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na prowadzenie placówki handlowej o takim profilu, co jest wymagane do uzyskania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

[okoliczność bezsporna]

Dodatkowo powód zwrócił się również do Rady Dzielnic (...) z zapytaniem o teren, na którym znajduje się plac zabaw przy ul. (...)/róg ul. (...). W odpowiedzi Rada Dzielnic poinformowała, że planowana jest dogłębna rewitalizacja skweru, a istniejący plac zabaw, który nie spełnia żadnych norm, będzie zlikwidowany. Podkreślono, że zwrócono się do zarządcy gminnej działki o pilne wykonanie prac pielęgnacyjnych polegających na obniżeniu i uformowaniu żywopłotu otaczającego ww. plac, w celu zapobieżenia spożywaniu alkoholu w tym miejscu. Teren ten został również zgłoszony do Wydziału Zarządzania Kryzysowego z prośbą o objęcie go monitoringiem. Rada Dzielnic poinformowała również, że w najbliższym czasie planuje zagospodarowanie ww. terenu w nowe nasadzenia zieleni i małą architekturę w celu poprawienia estetyki i bezpieczeństwa miejsca. Z kolei na zapytanie powoda o kwestię zgłoszeń uciążliwości sklepów znajdujących się na terenie dzielnicy „(...)” Rada odpowiedziała, że w ostatnich latach brak było takich zgłoszeń – w tym również dotyczących sklepów (...) bądź podobnych.

[dowód: pismo Rady Dzielnic (...) z 31.10.2016 r. k. 19, pismo Rady Dzielnic (...) z 02.11.2016 r. k. 20]

W odpowiedzi na wniosek powoda, właściciele lokali należących do pozwanej Wspólnoty podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę Nr (...), na mocy której nie wyrazili zgody na prowadzenie sklepu spożywczo – monopolowego (...) w lokalu użytkowym Nr (...), stanowiącym własność powoda. O podjęciu uchwały powiadomiono powoda pismem z 21 listopada 2016 r., wyjaśniając, że za podjęciem uchwały nieuwzględniającej

wniosku powoda głosowali właściciele reprezentujący 85,07% udziałów, a za wyrażeniem zgody właściciele reprezentujący 14,93% udziałów. W efekcie zmiany stanowiska przez niektórych właścicieli, wyniki głosowania ukształtowały się następująco – za wyrażeniem zgody głosowało 23,65% , przeciwko 76,42 %.

[dowód: uchwała Nr (...) k. 18, lista do głosowania k. 140, karta do głosowania – k. 141, listy do głosowania k. 193, 196, opis głosowania k. 194-195, karty do głosowania k. 197 -206]

W kwietniu 2017 r. wśród mieszkańców budynków przy ulicy (...) w G. przeprowadzono ankietę w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalu użytkowym w budynku przy ulicy (...) w G.. Po przeprowadzeniu ankiety okazało się, że 12 osób było przeciwnych sprzedaży alkoholu, zaś 4 były za.

[dowód: pismo SM (...) z 3.01.2018 r. k. 264, ankieta k. 265-266, pismo SM (...) z 26.05.2017 r. k. 267, zeznania świadka E. B. (3) – utrwalone na nośniku danych k. 156]

Zarządzeniem z dnia 18.04.2017 r. Prezydent Miasta G. zlecił Zarządowi Dróg i Zieleni w G. realizację zadania pod nazwą „(...)”. Przebudowa planowana jest na 2018 rok.

[dowód: pismo ZDiZ w G. z 19.12.2017 r. k. 227, zarządzenie Prezydenta Miasta G. z 18.04.2017 r. k. 228]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Przede wszystkim Sąd oparł się na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków: H. M., E. B. (3), E. B. (2), W. D., Z. S., A. D., M. D. i S. W. –mieszkańców nieruchomości przy ulicy (...) w G. i sąsiednich, którzy opisali w nich swoje doświadczenia z czasu, kiedy w lokalu stanowiącym własność powoda prowadzony był sklep z wyrobami alkoholowymi. Sąd miał na uwadze, że osoby te w sposób zbieżny relacjonowały zachowanie klientów sklepu, wskazując, że nader często dochodziło do sytuacji, w których zakłócali oni spokój i porządek publiczny, zachowywali się agresywnie, nie tylko wobec przechodniów, ale także stwarzali zagrożenie dla bawiących się na pobliskim placu zabaw dzieci. Podkreślali, że klienci sklepu zanieczyszczali otoczenie, załatwiali w pobliżu swoje potrzeby fizjologiczne, czym powodowali, że w sąsiedztwie nieruchomości było brudno i niechlujnie. Świadcowie podkreślali własne obawy co do swojego bezpieczeństwa. Wszyscy wreszcie wskazywali, że po zamknięciu sklepu mieszczącego się w lokalu powoda, w którym sprzedawano alkohol, sytuacja uległa diametralnej zmianie. Mając na uwadze zbieżność zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, Sąd uznał ich relacje za wiarygodne i opisujące rzeczywisty stan rzeczy. Wniosek ten jest aktualny także w stosunku do świadka M. D., którego zeznania Sąd ocenił mając na uwadze, że świadek przed złożeniem swoich zeznań był obecny na sali rozpraw w charakterze publiczności. Niemniej, jako że świadek ten przedstawił wiarygodnie okoliczności, tak jak pozostali mieszkańcy, to z tego względu Sąd i jego relację uznał za w pełni obiektywną.

Odnośnie natomiast zeznań świadka Z. Z. (2) – członka Rady Dzielnic, Sąd zwrócił uwagę na pewne rozbieżności, jakie pojawiły się między jego zeznaniami a zeznaniami innych osób, a także jego słowami a treścią pism, które sporządził na prośbę powoda, a dotyczących stanowiska Rady Dzielnic odnośnie zorganizowania w lokalu powoda sklepu oferującego alkohol. Świadek ostatecznie wyjaśnił, iż jego wypowiedź odnosząca się do skarg mieszkańców zgłaszających problemy związane z zakłócaniem porządku przez osoby spożywające alkohol dotyczyła ogólnie placówek handlowych oferujących alkohol na terenie dzielnicy. Zaznaczył też, że sam osobiście nie zauważył, aby spożywano alkohol przy sklepie (...). Potwierdził jednak z drugiej strony, że zdarzały się skargi ustne na niewłaściwe zachowanie klientów w okolicach tego sklepu. Jak wskazywał, dotyczyły one zwłaszcza spożywania alkoholu na placu obok sklepu. Świadek wyraził jednak ocenę, że była to sytuacja podobna do tych, jakie zdarzały się przy innych sklepach w dzielnicy. W świetle tych stwierdzeń, Sąd również zeznaniom tego świadka dał wiarę. Miał bowiem na uwadze, że świadek ten nie jest mieszkańcem pozwanej Wspólnoty, ani też żadnego z okolicznych budynków, co sprawia, że siłą rzeczy jego obserwacja pobliskiego terenu była bardzo ograniczona. To zaś, że mieszkańcy sporadycznie informowali Radę Dzielnic o incydentach, do których dochodziło na placu obok sklepu (...), nie

świadczy jeszcze o tym, że ich nie było. Brak sygnałów społecznych mógł natomiast wywołać u świadka błędne przeświadczenie, że problem nie jest bardziej istotny, niż w okolicach innych sklepów z alkoholem.

Ustalając stan faktyczny Sąd posiłkował się również złożonymi do akt sprawy dokumentami. Sąd miał przy tym na uwadze, że powód podważał wiarygodność niektórych z nich, kwestionując kompetencje osób podpisanych pod pismami do wypowiedzania się w imieniu okolicznych wspólnot mieszkaniowych i formułowania opinii w nich przedstawionych. Ostatecznie jednak Sąd uznał, że dokumenty te miały znaczenie uboczne i jedynie potwierdziły okoliczności podnoszone przez zeznających w sprawie świadków. Przyjął też, że nawet, jeśli uznać argument o braku uprawnień do reprezentowania podmiotów wskazanych w pismach, a których stanowisko miało być w nich prezentowane, nic nie stało na przeszkodzie, aby dokumenty prywatne uznać za dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła we własnym imieniu oświadczenie w zawarte tych dokumentach.

Powyższy materiał dowodowy przesądził, że jako wiarygodne oceniono ostatecznie zeznania przesłuchanego za stronę pozwaną członka zarządu pozwanej Wspólnoty W. M., który w sposób zbieżny z zeznaniami słuchanych w sprawie mieszkańców wyjaśnił powody, dla których podjęto zaskarżoną uchwałę i opisywał sytuację, jaka istniała w okolicach budynku przy ulicy (...) w G. wówczas, gdy funkcjonował tam sklep oferujący alkohol. W konsekwencji tego niewiarygodne okazały się zeznania powoda, którego wersja o tym, jakoby nie istniał problem zakłócania porządku i bezpieczeństwa przez klientów sklepu (...), czy też aby miał on znaczenie marginalne, okazała się gołosłowna.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo wytoczono w trybie art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.), który kompleksowo reguluje kwestie związane z zaskarżalnością uchwał podjętych przez właścicieli lokali, przyznając każdemu z nich prawo zaskarżenia do sądu uchwał i jednocześnie wskazując przesłanki tego zaskarżenia. Powództwo w trybie tego artykułu musi być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (jeżeli została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W rozstrzyganej sprawie kwestia terminowości zaskarżenia uchwały przez powoda nie była między stronami sporna. Mając zaś na uwadze wskazaną w treści pisma datę 5 grudnia 2016 r. uznać należy, że pozew nadany w urzędzie pocztowym w dniu 16 stycznia 2017 r. wniesiony został w ustawowym terminie.

Powołany art. 25 ustawy o własności lokali stanowi, iż zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli będzie skuteczne, jeżeli została spełniona jedna z przesłanek wymienionych w tym przepisie, tzn. jeżeli uchwała nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia, a naruszenie przez uchwałę którejkolwiek z nich uzasadnia uchylenie uchwały.

Pierwszy ze wskazanych zarzutów, tj. niezgodność z prawem dotyczyć może zarówno uchybień merytorycznych, a więc wynikać z samej treści uchwały, jak i proceduralnych – właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, wskazując na wadliwy sposób jej uchwalenia. Podkreślić należy jednak, iż te ostatnie przyczyny mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały jedynie wówczas, gdy sposób jej podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały. Ustawodawca przewidział również możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie. Ostatnią zaś z przesłanek umożliwiających zaskarżenie uchwały wspólnoty do Sądu jest naruszenie interesu właściciela składającego skargę w inny – niż przez naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną – sposób. Do tej ostatniej przesłanki odwoływał się powód w niniejszej sprawie.

Rozstrzygając o żądaniu powoda wskazać trzeba, że Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 marca 2015 r. sygn. akt I ACa 927/14 wyjaśnił, że 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. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu

zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wtedy, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w dacie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej należy również pamiętać o tym, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Sąd badając zasadność podjętej uchwały bierze pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność. Należy jednak wyjaśnić, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i tym samym celem samej ustawy o własności lokali jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, a w konsekwencji interes pojedynczego właściciela schodzi na plan dalszy i jedynie w przypadku istotnego naruszenia jego interesów możliwe jest wyeliminowanie z porządku prawnego zaskarżonej uchwały. (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 8 października 2015 r. sygn. akt I ACa 361/15).

Mając na uwadze okoliczności ustalone w sprawie, Sąd przyjął, że w przypadku pozwanej Wspólnoty podjęcie uchwały odmawiającej wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu powoda było w pełni uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że obowiązek uzyskania zgody właścicieli na utworzenie placówki handlowej, która będzie zajmować się sprzedażą m. in. napojów alkoholowych, realizowaną w ramach budynku wielomieszkaniowego wynika z art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 487). Zgodnie z jego treścią, do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych należy załączyć zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora takiego budynku. Należy przyjąć, że w tym wypadku zgoda musi pochodzić od właścicieli lokali, jako że stanowi ona czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, a zatem do podejmowania decyzji w tej kwestii nie jest uprawniony zarząd wspólnoty. Do jej wyrażenia koniecznym jest więc podjęcie odpowiedniej uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w budynku której planowane jest utworzenie takiej placówki handlowej.

W kontekście tego przepisu należy zaznaczyć, że już sam ustawodawca, wprowadzając administracyjne ograniczenia co do miejsc sprzedaży alkoholu, ograniczył prawa właścicielskie w tym przedmiocie. Nie jest bowiem tak, że w każdym lokalu może zostać zlokalizowany punkt sprzedaży napojów alkoholowych, w szczególności bowiem np. w przypadku lokalu położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym możliwość uzyskania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych została uzależniona od zgody pozostałych współwłaścicieli budynku. Jest to uzasadnione tym, że sprzedaż alkoholi w lokalu użytkowym ma wpływ na korzystanie z pozostałych lokali, w szczególności zaś z lokali mieszkalnych, których właściciele są zmuszeni do znoszenia zachowań zakłócających spójność, porządek czy ciszę nocną przez klientów sklepu. Ustawodawca założył więc, że oddziaływanie punktu sprzedaży alkoholu na otoczenie jest na tyle znaczne, że zgoda taka jest wymagana, zaś członkowie wspólnoty mają prawo wyrazić swoje zdanie, czy akceptują sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu wchodzącym w skład wspólnoty, czy też nie. Nie mogą być bowiem zmuszani do znoszenia owych zakłóceń przez właściciela lokalu użytkowego. Słusznie wskazuje się też, że prawo do korzystania z lokalu musi niekiedy ustąpić interesowi i prawom pozostałych członków wspólnoty, gdy tego wymagają zasady współżycia społecznego, które także pozwalają na ograniczenie korzystania z prawa własności rzeczy (art. 140 k.c.). Niedopuszczalne jest bowiem, aby prawo korzystania z własnej nieruchomości danej osoby uznać za absolutne i niepodlegające żadnym ograniczeniom, podczas gdy sprzeciwiają się temu, nie gorzej chronione, prawa innych osób do korzystania z ich rzeczy, ale także inne gwarantowane Konstytucją RP (art. 31 ust. 2).

Uwzględniając więc art. 25 ust. 1 u.w.l., a nadto art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, zasadne jest wyprowadzenie wniosku, że interes współwłaścicieli nieruchomości, członków wspólnoty mieszkaniowej ma prawo, w określonych sytuacjach, decydować o prawach innych współwłaścicieli tej nieruchomości, także członków tej wspólnoty, nawet poprzez ich pewne ograniczenie, oczywiście wyłącznie w ramach uprawnień ustawowych. Wspólnota mieszkaniowa jest „zbiorem” podmiotów, które w ramach tej wspólnoty muszą funkcjonować w sposób możliwie racjonalny, uwzględniający wzajemne interesy, prawa i obowiązki, nie naruszając tych interesów, praw i obowiązków w sposób nieuprawniony. Z uwagi na to, że wspólnota musi

funkcjonować jako całość, uzasadnione interesy większości członków muszą pozostać nadrzędnymi w stosunku do interesów, praw i obowiązków pojedynczych członków wspólnoty.

Sytuacja taka ma właśnie miejsce w rozstrzyganej sprawie. Mając bowiem na uwadze interesy powoda jako właściciela lokalu, który zamierza czerpać zyski z jego wynajmu na rzecz podmiotu prowadzącego m. in. sprzedaż napojów alkoholowych, z drugiej zaś strony interesy członków pozwanej Wspólnoty, którzy głosowali przeciwko wyrażeniu zgody na prowadzenie takiej działalności w budynku, Sąd przyznał pierwszeństwo tym ostatnim. Sąd zwrócił uwagę na ustalenia faktyczne poczynione w sprawie, a odnoszące się do sytuacji z lat poprzednich, kiedy to w tym samym lokalu prowadzona była placówka handlowa oferująca alkohol i funkcjonująca do późnych godzin wieczornych. Wynika z nich, że już wówczas dochodziło do szeregu niepożądanych zachowań ze strony osób spożywających alkohol zakupiony we wspomnianym sklepie, którzy zakłócali porządek i spokój okolicznych mieszkańców. Wskazywano, że osoby te, będąc pod wpływem alkoholu, zaczepiały przechodniów, zachowywały się wulgarnie, agresywnie, wszczynały burdy i kłótnie. Dodatkowo samo usytuowanie lokalu powoda sprzyjało temu, że klienci sklepu urządzali libacje alkoholowe na pobliskim placu zabaw dla dzieci. Oczywistym jest, że w takiej sytuacji przebywające tam dzieci nie czuły się bezpiecznie, a w niektórych porach dnia korzystanie z placu zabaw było wręcz niemożliwe. Dodatkowo zwracano uwagę na problem z zaśmiecaniem otoczenia przez przebywające tam osoby i spożywające alkohol, a także zanieczyszczania go na skutek załatwiania przez te osoby swoich potrzeb fizjologicznych. Należy też podkreślić, że według relacji przesłuchanych w sprawie świadków, sytuacje takie nie były sporadyczne czy odosobnione, ale raczej były na porządku dziennym. Trwały też przez wiele lat, mimo sygnalizowania problemu powodowi jako właścicielowi lokalu, jego wcześniejszemu najemcy czy też innym podmiotom. Ustały zaś zupełnie po zamknięciu delikatesów alkoholowych funkcjonujących w lokalu powoda. Podkreślano, że obecnie na placu zabaw panuje spokój i nikt nie zakłóca bezpieczeństwa mieszkańców czy bawiących się dzieci. W tych okolicznościach stanowisko mieszkańców, którzy nie chcąc powrotu poprzedniej sytuacji wyrazili sprzeciw wobec otwarcia kolejnej placówki posiadającej w swojej ofercie sprzedaży napoje alkoholowe, jest zdaniem Sądu w pełni usprawiedliwione i racjonalne. Obawy członków wspólnoty, którzy głosowali negatywnie, są jak najbardziej uzasadnione i bazują na bardzo wysokim prawdopodobieństwie, graniczącym z pewnością, że otwarcie nowego sklepu o podobnym profilu przyniesie ten sam skutek i te same zachowania. Zaskarżona uchwała nie jest więc wyrazem tylko subiektywnej niechęci mieszkańców do prowadzenia tego rodzaju zamierzenia gospodarczego przez jednego z właścicieli, ale wynika z obiektywnych, szczególnych okoliczności faktycznych, które w ocenie Sądu dostatecznie uzasadniały jej podjęcie.

W konsekwencji, Sąd uznał, że w tej sytuacji ograniczenie prawa własności powoda było dopuszczalne z uwagi na interes pozostałych członków Wspólnoty. Należy jednak podkreślić, że ograniczenie to nie narusza istoty przysługującego powodowi prawa własności. Dotyczy bowiem wyłącznie niewielkiego wycinka tychże uprawnień, skoro odnosi się wyłącznie do braku możliwości sprzedaży w lokalu napojów alkoholowych. Cały czas natomiast powód ma możliwość korzystania ze swego lokalu, także poprzez jego wynajęcie, jednak nie na działalność związaną ze sprzedażą alkoholu.

Reasumując, Sąd uznał ostatecznie, że brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały na mocy art. 25 ustawy o własności lokali z uwagi na wskazywane przez stronę powodową naruszenie jej interesów, co w konsekwencji prowadziło do oddalenia powództwa w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd miał na uwadze, że to powód przegrał proces w całości, w związku z tym zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, to on powinien zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty, a także wyrównać wydatki Skarbu Państwa poniesione tytułem obecności w sądzie świadka W. D. i utraty przez niego wynagrodzenia. W konsekwencji, Sąd w punkcie II sentencji zasądził od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Koszty postępowania zasądzone na rzecz strony pozwanej na mocy § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265) obejmują wynagrodzenie radcowskie w kwocie 360 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Natomiast w punkcie III sentencji, na podstawie art. 113 ust. 1 i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 300), Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 96 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.