

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Mirosława Polak - Pawlaczek**

Protokolant: **st. sekr. sądowy Natalia Orłowska**

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2014r. w Legnicy

sprawy z powództwa **M. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.**

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

początek tekstu (...)

[Przewodnicząca 01:30:29.424] ... orzeczenia ze wskazaniem motywów jego wydania. Pan powód domagał się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, która to uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a dotyczyła odrzucenia jego wniosku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych. Równocześnie domagał się zasądzenia od pozwanej Wspólnoty kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swego stanowiska powód podniósł, że wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu, który stanowi jego własność. Wspólnota odmówiła wyrażenia zgody. Powód twierdzi, że tego rodzaju uchwała krzywdzi jego prawa, w szczególności jego prawo do wykorzystywania lokalu i prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z jego wolą. Jest to ograniczenie jego wolności działania... jego działalności gospodarczej a zatem uchwała, jako krzywdząca powoda powinna zostać uchylona. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, jako argument, że uchwała, która została przez powoda zaskarżona nie została w ogóle podjęta albowiem przeciwko jej podjęciu wypowiedziała się 51,4 było głosów przeciw. W sytuacji, kiedy uchwała nie istnieje, nie może zostać skutecznie zaskarżona w trybie artykułu 25 ustęp 1 Ustawy o własności lokali. Przedstawiono szeroką argumentację związaną z tym, że uchwała nie istnieje. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, że pan powód jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku Wspólnoty, w którym zamieszkuje jeszcze ponad 20 innych osób. Jak wynika z zeznań strony pozwanej są to osoby starsze. Tenże lokal powód nabył około, ponad 10 lat temu i zanim stał się właścicielem tego lokalu znajdowała się w nim, znajdowała się w nim restauracja, w której między innymi podawany był alkohol. Zatem zaszłością, z którą mieliśmy do czynienia w tej sprawie było, że lokatorzy, mieszkańcy tejże Wspólnoty w przeszłości doświadczyli niedogodności wynikających z faktu, że w tejże, w budynku tejże Wspólnoty znajdowała się, znajdował się lokal, w którym był podawany alkohol. Gdy powód przejął własność tego lokalu wynajął go (...), która jeszcze do lipca tego roku świadczyła w nim usługi, do lipca i jeszcze 3 miesiące później, świadczyła w tym lokalu usługi pocztowe. Niestety z przyczyn, które nie były przedmiotem badania w tym postępowaniu, ale jakby Sąd dał wiarę w tym zakresie wyjaśnieniom powoda, że z przyczyn restrukturyzacji (...) ten lokal, umowa najmu tego lokalu została powodowi wypowiedziana i wówczas zwrócił się od biu... do biura pośrednictwa handlu nier... nieruchomościami o znalezienie

innego najemcy. W ciągu ostatnich kilku miesięcy, ostatnich pięciu miesięcy od chwili, kiedy powód uzyskał informacje o tym, że poprzedni najemca rezygnuje ze swojej umowy, do chwili obecnej tylko jedna firma odpowiedziała na ogłoszenie powoda dotyczące oferty najmu tego lokalu. Jest to firma (...), która do ważności, czy do konsensusu dotyczącego tejże umowy wymaga od powoda uzyskania przez członków Wspólnoty, w której ten lokal się znajduje, z wyrażenia zgody na to ażeby w lokalu był sp... sprzedawany alkohol. Tego rodzaju zgoda wszystkich lokatorów jest warunkiem uzyskania przez sprzedawcę koncesji na sprzedaż alkoholu w tym lokalu. Powód wystąpił z, ze stosownym wnioskiem do, za pośrednictwem zarządcy, do członków Wspólnoty, którzy odmówili mu wyrażenia zgody na wyżej ... na sprzedaż, przepraszam, alkoholu w jego lokalu i większością ponad 51 procent głosów wypowiedzieli się przeciwko podjęciu uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż lo... napojów w lokalu będącym właś... własnością powoda. Również kwestią niewątpliwą i nie, nie, również w wyniku ustaleń Sądu, ustaliliśmy, że po ol... tej decy... o tej decyzji odmownej powód został poinformowany telefonicznie przez prezesa zarządcy. Otrzymał również pismo, w której także poinformowano go o tym, że poinformowano go o tym, że w odpowiedzi na podanie w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napo... napojów alkoholowych po... właściciele nieruchomości poddano pod głosowanie uchwały w trybie indywidualnego zbiera... zmieża... zbierania głosów. Większością udziałów to jest 51,4 procent odrzucili wniosek powoda. Od dnia w przepisanych prawem terminie korzystając z, z możliwości przewidzianej w artykule 25 paragra... ustęp 1 Ustawy o własności lokali, powód zaskarżył tę uchwałę do Sądu. A niezależnie od wszystkiego spotkał się z członkami zarządcy i przedstawicielami zarządcy, ażeby przekazać swoje racje, podjąć próbę przekonania mieszkańców czy członków Wspólnoty za pośrednictwem członków zarządu o tym, że takie, jakie są motywy jego działania i przekonać przede wszystkim, co do tego, że ewentualna sprzedaż alkoholu nie sprzeciwia, dobro po... pozostałych mieszkańców nie będzie w żaden sposób taką okolicznością naruszone. Przeciwnie powód sugerował i wskazywał członkom Wspólnoty, że w sklepie będzie monitoring, że będzie sklep pod ewentualnym nadzorem czy współpracą z, z służbami miejskimi, strażą miejską, a co za tym idzie tego rodzaju działania będą leżały w interesie całej Wspólnoty, między innymi również, dlatego, że zobowiązuje się do tego, że otoczenie tego sklepu w szczególności tam murek, który stanowi wprawdzie własność miasta, ale i który znajduje się w sąsiedztwie tego lokalu, no być może zostanie jakoś sensownie zagospodarowany przez ewentualnego najemcę, w postaci właściciela to jest spółki (...), dla dobra mieszkańców. Niestety powodowi nie udało się przekonać zaży... przedstawicieli zarządu do spotkania z wszystkimi mieszkańcami. Do chwili obecnej między stronami nie doszło. Rzeczą tego Sądu było ustalenie po pierwsze czy w ogóle taka uchwała została prawnie podjęta, a zatem czy powód miał możliwość skutecznego jej zaskarżenia i wreszcie gdyby Sąd doszedł do przekonania, że jednak ta uchwała została podjęta wówczas czy rzeczywiście jest on, pozostaje ona w sprzeczności z jego interesami i co za tym idzie czy istnieją podstawy do jej ewentualnego uchylecia. Sąd w tym postępowaniu skłania się ku utwierdzeniu, że powód był uprawniony do zaskarżenia uchwały i że uchwała w o treści braku zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu powoda została skutecznie podjęta. W tym zakresie Sąd podziela stanowisko wyrażone, na poparcie swojego stanowiska wskazuje na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 stycznia 2014 roku, w którym, z którego to treści jednoznacznie, ...

[koniec części 01:41:12.157] (...)

[Przewodnicząca 01:41:13.771] ... którego to treść jednoznacznie wskazuje, że przepisy artykułu 25 Ustawy o własności lokali nie ogranicza prawa zaskarżenia uchwał, które pozytywnie rozstrzygają dany problem. Gdyby tak było rzeczywiście właściciele lokali nie mieli by możliwości wpływania na to, że pewne sytuacje, w braku zgody powodowałyby to, w braku zgody większości no jak gdyby uniemożliwiałoby to jakiegokolwiek warunki zaskarżenia decyzji większości, większości mieszkańców. Zasadą jest, że wola przedstawicieli wspólnoty wyrażana jest w formie uchwał. Do ich uchwalenia w zarówno pozytywnym, jak i negatywnym kształcie, w ocenie tego Sądu, wymagana jest większość. W przypadku Wspólnoty mieszkaniowej w L. przy ulicy (...) powód przedstawiając treść uchwały wskazywał na wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych o określonej zawartości w jego lokalu mieszkalnym. Tymczasem Wspólnota wypowiedziała się przeciw udzieleniu takiej zgody i wypowiedziała się przeciw udzieleniu tej zgody kwalifikowana, czyli zwykłą większością, ponad 50 procent ważnie oddanych głosów członków Wspólnoty, na co wskazuje jednoznacznie treść karty do głosowania dołączonej do pozwu w niniejszej sprawie. Z treści tej karty do głosowania wynika, że przeciw uchwale, przeciw podjęciu uchwały w tr... o treści, którą zaproponował powód wypowiedziały się 51,4 procenta właścicieli lokali. W ocenie tego Sądu jest to równoznaczne z wyrażeniem przez

51,4 procent właścicieli lokali woli braku zgody na wyszynk... na sprzedaż napoi alkoholowych. A zatem Sąd podziela tutaj argumentację wyrażoną w szczególności w piśmie procesowym wyrażony... wskazanym przez pełnomocnika, tu złożonym przez pełnomocnika powoda w dniu 25 listopada 2014 roku, a także motywy tutaj podniesione również w cytowanym w dniu dzisiejszym wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, że powód miał prawo i możliwość skutecznego zaskarżenia uchwały odmawiającej, uchwały Wspólnoty, która odmawiała mu zgody na sprzedaż alkoholu w jego lokalu. Również w ocenie tego Sądu materia, której dotyczyło to, której dotyczyła ewentualna uchwała w ocenie tego Sądu ściśle wiąże się z zarządem częścią wspólną. Ponieważ otoczenie tego budynku, mir domowy wiąże się jak gdyby z częścią wspólną budynku, a co za tym idzie, materia, której ta uchwała dotyczyła jak najbardziej była zastrzeżona dla Wspólnoty do ewentualnego rozstrzygnięcia w tym zakresie. Z tego powodu uznaliśmy, że powód był uprawniony do zaskarżenia uchwały, która w naszym przekonaniu istnieje w obrocie prawnym i był skutecznie uprawniony do tego, aby wystąpić i poddać badaniu Sądu jej treść pod kątem czy ta uchwała jest rzeczywiście, krzywdzi jego prawa w takim stopniu, w którym mogłoby to spowodować jej uchylenie. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że przedstawicielka zarządu Wspólnoty, która... i również współwłaściciela jednego z lokali, lokali tej Wspólnoty przedstawiła stanowisko własne przede wszystkim, ale również i innych osób, z którymi rozmawiała na ten temat, które wyraziły swoją wolę poprzez negatywne głosowanie przeciw wyrażeniu zgody, wskazując na pewne zaszczości. Niewątpliwie każdy z właścicieli ma prawo korzystać z tego lokalu w taki sposób, w ja... zgodny z jego przeznaczeniem. Równocześnie to korzystanie nie może kłócić się z korzystaniem pozostałych właścicieli. Zatem tak samo powód musi liczyć się z korzystaniem z tego lokalu przez pozostałych właścicieli, jak i pozostali właściciele muszą znosić to, z czego korzysta powód. Niemniej jednak, w takim stopniu, w jakim mają wpływ na to korzystanie, a niewątpliwie oddanie do ich jak gdyby kompetencji ewentualnego wyrażenia zgody na wyszynk alkoh... na, przepraszam, nie wyszynk, tylko sprzedaż alkoholu w tymże lokalu, skoro oddano im takie uprawnienie, to mogą z niego skutecznie skorzystać. I skorzystali w tej formie, że wypowiedzieli się przeciwko wyrażeniu tej zgody, czyli odmówili wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w tymże lokalu, podając jak, jako okoliczności no ewentualne obawy o to, że ten loka..., że sprzedaż alkoholu w tym lokalu użytkowym powoda będzie się kłóciła z ich swobodnym korzystaniem z tego lokalu, w szczególności w ten sposób, że spodziewają się czy oczekują czy obawiają się tego, że wokół tego lokalu, w którym sprzedawany jest alkohol tym bardziej będą gromadzić się osoby spożywające ten alkohol w jego sąsiedztwie. Oczywiście istotnym argumentem za uznaniem, że obawy mieszkańców no mogą być uznane za mało racjonalne jest okoliczność taka, że w pobliżu znajdują się inne 2 sklepy, z których i tak mieszkańcy, konsumenci korzystają w ten sposób, że wykorzystują okolicę nieruchomości będącej współwłasnością Wspólnoty mieszkaniowej, no w sposób, który zakłóca spokój mieszkańców. Obawa wynikająca również z zaszczości związanej z tym, że w przeszłości był tam lokal gastronomiczny jest na tyle silna, że spowodowała w zasadzie jednomyślne, a przynajmniej w tym zakresie, w jakim osoby zapytano, osoby, współwłaściciele tej nieruchomości zapytano o ich zdanie na ten temat. Wszyscy oni wypowiedzieli się przeciwko wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu. Powód zarzucił, że tego rodzaju decyzja krzywdzi, znaczy jest sprzeczna i narusza jego pra... jego interesy. Przeprowadzone postępowanie, a przede wszystkim analiza tego, tego, tej, tego zarzutu przekonuje Sąd, że tak naprawdę interesy powoda nie zostały w ten sposób naruszone, albowiem nie jest on pozbawiony możliwości wynajmu tego lokalu w sposób taki, który byłby zgodny z korzystaniem z niego przez pozostałych mieszkańców tejże Wspólnoty. Gdybyśmy doszli do przekonania, że wbrew woli praktycznie wyrażonej przez ponad 50 procent właścicieli powód uzyskałby tę koncesję na sprzedaż alkoholu, to potencjalne zagrożenie interesów pozostałych właścicieli byłoby możliwe. Natomiast brak tej zgody w żaden sposób nie krzywdzi powoda, ponieważ nadal ma on możliwość potencjalną wynajęcia tego lokalu na wszelką inną działalność, względnie na wszelkie, z wszelkim innym przeznaczeniem. A zatem trudno jest tutaj powiedzieć, że tego rodzaju odmowa wyrażenia zgody jest, narusza jego interesy, jako właściciela lokalu. W odwrotną stronę na pewno taka, takie naruszenie nastąpiłoby. Natomiast w przypadku odmowy większości względem powoda, oczywiście nie ma on możliwości wynajęcia lokalu firmie, która zgłosiła się, niemniej jednak nie jest pozbawiony możliwości wynajęcia tego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem innemu podmiotowi. Z tych powodów uznaliśmy, że żądanie pozwu nie zasługiwało na uwzględnienie. Orzeczenie o kosztach oparte na przepisie artykułu 98 Kodeksu postępowania cywilnego. To wszystko.

[Koniec części 01:51:55.759]