

## UZASADNIENIE

Powodowie A. R. i C. R. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w E. domagali się uchylenia uchwały nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. w sprawie cofnięcia zgody przez Członków ww. Wspólnoty Mieszkaniowej na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym nr (...) położonym przy ul. (...) w E., podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu niemieszkalnego nr (...) o powierzchni 88,71 m<sup>2</sup> położonego w E. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o numerze KW nr (...). Lokal ten usytuowany jest na parterze nieruchomości i posiada własne, niezależne wejście, zaś nad nim znajdują się inne lokale użytkowe, biurowe oraz mieszkalne. W okolicy, w której położony lokal powodów znajdują się liczne sklepy, lokale usługowe oraz gastronomiczne, albowiem ul. (...) w E. jest jedną z głównych ulic tegoż miasta. Powodowie nabyli zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w E., zaś w dniu 06 lipca 2022 r. ww. Wspólnota podjęła uchwałę nr 1/06/2022 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu oraz przeprowadzenie prac adaptacyjnych, montaż sztyldów i klimatyzatorów. Kolejno, w dniu 11 sierpnia 2022 r. powodowie zostali poinformowani o podjęciu uchwały nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia w sprawie uchylenia uchwały nr 1/06/2022 z dnia 6 lipca 2022 r. w zakresie § 1 (dot. wyrażenia zgody na zorganizowanie i prowadzenie sklepu detalicznego głównie w branży spożywczej oraz na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w pełnym zakresie asortymentowym, w koncesji ABC (...)). Uchwałę nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. poddano pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W ocenie powodów podjęcie uchwały nr 1/07/2022 jest niezgodne z przepisami prawa i narusza interesy powodów w rozumieniu art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali. Ponadto uchwała ta pozostaje w sprzeczności z art. 38 k.c., jak również art. 98 k.c. i art. 99 k.c., albowiem zdaniem powodów, nie została skutecznie podjęta z uwagi na brak umocowania do złożenia podpisu „za” lub „przeciw” osoby działającej w imieniu właściciela lokali (...) przy ul. (...) oraz lokali (...) przy ul. (...), tj. osoby działającej w imieniu Gminy M. E.. Jednocześnie powodowie podkreślili, iż Wspólnota Mieszkaniowa nadużyła uprawnień do ochrony interesu swoich członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu przez powodów. W ocenie powodów jest to tym bardziej nieuzasadnione w sytuacji, w której niespełna miesiąc wcześniej, pozwana wyraziła zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu należącym do powodów, a okoliczności faktyczne ani prawne nie uległy zmianie, zaś cofnięcie udzielonej pierwotnie zgody na sprzedaż alkoholu spowodowało uszczerbek w majątku powodów w postaci utraty ajenta lokalu zamierzającego prowadzić w lokalu powodów działalność gospodarczą pod firmą (...), albowiem z uwagi na utratę możliwości sprzedaży alkoholu, prowadzenie działalności gospodarczej w tym miejscu utraciło dla ajenta w praktyce znaczenie. Ponadto, w pobliżu znajdują się inne sklepy, które oferują sprzedaż alkoholu. Powodowie zaakcentowali również, że pozwana nie legitymuje się tytułem do ingerowania w sferę uprawnień właścicieli, w tym nie ma prawa decydować o rodzaju prowadzonej w nim działalności, tym samym naruszając przepis art. 140 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa, oraz zasądzenia od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie spisu kosztów złożonego w sprawie.

Pozwana swoje stanowisko argumentowała tym, iż zaskarżona uchwała odpowiada prawu, albowiem podjęta została zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali. Wedle pozwanej istotnym jest, iż każdy z osobna członek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawiadomiony zosał o podjęciu rzeczzonej uchwały, zaś bez znaczenia jest dla dokonania oceny ważności zaskarżonej uchwały to, iż po uzyskaniu większości głosów poszczególni członkowie wspólnoty nie wykonali swojego prawa głosu. Zatem w ocenie pozwanej nie doszło w ten sposób do naruszenia jakiegokolwiek z praw podmiotowych członków pozwanej, którzy nie wykonali prawa głosu, zaś uchwała została podjęta została wymaganą większością. Pozwana zaakcentowała, iż jednym z członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jest Gmina

M. E., za którą prawo głosu wykonał C. W. – Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego, który jako reprezentant był prawidłowo umocowany do wykonania prawa głosu. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że strona powodowa w pierwszej kolejności winna udowodnić swoją legitymację procesową, zaś następnie istnienie roszczenia.

### **Sąd ustalił co następuje:**

A. R. i C. R. są właścicielami lokalu niemieszkalnego nr (...) o powierzchni 88,71 m<sup>2</sup> położonego w E. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o numerze KW nr (...). Lokal należący do powodów usytuowany jest na parterze nieruchomości i posiada własne, niezależne wejście. Nad lokalem znajdują się inne lokale użytkowe, lokale biurowe i lokale mieszkalne. Ulica (...) w E. jest jedną z głównych ulic miasta. W okolicy, w której położony jest lokal powodów znajdują się liczne sklepy, lokale gastronomiczne oraz usługowe (dowód: wydruk z księgi wieczystej KW nr (...) k. 15-19, zeznania świadka K. C. k. 67-67v).

Ponadto A. R. oraz C. R. są również członkami Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w E. (bezsporne).

W dniu 06 lipca 2022 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w E. podjęła uchwałę nr 1/06/2022 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu oraz przeprowadzenie prac adaptacyjnych, montaż szyldów i klimatyzatorów. W § 1 uchwały wskazano, iż; „Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na zorganizowanie i prowadzenie sklepu detalicznego, głównie w branży spożywczej oraz na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w pełnym zakresie asortymentowym, w koncesji ABC, w godzinach pracy sklepu w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w E.. Powyższa zgoda dotyczy również każdego ajenta/franczyzobiorcę prowadzącego sklep (...) na podstawie umowy współpracy lub jakiegokolwiek innej i zostanie potwierdzona jej aktualność (jeśli będzie wymagał tego organ wydający zezwolenie)”, zaś w § 2 tejże uchwały zawarto zapis, że Wspólnota Mieszkaniowa jednocześnie wyraża zgodę na dokonanie czynności w postaci: a) umieszczenia szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe najemcy, plakatów reklamowych w ramach oraz urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu (np. jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacyjno – chłodniczych) na ścianie budynku, w którym znajduje się lokal lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, bez obowiązku uiszczenia jakichkolwiek opłat z tego tytułu przez najemcę; b) wykonania otworów wentylacyjnych; c) zainstalowania anteny radiowej służącej do przekazywania danych pomiędzy urządzeniem do przyjmowania wpłat na gry liczbowe i loterie pieniężne organizowane przez (...) Sportowy sp. z o.o., a Centralą Totalizatora lub jego Oddziałami; d) odłączenia przedmiotowego lokalu od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania; e) nieodpłatnego umieszczenia szyldów zawierających logo Totalizatora Sportowego; f) wykonania dodatkowych zabezpieczeń zapobiegających kradzieżom od strony frontu lub zaplecza sklepu (dowód: uchwała nr 1/06/2022 k. 20).

Za uchwałą głosowały osoby posiadające 58,60 % udziałów, tj. (...) (za pośrednictwem swojego reprezentanta) posiadająca 28,90 % udziału, C. i A. R. posiadający 6,70 % udziału, T. i J. K. posiadający 14,70 % udziału oraz M. S. posiadająca 8,30 % udziału (dowód: zestawienie k. 21).

Pismem z dnia 07 lipca 2022 r. (...) sp. z o.o. zarządzający Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...) w E. poinformował Urząd Miasta E., iż ww. Wspólnota w uchwale nr 1/06/2022 z dnia 06 lipca 2022 r. wyraziła zgodę każdemu ajentowi/franczyzobiorcy prowadzącemu sklep (...) na sprzedaż napojów alkoholowych (do 4,5 % zawartości alkoholu oraz piwo, powyżej 4,5% do 18 % zawartości alkoholu oraz powyżej 18 % zawartości alkoholu) w punkcie sprzedaży zlokalizowanym w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w E.. Do tegoż pisma została dołączona kopia uchwały nr 1/06/2022 (dowód: pismo z dnia 07 lipca 2022 r. k. 22).

Na podstawie wyrażonej przez Wspólnotę Mieszkaniową zgody, powodowie rozpoczęli prace adaptacyjne oraz rozmowy z ajentem zamierzającym prowadzić działalność gospodarczą pod firmą (...) w lokalu stanowiącym własność powodów (dowód: protokół przejęcia lokalu od wynajmującego przez partnera ds. adaptacji k. 23, zeznania świadka K. C. k. 67-67v).

Pismem z dnia 11 sierpnia 2022 r. C. i A. R. zostali zawiadomieni, iż Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 10 sierpnia 2022 r. uchwałę nr 1/07/2022 w sprawie uchylenia uchwały nr 1/06/2022 z dnia 6 lipca 2022 r. w zakresie

§ 1, przy czym uprzednio uchwała nr 1/06/2022 nie została zaskarżona do sądu ze wskazaniem przyczyn żądania jej uchylecia (dowód: zawiadomienie o podjętej uchwale k. 24, pismo z dnia 11 sierpnia 2022 r. k. 25, informacyjne wyjaśnienia powoda A. R. k. 66v-67).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w E. uchwałą nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. uchyliła § 1 uchwały nr 1/06/2022 z dnia 6 lipca 2022 r. i cofnęła zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w punkcie sprzedaży zlokalizowanym w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w E. oraz przeprowadzenie prac adaptacyjnych, montaż sztyldów i klimatyzatorów (agentowi/franczyzobiorcy prowadzącego sklep (...)). Uchwałą nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. poddano pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono zgodnie z postanowieniami art. 23 ustawy o własności lokali, tzn. głosy poszczególnych właścicieli liczone według posiadanych udziałów, tj. Gmina M. E. 28,90 % udziałów (za pośrednictwem pełnomocnika C. W., T. i D. K. 5,10 % udziałów, R. J. i M. K. 4,20 % udziałów, A. i A. O. 4,20 %, J. i W. P. 5,10 %, B. C. i K. Z. 6,00 %, co dało łączny wynik 53,50 % (dowód: uchwała nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. k. 26).

Uprzednio, w przedmiotowym lokalu od około 30 lat był prowadzony sklep spożywczy. W tym też okresie nie występowały zarzuty dotyczące prowadzenia ww. działalności, wskazujące na jakiegokolwiek utrudnienia dla mieszkańców, nadto wejścia do lokali mieszkalnych innych właścicieli znajdują obok wejścia do lokalu użytkowego A. i C. R.. Ponadto nie występowały również jakiegokolwiek interwencje z powodu ewentualnych zakłóceń spowodowanych prowadzeniem sklepu. W okolicy przedmiotowego lokalu znajdują się również inne sklepy, w których prowadzona jest sprzedaż alkoholu, albowiem ul. (...) w E. jest jedną z głównych ulic tego miasta. Znajdują się tam również lokale gastronomiczne oraz hotel. Przy rozpoczęciu prac adaptacyjnych nie było sprzeciwu ze strony właścicieli innych lokali, wręcz przeciwnie, twierdzili, iż taki sklep, jak (...) będzie użyteczny (dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda A. R. k. 66v, zeznania świadka K. C. k. 67-67v).

Aktualnie powodowie nie prowadzą sprzedaży napoi alkoholowych, albowiem – z uwagi na treść podjętej przez Wspólnotę uchwały z dnia 10 sierpnia 2022 r. – nie została im udzielona wymagana koncesja (dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda A. R. k. 66v, zeznania świadka K. C. k. 67-67v).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo o uchylenie uchwały nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. wymienionych wyżej dokumentów, których prawdziwości i rzetelności żadna ze stron nie kwestionowała, jak również na podstawie informacyjnego wysłuchania powoda A. R., jak też zeznań świadka K. C.. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne, bowiem są one jasne i logiczne, mają walor spójności wewnętrznej i wzajemnej zgodności, a nadto korespondują ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

Zgodnie z treścią art. 25 ustawy 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”.

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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.”

Fakt zachowania przez powodów terminu do zaskarżenia uchwały nr 1/07/2022 był bezsporny. Ocenie zatem podlegały okoliczności wskazane w paragrafie pierwszym cytowanego przepisu. Wymienione w przepisie przesłanki zaskarżenia uchwały nie muszą być spełnione kumulatywnie, a więc wystarczy że występuje chociaż jedna z nich, aby uchwała podlegała uchyleniu. Wśród przesłanek uzasadniających uchylenie uchwały znajdują się „niezgodność z przepisami prawa” i „inne naruszenie interesów właściciela”.

W ocenie sądu z takim właśnie przypadkiem mamy do czynienia w sprawie niniejszej. U podstaw sporu istniejącego pomiędzy stronami leży to, iż zaskarżona uchwała nr 1/07/2022 cofnęła udzieloną wcześniej przez członków Wspólnoty zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu stanowiącym własność powodów.

Analizując treść przedmiotowej uchwały pod kątem sformułowanych w pozwie zarzutów, za słuszne zdaniem Sądu należy uznać twierdzenia powodów, dotyczące naruszenia ich interesu, jako członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarzut powyższy wydaje się zasadny szczególnie wobec faktu, iż zgoda na sprzedaż alkoholu została udzielona właścicielom lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w E. na mocy uchwały nr 1/06/2022 z dnia 06 lipca 2022 r. Podkreślić bowiem należy, że ww. uchwała nie została zmieniona ani zaskarżona, zaś stan faktyczny również nie uległ zmianie, zatem w tym stanie rzeczy niezrozumiałe i nieracjonalne jest podjęcie uchwały sprzecznej z uchwałą nr 1/06/2022. Zdaniem Sądu podjęcie uchwały nr 1/07/2022 cofającej zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych, w kontekście wyrażonej wcześniej zgody, nie jest w żaden sposób uzasadnione.

Abstrahując od powyższych uwag, w ocenie Sądu podjęta uchwała cofająca zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych narusza interes powodów, albowiem ogranicza w istotnym zakresie korzystanie przez nich ze stanowiącego ich własność lokalu użytkowego. Bowiem cofnięcie zgody na sprzedaż alkoholu powoduje uszczerbek w majątku powodów w postaci utraty ajenta lokalu nr (...) zamierzającego prowadzić w lokalu działalność gospodarczą pod firmą (...). Zatem nie może być wątpliwości, że uchwała nr 1/07/2022 narusza interesy powodów jako właścicieli lokalu, nadużywa uprawnień do ochrony interesu swoich członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu.

Wskazane powyżej okoliczności świadczą nie tylko o naruszeniu interesu powodów ale również, wedle Sądu, sporna uchwała w sposób rażący narusza bowiem konstytucyjnie chronione prawo własności, którego treść i zakres zostały określone w art. 140 k.c. Podstawową wadą uchwały są zapisy, prowadzące do narzucenia właścicielowi sposobu korzystania z lokalu będącego jego własnością. Z treści art. 140 k.c. wynika, że właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a granice w tym zakresie wyznaczone są przez ustawę i zasady współżycia społecznego. Tym samym prowadzi to do ograniczeń w korzystaniu ze swojej własności zgodnie z wolą i społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości. Osoby trzecie, którym nie przysługują żadne prawa do lokalu powodów, w tym także członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, nie mogą ograniczać ich w tym korzystaniu. Zgodnie z ugruntowanym w tym zakresie stanowiskiem Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych, które Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela, właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, na co z resztą wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r. (II CSK 600/08) „Uchwała właścicieli lokali nie może ingerować w sferę uprawnień właścicieli wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów ani określać odpowiedzialności właścicieli związanej z korzystaniem z lokali.” Taki zaś charakter ma bez wątpienia zaskarżona uchwała Wspólnoty dotycząca zakazu sprzedaży alkoholu na terenie lokalu nr (...) przy ul. (...) w E..

Ponadto w ocenie Sądu pozwana nie wykazała, aby istotnie działalność sklepu (...), która miała być prowadzona w lokalu powodów była niezgodna z przepisami ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi i mogła być podstawą do cofnięcia zezwolenia na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych, zaś ewentualne obawy, co do uciążliwości prowadzonego sklepu związanych z ewentualnymi hałasami, czy też wandalizmem nie są na tyle silne, by uzasadniały podjęcie takiej uchwały.

Zaakcentować bowiem należy, iż nie mogą być podstawą podjęcia uchwały cofającej zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych jedynie tego rodzaju obawy, wyrażane przez członków Wspólnoty, które nie odnoszą się do zachowań powodów, ale osób trzecich, przed którymi, o ile rzeczywiście w przyszłości będą miały miejsce, chronią przepisy ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Mogą one być przez właścicieli poszczególnych lokali wykorzystane w sytuacji rzeczywistego, nagannego zachowania osób spożywających alkohol na zewnątrz punktu jego sprzedaży, przy czym obawy te aktualnie nie mają oparcia w jakimkolwiek zdarzeniu, zaś zakładanie, że sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu będzie przynosiła szkody jest niezasadne. Ponadto w ocenie Sądu obawy wskazywane przez stronę pozwaną dotyczące ewentualnego zakłócania spokoju i porządku, odnoszące się wyłącznie do czasu przyszłego, są nadmierne, tym bardziej, iż w okolicy przedmiotowego lokalu jest wiele punktów, w których jest

dostępny alkohol, przy czym nie odnotowano interwencji policji związanych ze spożywaniem alkoholu w sąsiedztwie lokalu powodów. Sąd nie dostrzegł również ewentualnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu lokali mieszkalnych w sytuacji umożliwienia sprzedaży napojów alkoholowych w lokalu nr (...) przy ul. (...) w E.. Podkreślić zatem należy, że nieusprawiedliwione obawy nie mogą być uzasadnieniem dla ograniczenia prawa własności powodów, którzy winni mieć swobodę w określaniu w jaki sposób czynią użytek z lokalu będącego ich własnością.

Nadmienić również należy, iż strona pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedstawiła ani nie zawnioskowała żadnego dowodu, który dałby podstawę do powzięcia wątpliwości co do tego czy sprzedaż alkoholu nie będzie sprzyjała zakłócaniu spokoju czy też aktom wandalizmu lub w inny sposób okaże się uciążliwą dla pozostałych właścicieli

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy stwierdzić, że uchwała nr 1/07/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w E., narusza interes powodów A. i C. R. w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz jest niezgodna z prawem, tj. art. 140 k.c. Z tych też względów, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, sporna uchwała podlegała uchyleniu, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

Końcowo jedynie dodać należy, że zarzut strony powodowej dotyczący braku umocowania do brania udziału w głosowaniu przez C. W. jako pełnomocnika Gminy M. E. okazał się bezzasadny, albowiem ww. posiadał takie umocowanie, co zostało potwierdzone w przedłożonym wypisie aktu notarialnego (k. 69-73), z którego wynikało, iż C. W. zostało udzielone pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentowania Gminy M. E. we wszystkich czynnościach podejmowanych w trybie ustawy o własności lokali.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Kwota zasądzona na rzecz powodów tytułem kosztów procesu obejmuje opłatę od pozwu (200,00 zł) i wynagrodzenie fachowego pełnomocnika reprezentującego powodów (360,00 zł), powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł).

sędzia Cezary Olszewski