

Sygn. akt I C 1264/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 kwietnia 2015r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomir Urbaniak**

Protokolant: **Krzysztof Musiał**

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. G., E. L., F. L., M. S. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda B. G. kwotę 440zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki M. S. (1) kwotę 440zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów E. L. i F. L. kwotę 1108,64zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1264/14

## UZASADNIENIE

Powodowie F. i E. L., będący właścicielami lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wnieśli w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt I C 1264/14 o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty podjętej na zebraniu w dnia 11.03.2014 r. i w drodze głosowania pisemnego z dnia 24.06. 2014 roku, w części tj. w §1 pkt 2 tej uchwały w zakresie nie udzielenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w żadnej postaci w lokalach usługowych i handlowych położonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.. Domagali się jednocześnie zasądzenia na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Powodowie wskazywali, że zaskarżona uchwała narusza ich interes jako właścicieli lokalu użytkowego i ma bezpośredni wpływ nie tylko na ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej w tym lokalu, ale przede wszystkim na jego wartość materialną. Są oni bowiem właścicielami lokalu niemieszkalnego (użytkowego), który zgodnie z ówczesnym projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę budynku wielolokalowego oraz pozwoleniem na użytkowanie budynku - był i jest nadal przeznaczony na cele tzw. niemieszkalne (użytkowe), w tym na prowadzenie działalności gospodarczej handlowej i usługowej. Już na etapie budowy i rozpoczęcia użytkowania oraz nabywania lokali wszyscy nabywcy lokali - członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym właściciele lokali mieszkalnych, mieli pełną wiedzę i świadomość, że przedmiotowy budynek jest budynkiem wielolokalowym obejmującym lokale mieszkalne usytuowane na wyższych kondygnacjach oraz lokale niemieszkalne (użytkowe) usytuowane w parterze (1 kondygnacja) budynku z przeznaczeniem na prowadzenie

działalności gospodarczej - handlowej i usługowej. Każdorazowo, zawierając z deweloperem (...).Developer (...) sp. z o.o.umowy wyodrębnienia i sprzedaży lokali, wszyscy nabywcy lokali wyrażali nieodwołalną i bezwarunkową zgodę nie tylko na ustanowienie odpowiednich służebności przesyłu tzw. „mediowych” i „administracyjnych”, ale przede wszystkim na możliwe przeznaczenie lokali użytkowych na cele medyczne, usługi gastronomiczne, handlu artykułami spożywczymi, w tym sprzedaż napojów alkoholowych zgodnie z normami określonymi przepisami prawa. Powodowie świadomie zdecydowali się na nabycie w/w lokalu, w szczególności, że nabycia dokonywali na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą firma prywatna (...). Co oczywiste, podstawową wartością nabytego przez powodów lokalu była jego uniwersalność, tzn. możliwość przeznaczenia i wykorzystania w różnych rodzajach działalności gospodarczej, w tym także obejmującej sprzedaż napojów alkoholowych.

W odrębnym postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą akt I C 1384/14 z pozwem o uchylenie tej samej uchwały nr (...) z 11.03.2014 r. podjętej przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...)we W.oraz zasądzenie kosztów postępowania wystąpił powód B. G..

Wskazał w uzasadnieniu, że jest właścicielem lokali użytkowych przy ul. (...)w W.należących do Wspólnoty Mieszkaniowej (...)(...). Powód wynajmuje je agentowi sklepu (...). Wyjaśniał dalej, że kupując te lokale był zapewniany przez sprzedającego, iż właściciele lokali mieszkalnych należący do Wspólnoty wyrazili zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalach użytkowych, w tym w lokalu powoda. O zaskarżonej uchwale, w której wprowadzono zakaz dalszej sprzedaży alkoholu dowiedział się dopiero 5.08.2014 r. udając się do zarządcy. Powód nie brał udziału w zbieraniu głosów, nie został wcześniej powiadomiony, iż przedmiotowa uchwała jest podejmowana. Powód dalej wyjaśniał, że w lokalu (...)nie dochodzi do spożywania alkoholu, a jeśli do takich zdarzeń dochodzi w okolicy sklepu nie można zarzucić właścicielowi i agentowi, że ponoszą za to odpowiedzialność. W okolicy znajdują się też inne sklepy, w których oferowana jest sprzedaż alkoholu. Ponadto powód podkreślał, że podmiot prowadzący sprzedaż alkoholu nie ponosi odpowiedzialności za niezgodne z prawem zachowania klientów. Konsekwencje takie ustawodawca przewidział jedynie w przypadku braku reakcji na takie zachowania. Natomiast personel sklepu (...)zawsze reaguje na wszelkie informacje odnośnie tego typu zdarzeń. Cofnięcie zgody na sprzedaż alkoholu naruszyło uzasadnione interesy powoda i może skutkować brakiem możliwości wywiązania się z zawartej przez niego umowy najmu z agentem sklepu. Jest ponadto nieuzasadnione tym bardziej, że członkowie Wspólnoty wyrazili wcześniej już zgodę na sprzedaż alkoholu. Nigdy też nie informowano powoda, aby działalność tego sklepu była uciążliwa dla mieszkań okolicznych budynków. Zarzucali jedynie, że teren wokół sklepu jest bardziej zabrudzony. Powód proponował pokrycie części wydatków związanych z utrzymaniem tej części nieruchomości, jednak zarządca nie podjął inicjatywy w tym kierunku.

Z powództwem o uchylenie tej samej uchwały nr (...) wystąpiła również M. S. (1)w postępowaniu prowadzonym pierwotnie pod sygn. akt I C 1311/14 domagając się jednocześnie zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielką lokalu niemieszkalnego numer (...)przy ul. (...)we W.. Przedmiotowy lokal powódka zakupiła w celach zarobkowych, pod jego wynajem na restaurację o podwyższonym standardzie. Powódka podkreślała, że w dacie nabycia spornej nieruchomości obowiązywała zgoda wszystkich właścicieli lokali w tym budynku na sprzedaż alkoholu w nabywanym przez nią lokalu. Uregulowana ostatecznie i nieodwołalnie, jak wtedy powódka sądziła, kwestia dopuszczalności sprzedaży alkoholu w lokalu zdeterminowała jej decyzję o jego zakupie. Zgoda na określone przeznaczenie usytuowanych w budynku lokali użytkowych oraz na sprzedaż napojów alkoholowych, zgodnie z normami określonymi przepisami prawa, wyrażona została we wszystkich umowach przedwstępnych, a następnie przyrzeczonych, zawartych pomiędzy deweloperem (...).Developer (...)” sp. z o.o. z siedzibą we W.a poszczególnymi nabywcami lokali. Powódka wyjaśniała, że w wykonaniu zobowiązań zawartych w aktach notarialnych, właściciele lokali w budynku (...)we W.przy ul. (...)podjęli 7.09.2012 r. uchwałę numer (...)w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu. Uchwałą tą Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...)(...)we W.został między innymi upoważniony do wydania zgody na sprzedaż alkoholu objętego koncesją typu (...) każdemu właścicielowi oraz jego najemcy, lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. (...)we W.. 11.03.2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, które zaowocowało podjęciem skarżonej w pozwie uchwały numer (...)w sprawie sprzedaży alkoholu. W § 1 ust. 1 uchwały numer

(...)cofnięto zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalach przy ul. (...). W § 1 ust. 2 postanowiono natomiast „nie udzielać zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w żadnej postaci w lokalach usługowych i handlowych położonych w budynku, jak i jego otoczeniu, Wspólnoty Mieszkaniowej (...)we W.”. **W ocenie powódki zaskarżona uchwała narusza jej interes, albowiem uniemożliwia jej wynajęcie należącego do niej lokalu użytkowego zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto uchwała ta wedle powódki jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności art. 140 k.c., art. 144 k.c., art. 13 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., numer 80, poz. 903). Powódka wskazywała, że ma prawo korzystać z przedmiotowego lokalu w sposób zgodny ze swoją wolą, a osoby trzecie, którym nie przysługują żadne prawa do wymienionego lokalu, w tym także członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, nie mogą ograniczać jej w tym korzystaniu. Powódka podnosiła, że z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 k.c. i 144 k.c. wynika prawo i obowiązek korzystania przez właściciela lokalu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Każdy z właścicieli lokalu ma ponadto zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie tylko i wyłącznie nieruchomością wspólną.** Uchwała numer (...)z 11 marca 2014 r., uniemożliwiając sprzedaż alkoholu w należącym do powódki lokalu i pozbawiając ją tym samym możliwości korzystania z niego zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, narusza te przepisy prawa.

Postanowieniami Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 15.09.2014 r. sprawy prowadzone pod sygn. I C 1311/14 z powództwa M. S. (1) i I C 1384/14 z powództwa B. G. zostały połączone ze sprawą z powództwa F. L. i E. L. do wspólnego prowadzenia pod sygnaturą I C 1264/14.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości jak bezzasadnego. Wskazała, że przedmiotowa uchwała została podjęta z uwagi na konieczność zabezpieczenia interesu prawnego Wspólnoty. Pozwana była zmuszona do takich działań w związku z permanentnym występowaniem na terenie osiedla sytuacji powodujących naruszenie ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Przyczyną podjęcia uchwały było to, że Wspólnota od dłuższego czasu boryka się z problemami związanymi ze sprzedażą alkoholu w sklepie (...)’ albowiem sprzedawca nie przestrzega regulaminu porządku domowego utrzymania czystości, ładu i spokoju. Teren wokół jest zanieczyszczony butelkami i puszkami po wódce i piwie, a w zaułkach znajdują się pijane osoby załatwiające swoje potrzeby fizjologiczne i zaczepiające przechodniów. Ponadto alkohol sprzedawany jest osobom nieletnim i nietrzeźwym. W związku z funkcjonowaniem tego punktu sprzedaży alkoholu Wspólnota złożyła do urzędu miejskiego we W. wniosek w sprawie cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu i w przedmiotowej sprawie toczy się postępowanie wyjaśniające.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Powodowie F. i E. L., B. G. i M. S. (1) są właścicielami lokali użytkowych położonych w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...). W budynku tym lokale usługowe umieszczone są na parterze i pierwszej kondygnacji, natomiast powyżej znajdują się lokale mieszkalne.

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

(okoliczność bezsporna).

F. i E. L. właścicielami - na zasadach wspólności małżeńskiej -wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego (użytkowego) numer 5 położonego na parterze budynku pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem (...) części w nieruchomości wspólnej.

**Dowód:** odpis z księgi wieczystej, k. 11-12.

Nieruchomość nabyli na rynku pierwotnym od developera działającego jako spółka (...) . DEVELOPER (...) sp. z o.o. we W. w dniu 11.09.2012r.

**Dowód:** akt notarialny umowa sprzedaży Rep A (...), k. 15-20.

Powodowie F. i E. L. nabyli lokal w celu inwestycyjnym. W lokalu tym, prowadzony był sklep z wyposażeniem wnętrz. Obecnie lokal jest niezagospodarowany.

**Dowód:** przesłuchanie powódki E. L., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 22:38- 28:39.

B. G. jest właścicielem lokali użytkowych nr (...) położonych na parterze budynku przy ul. (...). Wspólnota wyraziła zgodę na połączenie zakupionych lokali usługowych w jedną całość celem prowadzenia w nich sklepu ogólnospożywczego.

Powód B. G. lokale te nabył na rynku wtórnym od poprzedniego właściciela w dniu 20.12.2012 r. W chwili obecnej powód wynajmuje te lokale agentowi sklepu (...). Zakup tej nieruchomości był motywowany tym, że powód zapewniony był o możliwości zwarcia umowy najmu z agentem sieci sklepu (...). Umowa najmu tych pomieszczeń zawarta została jeszcze przed zakupem tej nieruchomości przez powoda. Lokal powoda musiał zostać dostosowany do prowadzonej działalności.

**Dowód:** zgoda na połączenie lokali k. 45, umowa najmu z dnia 05.06.2012r. k. 46-50, pismo zarządcy z dnia 9.12.2012r. k. 51, umowa kupna- sprzedaży k. 53-54, umowa sprzedaży - akt notarialny Rep A (...) k. 41-42, przesłuchanie powoda B. G., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 06:07- 17:40.

M. S. (1) jest właścicielką lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ul. (...) we W.. Przedmiotowy lokal powódka nabyła na rynku wtórnym, zakupiła go w celach zarobkowych, pod jego wynajem na restaurację o podwyższonym standardzie. Zakup ten zdeterminowany został możliwością prowadzenia w nim działalności gastronomicznej z możliwością sprzedaży alkoholu. Powódka zakupując tę nieruchomość jak i później poszukując najemcy korzystała z usług pośrednictwa. Zapewniona została przez sprzedającego oraz pośrednika o istnieniu zgody Wspólnoty na prowadzenie tego typu działalności. Działalność gastronomiczna nie została jednak dotychczas rozpoczęta, a obecnie lokal jest wynajęty i prowadzona jest w nim sprzedaż artykułów motoryzacyjnych.

**Dowód:** odpis z księgi wieczystej k. 97-102, przedwstępna umowa sprzedaży zawarta przez powódkę z poprzednimi właścicielami - akt notarialny Rep A (...)k. 89-91, umowa sprzedaży z 31(...). Rep. A (...) k. 92 -95, umowa pośrednictwa k. 118-119, zeznania S.M., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 02::03:05, przesłuchanie powódki M. S. (1), e-protokół z dnia 31.03.2015r. 17:40- 22:32.

(...)powodów należą do Wspólnoty Mieszkaniowej (...)(...). Na podstawie umowy o (...) firma (...)e (...) Sp. z o.o.przejęła obowiązki związane z administrowaniem nieruchomością wspólną. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej tworzą: M. K., P. N.i W. W..

**Dowód:** pismo zarządcy z dnia 17.09.2012r. k.21, umowa zlecenia dotycząca działalności zarządcy k. 120-128, uchwała nr (...)k. 157, zeznania M. P., -protokół z dnia 03.02.2015r. 11:320 37:37; zeznania świadka M. K., e-protokół z dnia 03.02.2015r. 37: 3757:50, przesłuchanie w charterze pozwanej P. N., e-protokół z dnia 31.03.2015r.28:39- 55:44.

W dacie nabycia nieruchomości przez powodów obowiązywała zgoda wszystkich właścicieli lokali w tym budynku na sprzedaż alkoholu w nabywanych przez nich lokalach użytkowych.

Zgoda właścicieli wyrażona została we wszystkich umowach przedwstępnych, a następnie przyrzeczonych, zawartych pomiędzy deweloperem (...). Developer (...)” sp. z o.o. z siedzibą we W., a poszczególnymi nabywcami lokali.

We wszystkich umowach wyodrębnienia i sprzedaży lokali (zarówno w umowach przedwstępnych jak i przyrzeczonych) umieszczony został zapis, w którym kupujący zgodnie oświadczyli, że „wyrażają nieodwołalnie i bezwarunkowo zgodę na to, iż na pierwszej kondygnacji budynku będą znajdować się lokale użytkowe w zakresie przeznaczonym na cele handlowo – usługowe. W tym zakresie kupujący wyrazili zgodę na przeznaczenie lokali na taki cel, w tym również lokali na pierwszej kondygnacji (parterze) na lokal gastronomiczny (restauracja o

podwyższonym standardzie z zabezpieczeniem pozostałych lokali przed uciążliwymi zapachami lub hałasem zgodnie z normami określonymi przepisami prawa), sklep samoobsługowy - delikatesy o podwyższonym standardzie obsługi i asortymentu wraz ze sprzedażą napojów alkoholowych zgodnie z normami określonymi przepisami prawa, usługi medyczne. Zgoda kupującego obejmuje również prawo do zamieszczenia na budynku logo (neon) lokali użytkowych (...) w sposób nie ingerujący w znajdujące się ponad lokalami użytkowymi inne lokale mieszkalne.

Jednocześnie (...)zobowiązał się wprowadzić powyższy zapis we wszystkich przyszłych umowach przeniesienia własności poszczególnych lokali w budynku (...)(...) tak aby zgoda powyższa obowiązywała wszystkich właścicieli lokali dla całej nieruchomości.

Każdy z właścicieli podpisujący umowy był świadomy tego, że na I kondygnacji ( parterze) będą znajdowały się lokale usługowe, w tym sklep spożywczy i restauracja z możliwością sprzedaży w nich alkoholu.

**Dowód** umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z developerem (...).Developer (...)(...) k. 103-111, oświadczenie z 02.01.2012r i z 28.01.2014r. k. 112-113; zeznania świadka A. P., e-protokół z dnia 03.02.2015r 03:19- 11:32; zeznania świadka M. K., e-protokół z dnia 03.02.2015r. 37:37- 57:50, zeznania S.M., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 02::03:05, przesłuchanie powódki M. S. (1), e-protokół z dnia 31.03.2015r. 17:40- 22:32 przesłuchanie powódki E. L., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 22:38- 28:39, przesłuchanie powoda B. G., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 06:07-17:40, przesłuchanie w charterze pozwanej P. N., e-protokół z dnia 31.03.2015r.28:39- 55:44.

W wykonaniu zobowiązań zawartych w aktach notarialnych, właściciele lokali w budynku (...)we W.przy ul. (...), jako członkowie Wspólnoty podjęli dnia 7.09.2012 r. uchwałę numer (...)w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu. Uchwałą tą Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...)we W.został między innymi upoważniony do wydania zgody na sprzedaż alkoholu objętego koncesją typu (...) każdemu właścicielowi oraz jego najemcy, lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. (...)we W..

B. G. na podstawie powyższej uchwały, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych o zgodności lokalizacji punktu sprzedaży z uchwałami rady gminy uzyskał zezwolenie na sprzedaż alkoholu w swoim lokalu wynajętym agentowi sieci sklepu (...). Decyzją zarządu z 18.03.2013r. Wspólnota wydała M. B. - agentowi firmy (...) zgodę na sprzedaż alkoholu warunkowaną przestrzeganiem Regulaminu porządku publicznego, utrzymania czystości i ładu wokół najmowanego lokalu.

**Dowód:** uchwała nr (...)k. 115, zgoda Wspólnoty k. 172, protokół głosowania nad uchwał (...) k. 114, zeznania świadka A. P., e-protokół z dnia 03.02.2015r 03:19-11:32; zeznania M. P., e-protokół z dnia 03.02.2015r. 11:32- 37:37; przesłuchanie powoda B. G., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 06:07- 17:40, przesłuchanie w charterze pozwanej P. N., e-protokół z dnia 31.03.2015r.28:39- 55:44.

Sklep (...) jest jedynym miejscem w obrębie budynku należącego do Wspólnoty, gdzie jest sprzedawany alkohol. Zdarzają się przypadki, że klienci sklepu (...) zaśmiecają teren wokół, porzucając opakowania, wylewając płyny. Personel sklepu (...), gdy zauważy zanieczyszczenia, sprząta teren wokół sklepu.

Zdarzają się czasami przypadki, zwłaszcza w okresie letnim, że klienci na terenach wokół sklepu i częściach wspólnych należących do członków Wspólnoty spożywają zakupiony w tym sklepie oraz innych placówkach alkohol. Personel sklepu pilnuje by ich klienci nie spożywali alkoholu w bezpośrednim sąsiedztwie sklepu ( przed wejściem do sklepu), dlatego klienci czynią to w dalszej odległości od sklepu, za rogiem budynku, przy bramie garażowej budynku.

Kilka razy (2 lub 3) wzywana była Policja celem przeprowadzenia interwencji spowodowanej zachowaniem osób spożywających alkohol wokół budynku oraz na pobliskim przystanku autobusowym.

**Dowód:** zeznania M. P., e-protokół z dnia 03.02.2015r. 11:32- 37:37; zeznania świadka M. K. , e-protokół z dnia 03.02.2015r. 37:37- 57:50, zeznania świadka M. S. (2), , e-protokół z dnia 03.02.2015r. 58:06- 01:08:11, zeznania

świadka K. Ż., e-protokół z dnia 03.02.2015r. 01:08:11- 01:17:02; przesłuchanie powoda B. G., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 06:07- 17:40, przesłuchanie w charterze pozwanej P. N., e-protokół z dnia 31.03.2015r.28:39- 55:44.

Pismem z 19.06.2013r. Wspólnota wezwała powoda B. G. do uporządkowania zasad funkcjonowania sklepu (...) wskazując, że działalność sklepu generuje bałagan i brud w bezpośrednim otoczeniu budynku

**Dowód** wezwanie z 19.06.2013r. k. 173-174

Doszło do spotkania przedstawiciela Wspólnoty, powoda oraz najemcy sklepu. Powód przedstawił propozycję podziału kosztów związanych z utrzymaniem porządku na terenie Wspólnoty znajdującym się wokół sklepu (50% kosztów miałby ponieść powód, pozostałą część wszyscy pozostali mieszkańcy). Raz w miesiącu miałoby odbywać się gruntowne czyszczenie posadzki chodnikowej. Wspólnota odrzuciła tę propozycję uznając ją za niekorzystną finansowo.

Powód B. G. obciążony został wyższą niż pozostali mieszkańcy stawką na fundusz remontowy .

**Dowód** zeznania M. P., e-protokół z dnia 03.02.2015r. 11:32- 37:37; zeznania świadka M. K. , e-protokół z dnia 03.02.2015r. 37:37- 57:50, przesłuchanie powoda B. G., e-protokół z dnia 31.03.2015r. 06:07- 17:40, przesłuchanie w charterze pozwanej P. N., e-protokół z dnia 31.03.2015r.28:39- 55:44.

11.03.2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, na którym głosowano między innymi nad podjęciem uchwały numer (...) w sprawie sprzedaży alkoholu.

Uchwałą tą pozwana Wspólnota Mieszkaniowa , w § 1 ust. 1 cofnęła zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych, to jest napojów zawierających do 4,5 % alkoholu oraz piwa, napojów zawierających powyżej 4,5 % do 18 % alkoholu oraz napojów zawierających powyżej 18 % alkoholu w lokalach użytkowych przy ul. (...).

W ustępie 2 paragrafu 1 tej uchwały Wspólnota nie udzieliła zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w żadnej postaci w lokalach usługowych i handlowych położonych w budynku, jak i jego otoczeniu, należących do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.. Uchwała została podjęta głosami „za” 53,5535% i „przeciw” 18,4047%.

O zebraniu zostali zawiadomieni członkowie Wspólnoty listami poleconymi. W zawiadomieniu nie było ujęte, że podejmowana będzie również uchwała w sprawie cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu.

Powódka M. S. (1) głosowała przeciwko podjęciu tej uchwały.

B. G. nie otrzymał zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty albowiem zawiadomienie wysłane zostało na nieaktualny jego adres. O podjętej uchwale dowiedział się dopiero 5.08.2014 r.

Powodowie F. i E. L. nie brali udziału w głosowaniu. O treści podjętej uchwały dowiedzieli się w połowie lipca 2014r. roku, kiedy zarządca pozwanej Wspólnoty przesłał członkom Wspólnoty, w tym powodom, protokół z głosowania uchwał zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. z dnia 11.03.2014 r. Wskazał jednocześnie, że głosowanie nad uchwałą odbyło się w trybie mieszanym - częściowo na zebraniu w dnia 11.03. 2014 roku i częściowo w drodze „indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

**Dowód:** zawiadomienie z 24.02.2014r. k. 166-169, protokół głosowania nad uchwałą - k. 117

potwierdzenie otrzymanie korespondencji k. 170

Wspólnota Mieszkaniowa (...)wniosek o cofnięcie zezwolenia na sprzedaż alkoholu ze względu na permanentne łamanie ustawy o wychowaniu w trzeźwości złożyła do Urzędu Miejskiego. W tej sprawie toczyło się postępowanie wyjaśniające. Po dwukrotnej kontroli urzędników w sklepie (...)nie stwierdzono nieprawidłowości w jego funkcjonowaniu.

**Dowód** pismo do Urzędu Miasta k. 154, odpowiedź departamentu Spraw (...) z 14.08.2014r. k. 155-156 , zeznania świadka M. S. (2), , e-protokół z dnia 03.02.2015r. 58:06- 01:08:11, zeznania świadka K. Ż., , e-protokół z dnia 03.02.2015r. 01:08:11- 01:17:02.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...)(...)okazało się zasadne.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zaoferowane przez obie strony, których prawdziwości i rzetelności żadna z nich nie kwestionowała, jak również na podstawie zeznań świadków oraz przesłuchania powodów i przedstawiciela pozwanej Wspólnoty. 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.

W myśl art. 25 § 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być skutecznie wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały, a w przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów – w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały.

Wprawdzie strona pozwana nie zgłosiła zarzutu, że powodowie wniesli pozew po upływie powyższego terminu, jednakże niezależnie od tego, Sąd ustalił, że powodowie zachowali wskazany w ustawie termin.

W ocenie Sądu powodowie słusznie zarzucili, że zaskarżona uchwała narusza ich uzasadniony interes oraz jest sprzeczna z prawem.

U podstaw sporu istniejącego pomiędzy stronami legło to, że zaskarżona uchwała nr (...) cofnęła udzieloną wcześniej przez wszystkich członków Wspólnoty zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalach usługowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku przy ul. (...)należących do powodów. Uchwała ta odnosiła się zarówno do lokalu powoda B. G., w którym taki punkt sprzedaży jest prowadzony (sklepu (...)) jak i pozostałych lokali w których taka sprzedaż dotychczas jeszcze prowadzona nie była.

Pozwana Wspólnota wnosząc o oddalenie powództwa wskazywała, że podjęcie zaskarżonej uchwały było jedynym rozwiązaniem umożliwiającym ochronę ładu i porządku, a także moralności mieszkańców Wspólnoty zagrożonych zachowaniami osób spożywających alkohol zakupiony w tym sklepie. Podała również, że treść uchwały zdeterminowana została także obawami mieszkańców dotyczącymi występowania podobnych sytuacji, w przypadku gdy uruchomione zostaną kolejne punkty sprzedaży alkoholu w budynku Wspólnoty przez inne osoby. Strona pozwana przyznała, że członkowie Wspólnoty podejmując tą uchwałę mieli świadomość istnienia pierwotnie wyrażonej zgody na prowadzenie tego typu lokali w ich budynku. W ich ocenie jednak podmiot, który taką zgodę otrzymał – najemca sklepu (...), uzyskał ją na określonych warunkach, z których się nie wywiązał, w związku z czym zaistniały podstawy do jej cofnięcia.

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 pierwotnie, wszyscy nabywcy lokalu usytuowanych w budynkach przy ul. (...), w umowach notarialnych zawartych z deweloperem, wyrazili zgodę na określone przeznaczenie lokali użytkowych na cele handlowo-usługowe, w tym na cel gastronomiczny (restaurację o podwyższonym standardzie z zabezpieczeniem pozostałych lokali przed uciążliwymi zapachami lub hałasem zgodnie z normami określonymi przepisami prawa), sklep samoobsługowy – delikatesy o podwyższonym standardzie obsługi i asortymentu wraz ze sprzedażą napojów alkoholowych zgodnie z normami określonymi przepisami prawa oraz na usługi medyczne. Z dokumentów tych oraz zeznań świadków wynika, iż wszyscy członkowie Wspólnoty, którzy taką

zgode wyrazili mieli tego pełną świadomość i na takie warunki godzili się nabywając swoje lokale mieszkalne. Zgodę na sprzedaż alkoholu w tych lokalach przy ul. (...), potwierdził również deweloper w oświadczeniach z 2.01.2012 r. oraz 28.01.2014 r. Istotne znaczenie w tym zakresie ma nadto treść uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) z 7.09.2012 r., mocą której właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty do wydania zgody na sprzedaż alkoholi objętego koncesją typu A, B i C każdemu właścicielowi oraz najemcy lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. (...) we W..

Zdaniem Sądu podjęta uchwała narusza interes powodów albowiem prowadzi do zmiany warunków, na jakich powodowi nabyli swoje lokali z zamiarem prowadzenia w nich działalność – W dacie nabycia tych nieruchomości przez powodów obowiązywała bowiem – jak się im wydawało nieodwołalna i ostateczna zgoda wszystkich właścicieli na sprzedaż alkoholu. O fakcie tak wyrażonej zgody informowani byli też kupcy z rynku wtórnego (tak M. S. (1) jak i B. G.), którzy kupując te nieruchomości zamierzali prowadzić w nich działalność związaną ze sprzedażą alkoholi. Te oświadczenia członków Wspólnoty, a później uchwała z dnia 7.09.2012 r. numer (...) w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu podjęta przez Wspólnotę upoważniająca zarząd do wydawania zgody poszczególnym właścicielom na prowadzenie działalności ze sprzedażą alkoholi, była istotnym argumentem dla nabywców, skłaniającym ich do zakupu tych właśnie lokali, nawet po wyższej cenie.

Zdaniem Sądu, nie ulega wątpliwości, że wskutek podjęcia zaskarżonej w pozwie uchwały numer (...) z 11.03.2014 r. korzystanie przez powodów ze stanowiących ich własność lokali niemieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem, zostało w istotnym zakresie ograniczone.

Uchwałą tą bowiem pozwana Wspólnota Mieszkaniowa cofnęła zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych, to jest napojów zawierających do 4,5 % alkoholu oraz piwa, napojów zawierających powyżej 4,5 % do 18 % alkoholu oraz napojów zawierających powyżej 18 % alkoholu w lokalach użytkowych przy ul. (...), czyli tam gdzie obecnie prowadzona jest - przez najemcę tego lokalu- działalność w formie sklepu (...). Cofnięcie zgody na sprzedaż alkoholi uniemożliwia prowadzenie dalszej działalności i może skutkować brakiem możliwości wywiązania się przez powoda z zawartej przez niego umowy najmu z agentem sklepu. Zatem nie może być wątpliwości, że uchwała ta narusza interesy powoda jako właściciela lokalu, nadużywa uprawnienia do ochrony interesu swoich członków nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu. Tym bardziej, że urzędowa koncesja na sprzedaż alkoholi udzielona agentowi tego sklepu dotychczas, pomimo wszczęcia postępowania administracyjnego przez pozwaną, nie została temu podmiotowi cofnięta. Zatem ograniczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej, które nakłada na powoda Wspólnota jest też sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 02 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U.2013.672 j.t.). Przepis art. 6 ust. 1 wskazanej ustawy stanowi, że podejmowanie, wykonywanie i zakończenie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa.

Ponadto Wspólnota w zaskarżonej uchwale nie udzieliła również zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w żadnej postaci w innych lokalach usługowych i handlowych położonych w budynku, jak i jego otoczeniu. Dotyczy to lokali powodów F. i E. L. oraz M. S. (1), w których do tej pory taka działalność, związana ze sprzedażą alkoholi, w ogóle nie była prowadzona. Zdaniem Sądu podjęcie tej treści uchwały, w kontekście wyrażonej wcześniej zgody, nie jest w żaden sposób uzasadnione. Wyjaśnienia pozwanej, iż w przypadku uruchomienia kolejnego punktu sprzedaży alkoholi dotychczasowe problemy się nasiliły i zakaz ten uchronić ma przyszłe hipotetyczne interesy członków Wspólnoty, nie zasługują na uwzględnienie. Powodowie nie posiadają żadnego związku z lokalem, w którym obecnie taka działalność jest prowadzona (lokałem nr (...)) i nie mają żadnego wpływu na sposób prowadzenia działalności handlowej w tym lokalu. Podkreślić trzeba, że jakiegokolwiek- nawet gdyby były uzasadnione- zastrzeżenia lub protesty mieszkańców dotyczące działalności w jednym lokalu, nie mogą stanowić przesłanki do podejmowania przez pozwaną Wspólnotę uchwał skutkujących bezpośrednio naruszeniem interesów powodów jako właścicieli innych lokali- numer 1 i 5. Zdaniem Sądu, podzielić należy argumentację powodów, że tak szeroko sformułowany w skarżonej uchwale zakaz sprzedaży alkoholi, obejmujący swym zasięgiem również lokale nr (...) należące do powodów F. i E. L. oraz M. S. (1), którzy nie prowadzą punktu sprzedaży alkoholi, a więc nie generują jeszcze żadnych problemów, które mogą wyłonić się w związku ze sprzedażą w nim napojów alkoholowych, narusza ich interesy, jako właścicieli lokali użytkowych i usługowych. Co więcej, na mocy zakwestionowanej w pozwie uchwały powodowie utracili możliwość uruchomienia



przez nich dowolnej czy wcześniej planowanej działalności. Brak zgody Wspólnoty uniemożliwia bowiem rozpoczęcie procedury administracyjnej zmierzającej do uzyskania koncesji. Jest to dla powodów krzywdzące, albowiem- co należy jeszcze raz podkreślić- w dacie nabycia przedmiotowych lokali użytkowych powodowie dysponowali zgodą członków Wspólnoty na prowadzenie w nim określonej działalności gospodarczej, z którą wiązali plany co do dalszego dysponowania tymi lokalami. Zgoda na sprzedaż napojów alkoholowych to istotny atut takiego lokalu. Wpływa on bowiem na szersze możliwości wynajmu takiego lokalu, większy krąg osób zainteresowanych najmem takich pomieszczeń, a co się z tym również wiąże i co potwierdziła świadek S. M., wyższą cenę takiego lokalu. Powodowie F. i E. L., jak wskazali byli więc skłonni zapłacić wyższą cenę za metr kwadratowy powierzchni użytkowej by nabyć właśnie lokal „uniwersalny”. Powód B. G. lokal ten zakupił z tego przede wszystkim względu, że miał już zapewnioną możliwość zawarcia umowy najmu z agentem Sklepu (...). Powódka M. S. (1), zamierzała natomiast rozpocząć działalność w formie restauracji i do tych celów przystosowywała swój lokal. To, że w chwili obecnej lokal wynajęty jest w innym celu, nie może przesądzać o zniweczeniu jej wcześniej zamierzonych przedsięwzięć.

Wskazane powyżej okoliczności świadczą nie tylko o naruszeniu interesu powodów ale również, wedle Sądu, treść skarżonej uchwały wkracza w sferę uprawnień właścicielskich wszystkich powodów zagwarantowanych w art. 140 k.c., i 144 k.c. ograniczając możliwość prowadzenia w spornych lokalach działalności gospodarczej. 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 lokali 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. Taki zaś charakter ma bez wątpienia zaskarżona uchwała Wspólnoty dotycząca zakazu sprzedaży alkoholu na terenie nieruchomości przy ulicy (...) we W..

W ocenie Sądu wspomniany zakaz pozostaje również w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 12 i 13 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., numer 80, poz. 903). Wskazać też należy, że zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali każdy z właścicieli lokalu ma ponadto prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie tylko i wyłącznie nieruchomością wspólną.

Zaskarżona uchwała narusza więc zarówno prawo własności powodów oraz prawo do prowadzenia przez nich działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem posiadanego lokalu, jak również interes powodów w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy, który stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Cofnięcie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w stosunku do powoda B. G., czy brak możliwości jej udzielenia powodom F. i E. L. oraz M. S. (1) należy potraktować też jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Odniesić należy się również do kolejnych zarzutów strony pozwanej, która podnosiła, że podjęcie tej spornej uchwały motywowane było tym, że działalność sklepu generuje powstawanie nieczystości w bezpośrednim otoczeniu budynku, prowadzi do zniszczeń infrastruktury, a nadto jest sprzeczna z przepisami ustawy z dnia 26.10.1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

W ocenie Sądu pozwana nie wykazała, aby istotnie działalność sklepu (...) prowadzona w lokalu powoda B. G. była niezgodna z przepisami tej ustawy i mogła być podstawą do cofnięcia jej zezwolenia na prowadzenie dalszej sprzedaży napojów alkoholowych, zaś incydenty prowadzące do zanieczyszczenia części wspólnych nieruchomości nie są na tyle nasilone by uzasadniały podjęcie takiej treści uchwały.

Przypomnieć należy, że okoliczności w jakich ustawodawca przewidział możliwość cofnięcia zezwoleń na sprzedaż alkoholi wymienione zostały w sposób enumeratywny w art. 18 ust. 10 ustawy, przy czym podkreślić trzeba, że wycofanie zgody na sprzedaż przez Wspólnotę, już po wydaniu zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych, nie stanowi przesłanki cofnięcia takiego zezwolenia.

Zezwolenie, może zostać cofnięte tylko w sytuacji:

- 1) nieprzestrzegania określonych w ustawie zasad sprzedaży napojów alkoholowych, a w szczególności:
  - a) sprzedaży i podawania napojów alkoholowych osobom nieletnim, nietrzeźwym, na kredyt lub pod zastaw;
  - b) sprzedaży i podawania napojów alkoholowych z naruszeniem zakazów określonych w art. 14 ust. 3 i 4;
- 2) nieprzestrzegania określonych w ustawie warunków sprzedaży napojów alkoholowych;
- 3) powtarzającego się co najmniej dwukrotnie w okresie 6 miesięcy, w miejscu sprzedaży lub najbliższej okolicy, zakłócania porządku publicznego w związku ze sprzedażą napojów alkoholowych przez dany punkt sprzedaży, gdy prowadzący ten punkt nie powiadamia organów powołanych do ochrony porządku publicznego;
- 4) wprowadzenia do sprzedaży napojów alkoholowych pochodzących z nielegalnych źródeł;
- 5) przedstawienia fałszywych danych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 11<sup>1</sup> ust. 4;
- 6) popełnienia przestępstwa w celu osiągnięcia korzyści majątkowej przez osobę odpowiedzialną za działalność przedsiębiorcy posiadającego zezwolenie;
- 7) orzeczenia, wobec przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną albo wobec osoby odpowiedzialnej za działalność przedsiębiorcy posiadającego zezwolenie, zakazu prowadzenia działalności gospodarczej objętej zezwoleniem.

Obowiązujące przepisy eliminują swobodę uznania organu wydającego zezwolenia co do wydania czy cofnięcia takiego zezwolenia. Oznacza to, że w sytuacji gdy przedsiębiorca spełnia warunki określone w ustawie ma prawo oczekiwać otrzymanie zezwolenie na taką działalność.

Ustawodawca jednocześnie przewidział, że wszystkie przypadki niewłaściwego zachowania po stronie podmiotu otrzymującego zezwolenie, muszą zostać potwierdzone dowodami. Takich dowodów jakie wymaga ustawa pozwana w niniejszej sprawie nie przedstawiła. Nie wykazała, że w ogóle zaistniały sytuacje uzasadniające cofnięcie udzielonej uprzednio koncesji.

Z zeznań świadków wynika jedynie, że dochodziło do przypadków zaśmiecania terenu wokół sklepu opakowaniami czy wylanymi płynami, jednak były to raczej pojedyncze, a nie nagminne sytuacje. Pracownicy sklepu czynili przy tym starania by temu zapobiegać, sprząтали teren wokół sklepu w miarę możliwości. Inicjatywę w tym kierunku przejawiał też powód oferując partycypację w kosztach regularnego oczyszczania posadzki wokół sklepu, czy też sam najemca proponując założenie monitoringu. Te propozycje- które w ocenie pozwanej były dla niej niekorzystne - nie zostały przez Wspólnotę przyjęte.

Podejmowane były też starania przez pracowników sklepu by nie dopuścić do spożywania przed sklepem zakupionego wcześniej alkoholu. Jak wynika z zeznań świadków osoby spożywające alkohol często przemieszczały się na tyły budynku, w pobliże bram garażowych. Podkreślić jednak trzeba, że problem osób spożywających alkohol wokół sklepu nie jest okolicznością odosobnioną, występująca na terenie tej tylko lokalizacji i nie można całą odpowiedzialnością obarczyć osoby prowadzące punkty sprzedaży. Podkreślić też trzeba, że rozwiązywanie problemów zakłóceń porządku publicznego należy do kompetencji właściwych służb powołanych do ochrony tego porządku, a więc straży miejskiej i Policji. Organy te dysponują środkami skutecznej interwencji i możliwości ich dokumentacji w sposób służący dalszym krokom prawnym – zarówno w stosunku do podmiotów prowadzących sprzedaż alkoholu jak i osób zakłócających porządek publiczny.

Świadkowie zeznawali o pojedynczych interwencjach policji czy straży miejskiej w związku z niewłaściwym zachowaniem osób spożywających alkohol zakupiony w sklepie (...) na terenach wokół sklepu, czy też w niedalekiej odległości ( na pobliskim przystanku).

Strona pozwana nie przedstawiła jednak żadnych innych dowodów, które miałyby świadczyć o tym, kiedy i jak często takie sytuacje miały miejsce i czy zdarzenia te, jeśli istotnie do nich dochodziło, związane były z działalnością właśnie sklepu (...), tym bardziej, że jak zeznawali świadkowie -pracownicy sklepu - alkohol mógł też pochodzić z innych punktów sprzedaży.

W związku z powyższym przedstawione przez pozwaną zarzuty dotyczące tego, że działalność sklepu prowadzona jest w sprzeczności z przepisami ustawy, a ponadto prowadzi do naruszenia ładu i porządku mieszkańców nieruchomości nie zostały przez pozwaną wykazane.

Co istotne również, organ urzędu miejskiego, wydający zezwolenia na sprzedaż alkoholi, na skutek wniosku złożonego przez pozwaną Wspólnotę, wszczął posterowanie wyjaśniające, w ramach którego przeprowadził czynności kontrolne w lokalu sklepu (...) i nie stwierdził dotychczas (jak zeznawali świadkowie) żadnych nieprawidłowości.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy stwierdzić, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali w budynku przy ulicy (...)we W., narusza interes powodów w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz jest niezgodna z prawem, tj. art. 12 i 13 wskazanej ustawy, art. 140 i 144 k.c., przepisami ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Z tym względów, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, sporna uchwała podlegała uchyleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Co do wskazywanych naruszeń przepisu art. 32 ustawy o własności lokali Sąd przyjął, że istotnie pozwana Wspólnota mogła dopuścić się naruszeń w procesie podejmowania zaskarżonej uchwały albowiem nie zawiadomiła powoda B. G. w sposób prawidłowy o terminie zebrania Wspólnoty, na którym zaskarżona uchwała miała być podejmowana (zawiadomienie wysłane zostało na nieaktualny adres, w sytuacji gdy- jak twierdzi powód- znany był adres właściwy). Stwierdził Sąd również, że treść tej uchwały nie została ujęta w planowanym porządku obrad wskazywanym na zawiadomieniu. Należy pamiętać jednak, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Pogląd taki jest ugruntowany zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie. W niniejszej sprawie trudno jest ocenić, czy istotnie ta właśnie okoliczność miała wpływ na podjęcie tej uchwały. Okoliczność ta nie miała jednak tu znaczenia albowiem, niezależnie od tego, uchwała ta podlega uchyleniu na podstawie przepisów prawa materialnego wskazanych powyżej.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić koszty procesu poniesione przez przeciwnika. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego czy adwokata zalicza się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika. Do kosztów procesu dolicza się też celowe i niezbędne koszty przejazdu profesjonalnego pełnomocnika strony w celu wzięcia udziału w rozprawie (art. 98 § 2 k.p.c.).

W skład poniesionych przez powodów kosztów procesu wchodzi wynikająca z § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 28.09. 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. – mająca per analogiam zastosowanie w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej stawka minimalna za prowadzenie sprawy w kwocie 240 zł, a nadto kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu. W związku z powyższym, na podstawie przywołanych wyżej przepisów, Sąd zasądził od pozwanej Wspólnoty – jako przegrywającej sprawę na rzecz powodów B. G. i M. S. (1) kwotę 440zł zł tytułem zwrotu kosztów procesu, natomiast na rzecz powodów F. i E. L. kwotę 1108,64 zł, obejmującą dodatkowo jeszcze koszty dojazdów ich pełnomocnika na rozprawy, w wysokości 668,64 zł przedstawione w dołączonym wycenieniu.