

Sygn. akt **IC 132/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Alicja Fronczyk

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Kocielnik

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) i J. Ś. (...) w W.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) i J. Ś. (...) w W. nr (...) z dnia 30 grudnia 2016 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...) tj. powierzchni(...)¹⁾;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) i J. Ś. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 560 zł. (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 132/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lutego 2017 roku powód (...) W. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) i J. Ś. (...) w W. nr (...) w sprawie zakazu sprzedaży i konsumpcji alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...) i J. Ś. (...) (k. 2). Powód domagał się jednocześnie zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 2).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że przedmiotowa uchwała jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz narusza jego słuszny interes, z uwagi na nieotrzymanie do chwili wniesienia pozwu pisemnego powiadomienia o podjętej uchwale, braku merytorycznego uzasadnienia podjętej uchwały, a także z uwagi na ograniczanie praw właścicielskich powoda (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 04 kwietnia 2017 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) i J. Ś. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 27-33).

W uzasadnieniu tego pisma procesowego pozwana wskazała, że powód nie wykazał w żaden sposób, że jest właścicielem choćby części przedmiotowego lokalu, co do którego pozwana Wspólnota podjęła uchwałę (...), a także wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania w sprawie o ustalenie, kto jest właścicielem przedmiotowego lokalu przy ul. (...) i J. Ś. (...). Pozwana wskazała, że część przedmiotowego lokalu o powierzchni (...) jest wynajęta przez pozwaną J. O. (obecnie D.), a lokal ten stanowi jedną całość wraz z lokalem o powierzchni (...), wobec czego powód nie powinien był bez wiedzy i zgody pozwanego zawierać umowy najmu do tej części lokalu o powierzchni (...) ze spółką (...) sp. z o.o. Pozwana podniosła, że nawet jeżeli spółka

(...) sp. z o.o. posiada umowę najmu z (...) W. dotyczącą części lokalu, to jednak nie dysponuje umową najmu dotyczącą pozostałej jego części, wobec czego nie spełnia warunków wydania zezwolenia na sprzedaż alkoholu, o którym mowa w art. 18 ust. 7 pkt 5 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Przeciw podjęciu uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż alkoholu głosowała większość jej członków, ponieważ naruszałaby ona bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy.

Stanowisko stron w dalszym toku postępowania nie uległo zmianie.

Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sporu o ustalenie prawa własności lokalu toczącego się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt I C 1166/16 uznając, że w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty rozstrzygnięcie go nie ma znaczenia (k. 118).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. posiadając udział w wysokości (...) (niesporne, **dowód:** lista głosowania k. 8-9 oraz k. 89-90). Powód zawarł ze Spółką (...) sp. z o.o. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...), i J. Ś. (...) w W. i należącego do niego. Ten lokal wraz z pomieszczeniami o łącznej powierzchni (...) położonymi obok niego i połączonymi z nim w latach ubiegłych tworzy całość; prawo do tych pomieszczeń jako części nieruchomości wspólnej rości sobie pozwana wspólnota (**dowód:** aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 7 listopada 2016 roku k. 96; szkic nieruchomości z oznaczeniem powierzchni części wspólnej nieruchomości oraz powierzchni komunalnej k. 76). Lokal ten jako całość był wcześniej wynajmowany wspólnie przez powoda i pozwaną J. O. (obecnie D.), która prowadziła w nim przez lata Bar (...) i z którą pozwana wspólnota prowadziła spór sądowy o zapłatę czynszu po wypowiedzeniu jej umowy najmu (niesporne).

Powód w listopadzie 2016 roku wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) i J. Ś. (...) w W. o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu lokalu przy ul. (...), w którym jest usytuowany obecnie Bar (...). Administrator przedstawił do głosowania uchwałę dotyczącą sprzedaży i konsumpcji alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...), tj. powierzchni (...) czyli w części lokalu, która należy do miasta (**dowód:** zeznania świadka M. T. k. 118).

W dniu 29 listopada 2016 roku na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Ś. (...) w W. odbyło się głosowanie nad żądaniem przeprowadzenia głosowania nad uchwałą (...) według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Żądanie zgłosiło 6 właścicieli posiadających (...) udziałów (**dowód:** protokół głosowania k. 89).

W uchwale (...) z dnia 30 grudnia 2016 roku 6 na 8 właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie opowiedziało się przeciw wyrażeniu zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...), tj. o powierzchni 31,72m⁽²⁾(**dowód:** uchwała k. 88, lista do głosowania k. 90, żądanie k. 89).

W dniu 4 stycznia 2017 roku powodowi doręczono uchwałę celem oddania głosu przez przedstawiciela (...) W. (**dowód:** pokwitowanie odbioru uchwały i zobowiązanie do zwrotnego przekazania do administratora w terminie do dnia 10.01.2017 r. k. 10). Uchwałę zwrócono bez podpisu (...) W. w wyznaczonym terminie do 10 stycznia 2017 roku (**dowód:** zeznania świadka M. T. k. 118-119).

Uchwała została doręczona powodowi w dniu 30 stycznia 2017 roku (**dowód:** pismo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) skierowane do Zakładu (...) w D. Ś. (...) W. D. (...).k. 87).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kopie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy (uchwała, listy do głosowania, pisma). Wskazane kopie dokumentów nie były kwestionowane co do ich autentyczności i wiarygodności przez żadną ze stron postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu. Dokumenty niewymienione powyżej Sąd pominął jako pozbawione związku z przedmiotem niniejszego postępowania i znaczenia dla oceny zasadności powództwa o uchylenie uchwały.

Dowód z zeznań świadka M. T. Sąd ocenił jako wiarygodny.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. Z., B. O., J. D. (poprzednio O.) oraz przesłuchania stron przyjmując, że okoliczności, na które zostały zgłoszone nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś kwestię chwili doręczenia uchwały powodowi z pozytywnym skutkiem dla niego wykazał dowód z zeznań świadka M. T. (k. 118).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2002 r. nr 80 poz. 903 ze zm. – dalej u.w.l.) 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. W myśl ust. 1a cytowanego przepisu 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wobec ustalenia, że zaskarżona uchwała została doręczona powodowi w dniu 30 stycznia 2017 roku uznać należy, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu, bowiem pozew złożono dnia 10 lutego 2017 roku.

Zgodnie z treścią art. (...) ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Wynikające z art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Wskazane jest w tym miejscu przywołanie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. wydanego w sprawie III CSK 325/09 (LEX nr 602266), w którym stwierdzono, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Oznacza to, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25. ust. 1 u.w.l. Odpowiedź na pytanie, czy zaskarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (tak: Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 30 czerwca 2015 roku, I ACa 150/15, LEX nr 1770671).

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26 października 1982 roku (tekst jedn. Dz. U. z 2016 nr 487) sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży może być prowadzona tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na lokalizację punktu sprzedaży. Następnie, zgodnie z art. 18 ust. 6 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi do wniosku o wydanie zezwolenia należy dołączyć m.in. zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Ustawodawca założył bowiem, że oddziaływanie punktu sprzedaży alkoholu zlokalizowanego w takim budynku jest na tyle znaczne, że wymagane jest wyrażenie zgody przez właściciela budynku. W przypadku budynków, w których doszło do wyodrębnienia własności lokali, właścicielami budynku (jego współwłaścicielami) są wszyscy właściciele wyodrębnionych lokali.

Zaskarżona uchwała odmawiająca w istocie zgody na sprzedaż alkoholu narusza interesy powoda jako właściciela części przedmiotowego lokalu. Pozwana wspólnota nadużyła uprawnień do ochrony interesu swoich członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu przez powoda. Brak zgody skutkuje bowiem brakiem możliwości wystąpienia do właściwego organu z wnioskiem o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu w lokalu. Jest to tym bardziej nieuzasadnione w sytuacji, gdy w tym samym budynku mieści się inny lokal użytkowy, w którym prowadzona jest sprzedaż alkoholu, jak również fakt, że w uprzednio prowadzonym w przedmiotowym lokalu Barze (...) również był sprzedawany alkohol. Podkreślenia wymaga fakt, że brak zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu nie jest uzasadniany przez pozwaną argumentami dotyczącymi wpływu spożywania alkoholu przez klientów baru na korzystanie z lokali przez innych członków wspólnoty, czy części wspólne nieruchomości, lecz motywowany jest dążeniem wspólnoty do uzyskania zapłaty od byłego najemcy tudzież posiadania wpływu na to, komu lokal ten będzie wynajęty przez powoda – członka wspólnoty. Tego rodzaju motywacja nie może zostać uznana za uzasadnioną lecz przeciwnie wskazuje na niedopuszczalną próbę ingerencji wspólnoty w korzystanie z lokalu przez jej członka. Fakt, iż o lokal toczy się spór, choć jednocześnie pozwana wspólnota przyznaje, że część lokalu o powierzchni 31,72m² należała do powoda i obie strony procesu wspólnie oddawały cały lokal w najem, nie może stanowić podstawy odmowy udzielenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu. Tego rodzaju oświadczenie stanowi przejaw posługiwania się przez wspólnotę w sposób instrumentalny uprawnieniami wynikającymi z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26 października 1982 roku, skoro brak po stronie wspólnoty argumentów uplasowanych w płaszczyźnie celów tej ustawy. Zdaniem Sądu pozwana nie przedstawiła żadnego konkretnego i rzeczywistego powodu uzasadniającego odmowę udzielenia zgody powodowi na sprzedaż alkoholu w części lokalu stanowiącego własność powoda. Należy zauważyć, że uprawnienie wspólnoty do zajęcia stanowiska w sprawie sprzedaży alkoholu nie ma charakteru uprawnienia nieograniczonego. Odmowa wyrażenia zgody winna być racjonalnie uzasadniona chociażby z uwagi na to, że dotyczy członka tej samej wspólnoty.

Jednocześnie należy wskazać, że nie ma żadnego przepisu prawa, który uzależniałby wydanie zgody przez wspólnotę mieszkaniową na sprzedaż alkoholu w danym lokalu od tego, czy wnioskodawca (właściciel lokalu) jest jego faktycznym i jedynym właścicielem. Przedstawienie dokumentu potwierdzającego posiadanie tytułu prawnego wnioskodawcy do lokalu stanowiącego punkt sprzedaży napojów alkoholowych jest jednym z niezbędnych załączników do wniosku o wydanie zezwolenia i dopiero po spełnieniu wszystkich warunków wskazanych w ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi takie zezwolenie może zostać wydane. Nie jest to warunek istotny dla procesu wyrażenia zgody przez wspólnotę mieszkaniową na sprzedaż alkoholu w danym lokalu, a nieposiadanie tytułu prawnego do lokalu na etapie uzyskiwania zgody wspólnoty mieszkaniowej na sprzedaż alkoholu nie można utożsamiać z naruszeniem prawa. Można bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której to przed zawarciem umowy najmu z potencjalnym najemcą, właściciel lokalu użytkowego występuje do wspólnoty mieszkaniowej o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu, by móc określić zakres działalności gospodarczej, która będzie mogła być prowadzona w danym lokalu usługowym. Pozwana nie wykazała zatem żadnego uzasadnionego powodu, dla którego nie wyraziła zgody na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu.

Aby wspólnota mieszkaniowa mogła zakazać sprzedaży alkoholu w lokalu, musi dysponować dowodami uzasadniającymi wprowadzenie zakazu handlem alkoholem. Ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi wskazuje, w jakich przypadkach organ cofa zezwolenie na sprzedaż alkoholu, np. nieprzestrzeganie określonych w ustawie zasad sprzedaży napojów alkoholowych, a w szczególności sprzedaży i podawania napojów alkoholowych osobom nieletnim, nietrzeźwym, na kredyt lub pod zastaw, sprzedaży i podawania napojów alkoholowych z naruszeniem zakazów, nieprzestrzegania warunków sprzedaży czy też powtarzającego się co najmniej dwukrotnie w okresie 6 miesięcy zakłócania porządku publicznego w związku ze sprzedażą napojów alkoholowych, gdy prowadzący ten punkt nie powiadamia organów powołanych do ochrony porządku publicznego (art. 18 ust. 10 ww.).

Zaskarżona uchwała narusza więc zarówno prawo własności powoda i prawo do rozporządzenia nieruchomością w granicach tego prawa, jak również interes powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., który stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Niewyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu, wobec uprzedniej wyrażonej zgody dla innego najemcy oraz wyrażeniu takiej zgody dla innego

lokalu znajdującego się na terenie nieruchomości przy ul. (...) należy potraktować też jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą uczciwości. Wspólnota nie wykazała również, że działalność powoda bądź spółki (...) sp. z o.o. była niezgodna z ustawą o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

Wobec powyższego należało orzec jak w pkt I sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 z późn. zm.). Na koszty procesu składała się uiszczona przez powoda opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 360 złotych (pkt II wyroku).

A