

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2017 roku.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Kornatka

Protokolant:	Paulina Goździk
--------------	-----------------

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 04 kwietnia 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały numer (...) z dnia 5 marca 2015 roku

1. uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w W. z dnia 05 marca 2015 roku,
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz J. G. kwotę 667,00 (sześćset sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 450,00 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Sygnatura akt IIC 430/15***

### ***Transkrypcja uzasadnienia wyroku z dnia 18.04.2017r***

W dniu 16 kwietnia 2016 roku, J. G., to była data szesnasty coś takiego. Dobrze, J. G., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. przy (...), lokal (...), wniósł do Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) wraz z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania tejże uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy. Pozew znajduje się na kartach 2 do 7 akt sprawy. W treści pozwu powód wskazał, iż w jego ocenie uchwała ogółu właścicieli lokali mieszkalnych należących do wspólnoty mieszkaniowej, narusza jego interesy wskazując, iż jego zdaniem: po pierwsze nie była uzasadniona. Po drugie stanowiła ona niedopuszczalne naruszenie jego uzasadnionych interesów, co skutkuje brakiem możliwości wywiązania się przez powoda ze zobowiązań wobec (...) Spółki Akcyjnej, z którą miał zawartą umowę najmu lokalu użytkowego, którego uchwała dotyczyła. Powód podniósł również, iż zgodnie z artykułem 140 Kodeksu cywilnego, w granicach ustawy i zasad współżycia społecznego może, jako właściciel korzystać z wyłączeniem innych osób z rzeczy zgodnie z jej społecznoprzeznaczeniem. Wywodził z tego, iż ma prawo wynająć lokal do prowadzenia w nim sklepu, w którym będzie sprzedawany alkohol, czego uchwała zabraniała. Wobec powyższego twierdził, że decydowanie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej w imię domniemanego interesu ogółu właścicieli lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej o rodzaju prowadzonej działalności albo o asortymencie sprzedanych towarów stanowi nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności oraz zasadę swobody działalności gospodarczej. W dniu 8 maja 2015 roku, doszło do zwrotu pozwu z uwagi na nie uzupełnienie jego braków formalnych. Jednakże postanowieniem z 18 sierpnia 2015 roku, Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zarządzenie przewodniczącego II Wydziału Cywilnego Sądu Okręgowego, w przedmiocie zwrotu pozwu. Postanowienie znajduje się na kartach 62 do 64 akt sprawy, skutkiem, czego pozew uznaje się za wniesiony w pierwotnej dacie jego złożenia.

Pozwana początkowo z uwagi na złożenie również przez powoda wniosku o zabezpieczenie, wniosła w piśmie z 28 września 2015 roku, data prezentaty 30 września 2015 roku, o oddalenie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy. Pozwana wskazała również przyczyny podjęcia zaskarżonej uchwały, motywując to okolicznością, gdyż usytuowanie sklepu prowadzącego sprzedaż napoi alkoholowych w bezpośrednim sąsiedztwie podwórka może być uciążliwe dla członków wspólnoty, albowiem może powodować spożywanie napoi alkoholowych na terenie wspólnoty jak również zakłócać spokój mieszkańców wspólnoty i niszczyć jej mienie przez osoby będące pod wpływem alkoholu. Pismo znajduje się na kartach 72 do 74 akt sprawy. Jednocześnie kolejno w odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż dalsza sprzedaż alkoholu w sklepie (...) w budynku przy ulicy (...) narusza zasady współzycia społecznego, ponieważ osoby, które nabywały w przedmiotowym sklepie alkohol, naruszały spokój na obszarze wspólnoty mieszkaniowej oraz wokół niej. Pozwana wskazała, iż interes większości członków, który polega na możliwości spokojnego korzystania z lokali mieszkalnych, należących do wspólnoty, jest nadrzędny wobec interesu mniejszości, jakie reprezentuje powód. Pozwana twierdziła również, iż prawo do korzystania z lokalu, musi, z lokalu użytkowego musi ustąpić interesowi i prawom pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, gdyż wymagają tego zasady współzycia społecznego, które uprawniają w takiej sytuacji do ograniczenia z prawa własności rzeczy. Kolejno 27 października 2015 roku, zostało wydane postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały numer (...) zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w W., z dnia 5 marca 2015 roku. Postanowienie znajduje się na kartach 80 do 83. Na powyższe postanowienie pozwana wniosła zażalenie, które ostatecznie zostało oddalone postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12 kwietnia 2016 roku. W dalszym toku postępowania Sąd zobowiązywał kolejno pozwaną do złożenia odpowiedzi na pozew, zajęcia stanowiska. Na jednej z rozpraw, które były rozpoznawane, które były wyznaczone w ramach rozpoznania niniejszej okazało się, iż wspólnota była reprezentowana bądź też został nieprawidłowo wskazany podmiot, który wspólnotę reprezentował, to znaczy z uwagi na zmianę administratora zachodziła konieczność odroczenia posiedzenia i dokonania ponownie doręczeń korespondencji na prawidłowy adres, co ostatecznie miało miejsce. Na ostatniej rozprawie w dniu 4 kwietnia 2017 roku, Sąd dopuścił zgłoszone dowody w postaci dowodu z zeznań powoda oraz zeznań członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej na okoliczność przyczyn podjęcia przedmiotowej uchwały oraz na okoliczności związane ze sprzedażą alkoholu w przedmiotowym lokalu użytkowym. Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny, Sąd uznał za udowodnione to, iż, powód jest właścicielem lokalu użytkowego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W., o powierzchni 551,89 metra kwadratowego, usytuowanego na parterze budynku wielomieszkaniowego. Powód nabył przedmiotowy lokal na podstawie umowy sprzedaży 9 października 2014 roku, o czym stanowi umowa sporządzona w formie aktu notarialnego z 9 października 2014 roku. Repertorium (...). Przedmiotowy lokal jest objęty księgą wieczystą numer (...) i łącznie posiada 16,41% udziałów w nieruchomości wspólnej. Są to, co do zasady również okoliczności bezsporne. 15 lipca 2014 roku, przepraszam, poprzedni właściciel lokalu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością otrzymała od zarządu wspólnoty mieszkaniowej informację, iż większością 98,37% udziału, podjęto uchwałę ogółu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej numer (...), w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych na czas nieokreślony w przedmiotowym lokalu użytkowym, który na podstawie umowy najmu zawartej 1 kwietnia 2014 roku, jest wynajmowany przez (...) Spółkę Akcyjną pod sklep z sieci (...). Na powyższe została przedłożona umowa najmu z 1 kwietnia 2014 roku, znajdująca się na kartach 13 do 25, uchwała numer (...) z 15 lipca 2014 roku, karta 11. Powyższe wynikało również z zeznań powoda złożonych na ostatniej rozprawie. I co do zasady są to okoliczności bezsporne. Kolejno. 5 marca 2015 roku ogół właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej podjął uchwałę numer (...) w przedmiocie cofnięcia zgody na sprzedaż alkoholi w lokalu użytkowym, należącym dla powoda. Uchwała zapadła większością udziałów obejmujących 58,4880..., 48868775% udziałów przy 27,84351654% udziałów głosujących przeciw oraz przy ponad 1% udziałów wstrzymujących się od głosów. Uchwała zapadła częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów a częściowo z drodze głosowania na zebraniu. Powód o samym głosowaniu dowiedział się 6 marca 2015 roku, natomiast samą uchwałę otrzymał wiadomością eą 17 marca 2015 roku. Odnośnie treści uchwały, znajduje się ona na karcie 26. Pozostałe okoliczności są okolicznościami bezspornymi. Po zapoznaniu się z przedmiotową uchwałą powód uznał, iż narusza ona jego interesy, gdyż kupując lokal użytkowy numer (...), wszedł w stosunek najmu z (...) Spółka Akcyjna, których przedmiotowym, która w przedmiotowym lokalu prowadziła sklep sieci (...) Z tego tytułu pobierał czynsz w wysokości 48.500 złotych. Natomiast w umowie najmu zagwarantowano jednocześnie najemcy w paragrafie 6

punkt 6.3, że wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu a także, iż podejmie wszelkie działania, które ułatwią najemcy uzyskanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu. Ponad to wynajmujący w umowie zobowiązał się do uzyskania stosownej zgody od wspólnoty mieszkaniowej. Po podjęciu uchwały ogółu właścicieli lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie cofnięcia umowy na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym (...) sprzedaż alkoholu stała się niemożliwa, gdyż zgodnie z artykułem 18 ustęp 6 punkt 3 ustawy z 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu przez właściwego miejscowo wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, ze względu na lokalizację punktu sprzedaży należy dołączyć zgodę właściciela, użytkownika i zarządcy lub administratora budynku, gdy punkt sprzedaży jest zlokalizowany w wielorodzinnym budynku mieszkalnym. W tym stanie rzeczy powód zaczął obawiać się, że spółka (...) Spółka Akcyjna, zdecyduje się na zamknięcie sklepu (...) i jednocześnie wypowiedzenie umowy najmu. Powód twierdził również, iż pozwana nie przedstawiła żadnego, żadnej przyczyny, dla której podjęto uchwałę o cofnięciu zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym numer (...). Strona pozwana przeciwnie w zeznaniach zgłoszonych przez przedstawicieli zarządu wspólnoty twierdziła, iż na skutek sprzedaży alkoholu, przy czym nie bezpośrednio w sklepie (...), albowiem na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd określił, iż w sklepie (...) w rzeczywistości nigdy nie doszło do rozpoczęcia sprzedaży alkoholu, dochodziło do incydentów związanych ze spożywaniem alkoholu, zwłaszcza przed wjazdem do garażu podziemnego przedmiotowego budynku, jak również na ławkach znajdujących się na terenie wspólnoty mieszkaniowej. Przedstawiciele pozwany wskazywali, że przypadki te były zgłaszane na policję, do straży miejskiej. Zdarzało się również, że w pobliżu budynku mieszkalnego wspólnoty pozostawiano puste butelki i puszki po alkoholu. Powyższa okoliczność, co do istnienia czy też znajdowania się przy budynku pustych butelek po alkoholu czy też puszek, nie została zaprzeczona również przez powoda. Przy czym na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż nie były to butelki bądź puszki nabywane w sklepie, którego, który jest prowadzony w lokalu, którego powód jest właścicielem. Strona pozwana wskazała, iż na podstawie tych okoliczności szereg właścicieli lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej zaczęło obawiać się, iż możliwa sprzedaż alkoholu w sklepie (...) spowoduje, że w sąsiedztwie budynku mieszkalnego przy ulicy (...), może być spożywany alkohol, co może powodować zakłócanie porządku przez osoby znajdujące się pod jego wpływem. Pozwana, zwracała uwagę również na to, iż może to prowadzić do pomniejszenia wartości nieruchomości. Powyższe okoliczności wynikają jednoznacznie z zeznań przedstawicieli strony pozwanej, złożonych na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2017 roku, jak również nie zostały zeznania powyższe zaprzeczone przez powoda również w toku składania swoich zeznań w dniu 4 kwietnia 2017 roku. Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny, który co do zasady nie był stanem faktycznym spornym, Sąd uznał, iż powództwo złożone przez powoda okazało się zasadne. Podstawę prawną stanowi artykuł 25 ustęp 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku, o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem ustępem 1 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 ustępu 1a powództwo, o którym mowa w ustępie 1 może być wytoczone przeciwko wspólnotcie 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. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu chyba, że Sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. W niniejszej sprawie niewątpliwie jest to, iż zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zatem termin na jej zaskarżenie biegł od dnia zawiadomienia o podjętej uchwale powoda. W przedmiotowej sprawie powód oświadczył, iż został powiadomiony o podjęciu uchwały drogą e-mailową 17 marca 2015 roku. Zatem wnosząc powództwo w dniu 16 kwietnia 2015 roku, zachował 6 tygodniowy termin na zaskarżenie uchwały ogółu właścicieli wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Podkreślić należy, iż tryb informowania właścicieli lokali o podjętych uchwałach nie jest sprecyzowane w przedmiotowej ustawie, dlatego też zawiadomienia mogą być doręczane właścicielom w dowolny, zwyczajowo przyjęty w danej wspólnotcie mieszkaniowej sposób. Takie stanowisko zaprezentował Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 7 czerwca 2016 roku, w sprawie V ACa 910/15. Mając powyższe na względzie stwierdzić należy, iż dowolna metoda, która jest zwyczajowo przyjęta w danej wspólnotcie może zostać wykorzystana w celu doręczenia zawiadomienia o przyjętej uchwale. Niezależnie od powyższego, iż samo powództwo zostało wniesione w terminie, wskazać należy, iż dla skutecznego zaskarżenia uchwały należy sprecyzować przyczyny jej zakwestionowania oraz udowodnić, że istnieją przesłanki do jej uchylenia a ciężar dowodu jest wywodzony z artykułu 6 Kodeksu cywilnego. Przytoczony artykuł 25 ustęp 1 ustawy o własności lokali, przewiduje 3 przesłanki. Wystąpienie choćby jednej z

nich uzasadnia uchylenie zaskarżonej uchwały. Takie stanowisko jest konsekwentnie przyjmowane w piśmiennictwie. Dla dopuszczalności powództwa nie jest, bowiem konieczne by wszystkie z wyżej wymienionych podstaw uchylenia wystąpiły łącznie, gdyż wystarczającym jest wykazanie, iż wystąpiła choćby jedna samodzielnie ujęta podstawa. Słuszność tego stanowiska potwierdza tak jak Sąd wskazał orzecznictwo w myśl, którego powołany przepis wyróżnia 4 przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali. Niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania...

(...)

(...)

(...)

...nieruchomością wspólną. Naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia i tak stanowi wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 16 sierpnia 2012 roku w sprawie I ACa 8/12. Analizując wymienione w artykule 25 ustęp 1 Ustawy o własności lokali przesłanki zaskarżenia ogółu właścicieli lokali to jest naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, niezgodność z przepisami prawa lub umową właścicieli. Należy dojść do wniosku, iż powyższe okoliczności w sprawie nie wystąpiły. Odnosząc się do pierwszej z nich nie może być w ogóle mowy, iż zaskarżona uchwała stanowiła naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, gdyż nie można jej odnosić do tego zagadnienia. Kwestia niezgodności uchwały z przepisami prawa nie była podnoszona przez żadną ze stron. Natomiast jeśli to spór dotyczy nie sprzeczności z obowiązującymi przepisami, lecz naruszenia praw właściciela jednego z lokali. Wskazać należy za wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie 23 marca 2016 roku w sprawie I ACa 1766/15, że pojęcie interesów na gruncie artykułu 25 ustawy rozumiany jest szeroko jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść. Także na przykład interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu ekonomicznego właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić. W tym przede wszystkim wykazać na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela. Wskazać można również kolejny wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 4 września 2015 roku w sprawie I ACa 671/15 w myśl, którego naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu artykułu 25 ustawy stanowi kategorię obiektywną ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka. Przy ocenie interesu strony Sąd ma też na względzie charakter lokalu...przepraszam, między innymi lokalu użytkowego co ma znaczenie w procesie dokonywania wyważenia interesu stron. Wskazać również można na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 8 października 2015 roku w sprawie I ACa 361/15 zgodnie, z którym uwzględniając artykuł 25 ustęp 1 ustawy, a nadto Ustawy o własności lokali, a nadto artykuł 18 ustęp 6 pkt 3 Ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi zasadne jest wysnucie wniosku, że interes współwłaścicieli nieruchomości, członków wspólnoty mieszkaniowej ma prawo w określonych sytuacjach decydować o prawach innych współwłaścicieli tej nieruchomości, także członków tej wspólnoty nawet poprzez ich pewne ograniczenie, oczywiście wyłącznie w ramach uprawnień ustawowych. Wspólnota mieszkaniowa jest bowiem zbiorem podmiotów, które w ramach tej wspólnoty muszą funkcjonować w sposób możliwie racjonalny uwzględniające wzajemne interesy, prawa i obowiązki nie naruszając tych interesów, praw i obowiązków w sposób nieuprawniony. Z uwagi na to, że wspólnota musi funkcjonować jako całość uzasadnione interesy większości członków muszą pozostać nadrzędnymi w stosunku do interesu praw i obowiązków pojedynczych członków wspólnoty mieszkaniowej. Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania, mając na uwadze również stan faktyczny, którym mamy, z którym mamy do czynienia w niniejsze sprawie Sąd uznał, iż podjęta przez wspólnotę mieszkaniową uchwała może i w ocenie Sądu narusza interesy właściciela lokalu użytkowego. W niniejszej sprawie strona powodowa w sposób jednoznaczny udowodniła i wykazała, że po pierwsze nabywając prawo do lokalu użytkowego miała świadomość

i wiedzę odnośnie tego, iż spełnia warunki określone umową najmu zawartą przez pierwotnego właściciela lokalu użytkowego ze Spółką (...) Spółką Akcyjną, a mianowicie odnośnie tego, iż spółka prowadząca sieć sklepów (...) będzie posiadała uprawnienie do sprzedaży alkoholu również w sklepie należącym do sieci, a korzystający z lokalu użytkowego, w którym aktualnie jest powód. Oczywistym jest, iż powód nie mógł być przeświadczony co do tego, iż przedmiotowa uchwała będzie obowiązywała stale i zawsze. Albowiem jak każda uchwała wspólnoty mieszkaniowej może być zmieniona. Jednakże w ocenie Sądu, aby wspólnota mieszkaniowa mogła przedmiotową uchwałę zmienić, czyli tak jak zostało to dokonane w skarżonej uchwale cofnąć powyższą zgodę na sprzedaż alkoholu w ocenie Sądu musiałyby zaistnieć uzasadnione przesłanki do powyższej czynności. Czego w ocenie Sądu z kolei nie udowodniła strona pozwana. I dalej Sąd miał na uwadze również i te okoliczności, na które powoływał się powód, iż przedmiotowa uchwała poza tym, że może uniemożliwić powodowi wywiązanie się z treści nałożonych na niego obowiązków umową najmu. Może również doprowadzić w konsekwencji zarówno do pomniejszenia przychodów sklepu (...), jak również ostatecznie do rozwiązania przedmiotowej umowy najmu z właścicielem lokalu użytkowego, czyli z powodem. Oczywistym w ocenie Sądu jest to, iż powód w niniejszym postępowaniu nie miał możliwości wykazania, nie wnosił również o to zysków jakie sieć sklepów (...) uzyskuje w związku ze sprzedażą alkoholu. Niewątpliwie jednak jest to, iż zyski te są z całą pewnością generowane dodatkowo ponad sprzedaż zwykłych artykułów spożywczych, co jest okolicznością w ocenie Sądu bezsporną i niewymagającą dodatkowego przeprowadzania dowodów na tą okoliczność. W ocenie Sądu powód również podołał obowiązkowi dowodowemu w tym zakresie, iż wskazywał, że w związku z brakiem możliwości sprzedaży alkoholu w sklepie w rozmowach, które są z nim prowadzone przez przedstawicieli podmiotu wynajmującego sklep, czyli przez przedstawicieli najemcy (...) Spółką Akcyjną są w rozmowach podnoszone okoliczności związane z brakiem możliwości sprzedaży alkoholu w sklepie. W ostateczności w ocenie Sądu możliwe jest na co powoływał się powód, iż może dojść w najgorszym przypadku do rozwiązania przedmiotowej umowy najmu. Mimo, iż powód nie wskazał, nie przedłożył, aby tego typu okoliczności już zaistniały i aby był wzywany w sposób pisemny do udostępnienia, do umożliwienia właścicielowi Biedronki sprzedaży alkoholu w przedmiotowym sklepie. Powód nie wykazał również, aby sama umowa najmu miała być z tego powodu aktualnie rozwiązana. W ocenie Sądu na obecnym etapie postępowania, mając na uwadze również i to, że dotychczas w przedmiotowym sklepie alkohol w ogóle nie był sprzedawany. Na obecnym etapie postępowania wystarczające było się, było powołanie się przez powoda na rozmowy prowadzone z przedstawicielami (...) Spółki Akcyjnej. Jednocześnie, w którym to zeznaniu w tej części strona pozwana nie zaprzeczyła. W ocenie Sądu nie bez znaczenia jest również i to, że powód nabywając przedmiotowy lokal, nabywając własność przedmiotowego lokalu związał się, związał się umową najmu przejmując ją od poprzedniego właściciela na okres kolejnych 10 lat. W związku z czym wziął na siebie obowiązek spełnienia obowiązku wynajmującego, które były przedmiotową umową nałożone. Stąd mając na uwadze te okoliczności w ocenie Sądu, Sąd powód wykazał to, iż podjęcie przez wspólnotę przedmiotowej, skarżonej uchwały bez jednoczesnego jej wymaganego uzasadnienia prowadzi w rzeczywistości do naruszenia jego interesów gospodarczych. Powód wykazał, iż para się w ramach swojej działalności zawodowej wynajmem lokali, w tym wynajmem lokalu na cele użytkowe. Tak jak w tym przypadku na cele związane z prowadzeniem sklepu sieci Biedronka. Odnosząc się do naruszenia interesu ogółu, czy też zachowania interesu i praw ogółu Sąd uznał, iż wspólnota mieszkaniowa w rzeczywistości w żaden sposób nie wykazała, aby brak zakazu sprzedaży alkoholu w sklepie (...), który jest prowadzony w lokalu użytkowym położonym w ramach wspólnoty mieszkaniowej mógł w jakikolwiek sposób przyczynić się do pogorszenia sytuacji jej mieszkańców, bądź też do spadku wartości samej nieruchomości. Podkreślić należy co okazało się w trakcie słuchania stron, iż pierwsza z uchwał, która zezwalała na sprzedaż alkoholu w rzeczywistości w ogóle nie została zrealizowana. Strony tego postępowania nie wskazały z jakich przyczyn nie doszło do zrealizowania i wejścia w życie tej uchwały, czyli do rzeczywistej, rzeczywistego rozpoczęcia sprzedaży alkoholu w lokalu użytkowym. Jednakże tylko ta okoliczność świadczy o tym, iż obawy mieszkańców co do zakłócania porządku, naruszania ich spokoju, naruszania ich dobra materialnego jakim jest sama nieruchomość budynkowa są przedwczesne. Strony postępowania wskazały, iż faktycznie dochodziło do takich zdarzeń, iż był spożywany alkohol przez osoby, które znajdowały się czy to przy murku przy garażach, czy to na ławkach, które są w ramach wspólnoty mieszkaniowej posadowione. Jednakże były to osoby, które nabywały lokal nie w sklepie (...), a w sklepach okolicznych, które również sprzedają alkohol. Najbliższy z tych sklepów tak jak zeznały to, zeznali to przedstawiciele strony pozwanej mieści się w odległości około 300 metrów od budynku przedmiotowej wspólnoty mieszkaniowej. Stąd nie można uznać, aby dodatkowo, bezpośrednio sprzedaż w samym sklepie (...) w jakikolwiek sposób mogła wpływać na przebywanie osób z spożywających alkohol w pobliżu

nieruchomości. Niewątpliwie jest to, iż dostęp do alkoholu w sklepie (...), który jest usytuowany w przedmiotowej nieruchomości może skutkować tym, że osoby, które będą z niego korzystać w celu robienia zakupów będą również taki alkohol kupować. Strona pozwana nie wskazała jednak w żaden sposób tego w jaki sposób osoby te miałyby naruszać dodatkowo porządek, spokój, zakłócać spokój mieszkańców, czy też naruszać prawa materialne, którymi są, które są związane bezpośrednio z budynkiem. W ocenie Sądu mając na uwadze to, iż sama wspólnota mieszkaniowa dysponuje siecią kamer, jak również mając na uwadze to, iż sklep (...) również korzysta dodatkowo z ochrony możliwe jest zapewnienie właściwego porządku i niedopuszczenie do sytuacji, w której osoby, które będą mogły nabywać alkohol w sklepie (...) będą faktycznie ten alkohol bezpośrednio przy lokalu użytkowym spożywać. Sąd nie uznał za zasadne argumentu przedstawiciela wspólnoty mieszkaniowej odnośnie tego, iż przed wszystkimi sklepami (...) widzi się osoby spożywające alkohol. W rzeczywistości Sąd na podstawie własnego doświadczenia życiowego uznał, iż aktualnie trudno spotkać bezpośrednio przed sieciami sklepowymi typu (...), (...), czy ewentualnie inne osoby, które bezpośrednio po wyjściu ze sklepu taki alkohol od razu przy nim spożywają. Ponadto tak jak Sąd wskazał fakt posiadania przez sklep (...) ochrony, również możliwość patroli policyjnych, jak również możliwość korzystania ze straży miejskiej w ocenie Sądu na obecnym etapie postępowania i przy stanie faktycznym, który został tutaj w sprawie określony są wystarczające do tego, aby zachować równowagę pomiędzy interesem właściciela lokalu użytkowego celem umożliwienia prowadzenia do sklepu (...) sprzedaży alkoholu, a interesem pozostałych właścicieli czy też współwłaścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Podkreślić należy również i to, że sklep (...) jest otwarty w określonych godzinach. W związku z tym nie można pomijać tego co wskazywały osoby zeznające w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, iż są sklepy nocne sprzedające alkohol również, które znajdują się w pobliżu i ten alkohol może być nabywany przez osoby trzecie w innych miejscach. I również może być spożywany w pobliżu budynków wspólnoty mieszkaniowej. Albowiem budynek ten od strony ulicy tak jak wynikało to z zeznań nie jest budynkiem ogrodzonym. Sąd podziela częściowo obawy członków wspólnoty mieszkaniowej jednakże wskazać należy, iż na obecnym etapie postępowania są to tylko obawy. I zarzuty odnośnie naruszania spokoju właścicieli lokali, spożywania alkoholu przez osoby trzecie, czy też korzystania w jakiś sposób z terenu wspólnoty mieszkaniowej odnosiły się tylko i wyłącznie do osób, które nabywały lokal poza sklepem prowadzonym w lokalu użytkowym powoda. W związku z tym nie można było uznać, iż przedmiotowa uchwała była podjęta bezpośrednio w związku z okolicznościami, bądź w związku z sytuacjami związanymi ze spożyciem alkoholu nabywanego w przedmiotowym lokalu użytkowym. Podkreślić należy, iż z całą pewnością samo prowadzenie sklepu jest uciążliwe dla tak małej wspólnoty i być może właściciele lokali mogą czuć się rozżaleni z tego tytułu, iż deweloper przy nabywaniu lokali, lokali mieszkalnych zapewniał ich o tym, że sieć sklepów (...) nie będzie w przedmiotowym lokalu prowadzona. Jednakże były to tylko i wyłącznie zapewnienia, albowiem wskazać należy, iż deweloper jeżeli sam nie pozostaje właścicielem nie ma wpływu na to w jaki sposób lokal użytkowy w dalszym czasie będzie wykorzystywany. A wskazywane przez przedstawicieli wspólnoty mieszkaniowej niedogodności takie jak dostawy, hałas z tym związany w ocenie Sądu w związku z samą sprzedażą alkoholu nie będą już dolegliwościami większymi od tych, które aktualnie występują. Stąd mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd uznał, iż powyższa uchwała jako naruszająca interesy właściciela lokalu użytkowego winna zostać uchylona. Podkreślić jednocześnie należy, iż w przypadku wprowadzenia alkoholu faktycznie do sprzedaży i w przypadku jeśli rzeczywistości będzie dochodzić w przyszłości do incydentów związanych ze spożyciem alkoholu przy bezpośrednio bliskiej odległości od wspólnoty mieszkaniowej i faktem będzie to, iż będzie to alkohol nabywany przez osoby robiące zakupy w przedmiotowym lokalu użytkowym może dojść w przyszłości do ponownego podjęcia uchwały o takiej samej treści. Jednakże w ocenie Sądu to co zostało wskazane aktualny stan faktyczny nie wskazywał, aby w rzeczywistości interesy właścicieli lokali mieszkalnych były w ten sposób zagrożone, a sama uchwała była zasadna. Odnośnie kosztów procesu Sąd zasądził od wspólnoty mieszkaniowej na rzecz powoda opłatę od pozwu, która została wniesiona w kwocie 200 złotych, opłatę od pełnomocnictwa procesowego, czyli kwotę 17 złotych oraz koszty procesu, na które się składały koszty zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji oraz dodatkowo koszty związane z zastępstwem procesowym przed Sądem zażaleniowym w związku z postępowaniem prowadzonym na skutek zażalenia wniesionego od postanowienia w przed...

(...)