

Sygn. akt: **IC 2023/16**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Dorota Toczyłowska

Protokolant: stażysta Anna Kuklińska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2017 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo ustalenie nieistnienia uchwał

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. P. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód M. P. wniósł o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. w przedmiocie cofnięcia zgody na sprzedaż wyrobów alkoholowych w lokalu usługowym przy ul. (...) lok. U1 oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k.2-4, 48-49v.).

Uzasadniając swoje stanowisko podnosił, że uchwała ta godzi w jego interesy gospodarcze, albowiem znacznie utrudnia wykorzystywanie lokalu, który od początku zaplanowany był pod kątem prowadzenia sklepu spożywczego, zgodnie z jego przeznaczeniem, nie uwzględnia interesów wszystkich właścicieli, pozostaje sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (np. zasadą wolności działalności gospodarczej, zasadą uzasadnionego oczekiwania i zaufania partnerów społecznych). Ponadto, w pobliżu znajdują się inne sklepy, które również oferują wyroby alkoholowe. Zaakcentował, że wspólnota uprawniona jest tylko do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej i nie legitymuje się tytułem do ingerowania w sferę uprawnień właścicieli, w tym nie ma prawa zakazywać prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach. Zakaz pozostaje również w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 12 i 13 ustawy o własności lokali. Jako podstawę prawną swojego żądania wskazał art. 25 ust. 1 w/ w ustawy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k.21-23).

Swoje stanowisko argumentowała tym, iż sąsiedztwo sklepu monopolowego jest niezwykle uciążliwe dla właścicieli pozostałych lokali – osoby zaopatrujące się w alkohol często spożywają go bezpośrednio pod bądź za sklepem, zachowują się głośno i wulgarnie, załatwiają swoje potrzeby fizjologiczne przy wyjściu ewakuacyjnym z garażu,

rozrzucają puste butelki, kapsle, niedopałki. Klienci zaczepiają mieszkańców oraz dzieci, albowiem nieopodal znajduje się szkoła. Na terenie Wspólnoty miały miejsce interwencje Policji i Straży Miejskiej, obniżeniu uległ komfort zamieszkiwania w budynku. Powołała się na treść art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Podnosiła ponadto, iż uchwała podjęta została z uwagi na konieczność zabezpieczenia interesu prawnego Wspólnoty. Jakkolwiek bowiem pierwotnie wyrażona zgoda na tego typu działalność, w 2015r., była na określonych warunkach, aktualnie – w sposób rażący – powód narusza warunki sprzedaży alkoholu, nie przestrzega zasad ładu i porządku. W jej ocenie, interes większości współwłaścicieli przeważa nad partykularnym interesem powoda, który winien stosować się do regulaminu porządku domowego.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w B., w którym prowadzi działalność gospodarczą w postaci sklepu spożywczo-monopolowego w oparciu, m.in. o zezwolenie na sprzedaż wyrobów alkoholowych udzielone mu przez Prezydenta Miasta B., po uprzednim, pierwotnym, wyrażeniu zgody przez Wspólnotę treścią uchwały nr (...). Teren Wspólnoty nie jest ogrodzony. Jakkolwiek w okolicy znajduje się jeszcze kilka innych sklepów, lokal powoda oferuje największy asortyment, był również otwarty w godzinach 6:00 – 23:00, tj. w czasie, gdy pozostałe podobne placówki pozostawały nieczynne.

Dowód: okoliczności bezsporne, niekwestionowane przez strony;

Już od samego początku okazało się, że sąsiedztwo sklepu monopolowego jest niezwykle uciążliwe dla właścicieli pozostałych lokali. Szczególnie w okresie letnim mieszkańcy skarżyli się na hałas, załatwianie przez klientów sklepu potrzeb fizjologicznych na terenie nieruchomości, w tym w okolicach zjazdu do garażu oraz wyjścia ewakuacyjnego z budynku, zaczepianie spacerujących nieopodal bądź pozostających na zewnątrz dzieci, spożywanie alkoholu bezpośrednio pod sklepem, porozrzucane nieczystości w postaci niedopałków papierosów, pustych butelek po piwie, kapsli. Właściciel oraz zatrudniani przez niego pracownicy pozostawali bierni w kwestii utrzymania porządku dookoła lokalu, nie wywieszał tablic informujących o zakazie spożywania alkoholu w pobliżu sklepu. Klienci niszczyli parkan przy bloku, korzystając z niego jako oparcia. W okolicach lokalu, z zawiadomienia pozostałych właścicieli, kilkakrotnie interweniowała Policja. Do Zarządu oraz Administratora budynku również wpływały skargi oraz prośby wzmożenia czynności polegających na uprzątnięciu okolic sklepu, ale też obawy przed demoralizującym wpływem na młodzież. Wyżej opisywane sytuacje nasiliły się w 2016r. Doszło m.in. do sytuacji, w której pod sklepem leżał pijany mężczyzna, o czym została powiadomiona Straż Miejska. Niejednokrotnie, mieszkańcy byli mimowolnymi świadkami wywisk, obelg i przekleństw słyszanych z zewnątrz budynku.

Dowód: dokumentacja fotograficzna (k.27-34); pismo Komendy Miejskiej Policji (k.37), pismo Straży Miejskiej w B. (k.38), regulamin porządku domowego Wspólnoty (k.39-40v.), zeznania świadków J. A. (e-protokół z dnia 11.04.2017r., 00:09:09-00:27:27), A. D. (e-protokół z dnia 11.04.2017r., 00:27:27-00:39:51), R. E. (e-protokół z dnia 11.04.2017r., 00:39:51-00:52:09), P. M. (e-protokół z dnia 11.04.2017r., 00:52:09-01:02:22), B. K. (e-protokół z dnia 11.04.2017r., 01:02:22-01:14:32), K. S. (e-protokół z dnia 11.04.2017r., 01:14:32-01:26:54).

Pozwana Wspólnota, na podstawie art. 22 pkt 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) przedstawiła do indywidualnego głosowania projekt uchwały w przedmiocie cofnięcia zgody na sprzedaż wyrobów alkoholowych. Po przeliczeniu głosów okazało się, że 50,30% było za, 32,30% przeciw, nikt nie wstrzymał się.

W konsekwencji, treścią podjętej w dniu 08.11.2016r. uchwały właścicieli, nr (...)nie wyrażono zgody na sprzedaż w sklepie przy ul. (...), lok. U1, stanowiącym własność powoda, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...) M. P., jakichkolwiek wyrobów alkoholowych (§1). Tego też dnia, wcześniejsza zgoda na sprzedaż wyrobów alkoholowych uchwałą nr (...)przeszła obowiązywać.

Dowód: informacja o zakończonym głosowaniu wraz z uchwałą (k.6);

Aktualnie powód nie prowadzi sprzedaży napojów alkoholowych, albowiem – z uwagi na treść podjętej przez Wspólnotę uchwały – nie została mu udzielona wymagana koncesja. Zmianie uległy godziny otwarcia sklepu, mieszkańcy nie skarżą się na dotychczasowe dolegliwości w zamieszkiwaniu.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. wymienionych wyżej dokumentów. Sąd podzielił zeznania świadków, będących właścicielami lokali w pozwanej Wspólnocie, albowiem pozostawały one zbieżne w zasadniczych kwestiach, wzajemnie się uzupełniając. W wyżej przedstawionym kształcie stan faktyczny nie był przedmiotem sporu, aczkolwiek obie strony konsekwentnie w toku postępowania podtrzymywały swoje pierwotnie wyrażone i opisane już wyżej stanowiska.

Nie polegały na prawdzie twierdzenia powoda, jakoby utrzymywał porządek dookoła sklepu, albowiem przeprowadzone w sprawie dowody prowadzą do wniosków zgoła odmiennych. Nie sposób również przyjąć, aby o opisywanych treścią uzasadnienia zdarzeniach dowiedział się dopiero w piśmie z dnia 30.09.2016r., w szczególności gdy problem z zachowaniem klientów jego sklepu sygnalizowany był przez mieszkańców praktycznie od połowy 2015r., jak również – będąc praktycznie codziennie bądź co dwa dni w lokalu – nie zauważył uciążliwości, na które pozostali właściciele się skarżyli.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że do oceny zasadności żądania pozwu będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako u.w.l.), albowiem liczba lokali w budynku przy ul. (...) wynosi ponad 7.

Zgodnie z treścią art. 23 w/w ustawy, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów, a zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

W sprawie nie była sporna treść zaskarżonej uchwały, zachowanie terminu do jej zaskarżenia, prawidłowość jej podjęcia, niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli. U podstaw roszczenia leży fakt, że zaskarżona uchwała cofnęła udzieloną wcześniej przez Wspólnotę zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu stanowiącym własność powoda, co w konsekwencji przełożyło się na odmowę udzielenia koncesji.

Powód, całkowicie słusznie, swoje roszczenie wywodził z treści art. 25 u.w.l., który stanowi, że 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 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.

Istotnym jest, że tak sformułowany zarzut należy oceniać przez pryzmat celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty. Sąd w pełni podziela, przyjmując za własny, pogląd Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w wyroku z dnia 08.10.2015r., I ACa 361/15, w myśl którego „prawo do korzystania z lokalu musi ustąpić interesowi i prawom pozostałych członków pozwanej wspólnoty, gdy tego wymagają zasady współżycia społecznego, które pozwalają na ograniczenie korzystania z prawa własności rzeczy (art. 140 k.c.). Niedopuszczalne jest bowiem, by prawo korzystania z własnej nieruchomości danej osoby uznać za absolutne i niepodlegające żadnym ograniczeniom, podczas gdy sprzeciwiają się temu, nie gorzej chronione, prawa innych osób do korzystania z ich rzeczy, ale także inne gwarantowane Konstytucją RP (art. 31 ust. 2)”. W okolicznościach niniejszej sprawy ograniczenie prawa własności powoda nie narusza istoty jego prawa własności, albowiem bezsprzecznie ma on możliwość korzystania z tego prawa, aczkolwiek w inny niż dotychczas sposób, przykładowo poprzez rozszerzenie asortymentu innego niż wyroby alkohole. Uwzględniając treść art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz art. 18 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, Sąd przyjął że interes współwłaścicieli nieruchomości, członków wspólnoty mieszkaniowej ma prawo,

w określonych sytuacjach, decydować o prawach innych współwłaścicieli, nawet poprzez wprowadzenie pewnych ograniczeń, oczywiście wyłącznie w ramach uprawnień ustawowych. Wspólnota bowiem jest niczym innym jak zbiorem podmiotów, które muszą funkcjonować w sposób możliwie racjonalny, uwzględniając wzajemne interesy, prawa i obowiązki, nie naruszając tych interesów, praw i obowiązków w sposób nieuprawniony. W świetle powyższego, uzasadnione interesy większości członków muszą bezwzględnie pozostać nadrzędnymi w stosunku do interesów, praw i obowiązków pojedynczych członków wspólnoty.

Sąd pragnie podkreślić, iż w pełni akceptuje pogląd wyrażony treścią orzeczenia Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 03.04.2009r., sygn. II CSK 600/08 (nie zaś, jak błędnie oznaczano je w pismach procesowych sygn. II CSK 601/08), na który powoływał się powód. Nie ulega wątpliwości, iż uchwała właścicieli lokali nie może ingerować w sferę uprawnień właścicieli wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów ani określać odpowiedzialności właścicieli związanej z korzystaniem z lokali. Wyrok w powyższej sprawie zapadł w okolicznościach zgoła odmiennych aniżeli w rozpoznawanym przed Sądem Okręgowym postępowaniu, co zdaje się umknęło uwadze powoda, i nie znajduje przełożenia na sytuację, w której istnieją odrębne, ustawowe, szczególne uregulowania prawne. Treść przywoływanego już treścią uzasadnienia art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi pełni właśnie taką funkcję – przyznając wspólnocie uprawnienie do wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których ta wspólnota mieszkaniowa funkcjonuje. Do skutecznego wyrażenia zgody na ich sprzedaż wymagana jest zgoda właścicieli wyrażona w formie uchwały, przy czym nie jest to zgoda bezwarunkowa, nieograniczona, „na zawsze”, w szczególności gdy otrzymał on koncesję wyłącznie na 2 lata. Zgodnie też z ust. 9 w/w przepisu, zezwolenie takie wydaje się na czas oznaczony, nie krótszy niż 4 lata, a w przypadku sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży (jak u powoda) – nie krótszy niż 2 lata.

W ocenie Sądu, uprawniony (tj. Wspólnota) legitymuje się uprawnieniem do ponownego rozważenia zagadnienia będącego w przeszłości przedmiotem podjętej uchwały, a następnie zmodyfikować stanowisko, dostosowując je do aktualnej sytuacji, w której znajdują się wszyscy jej członkowie, z uwzględnieniem zarówno więc właściciela lokalu – tj. powoda prowadzącego działalność gospodarczą o określonym profilu, ale też pozostałych właścicieli. W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, iż zaistniała konieczność zabezpieczenia interesu prawnego pozwanej. Bierność powoda skutkowałą podjęciem stosownych działań w związku ze stałym występowaniem na terenie osiedla sytuacji powodujących naruszenie zarówno przepisów w/w ustawy, ale też nieprzestrzeganiem regulaminu porządku domowego utrzymania czystości, ładu i spokoju. Słusznie też strona pozwana powołuje się na orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22.05.2001r., sygn. II SA 1452/00, zgodnie z którym „na przedsiębiorcy prowadzącym działalność gospodarczą, m.in. w zakresie sprzedaży napojów alkoholowych, spoczywa obowiązek zorganizowania jej w taki sposób, by klienci zachowaniem swoim nie naruszali przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi”.

W ocenie Sądu strona pozwana wykazała, aby istotnie działalność sklepu była niezgodna z przepisami ustawy i mogła być podstawą do cofnięcia zezwolenia na dalsze prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych. Dodatkowo, incydenty prowadzące do zanieczyszczenia części wspólnych nieruchomości były na tyle nasilone i powtarzalne, że determinowały podjęcie uchwały. Wskazać należy, że okoliczności w jakich ustawodawca przewidział możliwość cofnięcia zezwoleń na sprzedaż alkoholi wymienione zostały w sposób enumeratywny w art. 18 ust. 10 ustawy. 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. 11¹ 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 przewidział przy tym, że wszystkie przypadki niewłaściwego zachowania po stronie podmiotu otrzymującego zezwolenie, muszą zostać potwierdzone dowodami. W ocenie Sądu, pozwana przedstawiła takie okoliczności w stopniu wystarczającym.

Z zeznań przesłuchiwanych w sprawie świadków wynikało, że przypadki zaśmiecania terenu wspólnoty, które bezsprzecznie można jednoznacznie powiązać ze sprzedażą alkoholu w tym konkretnym sklepie, niezależnie od szeregu innych lokali w okolicy o podobnym profilu, nie miały charakteru sporadycznego i były powtarzalne. Ponadto, powód – co zostało już zasygnalizowane – nie podjął jakiegokolwiek inicjatywy w kierunku ograniczenia nieczystości w pobliżu sklepu, bądź gromadzenia się klientów celem spożywania alkoholu. Bezsprzecznie, rozwiązywanie problemów zakłóceń porządku publicznego należy do kompetencji właściwych służb powołanych do ochrony tego porządku, a więc straży miejskiej i Policji, które były wzywane na teren Wspólnoty, aczkolwiek – w ocenie Sądu – powód winien również wykazać choćby śladową aktywnością w tym zakresie, nie zaś pozostawać bierny na skargi i prośby mieszkańców.

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 zostały w pełni wykazane.

O kosztach procesu należnych pozwanej Sąd rozstrzygnął zgodnie z przewidzianą w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej ustalono w oparciu o treść § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22.10.2015r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1804), powiększone o kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.