

Sygn. akt: I C 777/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z **powództwa K. K. (1), R. K.**

przeciwko (...) przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I uchyla uchwałę (...) przy ul. (...) w G. nr (...) r. z dnia 25 marca 2021 r., nadto uchyla uchwałę (...) przy ul. (...) w G. nr (...) r. z dnia 25 marca 2021 r.;

II zasądza od pozwanej Wspólnoty na rzecz powodów kwotę 777,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 777/21

UZASADNIENIE

Powodowie R. K. i K. K. (1) wnieśli o uchylenie dwóch uchwał pozwanej wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G..

Pierwsza uchwała dotyczyła udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu (nr (...)) i była podjęta na zebraniu w dniu 25 marca 2021 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów od 24 marca do 15 czerwca 2021r., gdzie „ZA” przyjęciem uchwały głosowało 39 osób, natomiast druga uchwała w sprawie bezumownego korzystania z części wspólnej nr (...) została również podjęta na zebraniu w dniu 25 marca 2021 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów od 24 marca do 15 czerwca 2021r. gdzie „ZA” przyjęciem zagłosowało 39 osób.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż zaskarżają uchwałę nr (...) z powodu jej niezgodności z przepisami, bowiem zaskarżona uchwała ustalająca zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalach usługowych zlokalizowanych w budynku lub na gruncie (...) przy sprzedaży alkoholu jedynie do godziny 22:00 jest swoistym ograniczeniem swobody w prowadzeniu działalności gospodarczej.

Zgodnie z Konstytucją ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny, natomiast ustawa Prawo przedsiębiorców z dnia 6 marca 2018 r. w art. 8

wskazuje, że przedsiębiorca może podejmować wszelkie działania, wyjątkiem tych, których zakazują przepisy prawa. Przedsiębiorca może być obowiązany do określonego zachowania tylko na podstawie przepisów prawa.

Wobec powyższego uchwała (...) (...) w G. nie stanowi przepisów prawa, które pozwalałyby na ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej poprzez wyznaczanie godzin, w których możliwa jest sprzedaż alkoholu.

Jakkolwiek co do zasady Rada gminy jest upoważniona do stanowienia aktów prawa miejscowego przewidujących ograniczenia w nocnej sprzedaży alkoholu, jednakże . nie dysponuje ona nieograniczoną swobodą i nie może decydować o tym na zasadzie swobodnego uznania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie ma zaś uprawnienia do ograniczenia sprzedaży alkoholu w godzinach nocnych.

Powodowie zaskarżyli również uchwałę nr (...), która narusza interesy (...), a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przedmiotowa uchwała jest również niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa, bowiem ustala stawki za bezumowne korzystanie z części wspólnej, a każdy współwłaściciel stosownie do posiadanego udziału ma prawo i możliwość korzystania z części nieruchomości wspólnej, tj. zgodnie z brzmieniem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Dopiero przekroczenie korzystania z części nieruchomości wspólnej w wysokości posiadanego udziału uprawnia Wspólnotę Mieszkaniową do wyliczenia należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej wobec współwłaścicieli.

Dalej powodowie wskazali, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza ich interesy jako właścicieli lokalu należącego do (...).

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota w pierwszej kolejności wskazała, że uchwały pozwanej głosowane są udziałami, a nie według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Liczba właścicieli uczestniczących w głosowaniach nad zaskarżonymi uchwałami nie ma zatem znaczenia a istotnym jest, że wzięli w nich udział właściciele reprezentujący łącznie 58,51% (uchwała nr (...)) i 57,02% (uchwała nr (...)) udziałów.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisów prawa, dotyczącego uchwały nr (...) podniosła, iż mają w sprawie zastosowanie przepisy art. 140 k.c. i 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi i zgodnie z treścią tego drugiego przepisu, do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu należy dołączyć m.in. zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Skoro zatem współwłaściciele nieruchomości mogą całkowicie odmówić zgody na sprzedaż alkoholu w znajdujących się w niej lokalach, to tym bardziej mogą ją ograniczyć do określonych w uchwale godzin. Ograniczenie prawa właścicieli nieruchomości ma zatem w tym przypadku miejsce w granicach praw i nie stanowi jego naruszenia.

Nadto pozwana wskazała, iż 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.

Odnośnie natomiast drugiej z zaskarżonych uchwał pozwana wskazała, że powodowie nie uzasadnili swojego twierdzenia, co do naruszenia nią zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesu samych powodów, jako współwłaścicieli lokalu.

Co do naruszenia przepisów prawa - w myśl art. 198 k.c. każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać bez zgody pozostałych współwłaścicieli tylko swoim udziałem, zaś zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Dalej przytoczyła przepis art. 140 k.c.

mówiący o tym, że jednym z uprawnień właściciela rzeczy jest prawo do pobierania z niej pożytków i innych dochodów. Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów (art. 207 k.c.).

Podejmując zatem uchwałę nr (...), pozwana działała nie w sprzeczności, a w granicach przysługującego jej członkom prawa, nadto, zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu i interesem wspólnoty.

Jej treść wprowadziła bowiem zasadę ustalania odpłatności za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a więc naruszanie prawa właścicieli do współkorzystania z nieruchomości i pobierania z niej pożytków.

Nadto, stawki w niej przyjęte są tożsame z wprowadzonymi na terenie całej (...) G., Zarządzeniem nr (...) (...) G. z dnia 20 września 2019 r.

Pozwana dalej nadmieniła, że uchwałą (...) określiła również stawki minimalne czynszu dzierżawy gruntów i obiektów wspólnoty. Identycznie jak w przypadku zaskarżonej uchwały, stawki ustalono zgodnie z Zarządzeniem (...) G.. Uchwała ta nie została zaskarżona przez powodów, ani żadnego innego członka pozwanej.

Co istotne, zaskarżona uchwała dotyczy każdego, kto naruszy interes wspólnoty poprzez zajmowanie bez jej zgody części nieruchomości wspólnej. Nie narusza zatem w żaden sposób interesu indywidualnego powodów, bowiem nie stoi w sprzeczności z zasadą równości i stworzyła podstawę realizacji praw wszystkich, a nie jedynie niektórych właścicieli.

Powództwo w istocie wytoczone zostało w związku ze sporem, jaki istnieje pomiędzy nimi, a pozwaną z uwagi na bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej - tarasu przy lokalu stanowiącym własność małżonków K., przez ich najemcę. Trwa on od maja 2019 roku, kiedy to po rozwiązaniu umowy dzierżawy na czas określony powodowie odmówili zarówno zawarcia z pozwaną umowy na kolejny okres, jak również opróżnienia i wydania części nieruchomości wspólnej. Pomimo wymiany licznej korespondencji, kierowanej zarówno do powodów jak i ich najemcy oraz spotkań stron, rzeczony taras nadal jest przedmiotem wyłącznego korzystania przez spółkę wynajmującą lokal pozwanych. W związku z tym, na zebraniu pozwanej dnia 24 marca 2021 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęto zaskarżoną uchwałę nr (...) i uchwałę nr (...) o wytoczeniu powództwa o eksmisję z części nieruchomości wspólnej - tarasu.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie

Bezspornym w sprawie jest, iż w roku 2021 pozwana wspólnota podjęła dwie zaskarżone uchwały wskazane w pozwie i odpowiedzi na pozew, których to treść odzwierciedlają kopie jak na k. 11-12 akt sprawy.

Wnosząc przy tym żądanie uchylenia przedmiotowych uchwał, powodowie sformułowali wobec pierwszej z nich zarzuty, dotyczące przede wszystkim naruszenia uzasadnionego interesu majątkowego powodów jako członków wspólnoty, w postaci naruszenia prawa do konstytucyjnie swobody w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (art. 2 Konstytucji), jak i przepisów prawa (art. 8 ustawy Prawo Przedsiębiorców z dnia 6 marca 2018 r.), nadto niedopuszczalnego wkroczenia w kompetencje Rady Gminy w zakresie stanowienia aktów prawa miejscowego do ograniczenia nocnej sprzedaży alkoholu.

Co do drugiej z uchwał, powodowie zarzucili naruszenie art. 12 uowł, w kontekście ich własnego prawa do korzystania z części powierzchni wspólnej, wynikłego z prawa własności udziału we współwłasności, co w ich ocenie kreuje po ich stronie prawo do korzystania z części nieprzekraczającej rozmiaru przysługującego im udziału.

W pierwszej przy tym kolejności i dla porządku wskazać należy, iż okoliczności faktyczne sprawy dla jej rozstrzygnięcia istotne, takie jak treść uchwały, przebieg głosowania, tryb zbierania głosów, czy fakt wynajmowania lokalu powodów

na określone cele i nieodpłatne, korzystanie przez nich (a w zasadzie przez najemców ich lokalu) w określony sposób z części powierzchni wspólnej w postaci zadaszonego i ogrodzonego tarasu były pomiędzy stronami niesporne

Strony natomiast w istocie (co stanowiło oś sporu w niniejszej sprawie) spierały się co do prawnomaterialnej oceny treści uchwał w kontekście możliwości przypisania im określonych skutków.

Odnosząc się do samej treści uchwał, tu w pierwszej kolejności wskazać należy, iż podstawą uchylenia uchwały wspólnoty w trybie art. 25 ustawy o własności lokali jest jej sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, bądź naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub inny sposób naruszenia interesów któregośkolwiek spośród właścicieli lokali.

W ocenie sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy, a właściwie faktycznie niesporne pomiędzy stronami okoliczności, dają podstawy dla uznania, iż obie zaskarżone uchwały pod wspomniany przepis podpadają, co wymaga odniesienia się do ich treści w kontekście formułowanych wobec nich zarzutów.

W ocenie Sądu treść oraz charakter pierwszej z uchwał, wbrew stanowisku pozwanego winna skutkować jej uchyceniem, choć niekoniecznie wprost z przyczyn przytaczanych przez powodów.

Nie sposób bowiem zgodzić się z argumentacją dotyczącą tego, iż sama materia uchwały wkraczała w sposób prawem niedopuszczalny w zakres prawnie chronionej swobody działalności gospodarczej, która to swoboda nie może być w realiach sprawy traktowana jako zasada i kategoria niczym nienaruszalna, podlegająca bezwzględnej i niczym nieograniczonej ochronie.

Przeciwnie, sam ustawodawca przewidział sytuację w której uchwała w omawianej materii nie tylko może, ale wręcz musi być podjęta.

Podstawą prawną podejmowanych w tej materii uchwał jest mianowicie art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. c487), który jako jedną z przesłanek wydania przez organ administracyjny każdorazowego zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych w budynku wielomieszkaniowym wymienia m.in. udzielenie zgody przez właściciela tego budynku. W przypadku budynku wielomieszkaniowego, w którym ustanowiona została odrębna własność lokali, zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w tym budynku powinni wyrazić jego współwłaściciele, a więc wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości - co wynika z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Zgodnie zaś z treścią art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (por. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 20 sierpnia 2008 r., sygn. akt II SA/Sz 369/08, Lex nr 507790).

Nie każda zatem uchwała w tym przedmiocie wbrew zapatrywaniu wyrażonemu w pozwie w sposób w sposób arbitralny i prawnie niedopuszczalny wkracza w sferę swobody działalności gospodarczej, co starali się uwypuklić w swym pozwie powodowie.

Inną natomiast sprawą jest to, czy wypowiedź wspólnoty w przywołanej wyżej materii w postaci uchwały, mogła przybrać formułę taką jak zaskarżona w niniejszej sprawie i w tym zakresie analiza jej treści prowadzi do ustaleń i wniosków dla strony pozwanej niekorzystnych.

Otóż jak wskazuje się w orzecznictwie uchwała winna dotyczyć konkretnego podmiotu: „Podjęcie zaskarżonej uchwały było też celowe, ponieważ z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że zgoda właściciela budynku powinna być aktualna i adresowana do konkretnego podmiotu, który będzie prowadził działalność polegającą na sprzedaży

napojów alkoholowych (tak uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II GSK 274/06, Lex nr 287959).

Tymczasem zgoda sformułowana w sposób abstrakcyjny w zaskarżonej uchwale została wyrażona „in blanco” i bezterminowo, co naruszało powyższe zasady” (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 listopada 2016 r., sygn. akt: V A Ca 2016/15, a także Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 kwietnia 2018 r., sygn. akt: V A Ca 1185/17).

Inną rzeczą jest zatem skonkretyzowana „zbiorowa” decyzja wspólnoty podjęta w konkretnym czasie i w ramach konkretnego postępowania o wydanie koncesji tj. w trybie ustawy i zgodnie z prerogatywą płynącą z konkretnego przepisu ustawy, inną zaś uchwała tworzącą swoisty nowy „wewnątrzwspólnotowy” stan prawny, w sposób abstrakcyjny i w zamyśle wiążący regulująca i wkraczająca arbitralnie w sposób korzystania z lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej.

Takie bowiem bezterminowe i abstrakcyjne uregulowanie faktycznie stanowiłoby przejaw ingerencji w sposób korzystania z lokali odrębnych od nieruchomości wspólnej, co w sposób oczywisty kompetencyjnie wykracza poza ustawowe granice zarządzania tą właśnie nieruchomością wspólną.

Nie ma zaś racji pozwana, iż powodowie nie przytoczyli twierdzeń co do naruszenia ich interesu, bowiem istnieje po ich stronie swoście rozumiany „interes” w uchyleniu uchwały.

Z jednej bowiem strony nie jest wykluczonym, że powodowie jako właściciele lokalu użytkowego mogą sami hipotetycznie podjąć działalność na własny rachunek, co w pewnych okolicznościach może ograniczać ich własną działalność. Z kolei każde nawet potencjalne ograniczenie działalności w ramach funkcjonowania wynajmowanego lokalu może wpływać ujemnie na atrakcyjność lokalu i na wysokość możliwych do uzyskania stawek czynszu, co również sprawia iż ich interes uchwałą jest zagrożony.

Te same uwagi dotyczą również zagrożenia interesu powodów w ramach drugiej z podjętych uchwał. Ustalone bowiem drugą uchwałą arbitralnie i bezterminowo wynagrodzenie nakładać może na każdorazowego najemcę dodatkową opłatę i nie ulega wątpliwości, że ten element wpływałby istotnie na koszt prowadzenia działalności przez potencjalnego najemcę, zatem na atrakcyjność oferty wynajmu lokalu, co w sposób choć pośredni, to jednak odczuwalny oddziaływa na interes powodów jako właścicieli.

Sąd też uchwała nr (...) podlegała uchyleniu.

Przechodząc do drugiej z uchwał - i ta winna podlegać uchyleniu, przy czym i tu argumentacja powodów nie pełni zasługiwała na podzielenie jako podstawa skutecznego zaskarżenia uchwały.

W pierwszej bowiem kolejności zauważyć należy, iż uchwała ma charakter ogólny i abstrakcyjny w tym znaczeniu, że nie jest wymierzona wprost w konkretnego właściciela czy nie dotyczy konkretnego lokalu, lecz odnosi się do każdej osoby lub podmiotu, który zechce korzystać z części nieruchomości wspólnej i w tym znaczeniu z założenia traktuje wszystkich w sposób jednakowy.

Po wtóre, uchwała nie jest sprzeczna z prawem jedynie z tego powodu, czy o tyle, że przewidywałaby zapowiedź domagania się wynagrodzenia za wyłączne (tj. dla własnych potrzeb i korzyści) korzystanie z części nieruchomości wspólnej, skoro dobrym prawem wspólnoty, (a nawet ekonomicznie pożądanym) jest czerpanie zysków jako pożytków z nieruchomości wspólnej, choćby w celu zasilenia funduszy wspólnoty lub pokrycia jej zobowiązań.

Nie ma też racji strona powodowa wskazując na to, iż posiada własne prawo do niezakłóconego korzystania ze spornej części obejmującej powierzchnię tarasu, wywodząc je z faktu tego, że zajmowana faktycznie powierzchnia nie przekracza po przeliczeniu „na metry kwadratowe” jej własnego udziału, który to pogląd z punktu widzenia prawnorzecowego jest z przyczyn oczywistych chybiony.

Dość jedynie wskazać, iż jedynym sposobem na takie a nie inne ustalenie prawa członka wspólnoty (jako współwłaściciela) do wyłącznego i nieskrępowanego korzystania z wydzielonej części nieruchomości wspólnej jest możliwe w trybie zawarcia umowy obligacyjnej ze wspólnotą (najem, dzierżawa), bądź w drodze umowy zawartej pomiędzy wszystkim współwłaścicielami o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w trybie art. 206 kc w zw. z art. 199 kc (w realiach sprawy to ostatnie jawi się faktycznie niemożliwym). Trudno bowiem np. wyobrazić sobie wydzielenie do wyłącznego korzystania powodom zajmowanego tarasu, zaś pozostałym członkom, każdemu także do wyłącznego korzystania inne części np. schody, chodniki, części klatek schodowych lub co więcej wspólne urządzenia np. windy, co jawi się oczywiście nie do przyjęcia.

W żadnym zaś razie prawo do współkorzystania (współposiadania) nie jest kategorią tożsamą z prawem dla wyłącznego korzystania, co szerszego uzasadnienia z przyczyn oczywistych nie wymaga, bo wynika wprost z pobieżnej nawet analizy kodeksowych przepisów o współwłasności, mających odpowiednie zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych.

Warto jedynie przywołać tu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie I CSK 51/19, gdzie mowa o prawnej niemożności bezumownego „zawładnięcia” części nieruchomości wspólnej, co czego to zdaje się rościć prawo strona powodowa.

Zauważyć z kolei należy, iż co do zasady istnieje możliwość czerpania przez wspólnotę dochodu z np. najmu powierzchni wspólnych, co też zostało już potwierdzone w dotychczasowym orzecznictwie, podobnie jak niewykluczonym prawnie jest dochodzenie przez wspólnotę roszczeń za bezumowne korzystanie z takich powierzchni.

Natomiast i w tym przypadku należy wskazać na formę i treść zaskarżonej uchwały.

Jej treść nie stanowi bowiem jedynie deklaracji o ewentualnych zapatrywaniach co do tego, jakich kwot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wspólnota będzie oczekiwała od osób i podmiotów za owo korzystanie, bo taka deklaracja miałaby jedynie charakter czy formułę jedynie „intencyjną”.

Przeciwnie, zarówno treść uchwały, jak i treść pozwu oraz zeznania samej pozwanej wskazują na to, iż w zamyśle kreować ma ona swoiste prawo „wewnątrzwspólnotowe” w tym znaczeniu, że w sposób wiążący i arbitralny obciążać ma osoby lub podmioty korzystające z powierzchni wspólnych określonymi opłatami.

Jest to zaś niedopuszczalne, czy niezgodne z prawem o tyle, że ewentualna zapłata z tytułu bezumownego korzystania może być dochodzona jedynie na ogólnych zasadach w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, wtedy też stawka wyznaczona przez wspólnotę za takie korzystanie nie wiąże, bowiem wiąże ona o tyle, o ile zostanie na jej warunkach zawarta umowa.

Warto jedynie w tym miejscu przywołać treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2019 r. - I ACa 604/18, poruszającego kwestię kompetencji wspólnoty mieszkaniowej w zakresie kształtowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej, gdzie dano wyraz pogładowi wspólnota mieszkaniowa ma uprawnienie do dochodzenia należności z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości wspólnej; nie ma jednak uprawnienia do samodzielnego ustalania obowiązków właściciela ani osoby trzeciej z tego tytułu, w sposób wiążący tę osobę. Kompetencje wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego decydowania o czynnościach zwykłego zarządu lub przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną nie mogą być rozumiane w ten sposób, że wspólnota mieszkaniowa może w sprawach nieuregulowanych w ustawie o własności lokali lub umowie właścicieli, ustalać jednostronnie warunków bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej, wiążąco dla zobowiązanych właścicieli lokali lub osób trzecich. Innymi słowy, ani w tych przepisach, ani w tych dotyczących ustawowego modelu zarządzania wspólnotą mieszkaniową, brak umocowania wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego, władczego kształtowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej przez właściciela lokalu, z którym jest spór, czy owo korzystanie mieści się w prawach wynikających z dotychczasowej umowy, czy też ma postać bezumownego korzystania.

(Teza redakcyjna bazy orz. Legalis).

Jak się wydaje sformułowana wyżej teza w pełni przystaje do bezspornego zresztą w tej mierze stanu faktycznego sprawy niniejszej.

Dlatego też i w zakresie drugiej z zaskarżonych uchwał należało orzec zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc, sumując opłatę od pozwu i wydatki na pełnomocnika.