

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 lipca 2014 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej T. 25c w Ł. (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa), B. C. i M. C. wnieśli o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) podjętej w dniach od 27 lutego do 10 czerwca 2014 roku. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej solidarne na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) oraz członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniach od 27 lutego do 10 czerwca 2014 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła, w trybie obiegowego zbierania głosów – uchwałę nr 15/2014, w której wyraziła zgodę na połączenie lokali nr (...) w jeden lokal (obecnie (...)L.&R.) oraz wyraziła zgodę na zmianę sposobu użytkowania połączonego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy z uciążliwą działalnością gospodarczą. W ocenie powodów zaskarżona uchwała narusza prawo, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto interes powodów. Połączenie wskazanych lokali będzie wymagało bowiem przeprowadzenia prac budowlanych ingerujących w konstrukcję istniejących ścian i określonych zabiegów w ramach wspólnych instalacji. Wspólnota nie została natomiast poinformowana ani o zakresie prac budowlanych koniecznych do przeprowadzenia połączenia lokali, nie posiada żadnej wiedzy czy prace te będą się wiązały z ingerencją w elementy konstrukcyjne budynku, czy wymagały będą jakiegokolwiek przebudowy istniejących w budynku instalacji. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie zweryfikowała także, czy takie połączenie byłoby pozytywnie zaopiniowane przez konserwatora zabytków i czy dla niej – jako podmiotu odpowiedzialnego za części wspólne obiektu- nie rodziłaby określonych obowiązków. Podniesiono nadto, że funkcjonowanie tak dużego lokalu usługowego w obiekcie o charakterze mieszkalnym powoduje szereg negatywnych konsekwencji dla mieszkańców budynku. Już bowiem od czerwca 2013 roku, mimo braku w tym względzie jakiegokolwiek zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, w lokalach tych prowadzona jest faktycznie działalność rozrywkowo - gastronomiczna, powodując szereg uciążliwości dla mieszkańców. Dostęp do budynku uzyskała nieograniczona liczba osób, które chcą skorzystać z usług lokalu. Mieszkańcy natomiast podjęli działania, by ograniczyć dostęp do budynku osób postronnych przez zamontowanie domofonu, którego uruchomienie wymaga wpisania odpowiedniego kodu. Od czasu uruchomienia lokalu gastronomicznego po korytarzach budynku poruszają się osoby, które nie tyle chcą skorzystać z usług restauracji, co korzystają z możliwości swobodnego wejścia do budynku i jego zwiedzania. Odkąd restauracja rozpoczęła sprzedaż alkoholu jej goście często przemieszczają się po terenie budynku będąc pod wpływem alkoholu. Zanieczyszczają wspólne korytarze i windy. Niejednokrotnie są niegrzeczni i wulgarni. Niektórzy z właścicieli lokali (w tym Syndyk Masy Upadłości (...) Sp. z o.o.) przeznaczili mieszkania do najmu okazjonalnego, prowadząc w ten sposób działalność „para hotelową”, które stały się miejscem organizowania imprez okolicznościowych. W konsekwencji funkcjonowanie budynku zdominowane zostało przez gości hotelowych i uczestników tych imprez, którzy w wieloosobowych grupach przemieszczają się po terenie budynku, zakłócają ciszę nocną i powodują liczne interwencje pracowników ochrony budynku. Ponadto z funkcjonowaniem samej restauracji wiąże się także to, że na klatkach schodowych i w patio budynku już od godzin porannych wyraźne wyczuwalne są zapachy przygotowywanych potraw. Dodatkowo w ocenie skarżących pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie ma prawa wkraczać w kompetencje właściwych organów administracji publicznej i decydować o zmianie sposobu przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy. Tym samym podjęta uchwała narusza przepisy prawa.

(pozew k. 2- 1 3)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa jedynie potwierdziła zarzuty wskazane w pozwie.

(odpowiedź na pozew k. 74)

W dniu 16 stycznia 2015 roku interwencję uboczną w sprawie po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zgłosiła (...) Spółka Jawna w Ł.. Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

Interwenant uboczny wskazał, że wbrew twierdzeniom pozwu lokale nr (...) nie były oddzielone trwałymi ścianami (nie było ścian działowych), wobec czego w celu połączenia tych lokali interwenant nie musiał wykonywać prac budowlanych ingerujących w części wspólne nieruchomości. Lokal zarówno przed połączeniem, jak i po spełnia wszelkie warunki przeciwpożarowe oraz w zakresie wentylacji. W zakresie zarzutów co do wydobywających się z lokalu zapachów przygotowywanych potraw wskazano, że lokal ten jest wydzielony klatkami schodowymi i nie jest w bezpośrednim kontakcie z lokalami mieszkalnymi. Ponadto w lokalu tym nie będzie prowadzona gastronomia w pełnym zakresie, a jedynie „produkcja gastronomiczna od surowca do gotowej potrawy bez obróbki wstępnej mięsa”. Odnośnie osób postronnych, które mają dostęp do budynku wskazano, że do kawiarni (...) L. przypisany jest numer domofonu 777 i klienci chcąc dostać się do kawiarni są wpuszczani za pomocą tego domofonu. Natomiast nikt z zewnątrz nie otrzymuje od pracowników interwenienta ubocznego haseł czy kodów do wejścia do budynku. Podkreślono, że w nieruchomości prowadzona jest różnorodna działalność gospodarcza, jest tam ok. 40 firm usługowych, do których codziennie przychodzą klienci z zewnątrz. Dodatkowo nieruchomość ta spełnia funkcję nie tylko mieszkalną, ale służy także informowaniu o historii Ł. i wycieczki turystyczne po jej terenie są organizowane przez Urząd Miasta Ł.. Zaznaczono także, że nie tylko (...) Spółka Jawna w Ł. wynajmuje lokale w przedmiotowym budynku. Czynią tak także inni właściciele mieszkań i także ci najemcy mogą swoim zachowaniem zakłócać spokój mieszkańców.

(interwencja uboczna k. 86-91)

W piśmie procesowym z dnia 15 października 2015 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa odwołała swoje stanowisko procesowe przedstawione w odpowiedzi na pozew i oświadczyła, że nie uznaje powództwa.

(pismo procesowe k. 138)

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 22 grudnia 2014 roku (...) Spółka Jawna w Ł. przekształciła się w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Obecna firma spółki to (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

(wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego k. 204-206v.)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

M. i B. C. są właścicielami lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ul. (...). W lokalu tym powodowie nie zamieszkują. Jest on zajmowany przez syna powodów oraz jego rodzinę.

(akt notarialny k. 18-23v.; protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2016 2015 roku: przesłuchanie powoda czas nagrania 00:03:00-00:20:32)

W dniach od 27 lutego do 10 czerwca 2014 roku, w trybie indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 15/2014, w której wyraziła zgodę na połączenie lokali (...) w jeden lokal (obecnie (...)L.) i na zmianę sposobu użytkowania połączonego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy z uciążliwą działalnością gastronomiczną. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 51,12% udziałów (w tym 34,64% udziałów należących do Syndyka Masy Upadłości (...) Sp. z o.o.), przeciw – właściciele reprezentujący 14,24% udziałów, wstrzymali się od głosów właściciele reprezentujący 34,64% udziałów.

(uchwała k. 31; protokół uzupełniający nr 2 k. 32; zestawienie kart do głosowania k. 77)

O podjęciu powyższej uchwały właściciele zostali powiadomieni drogą mailową w dniu 13 czerwca 2014 roku .

(wydruk korespondencji mailowej k. 33-34)

Umową z dnia 1 lutego 2013 roku Syndyk Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł. i (...) Spółka Jawna w Ł. zawarli umowę najmu lokali nr (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w Ł..

(umowa k. 98-100)

Lokale nr (...) zostały wydzielone z części galerii i holu klatki schodowej na II piętrze budynku. Od początku między tymi lokalami brak było jakichkolwiek przegród. Istniejące obecnie ściany wewnętrzne wykonane są z płyt kartonowo-gipsowych.

(okoliczność bezsporna, a ponadto projekt przebudowy k. 126-130; operat szacunkowy k. 189-191)

W powyższych lokalach najemca prowadzi działalność gastronomiczną (...)L.. Poza codzienną działalnością usługową, organizowane są tam także imprezy okolicznościowe jak przyjęcia z okazji wesela, chrztu czy też komunii. W czasie tych przyjęć w budynku odczuwalne są zapachy serwowanych potraw.

(protokół rozprawy z dnia 16 stycznia 2015 roku: zeznania świadka B. M.-L. czas nagrania 00:10:56-00:38:18, zeznania świadka E. P. czas nagrania 00:38:18-00:55:24; protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015 roku: zeznania świadka Z. S. czas nagrania 00:41:12-00:54:53; protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2016 2015 roku: przesłuchanie powoda czas nagrania 00:03:00-00:20:32)

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej (...) Spółka Jawna w Ł. wynajmuje także od właścicieli lokale znajdujące się w budynku przy ul. (...), które następnie udostępnia w ramach najmu okazjonalnego. Swoją działalność w tym zakresie reklamuje jako działalność hotelową. Recepcja wydająca klucze do tych lokali znajduje się przy bramie wjazdowej do nieruchomości.

(okoliczność bezsporna, a ponadto wydruki ofert k. 39-51; zeznania świadka B. M.-L. protokół rozprawy z dnia 16 stycznia 2015 roku czas nagrania 00:10:56-00:38:18; protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015 roku: zeznania świadka R. S. czas nagrania 00:11:30-00:17:46, zeznania świadka M. R. czas nagrania 00:30:10-00:33:16; protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2015 roku: zeznania świadka T. W. czas nagrania 00:30:55-00:35:07)

W lokalach wynajmowanych okazjonalnie zarówno przez (...) Spółka Jawna w Ł., jak i przez samych właścicieli lokali, często odbywają się przyjęcia z okazji wieczorów kawalerskich, S..

(protokół rozprawy z dnia 16 stycznia 2015 roku: zeznania świadka B. M.-L. czas nagrania 00:10:56-00:38:18, zeznania świadka E. P. czas nagrania 00:38:18-00:55:24; protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015 roku: zeznania świadka M. R. czas nagrania 00:30:10-00:33:16; protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2015 roku: zeznania świadka B. J. czas nagrania 00:04:30-00:30:55; protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2016 2015 roku: przesłuchanie powoda czas nagrania 00:03:00-00:20:32)

Budynek przy ul. (...) objęty jest całodobową ochroną firmy specjalizującej się w tego typu działalności. Zdarza się, że ochroniarze pilnujący budynku muszą interweniować w związku z zakłócaniem ciszy nocnej i innymi incydentami naruszającymi spokój mieszkańców. Często interwencje takie przeprowadzane są w lokalach wynajmowanych w ramach działalności prowadzonej przez (...) Spółkę Jawną w Ł., choć zdarza się, że i w lokalach zajmowanych przez właścicieli konieczna jest taka interwencja. W budynku tym interweniowali także funkcjonariusze Policji.

(notatki k. 53-59, 134-145, 147-149, 151-167; protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015 roku: zeznania świadka Z. S. czas nagrania 00:41:12-00:54:53; protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2015 roku: zeznania świadka B. J. czas nagrania 00:04:30-00:30:55; protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2016 2015 roku: przesłuchanie powoda czas nagrania 00:03:00-00:20:32)

W budynku przy ul. (...) znajdują się także inne lokale o charakterze usługowym tj. gabinet masażu, kancelaria radcy prawnego, biura rachunkowe, informatyczne, projektowe.

(protokół rozprawy z dnia 16 stycznia 2015 roku: zeznania świadka B. M.-L. czas nagrania 00:10:56-00:38:18, zeznania świadka E. P. czas nagrania 00:38:18-00:55:24; protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2015 roku: zeznania świadka B. J. czas nagrania 00:04:30-00:30:55)

Wejście do przedmiotowego budynku wyposażone jest w domofon uruchamiany poprzez wpisanie kodu lub zastosowanie karty magnetycznej. Klientom korzystającym z usług (...) oraz powyższych usługodawców podawany jest kod, ewentualnie osoba świadcząca usługi otwiera drzwi osobiście. Zdarzało się, że drzwi te były otwarte cały czas i podparte tzw. potykaczem z logo firmy (...).

(protokół rozprawy z dnia 16 stycznia 2015 roku: zeznania świadka B. M.-L. czas nagrania 00:10:56-00:38:18, zeznania świadka E. P. czas nagrania 00:38:18-00:55:24; protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015 roku: zeznania świadka Z. S. czas nagrania 00:54:53-01:00:55; protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2015 roku: zeznania świadka B. J. czas nagrania 00:04:30-00:30:55)

Budynek przy ul. (...) znajduje się w zabytkowym kompleksie pofabrycznym. Z racji tego budynek ten udostępniany był za zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej określonym grupom osób zwiedzających.

(notatka k. 132; pisma k. 133, 146, 150; protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2015 roku: zeznania świadka Z. S. czas nagrania 00:54:53-01:00:31)

W lipcu 2014 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ł. wszczął postępowanie z urzędu w sprawie: samowolnej zmiany sposobu użytkowania wraz z wykonaniem robót budowlanych, pomieszczenia wydzielonego z holu klatki schodowej na II piętrze (oznaczonego nr (...) i (...)), na salę spotkań i integracji mieszkańców w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...), zlokalizowanym w Ł. przy ul. (...).

(zawiadomienie k. 79)

Postanowieniem nr 419/14 z dnia 3 września 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. wstrzymał Syndykowi Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł. przy ul. (...) użytkowanie pomieszczenia wydzielonego z galerii i holu pomiędzy dwoma klatkami schodowymi na II piętrze (oznaczonego nr (...) i (...)), użytkowanego jako sala spotkań i integracji mieszkańców w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...), zlokalizowanym w Ł. przy ul. (...) i nałożył obowiązek przedłożenia w terminie do 30 listopada 2014 roku wskazanych w postanowieniu dokumentów.

(postanowienie k. 80-81v.)

Prawomocną decyzją nr DAR-UA- (...)2014 z dnia 15 września 2014 roku wydano warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania przedmiotowych lokali nr (...) na jeden lokal o funkcji usługowej – gastronomia, przewidzianej do realizacji w Ł. przy ul. (...).

(decyzje k. 101-106, 110-116)

Postanowieniem nr (...) z dnia 27 marca 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. ustalił dla Syndyka Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w Ł. opłatę legalizacyjną z tytułu zmiany sposobu użytkowania, bez wymaganego zgłoszenia, pomieszczenia oznaczonego aktualnie numerami (...) i (...).

(postanowienie k. 108-110)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci złożonych do akt dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały, a także zeznania wskazanych świadków i powoda, co do których wiarygodności Sąd nie miał wątpliwości.

Sąd oddalił wniosek dowodowy interwenienta ubocznego o przeprowadzenie oględzin przedmiotowych lokali w celu wykazania, że prowadzenie działalności gastronomicznej w tym lokalu będzie miało ograniczony charakter z uwagi na położenie lokalu w stosunku do lokali mieszkalnych oraz powierzchnię, a co za tym idzie – będzie znikomym źródłem immisji dla lokalu powodów. W istocie bowiem okoliczności te pozostają bez związku z przedmiotem niniejszego postępowania, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Mając na uwadze przedmiot zaskarżonej uchwały Sąd pominął dokumenty związane z udzieleniem interwenientowi ubocznemu koncesji na sprzedaż alkoholu w prowadzonej w budynku przy ul. (...) restauracji, jako niepozostające w związku z przedmiotem niniejszego postępowania. Ostatecznie jako nie służące rozstrzygnięciu niniejszej sprawy Sąd ocenił także złożone przez interwenienta ubocznego dokumenty dotyczące spełnienia przez przedmiotowe lokale wymogów przeciwpożarowych i wentylacyjnych. Kwestie te bowiem nie podlegały badaniu przez Sąd, stanowiły natomiast istotną okoliczność w postępowaniu administracyjnym.

Sąd pominął także dowód z zeznań świadka D. G.. Świadek nie posiadała wiedzy w zakresie skutków podjęcia zaskarżonej uchwały ani nie wskazywała na swoje bezpośrednie obserwacje związane z dotychczasowym funkcjonowaniem restauracji w przedmiotowych lokalach.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu w całości.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892; 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. Powództwo takie 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 (ust. 1a). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że Sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2).

W niniejszej sprawie powodowie w terminie zaskarżyli uchwałę nr 15/2014 podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 27 lutego do 10 czerwca 2014 roku. Podnieśli, że uchwała, w której Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na połączenie lokali nr (...) w jeden lokal oraz na zmianę sposobu użytkowania połączonego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy z uciążliwą działalnością gospodarczą narusza prawo, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto interes powodów. Zarzuty te jednak nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Na wstępie zauważyć należy, że Wspólnota Mieszkaniowa nie ma uprawnień, by decydować o przeznaczeniu lokalu stanowiącego odrębną własność jednego z jej członków. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 roku, sygn. akt IV CSK 393/07, opubl. Lex nr 347225, zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 u.w.l. Każdy z właścicieli swobodnie może decydować w tym zakresie, zaś jedynym jego ograniczeniem są regulacje natury administracyjnej. Ostatecznie natomiast Syndyk Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w Ł. uzyskał stosowną decyzję legalizującą dokonaną przez niego zmianę sposobu użytkowania, bez wymaganego zgłoszenia, pomieszczenia oznaczonego numerami (...) i (...). Wyrażenie więc przez Wspólnotę Mieszkaniową zgody w tym zakresie nie było konieczne do dokonania przedmiotowej zmiany. Skoro więc Wspólnota Mieszkaniowa nie ma kompetencji, by decydować w tej kwestii, zaś decyzja właściciela lokalu jest zgodna z obowiązującym w tym zakresie prawem, nie ma podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały z uwagi na to, że dokonuje ona zmiany przeznaczenia lokalu innego właściciela i dopuszcza prowadzenie w nim uciążliwej działalności gastronomicznej.

Odnosnie zaś wyrażenia przez Wspólnotę Mieszkaniową zgody na połączenie lokali nr (...) wskazać należy, że przepisy prawa, które naruszać ma podjęta uchwała mają charakter administracyjny i dotyczą kwestii budowlanych.

Powodowie podnieśli, że połączenie lokali będzie wymagało wykonania szeregu prac budowlanych, które mogą naruszać konstrukcję budynku i wymagać będą ingerencji w instalacje wspólne dla wszystkich mieszkańców. Jak jednak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, lokale te od początku nie były przedzielone trwałymi przegrodami, zaś wydzielone w nich ściany wykonane są z konstrukcji kartonowo-gipsowej. W istocie więc połączenie obu lokali nie będzie się wiązało z przeprowadzeniem znaczących prac budowlanych, zwłaszcza, że w lokalach tych prowadzona już jest działalność gastronomiczna, a formalne, administracyjne ich połączenie będzie jedynie stanowiło usankcjonowanie istniejącego już stanu rzeczy. Powodowie nie wykazali natomiast, by połączenie tych lokali stanowiło jakiegokolwiek naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy też godziło w ich interesy. Okoliczności, na które powołują się w pozwie nie pozostają bowiem w związku z połączeniem lokali, a z funkcjonowaniem w nich restauracji. Jak zaś wskazano już powyżej, Wspólnota Mieszkaniowa nie jest władna do decydowania o przeznaczeniu lokalu stanowiącego odrębną własność jednego z jej członków, a więc nie ma wpływu na to czy w lokalu tym będzie prowadzona restauracja, czy też nie. Niewątpliwie z działalnością taką wiąże się szereg uciążliwości dla mieszkańców. Okresowo może być wzmożone odczuwanie zapachów podawanych tam potraw, do budynku ma dostęp w istocie nieograniczona ilość osób, z których udziałem dochodzi czasami do nieprzyjemnych dla mieszkańców incydentów (choć w tym zakresie w większym stopniu uciążliwe dla mieszkańców jest okazjonalne wynajmowanie lokali na różnego rodzaju imprezy okolicznościowe). W przedmiotowej sprawie jednak okoliczności te nie mogą stanowić podstawy uchylenia zaskarżonej uchwały. Ewentualne bowiem uwzględnienie powództwa pozostawałoby bez wpływu na dalsze funkcjonowanie restauracji. M. i B. C. nie są jednak pozbawieni ochrony prawnej wobec prowadzonej w przedmiotowym budynku działalności dla nich uciążliwej. Podawane przez nich okoliczności mogą być podstawą roszczeń powodów opartych chociażby o przepis art. 144 k.c. W sprawie jednak o uchylenie uchwały okoliczności te nie mają wpływu na ocenę zaskarżonej uchwały jako zgodnej z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy też jako nienaruszającej interesów powodów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. oddalił powództwo w całości.

Interwenant uboczny po stronie pozwanej – (...) sp. z o.o. w Ł. złożył wniosek o zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów procesu. Stosownie do treści art. 107 zd. 3. Sąd może przyznać interwenantowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązane do zwrotu kosztów. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 1 czerwca 1965 roku, sygn. akt I PZ 34/65, opubl. Lex nr 307, zarówno uprawnienie, jak i obowiązek co do zwrotu kosztów może dotyczyć - poza stronami - także innych osób biorących udział w sprawie, zaś wynik sprawy nie jest jedynym kryterium przy ocenie praw i obowiązków w zakresie kosztów, albowiem tym kryterium w pewnych sytuacjach jest także zasada słuszności wyrażona w art. 102 k.p.c. Natomiast zgodnie z przywołanym już art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W orzecznictwie przyjmuje się, że ocena „wypadków szczególnie uzasadnionych” powinna obejmować zarówno okoliczności danej sprawy, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, w tym sytuację majątkową strony nieobciążonej. W ocenie Sądu zaś okoliczności sprawy uzasadniają zastosowanie wskazanej instytucji. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zaskarżona uchwała podjęta została w interesie interwenienta ubocznego, który w przedmiotowych lokalach prowadzi działalność gastronomiczną. Natomiast to właśnie z tą działalnością powodowie wiążą szereg dotkliwych dla nich skutków. Zrozumiałym jest więc, że dążyli oni do uchylenia uchwały, która w ich ocenie stwarzała podstawy do dalszego funkcjonowania w budynku lokalu gastronomicznego i to w jeszcze bardziej uciążliwej formie. Bez znaczenia pozostaje natomiast fakt, że uchwała ta w istocie nie miała wpływu na formę prowadzonej w lokalu działalności, bowiem Wspólnota Mieszkaniowa nie miała kompetencji, by decydować o tych kwestiach. Niewątpliwie jednak uchwała o przedmiotowej treści została podjęta i powodowie mogli działać w przekonaniu, że jej uchylenie jest konieczne, by zapobiec dalszemu prowadzeniu w budynku uciążliwej dla nich działalności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił wniosek interwenienta ubocznego o zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu od powodów.

**Zarządzenie z dnia 3.02.2016 r:** odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom powodów i interwenienta ubocznego.