Można zmieniać przeznaczenie lokalu bez zgody wspólnoty

Na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu muszą się zgodzić w uchwale właściciele lokali. Należy do nich przebudowa ściany nieruchomości wspólnej wymagająca pozwolenia na budowę

Właściciele nie mogą natomiast zakazać uchwałą zmiany sposobu użytkowania lokalu należącego do członka wspólnoty. Takie wnioski płyną z wyroku Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2008 r. (sygn. IV CSK 393/07).

Członkiem jednej ze wspólnot mieszkaniowych w Gdyni jest Wojskowa Agencja Mieszkaniowa. Należy do niej lokal użytkowy na parterze budynku. Lokal ten był przez wiele lat wynajmowany na działalność handlową.

Zamiast sklepu restauracja

W 2005 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zawarła umowę z Kazimierzem K., restauratorem, z przeznaczeniem lokalu na działalność gastronomiczną. Trzeba go było dostosować do tej działalności. Konieczne okazały się także przeróbki w postaci zwiększenia otworów w ścianach zewnętrznych budynku. Właściciele pozostałych lokali nie chcieli w swym domu restauracji. Obawiali się uciążliwości, w tym zakłócenia porządku i spokoju, zwłaszcza w późniejszych godzinach.

W grudniu 2005 r. wspólnota podjęła uchwałę „w sprawie nie wyrażenia zgody na przekształcenie lokalu handlowego na gastronomiczny i powstanie restauracji w budynku przy ulicy Obrońców Wybrzeża 1-10". Podpisali się pod nią właściciele wszystkich lokali mieszkalnych.

Uchwałę tę zaskarżyła do sądu Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.

Na co potrzebna jest zgoda wspólnoty

WAM przegrała w dwu instancjach. Sądy przyjęły, że w sprawie tej ma zastosowanie art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.). W jej art. 22 ust. 1 ustanowiono zasadę, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. W myśl art. 22 ust. 2 do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę i udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania stosownych umów.

Przykładowy, nie wyczerpujący katalog tych czynności zamieszczony został w ust. 3 art. 22. Wśród nich w pkt 5 wymienia się m.in. „udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej". Zgodnie z art. 3 ust. 2 tej ustawy nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie właścicielom lokali.

Zdaniem sądów w świetle tych przepisów właściciele mogli odmówić lub udzielić zgody na przekształcenie lokalu handlowego na gastronomiczny. Kwestionowana uchwała jest więc zgodna z prawem.

W skardze kasacyjnej Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zarzucała naruszanie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 przez błędną ich interpretację, a także art. 140 kodeksu cywilnego określającego uprawnienia właściciela oraz 64 ust. 3 konstytucji, który pozwala na ograniczenie prawa własności tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności.

Twierdził, że uchwała stanowi nieuzasadnioną, naruszającą wskazane przepisy ingerencję wspólnoty w uprawnienia właścicielskie jednego z jej członków.

Nieporozumienie prawne

Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Można odnieść nieodparte wrażenie, że kontekst psychologiczny przeważył w tej sprawie nad prawnym. Obawy związane z uciążliwym sąsiedztwem restauracji dotyczą przyszłości i nie mają osadzenia prawnego w ustawie o własności lokali. W myśl art. 22 ust. 3 pkt 5 tej ustawy bez zgody wspólnoty wyrażonej w uchwale niedopuszczalna jest przebudowa nieruchomości wspólnej. Przebudową jest w świetle prawa budowlanego wybicie dodatkowych otworów w ścianach zewnętrznych, bo te należą do nieruchomości wspólnej.

Jednakże w zaskarżonej uchwale – tłumaczył sędzia – nie ma nic o przebudowie. Dotyczy ona czego innego: przekształcenia lokalu użytkowego członka wspólnoty w lokal gastronomiczny i jest wyrazem obaw właścicieli pozostałych lokali, którym poddały się także sądy orzekające w tej sprawie.

Dodajmy, że w świetle art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy zgody właścicieli lokali wymaga zmiana przeznaczenia, ale części nieruchomości wspólnej, np. wspólnej suszarni, wspólnego pomieszczenia do przechowywania wózków i rowerów, a nie lokalu innego właściciela.

Ingerencja w uprawnienia

Restauracja to z reguły także sprzedaż alkoholu. Zgodnie zaś z art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy antyalkoholowej do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu na miejscu lub na wynos przedsiębiorca musi dołączyć zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora domu. Wspólnoty najczęściej takiej zgody nie wyrażają. Skłoniło to Radę Gdańska do zaskarżenia wskazanego przepisu do Trybunału Konstytucyjnego. Zdaniem radnych narusza on gwarantowaną w art. 20 i art. 22 konstytucji wolność działalności gospodarczej oraz ochronę prawa własności wskutek uzależniania dysponowania lokalem od zgody innych.

Stanowi sprzeczną z art. 64 ust. 3 konstytucji ingerencję w prawo własności.

Prawa właścicieli lokali są dostatecznie chronione – argumentują gdańscy rajcowie. Jeśli właściciel lokalu, w którym sprzedaje się alkohol, będzie naruszał ich prawa albo ustawę antyalkoholową, należy mu natychmiast cofnąć koncesję.