

Sygn. akt I ACa 1147/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO del. Małgorzata Sławińska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 maja 2017 r., sygn. akt I C 132/17

I. oddala apelację,

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Sławińska Beata Kozłowska Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 1147/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lutego 2017 r. (...) W. wniosło o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) w sprawie zakazu sprzedaży i konsumpcji alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...). Powód domagał się jednocześnie zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swego żądania wskazał, że przedmiotowa uchwała jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz narusza jego słuszny interes, z uwagi na nieotrzymanie pisemnego powiadomienia o podjętej uchwale, braku merytorycznego uzasadnienia podjętej uchwały, a także z uwagi na ograniczanie praw właścicielskich powoda.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, iż powód nie wykazał, jakoby był właścicielem choćby części

lokalu, co do którego podjęto sporną uchwałę, a także wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania w sprawie o ustalenie, kto owe uprawnienia właścicielskie posiada. Pozwana wskazała, że część przedmiotowego lokalu o powierzchni 33,75 m⁽²⁾ jest wynajęta przez pozwaną J. O. (obecnie D.), a lokal ten stanowi jedną całość wraz z lokalem o powierzchni 31,72 m⁽²⁾, wobec czego powód nie powinien być bez wiedzy i zgody pozwanej zawierać umowy najmu do tej części lokalu o powierzchni 31,72 m⁽²⁾ ze spółką (...) sp. z o.o. Pozwana podniosła, że nawet jeżeli spółka (...) sp. z o.o. posiada umowę najmu z (...) W. dotyczącą części lokalu, to jednak nie dysponuje umową najmu dotyczącą pozostałej jego części, wobec czego nie spełnia warunków wydania zezwolenia na sprzedaż alkoholu, o którym mowa w art. 18 ust. 7 pkt 5 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Pozwana wyjaśniła, iż przeciw podjęciu uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż alkoholu głosowała większość jej członków, ponieważ naruszałaby ona bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sporu o ustalenie prawa własności lokalu toczącego się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt I C 1166/16 uznając, że w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty rozstrzygnięcie go nie ma znaczenia.

Wyrokiem z dnia 26 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo i – w punkcie pierwszym orzeczenia – uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...) tj. powierzchni 31,72m⁽²⁾. Nadto, w punkcie drugim wyroku, Sąd pierwszej instancji zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 560 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że (...) W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. i posiada udział we własności wspólnej w wysokości 121 247/172 981. Powodowe miasto, będące właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 31,72 m⁽²⁾, usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W., zawarło umowę z (...) sp. z o.o., na podstawie której oddało ów lokal w najem. Jak odnotował Sąd pierwszej instancji, wskazany lokal tworzy całość wraz z pomieszczeniami o łącznej powierzchni 33,75 m⁽²⁾, położonymi obok niego i połączonymi z nim w latach ubiegłych. Prawo do tych pomieszczeń, jako części nieruchomości wspólnej, rości sobie pozwana wspólnota. Lokal ten, jako całość, był wcześniej wynajmowany wspólnie przez powoda i pozwaną J. O. (obecnie D.), która prowadziła w nim przez lata Bar (...) i z którą pozwana wspólnota prowadziła spór sądowy o zapłatę czynszu po wypowiedzeniu jej umowy najmu.

Na podstawie zeznań świadka M. T. ustalono, iż w listopadzie 2016 r. powód wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu lokalu przy ul. (...), w którym jest usytuowany obecnie Bar (...). Administrator przedstawił do głosowania uchwałę dotyczącą sprzedaży i konsumpcji alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...), tj. powierzchni 31,72 m⁽²⁾ czyli w części lokalu, która należy do powoda. W dniu 29 listopada 2016 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w W. odbyło się głosowanie nad żądaniem przeprowadzenia głosowania nad uchwałą nr (...) według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Żądanie zgłosiło 6 właścicieli posiadających 49 491/172 981 udziałów.

Zgodnie z treścią uchwały nr (...), podjętej w dniu 30 grudnia 2016 r., sześciu na ośmiu właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie opowiedziało się przeciw wyrażeniu zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ul. (...), tj. o powierzchni 31,72m⁽²⁾. W dniu 4 stycznia 2017 r. powodowi doręczono uchwałę celem oddania głosu przez przedstawiciela (...) W.. Jak ustalili Sąd Okręgowy, uchwałę zwrócono bez podpisu (...) W. w wyznaczonym terminie, tj. do 10 stycznia 2017 r. Uchwała została doręczona powodowi w dniu 30 stycznia 2017 r.

Przywołane okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy ustalił na podstawie kopii dokumentów załączonych do akt sprawy, których autentyczność nie została przez strony zakwestionowana. Nadto, za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia uznał zeznania świadka M. T.. Jednocześnie, Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań

świadków B. Z., B. O., J. D. (poprzednio O.) oraz przesłuchania stron, bowiem – w ocenie Sądu Okręgowego – okoliczności, na które wnioski te zostały zgłoszone, nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś kwestię chwili doręczenia uchwały powodowi z pozytywnym skutkiem dla niego wykazał dowód z zeznań świadka M. T..

Przechodząc do oceny prawnej żądania zgłoszonego przez powoda Sąd Okręgowy stwierdził, iż zaskarżona uchwała narusza jego interesy miasta jako właściciela części lokalu. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana wspólnota nadużyła uprawnienia do ochrony interesu swoich członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu przez powoda. Jak odnotowano, brak zgody skutkuje brakiem możliwości wystąpienia do właściwego organu z wnioskiem o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu w lokalu. Tymczasem, zdaniem Sądu pierwszej instancji, jest to nieuzasadnione w sytuacji, gdy w tym samym budynku mieści się inny lokal użytkowy, w którym prowadzona jest sprzedaż alkoholu, zaś w uprzednio prowadzonym w przedmiotowym lokalu Barze (...) również był sprzedawany alkohol. Sąd Okręgowy podkreślił, iż braku zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu pozwana nie uzasadnia argumentami dotyczącymi wpływu jego spożywania przez klientów baru na korzystanie z lokali przez innych członków wspólnoty czy części wspólne nieruchomości, lecz motywowany jest dążeniem wspólnoty do uzyskania zapłaty od byłego najemcy, tudzież posiadania wpływu na to, komu lokal ten będzie wynajęty przez powoda – członka wspólnoty. Tego rodzaju motywacja, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nie może zostać uznana za uzasadnioną, lecz przeciwnie – wskazuje na niedopuszczalną próbę ingerencji wspólnoty w korzystanie z lokalu przez jej członka.

Jednocześnie, zdaniem Sądu Okręgowego, fakt toczenia przez strony sporu o przedmiotowy lokal nie może stanowić podstawy do odmowy udzielenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu. Sąd pierwszej instancji ocenił powyższe jako przejaw nieuzasadnionego i instrumentalnego posługiwania się przez wspólnotę uprawnieniami wynikającymi z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26 października 1982 r. Zauważył przy tym, że uprawnienie wspólnoty do zajęcia stanowiska w sprawie sprzedaży alkoholu nie ma charakteru uprawnienia nieograniczonego, zaś odmowa wyrażenia zgody winna być racjonalnie uzasadniona, chociażby z uwagi na to, że dotyczy członka tej samej wspólnoty. Jednocześnie, jak wyeksponowano w uzasadnieniu wyroku, że nie ma żadnego przepisu prawa, który uzależniałby wydanie zgody przez wspólnotę mieszkaniową na sprzedaż alkoholu w danym lokalu od tego, czy wnioskodawca (właściciel lokalu) jest jego faktycznym i jedynym właścicielem. Sąd Okręgowy egzemplifikował, iż można wyobrazić sobie sytuację, w której to przed zawarciem umowy najmu z potencjalnym najemcą właściciel lokalu użytkowego występuje do wspólnoty mieszkaniowej o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu po to, by móc określić zakres działalności gospodarczej, która będzie mogła być prowadzona w danym lokalu usługowym. Sąd Okręgowy wyjaśnił również, że aby wspólnota mieszkaniowa mogła zakazać sprzedaży alkoholu w lokalu, musi dysponować dowodami uzasadniającymi wprowadzenie zakazu handlu alkoholem. Przypadki, w jakich organ cofa zezwolenie na sprzedaż alkoholu określa natomiast ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (art. 18 ust. 10 ww.).

Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała narusza zarówno prawo własności powoda i prawo do rozporządzenia nieruchomością w granicach tego prawa, jak również interes powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2002 r. nr 80 poz. 903 ze zm. – dalej u.w.l.), który stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Niewyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu, wobec uprzednio wyrażonej zgody dla innego najemcy oraz wyrażeniu takiej zgody dla innego lokalu znajdującego się na terenie nieruchomości przy ul. (...), Sąd Okręgowy potraktował też jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą uczciwości. Wspólnota nie wykazała również, że działalność powoda bądź spółki (...) sp. z o.o. była niezgodna z ustawą o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

Jednocześnie, odwołując się do treści art. 25 ust. 1 u.w.l., Sąd Okręgowy stwierdził, iż skoro zaskarżona uchwała została doręczona powodowi w dniu 30 stycznia 2017 r., to powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych (Dz. U. poz. 1804 z późn. zm.). Wskazał, iż na koszty procesu składała się uiszczona przez powoda opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 360 zł.

Apelację od wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości (...) w W. zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 2 i art. 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że na podstawie art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy można uchylić uchwałę, która nie uzyskała wymaganej większości właścicieli lokali, a zatem w ogóle nie została podjęta, tymczasem dla uchwał, które nie uzyskały wymaganej większości głosów przewidziany jest zupełnie inny tryb nieprocesowy, o którym mowa w art. 24 ustawy;

- art. 45 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie przez Sąd Okręgowy powództwa przy jednoczesnym odstąpieniu przez ten Sąd od rzetelnego zebrania i przeprowadzenia postępowania dowodowego, na podstawie którego można byłoby dokonać wszechstronnej jego oceny, a w konsekwencji odstąpienie przez Sąd Okręgowy od fundamentalnych zasad sprawiedliwego, rzetelnego rozpoznania sprawy;

- art. 316 § 1 k.p.c. poprzez branie pod uwagę przy wyrokowaniu stanu rzeczy sprzed 16 lat zamiast stanu rzeczy na chwilę wyrokowania;

- art. 6 k.c. przez pominięcie tego przepisu i w konsekwencji uwzględnienie powództwa z powodu rzekomego naruszenia przez pozwaną prawa własności powoda do nieruchomości i rozporządzaniu nią w granicach tego prawa w sytuacji, gdy powód nie udowodnił, że jest właścicielem lokalu, w którym ma być sprzedawany alkohol, zaś pozwany to prawo własności kwestionował i wskazał na postępowanie, którego przedmiotem jest ustalenie że lokal stanowi własność powoda, a które to powództwo zostało oddalone;

- art. 18 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi przez błędne przyjęcie, że przesłanki tego przepisu odnoszą się do uchwał podejmowanych przez Wspólnotę, podczas gdy przesłanki tego przepisu odnoszą się do organu administracji wdającego zgodę na sprzedaż alkoholu w formie decyzji administracyjnej;

- art. 18 ust. 7 pkt 5 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi przez jego pominięcie, podczas gdy sprzedaż alkoholu wydaje się przedsiębiorcy legitymującemu się tytułem prawnym do lokalu, w którym ma być prowadzona sprzedaż alkoholu, zaś przedsiębiorca posiada tytuł jedynie do części lokalu.

Biorąc pod uwagę powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości z powodu nierozpoznania istoty sprawy i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest niezasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, a ocenę dowodów przeprowadził zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c., dlatego Sąd drugiej instancji przyjmuje te ustalenia faktyczne za własne.

Skarżący podniósł w apelacji zarzuty dotyczące zarówno naruszenia prawa materialnego, jak i prawa procesowego. Wobec tego najpierw należy odnieść się do sformułowanych przez apelanta zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie determinują rozważania, co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości stosowania przepisów prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się podnoszonych przez skarżącego naruszeń zasad postępowania dowodowego. Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, tymczasem skarżąca zarzuca nieprzeprowadzenie w sprawie zgłoszonych przez nią dowodów. Pomijając kwestię wskazania w apelacji błędnego przepisu prawa, którego naruszenia dopuścił się Sąd pierwszej instancji nie przeprowadzając całego postępowania, należy zauważyć, że skarżąca nie wskazała o jakie dowody chodzi, które jej zdaniem były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z przebiegu sprawy przed Sądem Okręgowym należy wnosić, że chodzi o dowody z zeznań świadków i stron, o które wniosowały obie strony, a które to dowody zostały oddalone na rozprawie w dniu 17 maja 2017 roku. Wymaga podkreślenia, że strona pozwana nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu i nie zwróciła sądowi uwagi na uchybienia przepisom postępowania. Z zarejestrowanego przebiegu rozprawy w dniu 17 maja 2017 roku wynika, że po decyzji Sądu w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych i po zgłoszonym zastrzeżeniu przez stronę powodową, na pytanie Przewodniczącej pełnomocnik pozwanej oświadczył, że nie składa zastrzeżenia do protokołu. Zgodnie z art. 162 k.p.c. stronie, która zastrzeżenia do protokołu nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania. Stąd na tym etapie postępowania pozwana nie może skutecznie powoływać się na zarzut pominięcia przez sąd części dowodów. Inną rzeczą jest przydatność wnioskowanych przez strony dowodów dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie. Niemniej jednak, skoro strona pozwana nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu w związku z oddalonymi wnioskami dowodowymi, nie może na etapie postępowania apelacyjnego zgłaszać zarzutu nieprzeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego.

Kolejny zarzut procesowy dotyczył naruszenia przepisu art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie przez Sąd Okręgowy, że w dniu wyrokowania między stronami toczył się spór w przedmiocie ustalenia, czy wynajmowany lokal należy do powoda. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie doszło do naruszenia tego przepisu postępowania. Z akt sprawy wynika, że pozwem z 17 listopada 2016 roku (...) W. wystąpiło przeciwko pozwanej o ustalenie, że lokal użytkowy usytuowany na działce ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...) w suterenie, I kondygnacja nadziemna w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 55,65 m⁽²⁾ należy do powoda. To postępowanie sądowe nie zostało zakończone, ale zaskarżona uchwała dotyczy sprzedaży i podawania alkoholu w lokalu usytuowanym przy ul. (...) o powierzchni 31,72 m⁽²⁾, wynajmowanej przez (...) sp. z o.o. Kwestią bezsporną było, że lokal o powierzchni 31,72 m⁽²⁾ należy do powoda, zatem prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, że postępowanie, które się toczy między stronami nie ma wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy i wbrew twierdzeniom pozwanej uwzględnił ten fakt również w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Nie można podzielić zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 25 ust. 1, art. 23 ust. 2 i art. 24 ustawy o własności lokali. Wbrew podniesionym zarzutom, uchwała nr (...) z dnia 30 grudnia 2016 roku została podjęta, a następnie doręczona powodowi w dniu 30 stycznia 2017 roku. Pozwana dołączyła do odpowiedzi na pozew dokumenty w postaci uchwały (...), wniosku z 29 listopada 2016 roku o przeprowadzenie głosowania według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, a także listy do głosowania w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu w części lokalu gastronomicznego przy ulicy (...) tj. o powierzchni 31,72 m⁽²⁾. Z załączonego przez pozwaną pisma z 27 stycznia 2017 roku wynika, że wspólnota poinformowała powoda, iż uchwałą z dnia 30 grudnia 2016 roku nie została wyrażona zgoda na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych w budynku przy ul. (...) tj. o powierzchni wynajmowanej przez wymienioną wyżej spółkę. Pismo to wpłynęło do ZGN w Dzielnicy (...) (...) W. za pośrednictwem (...). Z wymienionych dokumentów wynika, że uchwała została podjęta, a jej przedmiotem jest nie wyrażenie przez pozwaną wspólnotę zgody na sprzedaż alkoholu. Zarzuty pozwanej podniesione w apelacji o braku uchwały w kontekście przywołanych dokumentów należy uznać za całkowicie chybione. Podkreślić należy, że to powód zwrócił się do pozwanej o podjęcie w tym zakresie uchwały, a z zeznań świadka M. T. wynika, że treść uchwały została przygotowana przez pozwaną. Gdyby przyjąć wykładnię przepisów ustawy o własności lokali wskazaną przez pozwaną, to część uchwał z uwagi na sposób ich sformułowania nie podlegałyby kontroli sądowej i żądanie ochrony właściciela lokalu byłoby iluzoryczne, bowiem w istocie zależne od sposobu sformułowania uchwały przez podmiot uprawniony do przygotowania projektu uchwały. Prawidłowo zatem Sąd przyjął, że wspólnota podjęła uchwałę oraz, że

argumenty przytaczane przez pozwaną wspólnotę nie mogą zostać uznane za uzasadniające odmowę zgody, zwłaszcza w kontekście tego, że w tym samym budynku mieści się inny lokal użytkowy, który prowadzi sprzedaż alkoholu.

Zarzut pozwanej, iż powód nie jest właścicielem lokalu, w którym miały być sprzedawany alkohol jest nietrafny, bowiem pozwana przyznaje, że część lokalu o powierzchni 31,72 m² należała do powoda i obie strony wspólnie oddały cały lokal w najem. Z treści księgi wieczystej nie wynika, że przedmiotowy lokal wyodrębniony został na rzecz pozwanej Wspólnoty, a zatem zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi własność dotychczasowego właściciela. Zatem niezależnie od stanowiska w tym przedmiocie pozwanej, ten fakt nie może stanowić uzasadnienia uchwały w przedmiocie odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż i konsumpcję alkoholu.

Z akt sprawy, a zwłaszcza orzeczeń sądowych dotyczących lokalu użytkowego, wynajmowanego poprzednio przez obie strony J. O., wynika również, że kwestia własności całego lokalu jest między stronami sporna, stąd zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 6 k.c. jest również chybiony. Powód nie dysponuje tytułem prawnym do wszystkich pomieszczeń, czyli również tych dołączonych po 2001 roku o część kotłowni i toaletę, ale umowa najmu z (...) sp. z o.o. oraz treść uchwały dotyczą lokalu przy (...) o powierzchni 31,27 m kw.

Zarzuty naruszenia art. 18 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz art. 18 ust. 7 pkt 5 tej ustawy raz poprzez błędne przyjęcie, że przesłanki tego przepisu odnoszą się do uchwał podejmowanych przez Wspólnotę, a z drugiej strony poprzez ich nie zastosowanie przez Sąd I instancji, należało uznać również za bezzasadne. Z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wynika, że Sąd odwołał się do przepisów tej ustawy w kontekście ustalenia istnienia interesu właściciela lokalu oraz rozważenia czy zaskarżona uchwała rzeczywiście ten interes narusza. W konsekwencji swoich rozważań doszedł do przekonania, że zgoda właścicieli lokali jest wymagana do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż i konsumpcję alkoholu, a zatem odmowa wyrażenia zgody interes powoda narusza. W tym kontekście odwołanie się przez Sąd pierwszej instancji do przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości było uzasadnione. Pozostałe rozważania Sądu Okręgowego dotyczące ustawy o wychowaniu w trzeźwości należało uznać za ogólne i poniekąd hipotetyczne podstawy, które mogłyby uzasadniać ewentualną odmowę wyrażenia zgody przez wspólnotę na sprzedaż alkoholu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że badanie zasadności wniosku przedsiębiorcy o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży, czy też badanie przesłanek cofnięcia zezwolenia, należy do organów administracji wdających zezwolenie na sprzedaż alkoholu w formie decyzji administracyjnej.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że zebrany w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy oraz, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda jako właściciela lokalu. Prawidłowo również uznano, że pozwana nadużyła uprawnień do ochrony interesów członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania przez właściciela z lokalu. Niewyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu, wobec uprzedniej zgody dla najemcy oraz wyrażeniu zgody dla innego lokalu znajdującego się na tej nieruchomości, który aktualnie prowadzi działalność, należało również potraktować jako działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie Sądu drugiej instancji należało apelację pozwanej oddalić jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez ich zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda. Zasądzono koszty stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Małgorzata Sławińska Beata Kozłowska Dorota Markiewicz