

Sygn. akt VI ACa 2016/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Stefańska (spr.)

Sędziowie: SA Marcin Strobel

SO (del.) Magdalena Sajur-Kordula

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 sierpnia 2015 r.

sygn. akt IV C 939/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie pierwszym oddala powództwo;

b) w punkcie drugim zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 2016/15

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. wnosił o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013 r., podjętej w dniu 30 czerwca 2013 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w W., w sprawie uchylenia uchwał nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r., nr (...) z dnia 1 lipca 2010 r., nr (...) z dnia 9 września 2011 r. oraz określenia sposobu uzyskiwania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na sprzedaż alkoholu w lokalach usługowych. W uzasadnieniu podano,

że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jest niezgodna z art. 140 k.c. i art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, a także narusza istotne interesy powoda jako właściciela.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa, podnosząc, że przedmiotowa uchwała nie zakazuje sprzedaży alkoholu, lecz określa zgodną z prawem procedurę uzyskania zgody na tę sprzedaż, albowiem zgodnie z art. 18 ust. 9 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi zezwolenie na sprzedaż alkoholu wydaje się na czas oznaczony.

Wyrokiem z dnia 19 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił zaskarżoną uchwałę w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Uchwałą nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013 r., podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w W. w dniu 30 czerwca 2013 r., uchylone zostały uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r., nr (...) z dnia 1 lipca 2010 r. i nr (...) z dnia 9 września 2011 r., a także postanowiono, że wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w celu uzyskania zezwolenia na jego sprzedaż na czas oznaczony będzie następowało indywidualnie dla każdego lokalu użytkowanego, na podstawie odrębnej uchwały. Uchyloną uchwałą nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na całodobową sprzedaż alkoholi nisko, średnio oraz wysoko procentowych w lokalach usługowych (...). Uchyloną uchwałą nr (...) z dnia 1 lipca 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na całodobową sprzedaż alkoholi nisko, średnio oraz wysoko procentowych w lokalach usługowych (...). Natomiast uchyloną uchwałą nr (...) z dnia 9 września 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa zmieniła uchwały nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r. i nr (...) z dnia 1 lipca 2010 r. poprzez wykreślenie słów „całodobowa sprzedaż” i zastąpienie ich słowami „sprzedaż w godzinach 7:00-22:00”.

Powyższe lokale użytkowe są własnością (...) spółki z o.o. z siedzibą w W.. W związku z licznymi skargami właścicieli lokali mieszkalnych na naruszanie nocą spokoju przez klientów sklepu spożywczo-monopolowego (...) oraz interwencjami Policji i Straży Miejskiej, aktualnie toczy się postępowanie administracyjne o cofnięcie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym(...). Postępowanie zostało wszczęte z urzędu na podstawie art. 61 § 4 k.p.a. w związku z art. 18 ust. 10 pkt 3 i 4 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, lecz dotychczas nie zostało zakończona.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że podstawą ustalenia stanu faktycznego sprawy były dowody z dokumentów.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepis ten 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.

Sąd pierwszej instancji podzielił pogląd powoda, że zaskarżona uchwała decyduje o sposobie korzystania przez powoda z jego lokali użytkowych, naruszając jego prawo własności. Narusza więc art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Według Sądu Okręgowego ocena sposobu korzystania z prawa z własności lokali użytkowych należy do powoda jako ich właściciela, a nie do Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy wskazał, że kompetencje Wspólnoty Mieszkaniowej do podejmowania uchwał w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną zostały określone w art. 22 ustawy o własności lokali. Przepis ten nie przewiduje spraw objętych niniejszą uchwałą, tj. wyrażenia zgody na zmianę sposobu korzystania z lokalu użytkowego, prowadzącej do ograniczenia korzystania z lokalu przez jego właściciela. Dlatego uznał, że zaskarżona uchwała narusza art. 140 k.c.

Odnosząc się do treści art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że zgodnie z tym przepisem do wniosku o wydanie zezwolenia należy dołączyć m.in. zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Jednakże - w jego ocenie - przepis ten nie przesądza, czy w takim wypadku konieczna jest zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej, skoro wymienione są w nim różne podmioty. Ponadto sprawy o zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych rozstrzygane są w postępowaniu administracyjnym.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniosła Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W..

Apelacją pozwany zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwany zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 258 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, logicznego rozumowania oraz dowolne rozważenie zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że z dowodu w postaci wiarygodnych i spójnych zeznań świadka K. G. nie wynikało, że postępowanie w sprawie cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu dla najemcy powoda zostało zakończone jego cofnięciem, podczas gdy Sąd Okręgowy uznał jedynie, że takie postępowanie toczyło się;

2) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, logicznego rozumowania oraz dowolne rozważenie zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że z dowodu w postaci wiarygodnych i spójnych zeznań strony P. G. nie wynikało, że postępowanie w sprawie cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu dla najemcy powoda zostało zakończone jego cofnięciem, podczas gdy Sąd Okręgowy uznał jedynie, że takie postępowanie toczyło się;

3) art. 230 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, logicznego rozumowania uznanie, że brak wypowiedzenia się przez powoda co do twierdzeń pozwanego o fakcie zakończenia postępowania w sprawie cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu dla najemcy powoda poprzez jego cofnięcie, nie oznacza przyznania tego faktu przez powoda;

4) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku nie zawierającego wszystkich podstaw faktycznych rozstrzygnięcia oraz nie wskazania wszystkich faktów, które sąd uznał za udowodnione oraz dowodów, na których się oparł, jak również przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, jak również nienależyte wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku;

5) art. 140 k.c. samoistnie oraz w związku z art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji uznanie, że prawo własności powoda jest prawem absolutnym, nie ulegającym żadnym ograniczeniom, w tym w szczególności nie jest ono ograniczone przez zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, które powód jawnie naruszył przegłosowując samodzielnie w porozumieniu z deweloperem blankietową dla siebie uchwałę zezwalającą na całodobową sprzedaż alkoholu z pominięciem praw, w tym w szczególności prawa własności, wszystkich innych właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w pozwanej Wspólnocie;

6) art. 144 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że działanie najemcy powoda, który w sposób rażący naruszał porządek prawny, co skutkowało licznymi interwencjami Policji i Straży Miejskiej, a ostatecznie skutkowało cofnięciem zezwolenia na sprzedaż alkoholu, nie zakłócały korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych;

7) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali samoistnie oraz w związku z art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji uznanie, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza obiektywne interesy powoda, podczas gdy oceniając zaskarżoną uchwałę przez pryzmat interesów pozostałych właścicieli

lokali mieszkalnych znajdujących się w pozwanej Wspólnocie oraz uwzględniając zasady współzycia społecznego, zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa;

8) art. 22 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że zaskarżona uchwała „wykracza poza te kompetencje wskazane w tym przepisie”, co prowadziłyby do wewnętrznie sprzecznego logicznie wniosku, że Wspólnota nie może uchylić własnej uchwały w przedmiocie, w którym wcześniej taką uchwałę już podjęła i który to przedmiot pierwotnie znajdował się „w kompetencji” pozwanej Wspólnoty;

9) art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że możliwe jest wydanie „blankietowej” zgody na sprzedaż alkoholu, która nie wskazuje podmiotu, który uzyskał zgodę na sprzedaż alkoholu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, co jest sprzeczne z wykładnią tego przepisu zaprezentowaną przez Naczelny Sąd Administracyjny.

Powód (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Jednakże rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są błędne.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo w niniejszej sprawie wskazując w uzasadnieniu wyroku, że: po pierwsze - zgodnie z treścią art. 22 ustawy o własności lokali Wspólnota Mieszkaniowa nie jest uprawniona do określania w uchwałach sposobu korzystania przez właścicieli z ich lokali, a po drugie - zaskarżona uchwała narusza uregulowane w art. 140 k.c. prawo właściciela do korzystania z lokali, do czego nie upoważnił Wspólnoty Mieszkaniowej art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, mający zastosowanie wyłącznie w postępowaniu administracyjnym o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko to jest nietrafne, co skutkowało wadliwością zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu odwoławczego przedmiotowa uchwała jest zgodna z prawem, albowiem podstawą prawną jej podjęcia był 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. 487), który jako jedną z przesłanek wydania przez organ administracyjny zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych w budynku wielomieszkaniowym wymienia 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 bowiem 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).

Wprawdzie ma rację Sąd Okręgowy wskazując, że art. 22 ustawy o własności lokali wymaga uchwały wspólnoty mieszkaniowej w wypadku podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i nie może być podstawą do podejmowania uchwał dotyczących odrębnych lokali poszczególnych właścicieli. Jednakże zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w budynku wielomieszkaniowym nie można utożsamiać ze zgodą na sprzedaż tych napojów w odrębnym lokalu właściciela, skoro ustawodawca w art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi mówi o zgodzie właściciela całego budynku, a nie o zgodzie właściciela lokalu, w którym sprzedaż miałaby się odbywać. Jest to uzasadnione tym, że sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym ma wpływ na korzystanie z pozostałych lokali, w szczególności z lokali

mieszkalnych, których właściciele są zmuszeni do znoszenia zachowań zakłócających ciszę nocną przez klientów sklepu. Są to immisje w rozumieniu art. 144 k.c., do znoszenia których pozostali właściciele lokali nie mogą być zmuszani przez właściciela lokalu użytkowego.

Nie ma racji Sąd pierwszej instancji twierdząc, że zaskarżona uchwała narusza art. 140 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Granicami korzystania przez właściciela ze swojego lokalu są więc: przepisy ustaw, zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności. W niniejszej sprawie wskazać należy, że prawo własności powoda jest ograniczone przepisami ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, która w art. 18 ust. 6 pkt 3 wymaga wyrażenia zgody przez pozostałych współwłaścicieli budynku na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym. Jest ono ograniczone także zasadami współzycia społecznego, albowiem korzystanie z prawa własności przez powoda nie może zakłócać korzystania z prawa własności właścicieli lokali mieszkalnych.

Zauważenia wymaga również brak konsekwencji w rozumowaniu Sądu Okręgowego, który nie dostrzegł, że przedmiot uchwał nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r., nr (...) z dnia 1 lipca 2010 r. i nr (...) z dnia 9 września 2011 r., które zostały uchylone zaskarżoną uchwałą, był tożsamy z przedmiotem uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013 r. Gdyby więc poprzednie uchwały były podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową bez podstawy prawnej, jako dotyczące odrębnej własności lokali użytkowych, a nie części wspólnych nieruchomości, to ich uchylenie należałoby traktować jako działanie pozwanego zmierzające do wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwych uchwał, co byłoby zgodne z prawem.

Jednakże - w ocenie Sądu Apelacyjnego - dla podjęcia tych uchwał istniała podstawa prawna, wskazana powyżej. Podjęcie zaskarżonej uchwały było też celowe, ponieważ z orzecnictwa sądów administracyjnych wynika, że zgoda właściciela budynku powinna być aktualna i adresowana do konkretnego podmiotu, który będzie prowadził działalność polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych (por. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II GSK 274/06, Lex nr 287959). Tymczasem zgody wyrażone w uchwałach nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r., nr (...) z dnia 1 lipca 2010 r. i nr (...) z dnia 9 września 2011 r. zostały wyrażone „in blanco” i bezterminowo, co naruszało powyższe zasady. Ponadto trafny jest pogląd, że wspólnota mieszkaniowa nie jest związana wcześniej podjętą uchwałą o wyrażeniu zgody i może ją w każdym czasie zmienić lub uchylić, gdyż uchwała taka nie tworzy po stronie właściciela lokalu użytkowego praw nabytych.

Uzupełniająco należy wyjaśnić, że zgodnie z przepisami ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej o wyrażeniu zgody wydawane jest przez organ administracyjny zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych i w czasie obowiązywania tej decyzji, która ma charakter terminowy, ewentualne cofnięcie zgody przez właścicieli budynku nie wpływa na jej ważność. Natomiast do wydania kolejnego zezwolenia konieczne jest wyrażenie zgody po raz kolejny i tylko od wspólnoty mieszkaniowej zależy, czy zgoda taka zostanie wyrażona. Takie właśnie rozwiązanie zostało przewidziane w § 3 zaskarżonej uchwały.

Ponieważ okoliczność, czy najemcy lokalu użytkowego (...) zostało cofnięte zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych, nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, Sąd odwoławczy nie odnosi się do sformułowanych przez pozwanego w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego. Podstawą ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie były dowody z dokumentów.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 108 § 1 k.p.c.