

Sygn. akt I ACa 93/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSO del. Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. B. , D. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 374/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że oddala powództwo w całości i zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu,**

**II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Artur Kowalewski

I ACa 93/16

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 24 marca 2015 roku przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. powodowie K. B. i D. B. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) z 23 lutego 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu z grupy A1, B1, C w lokalu nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) przy ulicy (...), a tym samym członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.. Pismem z dnia 17 listopada 2014 roku powodowie zwrócili się do pozwanej z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w ich lokalu. Pozwana pismem z dnia 23 lutego 2015 roku poinformowała powodów, że właściciele lokali w budynku głosując nad stosowną uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów nie wyrazili zgody na zorganizowanie i prowadzenie sklepu detalicznego oraz na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu (...). Zdaniem powodów skarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, a także narusza ich interes. Pozwana nie przedstawiła ich zdaniem jakiegokolwiek konkretnego i rzeczywistego powodu uzasadniającego odmowę udzielenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych. Powodowie nie mieli możliwości poznania motywów, jakimi kierowano się przy podejmowaniu uchwały, gdyż pozwana nie wskazała żadnych przyczyn odmowy udzielenia zgody. Tym samym nie byli w stanie merytorycznie odnieść się do okoliczności przyjętych za podstawę odmowy udzielenia zgody. Brak zgody na sprzedaż alkoholu narusza uzasadnione interesy powodów i skutkuje brakiem możliwości wydzierżawienia lokalu użytkowego, który od kwietnia 2012 roku stoi pusty i nieogrzewany, co ma negatywny wpływ nie tylko na jego stan techniczny, ale i całego budynku. Powodowie przez niespełna trzy lata nie otrzymywali ofert od najemców. Jakiś czas temu zgłosił się do nich przedstawiciel reprezentujący (...) i (...), który w lokalu będącym ich własnością chciałby otworzyć sklep spożywczy z szerokim asortymentem towarów, ze sprzedażą alkoholu włącznie. Gdyby powodowie wydzierżawili przedmiotowy lokal, uzyskaliby z tego tytułu dochody a lokal byłby należycie zagospodarowany. Powodowie wskazali, że ich lokal użytkowy znajduje się na rogu ulic (...) oraz (...). Po drugiej stronie ulicy znajduje się sklep (...), w odległości około 90 metrów sklep (...) a w odległości około 60 metrów całodobowy sklep monopolowy (...). Wszystkie te sklepy prowadzą sprzedaż różnego rodzaju alkoholi, przy czym w przypadku ostatniego z wymienionych sklepów, sprzedaż napojów alkoholowych stanowi wiodący przedmiot działalności. Ze względu na sąsiedztwo sklepów prowadzących sprzedaż alkoholu odmowa wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu jest pozbawiona podstaw. Ograniczenie praw właściciela musi wynikać z racjonalnych przesłanek, których istnienia w przedmiotowej sprawie pozwana nie wykazała. Odmowa udzielenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych zbyt daleko ingeruje w prawo własności powodów, a także znacząco narusza ich interesy gospodarcze, w sytuacji gdy brak jest podstaw do przyjęcia, że sprzedaż alkoholu mogłaby w jakikolwiek sposób wpłynąć na majątek pozwanej Wspólnoty, jak również naruszyć ład i porządek w okolicy.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości wywodząc, że zaskarżona uchwała jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i nie narusza interesów powodów. Z uwagi na szczególny rodzaj przedmiotu działalności gospodarczej (sprzedaż alkoholu) i łączące się z nim, powszechnie znane skutki, ustawodawca wprowadził obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie działalności gospodarczej od właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (art. 18 ust. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi). Ograniczenie to dotyczy sytuacji, w której lokal w którym ma być prowadzona sprzedaż alkoholu jest częścią budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Celem ustawodawcy jest umożliwienie właścicielom wypowiedzenia się co do przedmiotowej działalności gospodarczej, a to z uwagi na możliwe skutki jej prowadzenia, które mogą ich dotyczyć. Budynek Wspólnoty składa się z 19 mieszkań, a ich właściciele nie są zainteresowani tym, by bywalcy tego rodzaju sklepów przebywali przed klatką budynku. Właściciele obawiają się wielce prawdopodobnych zanieczyszczeń klatki i prześwitu bramowego, co w przeszłości miało miejsce. Klatka, brama wejściowa i prześwit niedawno zaś zostały wyremontowane. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej obawiają się także o swoje bezpieczeństwo, gdyż – jak wskazują zasady doświadczenia życiowego – miejsca sprzedaży alkoholu nie wpływają na jego polepszenie, a wręcz odwrotnie. Wyjście z kamienicy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia do lokalu, w którym prowadzona ma być sprzedaż alkoholu, natomiast nad wejściem do tego lokalu znajdują się balkony właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej. Wskazane w pozwie przykłady okolicznych sklepów nie przystają do realiów przedmiotowego budynku. Usytuowane są one bowiem bądź w budynkach w całości funkcjonujących jako obiekty o charakterze użytkowym, nie zaś mieszkalnym, bądź też usytuowanie lokali w których sprzedawany jest alkohol jest zdecydowanie bardziej korzystne dla właścicieli lokali mieszkalnych, niż ma to miejsce w przypadku pozwanej wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2015 Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie to Sąd Oparł o następującą podstawę faktyczną:

Powodowie K. B. i D. B. są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) przy ulicy (...) w S., a tym samym członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.. W budynku mieszkalnym, w którym znajduje się lokal powodów, jest w sumie około osiemnastu lokali, z których cztery użytkowe: księgarnia (wcześniej kancelaria adwokacka), sklep produkcyjno-usługowy (kaletnik), salon sukien ślubnych oraz lokal użytkowy powodów, znajdują się na parterze, a pozostałe mieszkalne na wyższych kondygnacjach. Lokal powodów jest obecnie wydzierżawiany osobie prowadzącej sklep z pieczywem (...). Wcześniej przez okres trzech lat stał pusty, gdyż nie było osób chętnych do wzięcia go w najem. Umowa z ostatnim najemcą została rozwiązana w kwietniu 2012r.

Lokal powodów usytuowany jest w narożniku budynku, na rogu ulic (...) oraz (...) w ścisłym centrum miasta, w otoczeniu wysokiej zwartej zabudowy. W odległości 4-5 metrów od wejścia do lokalu znajduje się brama wejściowa do budynku mieszkalnego, natomiast bezpośrednio nad wejściem balkon przynależny do lokalu mieszkalnego na I piętrze. Brama wejściowa jest zamykana na klucz. Jej otwieranie możliwe jest zarówno przy użyciu klucza, jak i domofonu. Za bramą znajduje się prześwit, z którego prowadzą wejścia na klatki schodowe budynku oraz wejście na otoczone innymi budynkami podwórze. Na podwórze dostać się można również drugą bramą, która znajduje się z drugiej strony budynku. Mieszkańcy wykorzystują ją głównie po to, żeby wjechać na podwórze samochodem. Główna brama od strony ulicy (...) usytuowana w pobliżu wejścia do lokalu powodów służy wyłącznie do ruchu pieszych. Nieruchomość przy ulicy (...) w S. sąsiaduje z nieruchomościami przy ulicy (...), z których również można dostać się na podwórze Wspólnoty. Budynek pozwanej Wspólnoty przeszedł kilka lat temu gruntowny remont. Odnowione zostały między innymi elewacja, klatki schodowe i główne wejście do budynku. Koszt remontu został pokryty z opłacanych przez właścicieli lokali zaliczek na fundusz remontowy.

W budynku przy ulicy (...) w S. zostały dotąd wyodrębnione na własność trzy lokale użytkowe i dwa mieszkalne. Są to:

- lokal mieszkalny nr (...), z którym związany jest udział 52/1000 w nieruchomości wspólnej,
- lokal mieszkalny nr (...), z którym związany jest udział 74/1000 w nieruchomości wspólnej,
- lokal użytkowy (...), z którym związany jest udział 69/1000 w nieruchomości wspólnej,
- lokal użytkowy nr (...), z którym związany jest udział 41/1000 w nieruchomości wspólnej,
- lokal użytkowy (...), należący do powodów, z którym związany jest udział 49/1000 w nieruchomości wspólnej.

Pozostałe lokale nie zostały wyodrębnione i nadal stanowią własność Gminy Miasto S.. Udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi 715/1000.

W pobliżu budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w S. znajduje się sklep monopolowy przy ulicy (...). Wcześniej w sąsiedztwie funkcjonował też sklep monopolowy na skrzyżowaniu ulic (...) i ulicy (...), ale został zlikwidowany. Początkowo sklep ten był czynny całą dobę, potem do godziny 24.00. Gromadziły się przy nim osoby spożywające alkohol, które zaczepiały przechodniów. Było tam niebezpiecznie. W bliskim sąsiedztwie lokalu powodów znajdują się również inne sklepy w których sprzedawany jest alkohol. Naprzeciwko jest (...), nieco dalej (...) i (...). Przy sklepie (...) gromadzą się od czasu do czasu młode osoby, ich zachowanie bywa hałaśliwe.

Pomimo, że wejście na teren nieruchomości pozwanej Wspólnoty jest zabezpieczone zamykaną bramą zdarzają się sytuacje, że do środka przedostają się obce osoby, a prześwit, klatki schodowe i podwórze zanieczyszczane są butelkami po alkoholu i odchodami. W tych miejscach można też natknąć się na osoby spożywające alkohol. Niszczona jest elewacja i brama wewnętrzna od strony podwórza. Ostatnio wykręcona została dopiero co założona nowa klamka. Wielokrotnie naprawiany lub wymieniany był z powodu zniszczeń domofon przy bramie wejściowej od ulicy (...).

Kiedy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu w kwietniu 2012r. powodowie nie mogli znaleźć nowego najemcy, zwrócili się do pozwanej Wspólnoty o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w ich lokalu, ale zgody takiej nie uzyskali. Możliwość sprzedaży alkoholu miała zwiększyć szanse na znalezienie najemcy. Pismem z dnia 17 listopada 2014 roku powód K. B. zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. o wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w jego lokalu użytkowym. W piśmie wskazał, że lokal od kwietnia 2012 roku stoi pusty i nieogrzewany, co ma zły wpływ na jego stan techniczny i stan całego budynku oraz, że po ponad dwóch latach poszukiwań najemcy zgłosił się do niego przedstawiciel reprezentujący (...) i (...), który chciałby otworzyć w lokalu sklep spożywczy z szerokim asortymentem towarów, w tym alkoholem. Na skutek prośby powodów został przygotowany projekt uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na okres pięciu lat (od dnia wydania zezwolenia przez Urząd Miasta) na zorganizowane i prowadzenie sklepu detalicznego, głównie z branży spożywczej oraz na sprzedaż napojów alkoholowych z grupy A (do 4,5% zawartości alkoholu), B (powyżej 4,5% do 18% zawartości alkoholu) i C (powyżej 18% zawartości alkoholu) w godzinach pracy sklepu w lokalu nr (...) (własność D. i K. B.) położonym w budynku przy ulicy (...) w S. przez (...) Sp. z o.o. oraz każdego ajenta prowadzącego na podstawie umowy współpracy sklep (...) lub (...). Projekt ten następnie poddano pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na wniosek właścicieli lokali posiadających 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej przyjęto metodę głosowania jeden właściciel – jeden głos. Większość właścicieli zagłosowała przeciwko wyrażeniu zgody. Gmina Miasto S. od głosu się wstrzymała. Głosowanie zakończono 16 lutego 2015 roku. Pismem z dnia 23 lutego 2015 roku powód została zawiadomiony przez zarządcę, że właściciele lokali głosując nad ww. uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów nie wyrazili zgody na zorganizowanie i prowadzenie sklepu detalicznego oraz na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu (...).

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd wskazał że podstawę żądania pozwu stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).

Za bezsporną Sąd przyjął kwestię legitymacji czynnej powodów i zachowania terminu do wniesienia pozwu Sąd zaznaczył, że pomiędzy stronami nie było również sporu, że uchwała została podjęta. Przeciwko wyrażeniu zgody wypowiedziała się większość właścicieli, w związku z czym do podjęcia uchwały doszło, jednakże ma ona treść negatywną.

Odnosząc się do podstaw zaskarżenia uchwały Sąd za niezasadny uznał zarzut niezgodności uchwały z prawem, za zasadny natomiast poczytano zarzut naruszenia interesów powodów jako właścicieli lokali. Sąd wyjaśnił że do naruszenia interesów dochodzi w sytuacji, kiedy w drodze uchwały dochodzi do uszczuplenia praw właścicieli, a za tym uszczupleniem nie stoją żadne racjonalne przesłanki. Art. 140 k.c. stanowi, że 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. Jedno z takich ograniczeń prawa własności wprowadza art. 18 ust. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1356 ze zm.). Przepis ten uzależnia uzyskanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu od złożenia pisemnej zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku. W sytuacji, gdy właściciel lokalu położonego w budynku wielorodzinnym chce w swoim lokalu sprzedawać alkohol, powinien uzyskać zgodę pozostałych właścicieli-współwłaścicieli budynku.

Sąd dostrzegł, że odmowa wyrażenia zgody należy do sfery uprawnień współwłaścicieli budynku i nie może być w związku z tym odbierana jako działanie niezgodne z prawem. Brak zgody rozpatrywać należy raczej w kategoriach naruszenia interesów właściciela lokalu. Kiedy w wyniku podjęcia uchwały powstaje konflikt interesów jednego ze współwłaścicieli z interesami większości współwłaścicieli, konieczne jest wyważenie, którym z nich przyznać ochronę. Sąd dokonując merytorycznej oceny nie wyrażenia zgody uznał, że interesy właścicieli, którzy opowiedzieli się przeciwko wyrażeniu zgody powinny ustąpić przed interesami powodów. Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika, że właścicielami kierowały przede wszystkim obawy przed zanieczyszczeniem i dewastowaniem nieruchomości wspólnej przez osoby kupujące i spożywające alkohol a także troska o bezpieczeństwo i spokój mieszkańców. Sąd

na podstawie zeznań stron ustalił, że zdarzają się faktycznie przypadki niszczenia i dewastacji części wspólnych nieruchomości pomimo, że wejście do budynku mieszkalnego jest zabezpieczone bramą na klucz i domofonem, a od drugiej strony podwórza również znajduje się zamykana brama, zaś samo podwórze jest ogrodzone. Z zeznań stron wynika również, że w bliskim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się sklepy, w których prowadzona jest sprzedaż alkoholu. Powyższe ustalenia nie dają jednak w ocenie Sądu podstaw do formułowania wniosku, że otwarcie w lokalu powodów sklepu ze sprzedażą między innymi alkoholu, typu (...), czy (...) spowoduje nasilenie negatywnych, opisywanych przez członków zarządu zjawisk. Sąd zwrócił uwagę, że zjawiska te miały dotychczas miejsce pomimo, iż w żadnym z lokali użytkowych znajdujących się w budynku Wspólnoty nie była i nie jest prowadzona działalność polegająca na sprzedaży alkoholu. Na przykładzie sklepu monopolowego usytuowanego na rogu ulic (...), który został zlikwidowany i innych sklepów w sąsiedztwie, które funkcjonują nadal, w tym sklepu przy ulicy (...), uzasadnione jest zdaniem Sądu twierdzenie, że po pierwsze to czy gromadzą się pod sklepem osoby spożywające alkohol, zachowujące się w sposób zakłócający spokój i porządek zależy raczej od miejsca, w którym sklep jest zlokalizowany, a nie tego, że w sklepie prowadzona jest sprzedaż alkoholu, po drugie, ilość punktów sprzedaży alkoholu nie przekłada się na skalę opisanych przez członków zarządu negatywnych zjawisk. Fakt, że przy sklepie (...) gromadzą się od czasu do czasu różne osoby nie daje jeszcze wystarczających podstaw do wniosku, iż to właśnie klienci tego sklepu przedostają się na teren nieruchomości pozwanej i tam spożywają alkohol, dewastują i niszczą mienie, pozostawiają zanieczyszczenia i śmieci, hałasują. Sąd wskazał, że z zeznań członków zarządu nie wynika, by osoby widywane przez nich pod (...) piły alkohol, zachowywały się agresywnie, zakłócały spokój i porządek, nie wynika również, by sytuacje takie miały miejsce przy sklepach sieciowych, usytuowanych w bliskim sąsiedztwie nieruchomości przy ulicy (...). Wskazywane przez stronę pozwaną obawy co do nasilenia zachowań zakłócających spokój i porządek, jeśli w lokalu powodów będzie prowadzona sprzedaż alkoholu, są zdaniem Sądu w świetle ustalonych okoliczności bezpodstawne. Ponadto należy wskazać, że lokal powodów i brama wejściowa do budynku usytuowane są przy głównej ruchliwej ulicy w ścisłym centrum miasta w miejscu, które raczej nie sprzyja gromadzeniu się w nim osób spożywających alkohol, ze względu choćby na interwencje służb porządkowych.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd uzasadnił odwołując się do art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana. Wyrok zaskarżono w całości zarzucając naruszenie art. 233 §1 k.p.c. Naruszenia tego upatrywano w przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, skutkującym sprzecznością istotnych ustaleń Sądu I instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, przejawiającą się w przyjęciu, iż uchwała nr (...) z dnia 16 lutego 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęta w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu narusza interesy powodów. Zdaniem skarżącego prawidłowa analiza dowodów wspartych doświadczeniem życiowym, każe uznać, iż przedmiotowa uchwała oprócz jej ewidentnej zgodności z prawem, nie narusza także interesów powodów.

Oparciu o sformułowany w przytoczony wyżej sposób zarzut wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanej od powodów solidarnie kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazano, że wyrok jest krzywdzący dla pozwanej. Według apelującej z naruszeniem interesów właściciela mamy do czynienia, kiedy w drodze uchwały dochodzi do uszczuplenia praw właścicielskich, a za uszczupleniem tym nie stoją żadne racjonalne przesłanki. Możliwość takiego uszczuplenia przewiduje przepis art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, warunkujący możliwość sprzedaży alkoholu w danym lokalu od złożenia pisemnej zgody właściciela (pozostałych właścicieli), użytkownika, zarządcy lub administratora budynku. Wskazując na przyczyny limitacji swobody działalności gospodarczej w tym zakresie wynika (które definiuje skarżący jako dostrzegane przez ustawodawcę konsekwencje płynące ze sprzedaży alkoholu, dla samego budynku, jego właścicieli lub osób w nim zamieszkujących) stwierdzono, że ustawodawca nakładając na podmiot chcący umożliwić sprzedaż alkoholu w danym lokalu obowiązek uzyskania zgody, wychodzi ze słusznego założenia, iż dystrybucja alkoholu siłą rzeczy zawsze wywołuje negatywne konsekwencje, które w odniesieniu do poszczególnych przypadków różnią się jedynie rozmiarem.

W tym świetle skarżący ocenił jako dość tendencyjne i wyabstrahowane od rzeczywistości ustalenia sądu I instancji, wedle których obawy pozwanej w zakresie nasilenia się zachowań zakłócających spójność i porządek w związku z otwarciem punktu sprzedaży alkoholu są bezpodstawne. Wnioskowanie w tym zakresie oparł organ orzekający na tym, iż już aktualnie pomimo nieprowadzenia w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej sprzedaży artykułów alkoholowych zdarzają się przypadki niszczenia i dewastacji części wspólnych nieruchomości, choć nie sposób przyjąć, że aktów tych dopuszczają się klienci okolicznych sklepów zajmujących się dystrybucją alkoholu.

Wskazano dalej, że przesłuchani w sprawie członkowie zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie stwierdzili, że osoby widywane przez nich pod sklepem (...) piły alkohol, zachowywały się agresywnie, zakłócały spójność i porządek, samo przez się nie pozwala na twierdzenie o bezzasadności obaw członków wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem skarżącego dziwić musi suponowana przez sąd I instancji- konieczność udowodnienia racjonalności obaw co do negatywnych skutków (dla utrzymania spokoju i porządku) sprzedaży alkoholu w nieruchomości pozwanej, skoro negatywne skutki dystrybucji alkoholu w lokalu powodów dla osób zamieszkujących tak naprawdę sąsiednie lokale są objęte notoryjnością powszechną.

Zdaniem skarżącego jest oczywistym, że sąsiedztwo sklepu oferującego wyroby alkoholowe z lokalami zajmowanymi w celach mieszkaniowych nigdy nie wpływa pozytywnie na utrzymanie bezpieczeństwa, spokoju i porządku dla mieszkańców budynku, w którym się znajduje. Co więcej pojawienie się takiego sklepu nigdy nie pozostaje także neutralne wobec wyżej wymienionych dóbr. Bezpośrednie sąsiedztwo punktu sprzedaży alkoholu z innymi lokalami zawsze ma negatywny wpływ na bezpieczeństwo i porządek całego budynku.

Zapamiętania Sądu Okręgowego skarżący ocenił w związku z tym jako nieco naiwne, tym bardziej, gdy weźmie się pod uwagę problem alkoholizmu panujący w kraju, a także fakt, że znaczny odsetek przestępstw i wykroczeń, w szczególności zaś te przeciwko mieniu, porządkowi publicznemu, popełniany jest przez osoby znajdujące się w stanie nietrzeźwości. Dalej opisano patologie związane ze sprzedażą alkoholu wskazując na częste jego spożywanie w pobliżu miejsca nabycia i występującą w praktyce fikcyjność zakazu sprzedaży alkoholu osobom nietrzeźwym.

Skarżący podważył też stwierdzenie Sądu Okręgowego, że ewentualne gromadzenie się osób spożywających alkohol w okolicach nieruchomości wspólnotowej będzie w zasadzie wyłączone z uwagi na usytuowanie budynku i interwencje służb porządkowych wskazując na dowolność i naiwność takiego rozumowania skoro działania służb porządkowych w odniesieniu do zwalczania i zapobiegania aktom wandalizmu spowodowanym przez osoby nietrzeźwe najczęściej na klatkach i tzw. prześwitach kamienic rażą brakiem efektywności.

Dodatkowo zważono, iż choć z twierdzeń strony powodowej wynika chęć wynajęcia lokalu celem prowadzenia sklepu (...) lub (...) i sprzedaż alkoholu w tego rodzaju placówce, co także jest podstawą dla sądu czynienia rozważań odnośnie ewentualnych dolegliwości dla okolicznych mieszkańców związanych z prowadzeniem tego typu placówki, to w istocie ewentualne wyrażenie zgody przez pozwaną wspólnotę na sprzedaż alkoholu zgodnie z żądaniem strony powodowej dawałoby powodowi możliwość uzyskania zezwolenia na sprzedaż alkoholu w jakiegokolwiek placówce, w tym utworzenia w lokalu powodów np. całodobowego sklepu monopolowego, co z oczywistych powodów stanowiłoby zagrożenie dla interesów samej wspólnoty, jak i tworzących ją właścicieli lokali daleko większe, niż deklarowane przez powodów i ustalone przez sąd I instancji.

Dodano, iż w toku procesu okazało się, że sprzedaż alkoholu nie jest jedyną możliwością czerpania pożytków z lokalu (jak twierdzono w pozwie) skoro obecnie powodowie mają możliwość czerpania dochodów z lokalu pomimo niewyrażenia przez pozostałych właścicieli zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu.

Skarżący wskazał, że fakt iż przez okres trzech lat lokal stał pusty wynikał stąd, że - jak zeznał powód - nie było chętnych do wzięcia go w najem za tak wysoką stawkę, jaką oferują sklepy z alkoholem.

Stąd też zakwestionowano uznanie przez Sąd, że uchwała uszczupla prawa właścicieli i że nie stoją za nią żadne racjonalne przesłanki. Wywodzono, że u podstaw trudności ze znalezieniem najemcy leżało bowiem założenie

właściciela lokalu, że musi osiągnąć dany (bliżej zresztą niesprecyzowany) poziom czynszu, a nie brak zgody wspólnoty. Fakt, iż obecnie powód wynajmuje przedmiotowy lokal na rzecz sklepu (...) dowodzi, że przy zadowoleniu się realnym czynszem najmu nie miałyby problemów z wykorzystywaniem lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Skarżący zarzucił, że to strona powodowa uszczupła prawa właścicieli do korzystania z ich rzeczy, bo poprzez swe dążenie do osiągnięcia maksymalnego zysku, nie licząc się z negatywnymi konsekwencjami dla wspólnoty mieszkaniowej oraz dla mieszkańców budynku zwłaszcza, że powód nie mieszka w przedmiotowym budynku i nie jego dotyczą wszystkie obecne i przyszłe negatywne konsekwencje związane z lokalizacją sklepu. Ponadto należy mieć na uwadze, iż w przedmiotowym lokalu nie prowadzono dotychczas sprzedaży alkoholu, poprzednio przez okres około 10 lat znajdował się tam bank, przedtem sklep, w związku z czym powód nie traci możliwości wynajmowania pod już tam wykonywaną działalność lecz pragnie, z naruszeniem praw pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, zmaksymalizować swoje dochody. Dążenie do zysku nie jest samo w sobie naganne, jednakże nie może być poddawane większej ochronie niż interes mieszkańców, dla których budynek ten stanowi centrum spraw życiowych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie stwierdzając, że kwestionowany wyrok, odpowiada prawu. Powodowie zaaprobowali ustalenia Sądu co do istotnych okoliczności, wywodząc, że uzasadniały one uwzględnienie powództwa i

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej odwołujących się do art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi jako limitującego swobodę działalności gospodarczej, odwołano się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. III CSK 325/09 wywodząc, że oparta o cytowaną normę wspólnoty polega kontroli w płaszczyźnie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Skarżący wskazał, że odmowa udzielenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych - wobec braku rzeczywistych powodów natury faktycznej, które mogłyby ją w świetle zasad gospodarności usprawiedliwiać - narusza interesy powodów, w sposób nadmiernie ingerując w przysługujące im prawo własności. Nie mogą być dostateczną podstawą podjęcia rzeczony uchwały jedynie obawy wyrażane przez członków Wspólnoty, które nie odnosząc się do zachowań powodów, ale osób trzecich. Przed takimi zachowaniami bowiem (o ile rzeczywiście w przyszłości będą miały miejsce), chronią inne przepisy - a w szczególności Ustawy O wychowaniu o trzeźwości przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 27 października 2008 r. W sprawie wprowadzenia zakazu spożywania napojów alkoholowych w niektórych miejscach na terenie Gminy Miasta S..

Powodowie wskazali, że domagają się uchylecia uchwały z powodu naruszenia jej treścią ich indywidualnego interesu gospodarczego, który chcą realizować w lokalu użytkowym, do którego mają właścicielski tytuł. Odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie o sygnaturze IIICSK 325/09 wywodzili, że pojęcie tego interesu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą także przez pryzmat zasad współzycia społecznego. W świetle tego kryterium, decydując się na takie właśnie, jak zamierzają to uczynić powodowie, wykorzystanie swojego lokalu, czynią oni użytek ze swojego prawa własności. W zakresie swobody z korzystania z prawa własności leży również prawo do wyboru oferty najmu najkorzystniejszej dla powodów, w tym w szczególności pod względem ekonomicznym. Ponieważ odmowa udzielania zgody, zdecyduje w istocie - z uwagi na wymóg ustawy jej uzyskania - o tym, że zamierzenie powodów nie będzie mogło być realizowane, musi być ona usprawiedliwiona szczególnymi okolicznościami natury faktycznej. Okolicznościami które usprawiedliwią tezę, iż wartość, w postaci swobody właściciela lokalu co do sposobu korzystania zeń musi ustąpić innym -zasługującym na szczególną ochronę wartościom, które nie mogą być chronionymi za pomocą innych środków natury prawnej, doznawałby, przy odmiennym stanowisku Wspólnoty, nieusprawiedliwionego uszczerbku. Nie jest przy tym wystarczające, by odmowę wyrażenia zgody uzasadniało tylko to, że większość członków Wspólnoty nie godzi się z rodzajem zamierzenia gospodarczego właściciela jednego z lokali.

Podważono wreszcie przydatność okoliczności, które w uzasadnieniu apelacji podała pozwana, a dla obiektywnego usprawiedliwienia podjęcia kwestionowanej uchwały wywodząc, że odwoływały się one jedynie do tego, że zachowania

osób, które potencjalnie w placówce handlowej zorganizowanej w lokalu użytkowym powodów będą nabywać napoje alkoholowe będą hipotetycznie negatywnie wpływać na bezpieczeństwo i porządek budynku. Tego rodzaju potencjalne negatywne zachowania osób trzecich, których to zachowań z góry absolutnie wykluczyć nie można, mogą być jednak wyeliminowane przez podjęcie odpowiednich środków natury faktycznej i prawnej z inicjatyw właścicieli. Ten potencjalny stan rzeczy nie może jednak decydować o tym, że powodowie mają być pozbawieni -gwarantowanych także przez przepisy rangi konstytucyjnej - własnych uprawnień do lokalu, z zamiarem wykorzystania tego lokalu według własnego wyboru, ale w sposób mieszczący się w granicach obowiązujących w Państwie norm prawnych

Stanowisko swoje powodowie skonkludowali stwierdzeniem argumentacja i wywody przedstawione przez pozwaną w treści apelacji, nie niosą jakichkolwiek nowych wniosków czy też dowodów. Ponawiają one jedynie te, które były już przedmiotem analizy Sądu I Instancji, nie wnosząc nowych okoliczności do sprawy.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

W pierwszej kolejności stwierdzić należy że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania w tej części uzasadnienia.

Zasadnie też dokonano kwalifikacji prawnej żądania pozwu jako opartego o treść normy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892). Zgodnie z tym przepisem 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.

W niniejszej sprawie powodowie, jako współwłaściciele lokalu użytkowego, żądali uchylenia uchwały jako naruszającej ich interesy wskutek nieuzasadnionej okolicznościami odmowy wyrażenia zgody na prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży alkoholu.

Wymóg uzyskania zgody wspólnoty a tego rodzaju działalność jest wywodzony z treści powoływanego wyżej art. 18 ust. 6 pkt. 3) ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U.2016.487 ze zm.). W myśl tego przepisu jednym z warunków ubiegania się w postępowaniu administracyjnym o zezwolenie na sprzedaż alkoholu jest legitymowanie się (przez wnioskującego przedsiębiorcę) zgodą właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd przyjmujący że w przypadku współwłasności (w tym w przypadku wspólnoty mieszkaniowej) zgoda, o której mowa stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zatem, stosownie do przepisu art. 22 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy o własności lokali, konieczne jest podjęcie przez wspólnotę uchwały wyrażającej zgodę.

Wyrażenie zgody pozostaje więc kompetencją wspólnoty mieszkaniowej. Trafnie wywodzi przy tym strona powodowa, że uchwała odmawiająca wyrażenia zgody podlega kontroli zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.

Norma art. 25 ust. 1 tej ustawy przewiduje, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu między innymi w sytuacji gdy uchwała narusza jego interesy. Powództwo w niniejszej sprawie (oparte o tą właśnie podstawę) motywowane jest twierdzeniem, że uchwałę w sposób nieuzasadniony do okoliczności ogranicza powodów jako właścicieli lokalu w wykonywaniu prawa własności nie pozwalając im na najem lokalu w celu prowadzenia w nim działalności polegającej na handlu (między innymi) alkoholem.

Zdaniem pozwanej wspólnoty z kolei względ na oczywistą uciążliwość tego rodzaju działalności związaną z zachowaniem klienteli ujmowanym (opisywanym) przez pryzmat obserwowanych obecnie realiów społecznych powoduje, że odmowa zgody jest uzasadniona.



Niewątpliwie więc poprawne zastosowanie normy art. 25 ust. 1 ustawy własności lokali wymaga oceny i zważenia interesów wspólnoty i właściciela lokalu użytkowanego podlegających regulacji ustawowej w art. 18 ust 6 pkt. 3) ustawy o wychowaniu w trzeźwości i zapobieganiu alkoholizmowi.

Podkreślić bowiem należy, że wyrażenie lub odmowa zgody w rozumieniu art. 18 ust 6 jest objęta kompetencją podmiotu tam wskazanego. Innymi słowy z samego prawa własności lokalu użytkowego nie wynika roszczenie właściciela lokalu o wyrażenie zgody. Odmowa wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu zasadniczo bowiem aktualizuje prawo zarządu lub zarządcy do żądania rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym (art. 24 ustawy o własności lokali).

Kwestionując więc uchwałę odmawiającą zgody na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i żądając jej uchylenia z uwagi na naruszanie interesów właściciela lokalu, powód powinien wykazać, że wspólnota wadliwie (z naruszeniem uzasadnionych (w okolicznościach sprawy) interesów właściciela lokalu) wykonała swoje prawo do odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu.

Poszukując wzorca oceny uchwał w płaszczyźnie przesłanki naruszenia interesu w nauce i orzecznictwie odwołuje się do zasad współżycia społecznego wskazując, że naruszenie interesu musi być badane w sposób zbiektywizowany przy uwzględnieniu reguł słusznościowych (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013, VI ACa 1727/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 października 2015, V ACa 254/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2015, I ACa 700/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie I ACa 671/15). W tym kontekście wskazuje się, że spór wyraża się w konflikcie między dobrem wspólnoty a dobrem właściciela lokalu a dla przyjęcia, że istnieją przesłanki dla uchylenia uchwały, zachodzić musi co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego kwestionowaną uchwałą (por. np. uzasadnienie cytowanego wyżej wyroku SA w Krakowie z 4 września 2015 roku). Jako przykład wskazuje się w tym kontekście najczęściej na sytuację, w której uchwała zmierza sprzecznie z zasadami współżycia społecznego do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Innymi słowy leżące u podstaw żądania uchylenia uchwały w niniejszej sprawie twierdzenie że wspólnota jako podmiot uprawniony do wyrażenia zgody korzysta ze swojego prawa w sposób naruszający interes powoda z art. 25 ust 1 ustawy wymaga nie tylko wykazania tego, że brak zgody utrudnia (ogranicza) możliwość czerpania pożytków z prawa własności lokalu, ale też przedstawienia i udowodnienia okoliczności pozwalających na przyjęcie, że uchwała nie jest motywowana dobrem wspólnoty lecz narusza interes właściciela w sposób sprzeczny z opisanym wyżej wzorcem oceny.

Dodać należy, że zgodnie z art. 6 k.c. to na powodach, jako wywodzących skutki prawne z określonych twierdzeń spoczywał ciężar dowodu okoliczności czyniących odmowę wyrażenia zgody za naruszającą ich interesy.

W tym kontekście stwierdzić należy, że sama norma art. 18 ustawy w wychowaniu w trzeźwości i zapobieganiu alkoholizmowi zawiera w sobie ograniczenie prawa dysponowania przedmiotem własności lokalu (a także prawa swobody działalności gospodarczej) uzależniając prowadzenie w lokalu działalności w określone branży od uzyskania zezwolenia właściwego organu Gminy. Przesłanką tego zezwolenia jest zgoda o której mowa w art. 18 ust.6 pkt 3) ustawy.

Normy prawa publicznego zatem reglamentują w tym przypadku możliwość aktywności gospodarczej jednostki z uwagi na cele społeczne, jakie osiągnąć ma powołana wyżej ustawa. Wykładnia celowościowa poszczególnych jej przepisów musi uwzględniać aksjologię wyrażaną choćby w jej preambule, na co wskazywano już w dotychczasowym orzecznictwie podkreślając wartości, jakim służy ustawa regulująca wrażliwy element współczesnych stosunków społecznych (por. no. wyrok NSA z 3 kwietnia 1997 II SZ/Wr 1367/96, wyrok NSA z dnia 9 grudnia 1993, II SA 2088/93).

W tym kontekście w dotychczasowym orzecznictwie wprost wskazywano, że celem normy art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi było wyrażenie troski ustawodawcy dla pełnego poszanowania stanowiska wymienionych w tym przepisie podmiotów, wobec zamiaru prowadzenia w budynku mieszkalnym wielorodzinnym tak specyficznej działalności gospodarczej jak sprzedaż alkoholu (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 września 2014 r. II GSK 1293/13).

Sama regulacja ustawowa jest zatem wyrazem dostrzeżenia przez ustawodawcę m.in. wciąż obecnych w realiach społeczno – kulturowych, negatywnych skutków związanych z naruszaniem porządku i spokoju czy wręcz miru domowego) przez osoby nabywające i spożywające alkohol.

Ustawa wyraża więc przyjętą przez ustawodawcę określoną hierarchię (gradację) wartości. Zatem dla ochrony wyrażanych wartości ustawa ogranicza prawo do dysponowania nieruchomością uzależniając prowadzenie handlu alkoholem między innymi od akceptacji przez podmioty mające prawa do budynku, w którym działalności ma być prowadzona (właściciela lub współwłaścicieli budynku) tego rodzaju aktywności gospodarczej (i związanych z nią mankamentów i często utrudnień dla sąsiadów związanych z zakłócaniem porządku przez osoby znajdujące się pod wpływem alkoholu).

Nie jest też bez znaczenia w kontekście celu ustawy wskazany w preambule ustawy czynnik (motyw) dotyczący propagowania w społeczeństwie określonego stosunku do spożywania alkoholu i wynikające stąd dążenie przez ustawę do reglamentowania działalności a więc ograniczania dostępu do alkoholu. Nadmierna podaż alkoholu (a więc łatwość dostępu) osiąganie celów założonych przez ustawodawcę może niewątpliwie utrudniać propagując postawy przeciwnie od pożądanых zwłaszcza wśród grup społecznych najbardziej podatnych na tego rodzaju wzorce zachowań (np. młodzieży). Stąd też wynikające z art. 18 ust 6 pkt.3) dodatkowe obostrzenia dla uzyskania zezwolenia na handel alkoholem w budynku wielomieszkaniowym oceniać należy również z perspektywy ochrony innych dóbr społecznych.

Zatem cytowana wyżej norma ustawowa przyznaje wymienionym w jej treści podmiotom prawo do współdecydowania o organizacji bezpośredniego otoczenia ich własności, z ingerencją w wykonywanie władztwa właścicielskiego nad lokalem. Władztwo właścicielskie dotyczące lokalu użytkowego, ograniczone zostaje więc już przez ustawę.

W tym kontekście kwestionując prawo do odmowy wyrażenia zgody należy wykazać, że uchwała była motywowana innymi względami, niż wykonanie tego prawa (względnie wykazanie, że w konkretnych okolicznościach faktycznych zgoda na sprzedaż alkoholu lub jej brak pozostają całkowicie indyferentne dla osiągnięcia celów ustawy).

Dowodu takiego nie przedstawiono. Zwrócić należy uwagę na to, że w pozwie jako zasadnicze uczyniono twierdzenie, że odmowa wyrażenia zgody była pozbawiona jakichkolwiek podstaw skoro w bezpośrednim sąsiedztwie (w innych budynkach w promieniu do 90 m) znajdują się już cztery inne sklepy oferujące sprzedaż alkoholu ((...), (...), (...) oraz (...)).

Postawić należy zatem w pierwszej kolejności pytanie, czy nasycenie otoczenia budynku punktami sprzedaży alkoholu powoduje, że brak zgody w niniejszej sprawie pozostaje obojętny dla osiągnięcia celów ustawy. W ocenie Sądu odwoławczego takiej tezy nie można racjonalnie uzasadnić. Zwiększanie podaży alkoholu zwłaszcza w blisko położonych od siebie punktach lokowanych w centrum aglomeracji miejskiej, może jedynie pogłębiać skalę i intensywność negatywnie ocenianych społecznie zachowań osób zakłócających porządek lub uszkadzających cudze mienie pod wpływem alkoholu.

Skoro więc jak wynika z materiału procesowego, zachowania tego rodzaju już są w tej okolicy obserwowane (również przez osoby zamieszkujące lub będące właścicielami lokali w budynku pozwanej wspólnoty), to nie można przyjąć, że otwarcie kolejnego punktu oferującego alkohol w tej samej okolicy pozostanie już bez znaczenia dla porządku na terenie nieruchomości budynkowej, w obrębie której alkohol miałby być sprzedawany i zakłócenia spokoju i miru domowego mieszkańców budynku.

Analogicznie należy oceniać twierdzenia sprowadzające się do tego, że bliskość innych punktów powoduje, iż do ewentualnego naruszenia spokoju już dochodzi, a zatem na przestrzeganie porządku przez osoby pod wpływem alkoholu w sąsiedztwie nieruchomości Wspólnoty nie wpłynie sprzedaż alkoholu w lokalu powodów. Jak wskazano wyżej, zwiększenie nasycenia okolicy punktami oferującymi alkohol zwłaszcza w późnych godzinach i weekendy musi być w świetle zasad doświadczenia życiowego i wobec realiów społecznych uznane za czynnik potęgujący ryzyko negatywnych zachowań odczuwanych zwłaszcza przez bezpośrednie otoczenie lokalu w którym alkohol jest sprzedawany.

Za sprzeczne z celem ustawy uznać należy wywody powoda i Sądu I instancji sprowadzające się do marginalizowania znaczenia uciążliwości związanej z zakłócaniem porządku przez klientelę punktów oferujących alkohol i wskazujące na to, że właściwymi dla reagowania na zakłócenia i egzekwowania zachowania porządku i spokoju są organy porządkowe. Ocena taka nie uwzględnia wynikających z zasad doświadczenia życiowego i logiki elementarnych trudności z wyegzekwowaniem zachowania porządku, skoro reakcja organu następuje *ex post* (dopiero po pewnym czasie od uzyskania przez właściwą służbę informacji, że do zakłócenia doszło i jedynie w sytuacji, gdy do takiego zgłoszenia dojdzie) i często już z tej przyczyny jest nie tylko spóźniona ale i bezskuteczna (jeśli sprawcy zakłócenia nie uda się zindywidualizować i zatrzymać).

Skoro zatem ustawa przyznaje określonym podmiotom pewne prawo w zakresie kształtowania podaży alkoholu w bezpośrednim sąsiedztwie budynków w których usytuowane są lokale mieszkalne. to brak jest podstaw do tego, by wzgląd na działalność służb porządkowych w przypadku naruszenia spokoju mógł prawa tego pozbawiać.

Nie przedstawiono żadnych innych racji wskazujących na to, że zaskarżona uchwała oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego powinna być zdyskwalifikowana. W szczególności nie wykazano twierdzeń powoda przesłuchiwanego w charakterze strony, jakoby uchwała ta miała stanowić jedynie wyraz złej woli pozostałych właścicieli lokali tworzących Wspólnotę. Dostrzec należy w tym kontekście, że w żadnym z pozostałych lokali w budynku wspólnoty nie jest prowadzony handel alkoholem i żadnemu z innych właścicieli Wspólnota nie wyraziła zgody na tego rodzaju działalność. Nie można więc stwierdzić, że (sprzecznie z zasadami współżycia społecznego) w stosunku do powodów wspólnota zachowuje się inaczej, niż w odniesieniu do pozostałych swoich członków.

Nie ma też innych dowodów wskazujących na to, by uchwała była wynikiem jedynie złej woli głosujących (a nie troski o dobro Wspólnoty). Przeciwnie – dowód z przesłuchania w charakterze strony S. K. – członka zarządu pozwanej Wspólnoty, dobitnie wskazuje na sferę motywacyjną (w tym przyczyny dokonanej na przestrzeni kilku lat zmiany zapatrywań S. K. co do handlu alkoholem w budynku Wspólnoty związanej zwłaszcza z dotychczasowymi doświadczeniami wynikającymi z bliskości innych punktów oferujących alkohol).

Trafnie też wywodzi skarżący w uzasadnieniu apelacji, że nie wykazano, by jedyną możliwością czerpania racjonalnych ekonomicznie pożytków cywilnych z lokalu było w realiach sprawy jego wynajęcie podmiotowi, który para się handlem alkoholem. Przeczy temu wynikające z materiału procesowego pozyskanie najemcy z całkowicie innej branży handlu. Powodowie nie przedstawili żadnych dowodów (ani twierdzeń) z których wynikałoby, że uzyskiwane przez powodów z tego tytułu przychody nie czynią opłacalnym wynajmowania najemcy niesprzedającemu alkoholu. Stąd też część argumentacji powodów odwołująca się do pozbawienia możliwości czerpania pożytków cywilnych z lokalu jako przedmiotu własności, nie może być uznana za udowodnioną.

Z przedstawionych przyczyn dokonując własnej oceny prawnomaterialnej powództwa Sąd Apelacyjny uznał, że nie zachodzą przesłanki z art. 35 ust 1 ustawy pozwalające na uchylenie zaskarżonej uchwały. To z kolei powodowało konieczność zmiany zaskarżonego wyroku (art. 386 §1 k.p.c. ).

Odnosząc się jedynie porządkowo do zarzutu naruszenia prawa procesowego, stawianego w apelacji, stwierdzić należy, że dla jego wykazania skarżący winien był przedstawić przede wszystkim ustalenia faktyczne, które jego zdaniem są błędne lub które powinny być na podstawie materiału procesowego poczynione. Następnie należało wykazać, że ustalenia Sądu dotknięte są wadą polegającą na ich oparciu o ocenę materiału dokonaną sprzecznie z wzorcem

normatywnym ustalonym na podstawie art. 233 §1 k.p.c. W orzecznictwie i literaturze wielokrotnie podkreślano, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd wywodząc wnioski faktyczne z przeprowadzonych dowodów, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących rozumowanie sądu. W szczególności skarżący powinien wskazać, w jaki sposób sąd naruszył opisane kryteria ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając względnie wskazać jakie dowody wskazujące na fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały przez Sąd pominięte.

W niniejszej sprawie skarżący zarzuca naruszenie art. 233 §1 k.p.c. przedstawiając jednocześnie argumentację kwestionującą poprawność oceny materialnoprawnej powództwa. Nie wskazano, którym z dowodów przeprowadzonych w sprawie Sąd wadliwie przyznał walor wiarygodności lub moc dowodową (ewentualnie których dowodów waloru tego błędnie pozbawił). Z tych przyczyn zarzut ten należało uznać za bezzasadny co jednak pozostaje bez wpływu na ocenę zasadności apelacji.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy powodowała konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Pozwana wygrała proces w całości. Jako wygrywająca, ma więc (stosownie do treści art. 98 k.p.c.) prawo do żądania zwrotu kosztów niezbędnych i celowych dla prowadzenia sprawy. Na zasądzoną z tego tytułu od pozwanego sumę składa się kwota 180 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika procesowego i 17 zł uiszczona tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Wynagrodzenie pełnomocnika ustalono w stawce minimalnej właściwej z uwagi na przedmiot sporu stosownie do treści § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 461 ze zm.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro pozwana wygrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to powodowie zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winni zwrócić wygrywającej całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasądzoną kwotę składa się opłata od apelacji (200 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (270zł), ustalone jako 75% stawki minimalnej właściwej dla przedmiotu sporu stosownie do treści § 10 ust 1 pkt. 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Artur Kowalewski