

Sygn. akt *I AGa 113/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga**

Sędziowie: **Ewa Staniszevska**

Małgorzata Goldbeck-Malesińska /spr./

Protokolant: **st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. spółki komandytowej w K.

przeciwko (...) spółce z o.o. w P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 marca 2019 r. sygn. akt IX GC 459/16

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ewa Staniszevska

Sygn. akt *I AGa 113/19*

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 marca 2019 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie z pozwu (...) spółka z o.o. spółki komandytowej w K. przeciwko (...) spółce z o.o. w P. o zapłatę, w punktach:

I. **oddalił powództwo,**

II. **kosztami postępowania obciążył powoda i z tego tytułu zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód i pozwany są przedsiębiorcami. Powodowa spółka pierwotnie prowadziła działalność w formie spółki komandytowo-akcyjnej; w 2014 roku forma prawna powoda uległa przekształceniu w formę spółki komandytowej.

W toku procesu pozwana spółka uległa przekształceniu w spółkę akcyjną, a następnie została przejęta przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

W dniu 17 października 2013 roku powód, jako najemca oraz H. J., jako wynajmujący, zawarli umowę najmu lokalu użytkowego nr (...), położonego przy ul. (...) w K., kod pocztowy (...), o powierzchni 141 m².

W dniu 18 października 2013 roku strony niniejszego procesu zawarły umowę inwestycyjną. Jej przedmiotem było m.in. przeniesienie za wynagrodzeniem i za zgodą wynajmujących przez powoda na rzecz pozwanego praw i obowiązków wynikających z Umów Najmu, Warunkowych Umów Najmu, Przedwstępnych Umów Najmu w odniesieniu do Lokali lub przekazanie pozwanemu prawa do używania Lokali na zasadzie podnajmu [...] (§1 ust. 1 umowy inwestycyjnej). W ramach umowy powód zobowiązał się m.in., w odniesieniu do każdego z Lokali, do [...] 3) b) podpisania trójstronnej umowy przeniesienia praw i obowiązków z Umowy Najmu wraz z zawarciem aneksu zmieniającego Umowę Najmu [...]. Zmiany objęte aneksem Umowy Najmu dotyczyć miały co najmniej regulacji wskazanych w pkt. i) – iv) poniżej [...]. Zakres koniecznych zmian w aneksie do Umowy Najmu strony uzgodniły następująco: [...] ii) uzyskanie zgody Wynajmujących na detaliczną sprzedaż napojów alkoholowych w pełnym zakresie w Lokalu [...] (§2 ust. 1 pkt. 3 umowy inwestycyjnej). Strony umowy inwestycyjnej postanowiły również, że pozwany jest uprawniony do odmowy zawarcia Umowy Przeniesienia Praw i Obowiązków wraz z Nową Umową Najmu przekazanych jej zgodnie z ust. 6 powyżej lub przejęcia Lokalu gdy : [...] e) w Lokalu nie będzie można prowadzić działalności gospodarczej (sprzedaży dla klientów detalicznych w pełnym zakresie, w tym w zakresie napojów alkoholowych) w godzinach od 6 do 23, siedem dni w tygodniu, przez cały rok (§3 ust. 8 lit e. umowy inwestycyjnej). Zgodnie z §3 ust. 9 lit. b) pozwany jest uprawniony do odmowy zawarcia Umowy Przeniesienia Praw i Obowiązków wraz ze Zmienioną Umową Najmu przekazanej zgodnie z ust. 6 powyżej lub przejęcia Lokalu, poza przyczynami wskazanymi w ust. 8 powyżej, także w sytuacji gdy [...] b) Zmieniona Umowa Najmu nie zawiera zapisów określonych w §2 ust. 3 pkt. b lit. i-iv [...] W myśl § 4 ust. 1 umowy inwestycyjnej z tytułu zakończenia przez powoda działalności gospodarczej w lokalach DW [...] pozwany zapłaci na rzecz powoda wynagrodzenie proporcjonalne do liczby przejętych Lokali [...], za każdy przejęty Lokal [...] którego wysokość w odniesieniu do poszczególnych Lokali [...] wskazana została w Załączniku 2. Na potrzeby rozliczeń za przejęty Lokal uznaje się każdy z Lokali [...] wskazany w Załączniku nr 2, w stosunku do którego weszła w życie m.in. Umowa Przeniesienia Praw i Obowiązków wraz ze Zmienioną Umową Najmu [...] i sporządzony został w trybie uregulowanym w §3 Protokół Przekazania Lokalu, którego wzór stanowi Załącznik nr 8. Zgodnie z §4 ust. 2 powód uprawniony jest do wystawienia faktury za każdy Lokal po sporządzeniu Protokołu Przekazania Lokalu w trybie wskazanym w §3.

Umowa inwestycyjna zawarta przez strony polegała na tym, że powód sprzedał sklepy marki D. (...) pozwanemu i sklepy powoda zostały przekazane pozwanemu.

W dniu 10 stycznia 2014 roku pomiędzy powodem, H. J., K. S. (...) (dwaj ostatni zwani Wynajmującym) oraz pozwanym została zawarta umowa przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...), (...)-(...) K.. W §1 ust. 4 tej umowy Wynajmujący oświadczył, że wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z łączącej powoda z Wynajmującym umowy najmu przez powoda na rzecz pozwanego. W §1 ust. 7 powód oraz Wynajmujący zobowiązali się solidarnie wobec pozwanego do dostarczeniu mu w Dacie Przejęcia wszelkich dokumentów związanych z procesem adaptacji Lokalu lub wszelkich innych dokumentów, które z innych przyczyn mogą się okazać konieczne do prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu zgodnie ze standardami powoda (w tym w szczególności zgodę na detaliczną sprzedaż alkoholu [...]). W §3 ust. 1 umowy Wynajmujący oraz pozwany zgodnie ustalili, że od Daty Przejęcia treść umowy najmu ulegnie zmianie w sposób następujący: [...] b) zmienia się treść §4 ust. 2 Umowy Najmu w ten sposób, że otrzymuje on jednolite brzmienie następującej treści: „Wynajmujący zobowiązany jest przed przejęciem lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym dostarczyć pozwanemu pisemną zgodę zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...): A. na zorganizowanie i prowadzenie w przedmiotowym lokalu sklepu

ogólnospożywczego oraz na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w pełnym zakresie w godzinach otwarcia sklepu [...]. W §4 ust. 1 strony wskazały, że niniejsza umowa jest zawarta pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie: a. doręczenia pozwanemu zgody wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej na prowadzenie w Przedmiocie Najmu detalicznej sprzedaży napojów alkoholowych w pełnym zakresie przez podmiot gospodarczy wskazany na piśmie przez pozwanego, b. przejęcia Lokalu przez pozwanego. Zgodnie z §4 ust. 2 umowy wchodzi ona w życie z dniem ziszczenia się ostatniego z warunków wskazanych w ust. 1 powyżej. Wedle §4 ust. 3 jeżeli w terminie do dnia 30 czerwca 2014 roku nie dojdzie do ziszczenia się wszystkich warunków, umowa niniejsza z tym dniem ulega rozwiązaniu.

Sklep w K. był przekazywany na podstawie umowy trójstronnej.

W umowie było postanowienie, że pozwany winien uzyskać zgody na funkcjonowanie sklepu według zasad, które obowiązywały przy wszystkich sklepach, tj. zgody na alkohol, szyldy i klimatyzację.

Warunkiem umowy inwestycyjnej oraz porozumień trójstronnych była m.in. zgoda na sprzedaż alkoholu w przekazywanym lokalu.

Pismem z dnia 10 stycznia 2014 roku zarząd K. S. (...) wyraził zgodę na uruchomienie w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. sklepu spożywczego o nazwie (...) przez pozwanego, w tym wyrażono zgodę m.in. na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach od 6:00 do 22:00.

Pismem z tego samego dnia zarząd K. S. (...) wyraził zgodę na sprzedaż alkoholu w ww. lokalu, przy czym zaznaczono, że zgoda dotyczy zarówno pozwanego, jak i jego każdorazowego ajenta. Poinformowano pozwanego, że w budynku nie powstała wspólnota mieszkaniowa.

W dniu 11 lutego 2014 roku przedstawiciele stron podpisali protokół przekazania oryginałów dokumentacji, w skład których wchodziły m.in. porozumienie trójstronne oraz zgoda S. (...) na sprzedaż alkoholu, w odniesieniu do lokalu w K. przy ul. (...). W tym samym dniu przedstawiciele stron podpisali protokół przekazania porozumienia, a także protokół przekazania zgód, gdzie wskazano zgodę wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej na sprzedaż alkoholu w pełnym zakresie.

W dniu 17 lutego 2014 roku przedstawiciele stron spisali protokół przekazania lokalizacji odnośnie ww. lokalu. Wynik odbioru lokalizacji opisano jako pozytywny. Przedstawiciel pozwanego nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń.

W dniu 19 lutego 2014 roku powód obciążył pozwanego fakturą nr (...) na kwotę 331 685,49 zł brutto, tytułem wynagrodzenia za lokal przy ul. (...) w K..

W dniu 20 lutego 2014 roku sporządzono protokół przekazania dokumentacji, gdzie w odniesieniu do przedmiotowego lokalu wskazano protokół zdawczo-odbiorczy.

Pismem z dnia 24 lutego 2014 roku, skierowanym do pozwanego, K. S. (...) odwołała wcześniej wyrażoną zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu przy ul. (...) wskazując, że uprzednia zgoda została wyrażona przedwcześnie, albowiem nie uzyskano od współwłaścicieli nieruchomości wspólnej budynku (właściciele lokali) odrębnych zgód na prowadzenie we wskazanym lokalu sprzedaży alkoholu, co jest konieczne z uwagi na fakt, iż wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

W sprawie pisma cofającego zgodę na sprzedaż alkoholi zarząd S. (...)posiłkował się opinią prawnika. Przedstawiciele (...) zorientowali się, że popełnili błąd wydając zgodę na sprzedaż alkoholu, ponieważ wymagana była zgoda wszystkich właścicieli mieszkań w bloku.

W budynku przy ul. (...) w K. jest łącznie 10 lokali, w tym 2 użytkowe, a reszta mieszkalne.

Pozwany przejął od powoda sporny lokal, wyremontował go – sfinansował adaptację - i otworzył, rozpoczynając działalność, jednak bez sprzedaży alkoholu.

Po odwołaniu przez zarząd spółdzielni zgody na sprzedaż alkoholu, Ż. wycofała się z umowy najmu – stwierdzili że się to im nie opłaca. Obecnie lokal jest pusty i wisi tam kartka wynajmę lub sprzedam.

W momencie przekazywania lokalu pozwanemu przedstawiciele powoda dysponowali zgodą spółdzielni na sprzedaż alkoholu. Zgoda została przekazana pozwanemu, który nie wnosił zastrzeżeń, w związku z czym lokal protokolarnie przejął. Nikt wówczas nie wiedział, że (...)nie miała uprawnień, aby wydać zgodę na sprzedaż alkoholu.

Mniej więcej po tygodniu lub dwóch, przedstawiciele pozwanego zgłosili, że wyrażona przez spółdzielnię zgoda na sprzedaż alkoholu jest zgodą „nieprawomocną”. Okazało się bowiem, że jeden z członków wspólnoty mieszkaniowej, która w tym miejscu jednak istniała, oprotestował tę zgodę i złożył do spółdzielni pismo, w którym domagał się jej anulowania jako wydanej w sposób wadliwy. Prezes spółdzielni cofnął wówczas oświadczenie o zgodzie wyrażonej wcześniej.

Pozwany podejmował działania, aby uzyskać zgodę na sprzedaż alkoholu, które okazały się nieskuteczne.

Wspólnota kierowała do pozwanego różnego rodzaju żądania, które dotyczyły m.in. klimatyzatorów i wyciszenia. Ostatecznie pozwany zgody na sprzedaż alkoholu nie uzyskał. Sklep uzyskiwał obrót w wysokości 30 000 zł – 40 000 zł. Koszty inwestycji poniesione w sklepie wyniosły ponad 200 000 zł. Zdecydowano o zamknięciu sklepu, jego prowadzenie uznano bowiem za nie dochodowe. Sklep przynosił straty w wysokości 15 000 zł - 20 000 zł miesięcznie.

Uwagi mieszkańców dotyczące funkcjonowania sklepu pojawiły się w późniejszym okresie, kiedy to sklep zaczął już działać.

Założenia umowy inwestycyjnej zawartej przez strony nie zostały spełnione, albowiem przekazano pozwanemu lokal bez zgody na sprzedaż alkoholu. Zgoda w dniu podpisania protokołów wprawdzie została wyrażona, jednak w sposób wadliwy, co doprowadziło do jej wycofania po adaptacji lokalu i otwarciu sklepu.

Z punktu widzenia biznesowego zgoda na sprzedaż alkoholu dla pozwanego była istotnym postanowieniem umownym.

W toku współpracy stron, na tle umowy inwestycyjnej dochodziło do sytuacji, gdy przedstawiciele pozwanego odmawiali przejęcia lokali objętych tą umową lub żądali wprowadzenia określonych zmian do umów najmu łączących powoda z wynajmującymi. Przekazywane dokumenty były weryfikowane każdorazowo przez przedstawicieli pozwanego. Gdyby przedstawiciele mieli wątpliwości co do przekazywanych dokumentów, nie przejmowałiby lokalu.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2014 roku administrator nieruchomości z ramienia K. (...) wskazał pozwanemu, że jego lokal winien być otwarty w godzinach od 6.00 do 22.00, nie zaś do 23.00. Wskazano także na konieczność zamontowania ekranu wygłuszającego przy agregatach z uwagi na hałas i skargi mieszkańców. Mieszkańcy bloku składali skargi na hałas powodowany przez agregat. Pozwany wyciszył go i zabezpieczył, w związku z czym skargi ustały.

Przedstawiciele powoda i pozwanego prowadzili korespondencję mailową, w której informowano pozwanego o zarzutach mieszkańców wobec prowadzenia sklepu wskazując także na przebieg rozmów z mieszkańcami w sprawie wydania ewentualnej powtórnej zgody na sprzedaż alkoholu w spornym lokalu.

Pismem z dnia 10 lipca 2015 roku powód wezwał pozwanego do uregulowania należności wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 19 lutego 2014 roku.

W dniu 29 grudnia 2015 roku przed Sądem Rejonowym Poznań-Stare Miasto w P. odbyło się posiedzenie w ramach postępowania pojednawczego między stronami, które nie zakończyło się ugodą z uwagi na niestawiennictwo strony pozwanej.

Wskazanych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał na podstawie dowodów w postaci dokumentów: umowy inwestycyjnej z dnia 18 października 2013 r. (k. 35-47), wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego powodowej spółki (k. 27-33), wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego pozwanej spółki (k. 325-328), wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego pozwanej spółki (k. 614-619), umowy najmu z dnia 17 października 2013 r. (k. 58-64), umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu Lokalu położonego przy ul. (...), (...)-(...) K. z dnia 10 stycznia 2014 r. (k. 52-57), pisma zarządu K. S. (...) do pozwanego z dnia 10 stycznia 2014 r. (k. 65), pisma zarządu K. S. (...) do pozwanego z dnia 10 stycznia 2014 r. (k. 66), protokołu przekazania oryginałów dokumentacji z dnia 11 lutego 2014 r. (k. 48), protokołu przekazania porozumienia z dnia 11 lutego 2014 r. (k. 50), protokołu przekazania zgód z dnia 11 lutego 2014 r. (k. 51), protokołu przekazania lokalizacji z dnia 17 lutego 2014 r. (k. 67), protokołu przekazania dokumentacji z dnia 20 lutego 2014 r. (k. 49), faktury nr (...) z dnia 19 lutego 2014 r. (k. 68), pisma K. S. (...) do pozwanego z dnia 24 lutego 2014 r. (k. 103-109), pisma K. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29 kwietnia 2014 r. (k. 157), e-maila S. Ł. do T. B. z dnia 22 maja 2014 r. (k. 158), e-maila S. Ł. do A. M. z dnia 2 czerwca 2014 r. (k. 159), e-maila P. M. do A. M. z dnia 18 czerwca 2014 r. (k. 160-162), e-maila A. M. do P. M. (k. 163-164), e-maila A. M. do T. B. i innych z dnia 21 sierpnia 2014 r. (k. 165), e-maila H. J. do A. M. z dnia 21 sierpnia 2014 r. (k. 166-167), e-maila A. M. do K. Z. z dnia 2 grudnia 2014 r. (k. 168-171), e-maila P. A. z dnia 31 października 2014 r. (k. 172-174), e-maila P. A. do A. M. z dnia 31 października 2014 r. (k. 175-179), korespondencji e-mailowej przedstawicieli stron (k. 180-198, 205-220), przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 10 lipca 2015 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 69-71), protokołu rozprawy z dnia 29 grudnia 2015 r. sygn. akt(...) (k. 34).

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń także na podstawie zeznań świadków: S. Ł. (k. 451-456), J. P. (1) (k. 480-487), T. Ż. (k. 588-591), R. D. (k. 473-479), A. M. (k. 14-16 akt V GCps 41/17), J. P. (1) (k. 480-487), T. B. (k. 496-513). H. J. (k. 531-545).

Sąd I instancji podkreślił, że stan faktyczny w sprawie w istotnym zakresie okazał się bezsporny. Strony spierały się głównie w zakresie sposobu interpretacji łączących je umów – inwestycyjnej z dnia 18 października 2013 roku oraz trójstronnego porozumienia o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z dnia 10 stycznia 2014 roku.

Dokumentom zgromadzonym w sprawie Sąd Okręgowy dał wiarę, podniósł przy tym, że ich wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a sam nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Dokumenty prywatne, stanowiły zgodnie z art. 245 k.p.c. dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Zeznaniom świadka S. Ł. Sąd Okręgowy dał wiarę w całości, nie znalazł podstaw do odmowy zeznaniom tym wiarygodności. Wskazał, że świadek wprawdzie nie pamiętał niektórych faktów, jednak w kwestiach zapamiętanych jego zeznania znalazły potwierdzenie w treści zeznań pozostałych świadków i w treści dokumentów.

Sąd I instancji w całości dał wiarę zeznaniom świadka R. D.. Podniósł, że choć świadek ten miał jedynie ograniczoną wiedzę co do istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych, jego zeznania okazały się w części przydatne dla rozstrzygnięcia. Znalazły potwierdzenie w treści dokumentów.

Zeznania świadka J. P. (1) Sąd Okręgowy ocenił także jako wiarygodne i przydatne. Nie budziły wątpliwości Sądu, choć z uwagi na upływ czasu świadek nie pamiętała wszystkich okoliczności związanych ze sprawą. Mimo to zeznania świadka stanowiły podstawę dla wyjaśnienia i potwierdzenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia.

Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się w ocenie Sądu I instancji zeznania świadka T. B.. Świadek był dobrze zorientowany w szczegółach związanych z przekazywaniem spornego lokalu przez powoda pozwanemu. Okoliczności

te szczegółowo zrelacjonował. Jego zeznania znalazły potwierdzenie w treści dokumentów i zeznań pozostałych świadków.

Sąd Okręgowy uznał, że istotnego znaczenia w sprawie nie należało przypisywać zeznaniom świadka J. P. (2). Świadek w istotnym dla sprawy okresie pełnił funkcję wiceprezesa s. (...) Nie zajmował się kwestiami będącymi przedmiotem sporu. Należały one bowiem do kompetencji ówczesnego prezesa spółdzielni T. Ż.. Zeznaniami świadka H. J. Sąd Okręgowy dał wiarę, choć budziło wątpliwość tego Sądu twierdzenie świadka, jakoby w budynku nie było wspólnoty mieszkaniowej. Z pisma s. (...)z dnia 24 lutego 2014 roku odwołującego zgodę na sprzedaż alkoholu wynika bowiem, że taka wspólnota istnieje, co stanowiło podstawą cofnięcia wydanej przez spółdzielnię zgody. Nieprzekonujące jest także stwierdzenie świadka, że w spornym lokalu było sprzedawane piwo, w sytuacji braku zgody na sprzedaż alkoholu, co jak przyznał świadek, stanowiło przyczynę zamknięcia sklepu. W pozostałym zakresie zeznania świadka Sąd I instancji ocenił jako wiarygodne i spójne z zebranymi w sprawie dokumentami i zeznaniami pozostałych świadków.

Zeznania świadka T. Ż. Sąd Okręgowy uznał także za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia, z takim samym zastrzeżeniem jak w przypadku świadka H. J..

Zeznania świadka A. M. Sąd I instancji uznał za wiarygodne i spójne z zebranymi w sprawie dokumentami oraz zeznaniami pozostałych świadków. Uczynił je więc podstawą ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 331 685,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 marca 2014 roku do dnia zapłaty w odwołaniu do zapisów umowy inwestycyjnej z dnia 18 października 2013 roku (k. 35-47). Sens gospodarczy owej umowy polegał na przejęciu przez stronę pozwaną sklepów należących do powoda za wynagrodzeniem. Pod względem prawnym miało to nastąpić co do zasady poprzez przejęcie przez pozwaną spółkę praw i obowiązków powoda wynikających z zawartych przez powoda w charakterze najemcy umów najmu.

Taka umowa została zawarta w dniu 10 stycznia 2014 roku pomiędzy powodem, H. J. i K. S. (...) (dwaj ostatni jako wynajmujący) oraz pozwanym (k. 52-57). Umowa ta dotyczyła sklepu zlokalizowanego przy ul. (...) w K., i tego lokalu dotyczył przedmiotowy spór. Jednym z warunków wejścia zawartej umowy w życie było doręczenie pozwanemu zgody wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej na prowadzenie w spornym lokalu detalicznej sprzedaży alkoholu (§4 ust. 1 pkt. a umowy przeniesienia praw i obowiązków). Zgoda ta została wyrażona przez K. S. (...)” w dwóch pismach z dnia 10 stycznia 2014 roku (k. 65-66). Na podstawie jej wyrażenia sporządzono protokół przekazania lokalizacji z dnia 17 lutego 2014 roku (k. 67) oraz protokoły przekazania porozumienia oraz przekazania zgód z dnia 11 lutego 2014 roku (k. 50-51). W ostatnim protokole wskazano, że przekazano pozwanemu zgodę wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej na sprzedaż alkoholu w pełnym zakresie. Jednak pismem z dnia 24 lutego 2014 roku (k. 103-109) zarząd K. S. (...) odwołał wcześniejszą zgodę na sprzedaż alkoholu w spornym lokalu motywując to tym, że w świetle obowiązującego wówczas stanu prawnego niezbędna do uzyskania zgody na sprzedaż alkoholu w budynku wielolokalowym jest także zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 199 k.c.).

Powód utrzymywał, że skoro zgoda na sprzedaż alkoholu została przekazana, to warunki wejścia w życie umowy o przeniesieniu praw i obowiązków z umowy najmu zostały spełnione, a zatem stronie powodowej przysługuje wynagrodzenie za przekazany pozwanemu lokal. W ocenie strony pozwanej brak skutecznej zgody na sprzedaż alkoholu oznacza, że umowa ta nie weszła w życie z uwagi na niespełnienie zawartego w niej warunku zawieszającego; skoro zaś umowa nie weszła w życie, wynagrodzenie stronie powodowej nie przysługuje.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z §4 umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu Lokalu położonego przy ul. (...), (...)-(...) K. umowa ta zawarta została pod następującymi warunkami, które musiały zostać

spełnione łącznie: a) doręczenia Nowemu Najemcy zgody wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej na prowadzenie w Przedmiocie Najmu detalicznej sprzedaży napojów alkoholowych w pełnym zakresie przez podmiot gospodarczy wskazany na piśmie przez Nowego Najemcę, b) przejęcia Lokalu przez Nowego Najemcę (ust.1). W ust. 2 wskazano, że umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem ziszczenia się ostatniego z warunków wskazanych w ust. 1 powyżej. W myśl ust. 3 jeżeli w terminie do 30 czerwca 2014 roku nie dojdzie do ziszczenia się obu warunków, Umowa niniejsza z tym dniem ulec miała rozwiązaniu. Sąd Okręgowy podniósł nadto, że na podstawie powołanej umowy strony zmieniły umowę najmu łączącą H. J. - właściciela lokalu z powodem jako jego najemcą, w którego prawa wstąpił pozwany wprowadzając zapis o treści, że K.S. (...) będąca również stroną umowy, wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu i dostarczy pozwanemu zgodę w tym zakresie (§3 ust. 1 pkt. a) oraz b) pkt. A umowy – k. 55).

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26 października 1982 r. sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży może być prowadzona tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), właściwego ze względu na lokalizację punktu sprzedaży, zwanego dalej „organem zezwalającym”. W myśl art. 18 ust. 2 tej ustawy Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, wydaje się na podstawie wniosku przedsiębiorcy. Zgodnie zaś z art. 18 ust. 6 pkt. 3 ustawy do wniosku o wydanie zezwolenia należy dołączyć następujące dokumenty: m.in. zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że udzielenie takiej zgody stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (np. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 13 września 2012 r. III SA/Wr 183/12, Legalis nr 553371). Jak zeznał świadek T. Ż. mieszkający w przedmiotowym budynku wielorodzinnym (k. 588-591) w budynku tym znajduje się 10 lokali, w tym 4 nieprzewłaszczone lokale spółdzielcze. Świadek zeznał wprawdzie, że w budynku tym nie ma wspólnoty mieszkaniowej, jednak uznać to należy za omyłkę świadka, gdyż zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Powoływana przez świadka liczba siedmiu lokali dotyczy jedynie kwestii wyłonienia zarządu we wspólnocie mieszkaniowej, nie zaś kwestii samego jej istnienia. Wspólnota mieszkaniowa powstaje bowiem z mocy prawa z chwilą przeniesienia przez właściciela nieruchomości na osobę trzecią prawa własności pierwszego z lokali, gdyż z tą chwilą dochodzi do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej.

Czym innym jednak jest kwestia zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy właścicielem części lokali jest spółdzielnia mieszkaniowa. Kwestię tą reguluje art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., który w okresie 17.10.2013 do 09.09.2017 miał następujące brzmienie : (ust. 1.) W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. (Ust. 2). Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z dniem 9 września 2017 roku zmieniono brzmienie ust. 2 art. 27. Brzmi on następująco „zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio”.

Z przepisem tym w orzecznictwie wiązała się kontrowersja, gdyż sądy administracyjne przyjmowały, że wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową zarząd na podstawie art. 27 ust. 2 ww. ustawy dotyczył jedynie czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu; do czynności przekraczających ten zakres niezbędna była uchwała właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali – por. uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 13 listopada 2012 r. (...) 2/12, Legalis nr 543992). Natomiast Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 marca 2014 r. III CZP

122/13, Legalis nr 793518, przyjął, że spółdzielnia w trybie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może samodzielnie wykonywać czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Ten ostatni pogląd podzielił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. K 60/13, Legalis nr 1180309. Jednak w 2017 roku ustawodawca zmienił treść art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazując, że do zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię stosuje się m.in. art. 22 ustawy o własności lokali, co jak wskazuje doktryna (por. komentarz do art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych red. Osajda 2018 oraz Pietrzykowski 2018) sugeruje przyjęcie stanowiska prezentowanego w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Kwestię tę Sąd Okręgowy uznał za istotną o tyle, że zgodę na sprzedaż alkoholu s. (...) wycofała z uwagi na brak zgody właścicieli lokali. W ocenie tego Sądu należało podzielić stanowisko spółdzielni w tym zakresie.

Sąd I instancji wskazał, że uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 roku została wydana po pierwsze już po wycofaniu zgody przez spółdzielnię na sprzedaż alkoholu (nastąpiło to pismem z dnia 24 lutego 2014 roku), a nadto uchwała ta dotyczyła obrotu cywilnoprawnego, podczas gdy dla organu gminy wydającego decyzję o zezwoleniu na sprzedaż alkoholu wiążące było orzecznictwo sądów administracyjnych, które w owym czasie wymagało dla takiej czynności zgody właścicieli lokali. Wskazać także należy na fakt, iż nowelizacją, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 roku ustawodawca uznał za słuszne stanowisko prezentowane wcześniej w orzecznictwie sądów administracyjnych. Sąd Okręgowy przyjął zatem, iż w dniu wydania zgody na sprzedaż alkoholu (początek 2014 r.) niezbędne było uzyskanie zgody właścicieli lokali, która nie została udzielona. W konsekwencji zgoda udzielona przez spółdzielnię była niewystarczająca.

W dalszej kolejności, Sąd Okręgowy rozważył jaki wpływ na łączące strony umowy miała kwestia wydania nieskutecznej prawnie, skądinąd następnie cofniętej, zgody spółdzielni na sprzedaż alkoholu.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgoda ta została wyrażona przed podpisaniem protokołów o przekazaniu lokalu i dokumentacji, a następnie cofnięta. W kontekście interpretacji zawartych przez strony umów w odwołaniu do art. 65 §1 i 2 k.c. podkreślił, że zgodnie z tym przepisem oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zaś w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W niniejszej sprawie spór między stronami dotyczył tego, czy w związku z brakiem zgody właścicieli lokali w budynku, w którym miał być sklep należący do pozwanego, na sprzedaż alkoholu, ziścił się warunek zawieszający z § 4 ust. 1 pkt. a. umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu z dnia 10 stycznia 2014 roku, a zatem czy umowa ta weszła w życie, co warunkowało zgodnie z § 4 ust. 1 umowy inwestycyjnej z dnia 18 października 2013 roku wypłatę wynagrodzenia na rzecz powoda. Chodzi mianowicie o to, czy warunkiem wejścia w życie umowy z dnia 10 stycznia 2014 roku było wyłącznie dostarczenie zgody spółdzielni lub wspólnoty na sprzedaż alkoholu, czy też zgoda ta musiała być prawnie skuteczna.

W ocenie Sądu Okręgowego przyjąć należało, że założeniem zarówno umowy inwestycyjnej, jak i umowy o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu Lokalu było niewysłowione wprost przyjęcie, że w przekazanych lokalach pozwany będzie mógł prowadzić działalność gospodarczą w pełnym zakresie, w tym także w zakresie sprzedaży alkoholu. W umowie inwestycyjnej o zgodzie na sprzedaż alkoholu mowa jest w §2 ust. 1 pkt. 3 b) ii), w §3 ust. 8 pkt. e) oraz w §3 ust. 14. W umowie o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu o tej kwestii mowa jest w §1 ust. 7, w §3 ust. 1 pkt. a), w §3 ust. 1 pkt. b) pkt. A oraz w §4 ust. 1 pkt. a. Kwestia zgody na sprzedaż alkoholu w danej lokalizacji była zatem istotna dla stron, a jej prawna nieskuteczność skutkować winna niew wejściem w życie umowy o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu Lokalu. Sąd zwrócił uwagę na to, że wagę zgody na sprzedaż alkoholu dla prowadzenia działalności przez pozwanego podkreślali w swoich zeznaniach świadek T. B. (k. 496-513) i świadek A. M. (k. 14-16 akt V GCps 41/17). Stwierdził, że kwestią oczywistą jest, że dla tego typu sklepów osiedlowych istotnym przedmiotem działalności i w efekcie źródłem uzyskiwanych przychodów, jest sprzedaż alkoholu. Przyjąć zatem należy, że w myśl § 4 ust. 1 pkt. a umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu do ziszczenia się przewidzianego w tej umowie warunku zawieszającego nie wystarczało samo dostarczenie zgody na sprzedaż alkoholu. Umowy zakładały dostarczenie zgody prawnie skutecznej.

Taka zaś zgoda nie została wyrażona, bowiem w ówczesnie obowiązującym stanie prawnym, co wyjaśniono wyżej, konieczne było także wyrażenie zgody przez właścicieli lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego nie został zatem spełniony warunek z § 4 ust. 1 pkt. a ww. umowy. Zgoda spółdzielni została wprowadzie pozwanemu doręczona, jednak obciążona była wadą prawną, o czym przedstawiciele stron na chwilę obecną nie wiedzieli. Wprawdzie świadek S. Ł. zeznał (k. 449-458), że wiedział, iż w przedmiotowym budynku była oprócz spółdzielni mieszkaniowej, także wspólnota mieszkaniowa, jednak nie wiadomo, czy zdawał sobie sprawę z konsekwencji prawnych tego faktu w zakresie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu. Świadek T. B. wskazał (k. 496-513), że obie strony działały w dobrej wierze i w pełnym przekonaniu, że wszystkie formalności zostały spełnione (k. 511). Okazało się jednak, że tak nie było. Zdaniem tego świadka założenia formalne umowy inwestycyjnej między stronami nie zostały spełnione, bo założeniem było to, że przekazany zostaje lokal z pełnymi zgodami na sprzedaż alkoholu (k. 512). Sąd I instancji odwołał się także do zeznań świadka A. M. (k. 14-16 akt V GCps 41/17), która podała, że z punktu widzenia biznesowego zgoda na sprzedaż alkoholu dla pozwanego była istotnym postanowieniem umowy (k. 16 akt V GCps 41/17). W ocenie tego Sądu zatem przyjąć należało, że w myśl § 4 ust. 1 pkt. a umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu zgoda wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej oznacza zgodę niewadliwą, tj. taką, która umożliwiałyby pozwanemu wystąpienie z wnioskiem o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu. Nieskuteczność takiej zgody oznacza, że nie został spełniony warunek z § 4 ust. 1 a. umowy o przeniesieniu praw i obowiązków z umowy najmu Lokalu, a to powoduje, iż umowa ta nie weszła w życie. W konsekwencji stronie powodowej nie przysługuje wynagrodzenie za ten lokal. Paragraf 4 ust. 2 umowy inwestycyjnej przewiduje wprawdzie, iż powód uprawniony jest do wystawienia faktury za każdy lokal po sporządzeniu protokołu przekazania lokalu w trybie wskazanym w § 3, jednak w ocenie Sądu nie może to stanowić przesłanki do wypłaty tego wynagrodzenia, takie świadczenie w świetle wadliwej zgody spółdzielni na sprzedaż alkoholu byłoby bowiem świadczeniem nienależnym (art. 410 §2 k.c.), co przesądza o braku możliwości uwzględnienia powództwa.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu wyrażanego przez stronę powodową, jakoby rzeczywistą przyczyną braku możliwości kontynuowania działalności w przedmiotowym lokalu przez pozwanego były uciążliwości związane z prowadzeniem sklepu przez pozwanego. Wskazał, że pismo spółdzielni cofające wyrażoną zgodę na sprzedaż alkoholu nosi datę 24 lutego 2014 roku, a wszelkie informacje związane ze skargami mieszkańców na działalność sklepu pochodzą z okresu późniejszego (np. pismo spółdzielni tego dotyczące jest z dnia 29 kwietnia 2014 r. – k. 157). Odmowa wyrażenia przez spółdzielnię zgody na sprzedaż alkoholu nie była zatem związana z działalnością sklepu pozwanego.

O zasadności powództwa nie świadczy także w ocenie Sądu I instancji to, że strona pozwana miała zagwarantowaną umownie możliwość odmowy zawarcia umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu. Nie ma podstaw do uznania, że to na niej spoczywa odpowiedzialność za zaistniałą sytuację. Protokolarne przejęcie lokalu i dokumentów nie może przesądzać o zasadności powództwa w sytuacji, gdy z uwagi na wadliwą zgodę na sprzedaż alkoholu umowa przeniesienia praw i obowiązków nie doszła do skutku. Strona pozwana jak i strona powodowa nie miały świadomości, iż zgoda udzielona przez spółdzielnię jest prawnie niewiążąca. Trudno zatem w tym kontekście obciążać stronę powodową odpowiedzialnością za ten stan rzeczy.

W konsekwencji wobec braku umownych podstaw do żądania zapłaty za przekazany lokal Sąd Okręgowy w pkt. I wyroku powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł w pkt. II wyroku, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Podstawą rozstrzygnięcia był art. 98 §1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z §2 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. do 26 października 2016 roku (§2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 3 października 2016 roku, Dz.U. z 2016 r. poz. 1667). Na koszty te składają się koszty zastępstwa prawnego (14 400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji wyroku.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wniósł powód.

Wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na naruszeniu:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak dokonania wszechstronnej oceny w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiący podstawę zaskarżonego wyroku, polegający na błędnym przyjęciu, iż na skutek niespełnienia warunków wynikających z umowy inwestycyjnej z dnia 18 października 2013 roku (dalej: umowa inwestycyjna) oraz trójstronnej umowy przeniesienia praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku (dalej: trójstronna umowa przeniesienia praw i obowiązków) nie doszło do przejścia przez stronę pozwaną od strony powodowej lokalu znajdującego się w K. przy ul. (...), co stoi w sprzeczności z materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy oraz okolicznościami faktycznymi, a w szczególności z dokumentacją dotyczącą przejścia lokalu, w tym protokołem zdawczo-odbiorczym, zeznaniami świadków, a to w szczególności w osobie T. B., S. Ł., J. P. (1), którzy to świadkowie potwierdzili, iż w przedmiotowym lokalu pozwany rozpoczął działalność gospodarczą w postaci sklepu ogólnospożywczego, strona pozwana prowadziła działalność w tym lokalu po dacie protokolarnego przejścia;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak dokonania wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiący podstawę zaskarżonego wyroku, polegający na błędnym przyjęciu, iż zeznający w sprawie świadek T. Ż., który zeznał iż w budynku przy ul. (...) w K. nie ma wspólnoty mieszkaniowej, popełnił omyłkę, w sytuacji gdy wskazany świadek zamieszkuje jak zeznał w tym budynku i przedmiotowa okoliczność jest mu znana w związku z tym faktem, a zeznania świadka korelują wprost z obowiązującymi przepisami, które stanowią zgodnie z art. 27 ust. 2 w zw. z art. 241 ust. 1 i art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że zarząd nieruchomością wspólną z mocy prawa wykonuje spółdzielnia mieszkaniowa i jest on wykonywany jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali; powyższe ustalenie sądu miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem doprowadziło do niezasadnego przyjęcia przez sąd w ustaleniach faktycznych, iż powód nie spełnił warunku wynikającego z trójstronnej umowy przeniesienia prawa i obowiązków, a tym samym nie doszło do przekazania przez powoda na rzecz pozwanego lokalu znajdującego się w K. przy ul. (...) na skutek nieziszczenia się warunku wynikającego z trójstronnej umowy przeniesienia praw i obowiązków,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak dokonania wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiący podstawę zaskarżonego wyroku, polegający na błędnym przyjęciu, iż z oświadczenie K. (...) z dnia 10 stycznia 2014 roku wyrażające zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu przy ul. (...) w K. było prawnie nieskuteczne i oparcie się przez sąd w ocenie stanu faktycznego wyłącznie na piśmie tej spółdzielni z dnia 24 lutego 2014 roku odwołującym przedmiotową zgodę, a w konsekwencji błędnym przyjęciu przez sąd, iż na dzień przekazania lokalu, to jest na dzień 17 lutego 2014 roku brak było spełnionych warunków wynikających z trójstronnej umowy przeniesienia praw i obowiązków, a tym samym wyłącznie z tego powodu nie doszło do przejścia lokalu przez pozwanego, z pominięciem okoliczności związanych z faktycznym przejściem lokalu i prowadzeniem przez pozwanego działalności w tym lokalu,

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak dokonania wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiący podstawę zaskarżonego wyroku, polegający na błędnym przyjęciu, iż okoliczności wskazywane w zeznaniach świadków tj. w szczególności A. M., S. Ł., H. J. oraz w załączonej do akt korespondencji mailowej o zakłóceniach porządku w związku z funkcjonowaniem przez pozwanego w przejętym od powoda lokalu przy ul. (...) w K. w związku z działalnością prowadzoną w tym lokalu przez pozwanego, jak również brak zastosowania się przez poznanego do żądań zmiany zasad prowadzenia działalności w lokalu przy ul. (...) w K. przejawiający się zwłaszcza w niestosowaniu się do ustalonych godzin funkcjonowania sklepu, braku porządku oraz niepodjęcia działań w przedmiocie usunięcia zakłóceń powodowanych głośną pracą klimatyzatora pozostał bez wpływu na stanowisko mieszkańców, a tym samym uzyskanie przez pozwanego zgody na sprzedaż alkoholu w tym lokalu w okresie po przejściu przez pozwanego lokalu;

2) naruszenie prawa materialnego przez naruszenie:

a) art. 65 § 1 i 2 polegające na zaniechaniu uwzględnienia w procesie wykładni obiektywnej umowy z dnia 18 października 2014 roku zamiaru stron i celu (istoty) umowy jakim jest ustalenie sposobu rozumienia oświadczenia woli przez jego adresata dokonującego starannych zabiegów interpretacyjnych oraz pominięciu w procesie wykładni umowy podstawowych dyrektyw wykładni takich jak: sens wynikający z reguł językowych, gdzie w pierwszej kolejności należy uwzględnić reguły o regionalnym zasięgu lub środowiskowe, w tym także ustalone zwyczaje, co do posługiwania się określonymi zwrotami przez środowisko lub grupę zawodową, do której należą Strony, a dopiero potem reguły o ogólnym zasięgu (powszechne reguły danego języka), nakazu uwzględniania okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia Stron, ich status, przebieg negocjacji, kontekst faktyczny, w którym sporządzono projekt umowy i w którym umowę zawierano, regułę wykładni w świetle całości umowy, poprzez przyjęcie iż podstawowym założeniem stron było przejęcie lokalu, w którym pozwany może prowadzić sprzedaż alkoholu, w sytuacji gdy założeniem umowy inwestycyjnej było przekazanie na rzecz powoda ponad 80 lokalizacji enumeratywnie wymienionych w załączniku do tejże umowy, a tym samym doprowadzenie do sytuacji iż w związku z transakcją opisaną w umowie inwestycyjnej, dojdzie do powiększenia sieci punktów sprzedaży pozwanego, gdzie w konsekwencji tak dokonana przez sąd wykładnia umowy, skupiająca się wyłącznie na ocenie skuteczności zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu przy (...) w K., z pominięciem faktu, iż zamiarem i celem stron było zwiększenie potencjału pozwanego poprzez zwiększenie jego liczby punktów sprzedaży, gdzie zarówno fakt prowadzenia działalności jak i fakt niepodjęcia działań przez pozwanego związanych ze zwrotem lokalu powodowi, nie zostały w żadnej mierze przez sąd uwzględnione, doprowadziło sąd do uznania, iż brak jest podstaw do zapłaty wynagrodzenia za przejęcie tego lokalu,

b) art. 410 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd, iż spełnienie warunków formalnych określonych w umowie inwestycyjnej i trójstronnym porozumieniu o przeniesieniu praw i obowiązków, a to w szczególności oceny przez stronę pozwaną zaprezentowanych jej wszelkich dokumentów wymaganych umową inwestycyjną koniecznych do przejęcia lokalu, w tym także wymaganych zgód, braku jakiegokolwiek reakcji ze strony poznanej na etapie ich weryfikacji wskazującej na wadliwość czy nieskuteczność tych dokumentów, podpisanie bez uwag wymaganych protokołów przejęcia związanych z przekazaniem lokalu a w konsekwencji jego faktyczne przejęcie i rozpoczęcie w nim działalności nie uprawnia powoda do żądania wypłaty wynagrodzenia za ten lokal,

c) art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd, iż pomimo jednoznacznego rozstrzygnięcia przez orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż spółdzielnia na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może wykonywać samodzielnie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, sąd błędnie przyjął, iż należy przyjąć stanowisko prezentowane tylko w orzecznictwie sądów administracyjnych, a to w szczególności, iż kluczowa uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 roku III CZP 122/13, dotyczyła obrotu cywilnoprawnego, podczas gdy w okolicznościach niniejszej sprawy wiążące winno być jedynie orzecznictwo organów administracyjnych, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd, iż oświadczenie o zgodzie na sprzedaż alkoholu zostało wydane przez Spółdzielnię w sposób wadliwy.

W konsekwencji powyższego powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wniósł również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Pozwany złożył odpowiedź na apelację, wnosząc o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna, choć Sąd Apelacyjny podzielił zasadność części zawartych w apelacji zarzutów.

Ustalenia Sądu Okręgowego zasadniczo Sąd Apelacyjny podziela i na podstawie art. 382 k.p.c. czyni własnymi. Wyjątek stanowi: ustalenie przez Sąd Okręgowy tego, że umowa inwestycyjna zawarta przez strony polegała na tym, że powód sprzedał sklepy marki D. (...) pozwanemu i sklepy powoda zostały przekazane pozwanemu, co nie wynika z treści wskazanej umowy i stoi w sprzeczności z dalszymi ustaleniami tego Sądu, co do przeniesienia praw i obowiązków z zawartych przez powoda umów najmu, ustalenie tego, że na nieruchomości, w której posadowiony jest sporny lokal powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zmianami) oraz, że zgoda wyrażona przez spółdzielnię w pismach z dnia 10 stycznia 2014 roku nie została wyrażona – jak wskazał Sąd Okręgowy - „skutecznie”.

Wadliwość wspomnianych ustaleń, pozostała jednak bez wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia.

Apelujący formułując zarzuty apelacji, co do ustalenia w przedmiocie istnienia wspólnoty ograniczył się do zarzucenia Sądowi I instancji obraży art. 233 § 1 k.p.c. wytykając brak dokonania wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie zarzucił naruszenia prawa materialnego. Jednakże odnosząc się do wymienionych w apelacji dowodów, które uznał za wadliwie lub niewszechstronnie ocenione, zwrócił uwagę na błąd Sądu Okręgowego dotyczący wskazanych wyżej ustaleń. Stał na stanowisku, że Sąd I instancji na skutek wadliwej oceny dowodów poczynił je w tym zakresie błędnie.

Sąd Apelacyjny rozpoznając wskazany zarzut miał na względzie, że jako sąd drugiej instancji może zgodnie z art. 378 k.p.c. – dostrzegając naruszenie przez Sąd Okręgowy prawa materialnego - naprawić stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia tego prawa przez sąd pierwszej instancji i to niezależnie od tego, czy zostały expressis verbis wytknięte w apelacji, skoro mieszczą się, tak jak w przedmiotowej sprawie, w granicach zaskarżenia.

Należało zauważyć, że Sąd Okręgowy nie czynił szczegółowych rozważań co do prawa własności wspomnianej nieruchomości w okresie poprzedzającym wyodrębnienie lokali, nie ustalił tego, kto jest właścicielem nieruchomości, ilu jest jej współwłaścicieli, w jakiej dacie doszło do wyodrębnienia własności lokali nienależących do spółdzielni. Nie rozważał także tego, dlaczego spółdzielnia występowała w umowie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...), (...)-(...) K. z dnia 10 stycznia 2014 roku, w charakterze wynajmującego, skoro nie budziło wątpliwości to, że właścicielem wynajmowanego lokalu jest H. J..

Sąd Okręgowy poprzestał na ustaleniu, które nie było w sprawie kwestionowane, że cztery z dziesięciu lokali w budynku nadal zachowała spółdzielnia mieszkaniowa. To z kolei, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwalało na wniosek, że to z majątku spółdzielni doszło do wyodrębnienia tych lokali, których aktualnie właścicielem spółdzielnia nie jest, a w konsekwencji, że na konstatację, że spółdzielnia przed wyodrębnieniem sześciu lokali była właścicielem nieruchomości, a po ich wyodrębnieniu jest nadal jej współwłaścicielem. Niewątpliwie w sprawie ustalono, że w omawianej nieruchomości nie doszło do wyodrębnienia z majątku Spółdzielni wszystkich lokali. W konsekwencji tego, w odwołaniu do treści art. 26 ust 1 ustawy o własności lokali, w brzmieniu obowiązującym w dacie wyrażania zgody przez spółdzielnię, wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego, nie było podstaw do uznania o istnieniu wspólnoty mieszkaniowej w istotnej dla sporu nieruchomości. Nie powstała tam bowiem wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa (por. wyrok Sądu Okręgowego w Zielonej Górze z dnia 29 lipca 2014 r. I C 92/14).

W tym kontekście zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczący błędnej oceny zeznań świadka T. Ź. zeznającego na wskazaną okoliczność okazał się trafny. Wspólnota mieszkaniowa nie powstanie bowiem w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową w budynku stanowiącym jej własność z mocy prawa tak długo, jak długo spółdzielnia będzie

współwłaścicielem tej nieruchomości. Zakwestionowane w tym zakresie przez apelującego ustalenia Sądu I instancji poczynione zostały więc z naruszeniem art. 26 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, które to naruszenie Sąd Apelacyjny, jako naruszenie prawa materialnego wziął pod uwagę z urzędu.

Sąd odwoławczy stwierdził jednak jednocześnie, że wskazane uchybienie pozostawało bez wpływu na ostateczną prawidłowość wniosku Sądu Okręgowego co do tego, że K. (...) sprawowała w dniu udzielenia zgody na detaliczną sprzedaż alkoholu pozwanemu, zarząd omawianą nieruchomością. Co do uprawnień spółdzielni w zakresie sprawowania tego zarządu apelujący zgadza się z Sądem I instancji, a Sąd Apelacyjny stanowisko to uznaje za zasadne. Uprawnienie Spółdzielni do prowadzenia zarządu wskazaną nieruchomością wynika bowiem z art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Różnica zdań między apelującym a Sądem I instancji dotyczy natomiast dalszych wniosków tego Sądu, a mianowicie tego, czy wskazane uprawnienie ogranicza się – jak uznał Sąd I instancji - do wykonywania czynności zwykłego zarządu, czy też – w jego zakres wchodzi także czynności przekraczające zwykły zarząd. Miało to znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem Sąd Okręgowy w oparciu o prezentowaną wówczas w orzecznictwie administracyjnym linię orzeczniczą przyjął, że wyrażenie przez spółdzielnię - jako zarządcę nieruchomości - zgody na sprzedaż detaliczną w nieruchomości alkoholu jest nieskuteczne prawne, albowiem wydanie takiej zgody, w ramach zarządzania nieruchomością, jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a do wykonywania takich czynności Spółdzielnia nie była uprawniona na podstawie powołanych przepisów. Jednocześnie Sąd ten zwrócił uwagę na fakt jej późniejszego odwołania. Uznał przy tym, że obie okoliczności stanowią o braku ziszczenia się opisanego w umowie o przeniesienie praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku warunku niezbędnego dla wejścia jej postanowień w życie.

W konsekwencji, choć wprawdzie w uzasadnieniu tego wyrażnie nie wyraził, ustalił brak wymagalności roszczenia powoda w dacie obciążenia pozwanego fakturą, za którą powód żąda zapłaty w przedmiotowym sporze.

Apelujący w tym kontekście zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, na podstawie wadliwej oceny wymienionych w apelacji dowodów (w postaci zgód z dnia 10 stycznia 2014 roku oraz oświadczenia odwołującego zgody z dnia 24 lutego 2014 roku), że zgoda Spółdzielni jest nieskuteczna prawnie i w konsekwencji tego, że nie spełnił się warunek uzależniający wejście w życie umowy z dnia 10 stycznia 2014 roku (którą błędnie apelujący definiuje jako trójstronną, gdy w istocie zawarta została przez cztery podmioty). Apelujący jednocześnie podnosi zarzut naruszenia art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, powołując się na błędne uznanie przez Sąd I instancji, że dyrektywa wskazanego przepisu nie pozwala Spółdzielni na podejmowanie działań zarządczych przekraczających czynności zwykłego zarządu. Wskazuje na błędne oparcie się przez Sąd Okręgowy w tym zakresie na stanowisku sądów administracyjnych. Nie kwestionuje przy tym, że wyrażenie wskazanej zgody zasadnie zostało uznane za czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością.

Sąd Apelacyjny wskazany zarzut apelacji uznał za trafny.

Nie było bowiem prawnych i faktycznych podstaw do ustalenia przez Sąd Okręgowy – jak Sąd ten wskazał - nieskuteczności udzielenia w dniu 10 stycznia 2014 roku przez wspomnianą Spółdzielnię zgody pozwanemu na detaliczną sprzedaż alkoholu w nieruchomości przy ul. (...), (...)-(...) K..

Uprawnienie Spółdzielni do zarządzania nieruchomością istotną w sporze znalazło swe umocowanie – jak trafnie wskazał apelujący - w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27, z późniejszymi zmianami), w którym ustawodawca wskazał, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie było wątpliwości co do tego, że w sprawie nie zaistniały przesłanki do zastosowania dyrektyw art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Żadna ze stron nie powołała się na okoliczność wyodrębnienia wszystkich lokali w nieruchomości, nie istnieje uchwała podjęta przez większość właścicieli w przedmiocie ich reprezentacji w zakresie ich praw i obowiązków oraz w sprawie zarządu. Nie podjęto także uchwały w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jednocześnie we wskazanym przepisie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jasno stwierdzono, że przy wykonywaniu tego zarządu, przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Bezsprzecznie w okolicznościach sporu, a więc w braku wspólnoty mieszkaniowej na nieruchomości i w braku podjęcia działań z art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 22 wskazanej ustawy nie mógł znaleźć odpowiedniego zastosowania. Zastosowania nie znajdowały także dyrektywy art. 29 ust. 1 i 1a. Nie było zatem podstaw do uznania, że uprawnienia Spółdzielni do zarządu nieruchomością wspólną określone w omawianym artykule ograniczone zostały jedynie do czynności nieprzekraczającej zakresu zwykłego zarządu.

Spółdzielnia w ramach prowadzenia zarządu nieruchomością w dacie wydania zgody pozwanemu sprawowała zarząd nieruchomością w pełnym zakresie, co potwierdzone zostało treścią aktualnego na dzień wydania zgody orzecznictwa sądów powszechnych oraz następnie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 roku, K 60/13. W tym kontekście więc odwołanie się przez Sąd I instancji do powołanego przez pozwanego art. 199 k.c. ocenić należało jako niezasadne. W rezultacie nie było powodów, aby na podstawie prawnej przywołanej przez Sąd I instancji, uznać bezskuteczność – jak wskazał ten Sąd - czy też rozważać nieważność – jak trafnie wskazuje pozwany – oświadczenia spółdzielni o wyrażeniu zgody na sprzedaż detaliczną alkoholu z dnia 10 stycznia 2014 roku. Skoro Spółdzielnia posiadała uprawnienia do jej udzielenia w dacie złożenia wskazanego oświadczenia pozwanemu, niezbędna dla wejścia umowy przeniesienia praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku w życie przesłanka, została spełniona. W tej dacie wszystkie strony umowy przeniesienia praw i obowiązków zdawały się stanowisko to podzielać. Okoliczności uległy jednak radykalnej zmianie po cofnięciu wskazanej zgody przez Spółdzielnię.

Należało zauważyć, że Sąd Okręgowy jako podstawę twierdzenia o braku skuteczności zgody Spółdzielni przywołał także okoliczność dokonania przez Spółdzielnię jej cofnięcia. Przy czym Sąd ten ograniczając się do prostego twierdzenia o wycofaniu zgody, nie dokonał żadnej analizy prawnej konsekwencji złożenia wskazanego oświadczenia, w szczególności jego skuteczności prawnej. Nie zwrócił także uwagi na fakt, że oświadczenie zostało, mimo konieczności reprezentacji Spółdzielni przez dwóch członków zarządu, złożone jedynie przez jej prezesa. Nie ocenił pod względem prawnym zaistniałej okoliczności, ograniczył się do prostego stwierdzenia o cofnięciu zgody przez Spółdzielnię i to mimo tego, że dokonało się ono po dacie złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody, dacie przejęcia lokalu przez pozwanego, a więc po dacie spełnienia się drugiej niezbędnej przesłanki wejścia w życie umowy przeniesienia praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku i podpisaniu protokołu odbioru lokalu, a więc w konsekwencji zaistnienia warunków do obciążenia pozwanego przez powoda sporną fakturą.

Tymczasem w okolicznościach sporu, wobec konsekwentnego twierdzenia powoda o ważności zgody Spółdzielni, także mimo jej cofnięcia, dokonanie wskazanych rozważań, jako dotyczących przyjętej przez Sąd I instancji ewentualnej podstawy prawnej oddalenia powództwa, było niezbędne.

Punktem wyjścia do jej dokonania jest ustalenie charakteru prawnego udzielenia zgody na prowadzenie w nieruchomości określonych czynności przez zarządzający nieruchomością podmiot, a także jej późniejszego odwołania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego udzielenie zgody stanowi oświadczenie woli tego podmiotu wystosowane w związku z wykonywaniem czynności zarządczych nieruchomością do konkretnego adresata. Sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wymaga zgody zarządcy lub administratora budynku, co, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy wprost wynika z treści 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.). Zgoda, o której mowa w tym przepisie, mimo tego, że stanowi przesłankę wydania decyzji administracyjnej, bezsprzecznie należy do sfery prawa prywatnego. Ma więc charakter cywilnoprawny, a to determinuje dalsze rozważania, którymi Sąd Apelacyjny kierował się badając zasadność zarzutów apelacji. Zgoda na handel alkoholem jest oświadczeniem woli, które ma być skierowane do innej osoby, złożenie tego oświadczenia jest skuteczne, z chwilą gdy dociera do tej osoby w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią, co wprost wynika z treści art. 61 § 1 zd. 1 k.c. Nie ulegało więc wątpliwości Sądowi Apelacyjnemu, że pismo z wyrażoną przez spółdzielnię zgodą na sprzedaż alkoholu z dnia 10 stycznia 2014 roku stanowiło oświadczenie woli spółdzielni jako podmiotu sprawującego zarząd nieruchomością, które złożone zostało pozwanemu.

Pamiętać przy tym należało, że Kodeks cywilny w sposób szczególny reguluje stabilizację stosunków prawnych wywołanych złożeniem innej osobie oświadczenia woli. Chodzi o zapewnienie pewności obrotu cywilnoprawnego.

Oświadczeń woli nie można składać pozornie, dowolnie ich cofać, czy też dowolnie uchylać się od skutków złożonych oświadczeń. Co do zasady z chwilą dotarcia do adresata oświadczenie woli nie podlega odwołaniu, w tym przejawia się dążenie ustawodawcy do stabilizacji stosunków prawnych, w których oświadczenie zostało złożone. Zgodnie bowiem z art. 61 § 1 zd. 2 k.c. odwołanie oświadczenia, które ma być złożone innej osobie, jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. A contrario, jeśli oświadczenie odwołujące poprzednie oświadczenie nie dotarło najpóźniej jednocześnie z chwilą złożenia poprzedniego oświadczenia, odwołanie takiego oświadczenia jest prawnie bezskuteczne.

Nie można było więc uznać skuteczności prawnej odwołania analizowanego oświadczenia Spółdzielni na podstawie art. 61 § 1 zd. 2 k.c.. Należało pamiętać o tym, że do odwołania doszło, co nie było kwestionowane, w dniu 24 lutego 2014 roku, a więc po dacie złożenia oświadczenia, którego skutki złożenia miały zostać zniweczone.

Nie było także podstaw do uznania, że adresat - pozwany wyraził zgodę na jego odwołanie – cofnięcie, co pozwałoby na przyjęcie, że mogło zostać złożone najpóźniej do chwili dokonania czynności prawnej, której składnik stanowiło. Istotnym było, że cofnięcia zgody dokonano już po ziszczeniu się warunków wejścia w życie umowy przeniesienia praw i obowiązków. Przy czym, bez wątpienia zdaniem Sądu Apelacyjnego, omawiana zgoda spółdzielni stanowiła istotny składnik umowy przeniesienia praw i obowiązków zawartej w dniu 10 stycznia 2014 roku. Spółdzielnia w tej umowie została zdefiniowana jako jej strona – wynajmujący - obok właściciela lokalu wyodrębnionego stanowiącego przedmiot najmu, zgodnie z umową (§ 1 pkt 7), jako wynajmujący „solidarnie” z powodem zobowiązała się do dostarczenia pozwanemu omawianej zgody. Sam powód natomiast w umowie inwestycyjnej §3 pkt 14 zobowiązał się względem pozwanego do podjęcia po zawarciu umowy przeniesienia praw i obowiązków będąc umocowanym przez

pozwanego, działania w celu uzyskania na rzecz pozwanego zgody właściwego podmiotu zezwalającej na sprzedaż napojów alkoholowych w pełnym zakresie w danym lokalu. Jej udzielenie było warunkiem wejścia w życie umowy przeniesienia praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku.

Nie zasługiwał więc na podzielenie zarzut apelującego dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. a mający polegać na błędnym przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że udzielenie takiej zgody stanowiło w analizowanym przypadku warunek zaktualizowania się postanowień umownych i stanowiło cel zawarcia wskazanej umowy. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 65 § 1 i 2 k.c., do czego powróci w dalszych rozważaniach. Bez wątplenia powód miał świadomość tego, że umowa inwestycyjna zakłada prowadzenie sprzedaży detalicznej alkoholu w każdym lokalu przejmowanym od powoda przez pozwanego na jej podstawie i na podstawie umów przeniesienia praw i obowiązków, których zawarcie przewidywała.

Ponieważ w doktrynie przyjmuje się, że w razie dokonania czynności prawnej przed cofnięciem oświadczenia stanowiącego jej składnik, dokonując oceny jego skuteczności prawnej należy mieć na względzie przepisy właściwe dla tej czynności, w tym odnoszące się do rozwiązania umowy za zgodą jej stron, ewentualnie odstąpienia czy wypowiedzenia umowy, a w wyjątkowych przypadkach także przepisy dotyczące uchylecia się od skutków złożonych oświadczeń w trybie przepisów o wadach oświadczeń woli, Sąd Apelacyjny uznał, że skuteczność prawną złożonego przez Spółdzielnię oświadczenia o cofnięciu zgody na sprzedaż detaliczną alkoholu udzielonej pozwanemu należało ocenić na podstawie przepisów o wadach oświadczenia woli. Żadna ze stron nie powoływała się bowiem na okoliczność wypowiedzenia umowy, odstąpienia od umowy czy też rozwiązania umowy, które stanowić miałyby o braku obowiązku zapłaty przez stronę pozwaną. Strony nie podnosiły, aby w okolicznościach sporu doszło między nimi do wypowiedzenia, odstąpienia umowy inwestycyjnej lub umowy o przejęcie praw i obowiązków. Ewentualne rozwiązanie umowy przeniesienia praw i obowiązków na podstawie postanowień umownych natomiast, nie zwalniało pozwanego od obowiązku zapłaty, jeśli uznać, że umowa wcześniej weszła w życie.

Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do uznania, że w okolicznościach sporu poprzez złożenie oświadczenia o cofnięciu omawianej zgody Spółdzielnia uchyliła się od skutków prawnych jej wyrażenia w trybie przepisów o wadach oświadczeń woli. Nawet jeśli działała pod wpływem błędu, co do własnych uprawnień, to nie był to błąd wywołany przez osobę, której oświadczała. Nie działała pod wpływem podstępstwa, a oświadczenia nie składała dla pozorów. Abstrahując więc od wadliwości reprezentacji przy odwołaniu wyrażonej zgody, uznać należało, że nie było podstaw do przyjęcia, że w dniu 10 stycznia 2014 roku nie wyraziła pozwanemu ważnej, a więc wywołującej skutki prawne zgody na handel detaliczny alkoholem w powołanej wcześniej nieruchomości.

W konsekwencji rację należało przyznać apelującemu, co do tego, że umowa o przeniesienie praw i obowiązków weszła w dniu przejęcia przez pozwanego lokalu w życie, a powód po podpisaniu stosownego protokołu, w odwołaniu do zapisów umowy inwestycyjnej miał uprawnienie do obciążenia pozwanego fakturą. W dniu wystawienia faktury, wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego, ziściły się więc oba warunki wejścia w życie umowy o przeniesieniu praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku.

Apelację powoda mimo wskazanej oceny należało jednak oddalić, albowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach przedmiotowego sporu nie ziścił się, na co także zwrócił uwagę Sąd I instancji, cel zawartej w dniu 10 stycznia 2014 roku umowy. Wyrok Sądu I instancji mimo omówionych wad, ostatecznie odpowiada więc prawu.

Nie budziło wątpliwości w sprawie to, że strony niniejszego sporu związały się dwiema umowami. Umową inwestycyjną zawartą w dniu 18 października 2013 roku i powołaną już kilkakrotnie wcześniej umową o przeniesienie praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku. Bezspornie termin i obowiązek zapłaty wynagrodzenia za odstąpienie lokalu użytkowego nr (...), położonego przy ul. (...) w K. został określony w umowie inwestycyjnej w jej zapisach § 4 ust. 1 i załączniku

nr 2 (którego powód nie przedstawił), bezsprzecznie jednak ustalenie obowiązku zapłaty przez pozwanego wiązało się ściśle z zaistnieniem przesłanek wymienionych w umowie z dnia 10 stycznia 2014 roku pozwalających na uznanie o jej wejściu w życie. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można więc było zbadać zasadności żądania zapłaty bez nawiązania do postanowień umowy o przeniesienie praw i obowiązków. To wejście w życie tej umowy skutkowało obowiązkiem uiszczenia przez pozwanego odstępnego ujętego w spornej fakturze. Jednocześnie wskazany w tej umowie warunek otrzymania pozwolenia na detaliczną sprzedaż alkoholu od zarządcy nieruchomości, był tak istotnym elementem kontraktu, albowiem brak jego spełnienia nie tylko nie aktualizował postanowień umowy, ale także w dniu 30 czerwca 2014 roku doprowadzić miał do jej rozwiązania. Niezasadnym okazał się więc podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. mający polegać na przyjęciu przez Sąd I instancji, że podstawowym założeniem stron przy zawieraniu umowy inwestycyjnej było przejęcie lokalu, w którym pozwany może prowadzić sprzedaż alkoholu. Postanowienia obu umów zawierają omówione przez Sąd Okręgowy regulacje odnoszące się do kwestii umożliwienia pozwanemu prowadzenia detalicznej sprzedaży alkoholu w przejmowanych od powodowa lokalach, łącznie z wprowadzeniem dla pozwanego uprawnienia opuszczenia lokalu gdy pozwany utraci prawo handlu alkoholem z nieruchomości, czy nie podpisania umowy przejęcia praw i obowiązków, gdy z winy powoda nie otrzyma pozwolenia na handel alkoholem.

Nie ma więc racji apelujący kwestionując to, że spełnienie się omawianego warunku stanowiło o osiągnięciu celu umowy inwestycyjnej. Bez wątplenia, stanowiło o celu zawarcia podpisanej w odwołaniu do jej postanowień umowy o przeniesienie praw i obowiązków, której wejście w życie czyniło wymagalnym roszczenie powoda. Nie można przy dokonaniu oceny osiągnięcia celu zawieranych kontraktów abstrahować od ich uzupełniających się postanowień. Nadto dla dokonania wskazanej oceny wystarczającym okazało się ustalenie tego, czy mimo podzielenia zasadności opisanych wyżej zarzutów apelacji, w okolicznościach sporu osiągnięto założony cel gospodarczy umowy zawartej w dniu 10 stycznia 2014 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalone fakty, nie dawały podstawy do uznania, że cel zobowiązania został osiągnięty.

W pierwszej kolejności powtórzenia przez Sąd Apelacyjny wymagało, że ustalony w sprawie stan faktyczny pozwalał na niebudzące wątpliwości ustalenie co do celu zawarcia przez pozwanego umów inwestycyjnej i przeniesienia praw i obowiązków. Celem tym było prowadzenie przez pozwaną działalności gospodarczej – handlowej w sklepach przejętych od powoda z asortymentem zawierającym możliwość sprzedaży alkoholi. Możliwość prowadzenia takiej sprzedaży, wbrew twierdzeniu apelującego, była istotną okolicznością zawarcia tych umów, jako gwarantująca osiągnięcie określonego zadawalającego zysku. Plan działalności pozwanego musiał być długofalowy, w odniesieniu do spornego lokalu, został opracowany na okres przynajmniej 10 lat, albowiem pozwany przejął miał obowiązki powoda z umowy najmu lokalu zawartej na taki okres między powodem a jego właścicielem, niemal natychmiast po dacie jej zawarcia, Czynsz najmu ustalony został na kwotę 6 000 zł, a kwota odstępnego na jaką opiewa sporna faktura stanowi ponad pięćdziesięciokrotność wysokości czynszu. Nic dziwnego więc, że pozwany godząc się na jej uiszczenie zakładał w okresie obowiązywania umowy najmu stosowny obrót, który gwarantowałby zysk pozwalający na ekonomicznie uzasadniony sposób jej „zamortyzowania”. Bez wątplenia, jak wynika z treści umowy o przeniesienie praw i obowiązków, czynił to przy założeniu, że od momentu rozpoczęcia działalności będzie mógł prowadzić detaliczną sprzedaż alkoholu. Sprzedaż produktów alkoholowych była zasadniczym elementem zakładanego planu biznesowego i zarówno powód, jak i wynajmujący dokładnie zdawali sobie z tego sprawę.

Strony niniejszego sporu niewątpliwie więc działały w przeświadczeniu o istotności ziszczenia się warunku uzyskania zgody na sprzedaż alkoholu przez najemcę. W obu umowach zawarto jasne postanowienia o konieczności jej uzyskania, a powód zobowiązał się do jej dostarczenia pozwanemu i do czynienia starań w jej uzyskaniu. Jednocześnie jej dostarczenie uczyniły warunkiem wejścia w życie umowy o przeniesieniu praw i obowiązków.

Strony bez wątpienia działały w przeświadczeniu, że zgoda ta jest niezbędna dla uzyskania koncesji na prowadzenie zakładanej działalności i winna zostać udzielona przez podmiot posiadający uprawnienie do jej udzielenia.

Podkreślenia wymagało, że strony procesu, do momentu cofnięcia zgody udzielonej przez Spółdzielnię działały także w przeświadczeniu, że zgoda wyrażona pismem z dnia 10 stycznia 2014 roku została wydana przez podmiot uprawniony. Nie kwestionowały ani jej ważności ani skuteczności prawnej. Podjęły dalsze działania polegające na realizacji umowy, w tym pozwany przejął lokal i podpisał protokół jego przejęcia, co uprawniało powoda do obciążenia pozwanego fakturą z tytułu umówionego „odstepnego”.

Co istotniejsze, ustalony w sprawie stan faktyczny pozwalał również na twierdzenie, że strony po cofnięciu przez Spółdzielnię wydanej zgody działały w zgodnym przekonaniu o zasadności takiego stanowiska Spółdzielni. Każda ze stron zawierających umowę przeniesienia praw i obowiązków z dnia 10 stycznia 2014 roku, przyjęła złożone przez Spółdzielnię, jako stronę tej umowy, oświadczenie o cofnięciu zgody na sprzedaż alkoholu, które uzasadnione zostało brakiem upoważnienia Spółdzielni do jego samodzielnego udzielenia, ze zrozumieniem i nie kwestionowała jego skuteczności, nie konstatawano wówczas ważności wcześniej udzielonej zgody w kontekście jej późniejszego odwołania. Dalsze zachowanie stron pozwalało na kategoryczny wniosek, że strony prezentowały wtedy zgodne stanowisko o braku zgody upoważnionego podmiotu na prowadzenie handlu alkoholem, zakładanej w umowie. Spółdzielnia decyzję o cofnięciu zgody z 10 stycznia 2014 roku doręczyła wszystkim podmiotom zawierającym umowę o przeniesienie praw i obowiązków, w tym powodowi, a także właściwemu do wydania koncesji urzędowi gminy.

Wobec jej otrzymania powód, mimo wystawienia faktury nie wzywał pozwanego do jej zapłaty, wprawdzie nie miał takiego obowiązku, jednak znamienym jest, że wezwanie to skierował dopiero 10 lipca 2015 roku, a więc ponad rok po upływie terminu płatności z faktury wynikającego i po opuszczeniu lokalu przez stronę pozwaną. To, w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwala na wniosek, że nie ocenił swej wiarygodności jako wymagalnej, albowiem sam podnosił w toku sporu, że po odwołaniu zgody przez Spółdzielnię, podejmował dalsze starania mające na celu uzyskanie przez pozwanego zgody na sprzedaż alkoholu od wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Pozwany natomiast, nie złożył wniosku o wydanie koncesji na podstawie zgody uzyskanej w dniu 10 stycznia 2014 roku. Uznając argumentację Spółdzielni za trafną podejmował we własnym zakresie działania zmierzające do jej uzyskania.

Spółdzielnia natomiast konsekwentnie utrzymywała, że dla wyrażenia ważnego w tym przedmiocie oświadczenia niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości i taki pogląd wszyscy zdawali się podzielać aż do opuszczenia lokalu przez pozwanego.

Strony prezentując opisaną postawę, działały zgodnie, w warunkach wzajemnego zaufania. Pozwany mając na uwadze podejmowane przez powoda i Spółdzielnię działania mające na celu uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, nie opuścił lokalu, nie handlował alkoholem licząc na rychłą zmianę tego stanu rzeczy i uiszczał czynsz wynajmującemu. Nie ma w tym miejscu znaczenia to, czy działania mające na celu uzyskanie zgody współwłaścicieli nieruchomości podejmowane przez wymienione podmioty, były wówczas uzasadnione prawnie. Strony działały bowiem w zgodnym przeświadczeniu o tym, że w opisanym okresie, orzecznictwo sądów powszechnych dotyczące upoważnienia spółdzielni do prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną diametralnie różniło się od orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego tej kwestii, na co trafie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Wszystkie wymienione

podmioty działały wówczas pozostając w błędzie, co do wymaganych prawem warunków udzielenia omawianej zgody, jednakże błąd ten nie był wywołany dowolnością ich zapatrywań. Wątpliwości stron, które ukształtowały ich ówczesne stanowisko można ocenić jako usprawiedliwione opisanymi okolicznościami, a mianowicie różnicą w poglądach judykatury. Należało mieć na względzie, że zagadnienie prawne budzące kontrowersję w istotnym dla sprawy okresie, a dotyczące zakresu upoważnienia spółdzielni mieszkaniowej jako zarządcy nieruchomością wspólną zostało wyjaśnione dopiero w wydanym przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 5 lutego 2015 roku, a powołanym wcześniej wyroku. Diametralnie różne do czasu jego wydania, orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych dopiero po wydaniu wyroku przez Trybunał Konstytucyjny zasadniczo uległo ujednoczeniu. Odbiegało przy tym od oczekiwań uczestników obrotu, co wymusiło zmianę przepisów w tej kwestii. Stosowne przepisy w tej materii uległy zmianie dopiero w roku 2017 i to w taki sposób, który pozwalał wątpliwości stron kontraktu, co do zakresu upoważnienia Spółdzielni w zarządzie nieruchomością wspólną, które pojawiły się na kanwie realizacji umowy z dnia 10 stycznia 2014 roku i dotyczyły w konsekwencji skuteczności prawnej wyrażonej w dniu 10 stycznia 2014 roku zgody Spółdzielni na prowadzenie handlu alkoholem, uznać za usprawiedliwione.

Te działania stron procesu w warunkach wzajemnego zaufania i niekwestionowany brak wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, który uniemożliwił przez okres zajmowania lokalu przez pozwanego otrzymanie stosownej koncesji, stanowiły wbrew twierdzeniu strony powodowej podstawę do uznania, że strony działały w świadomości nieosiągnięcia celu zawartej umowy. Znalazło to wyraz w opuszczeniu najmowanego lokalu przez pozwanego. Przyczyna opuszczenia najmowanego lokalu nie była kwestionowana. Stanowił ją brak możliwości detalicznej sprzedaży przez pozwanego alkoholu.

Powód nie twierdził, że było inaczej. Ubocznie jedynie w tym miejscu wskazać należało, że Sąd nie podzielił postawionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. mającego polegać na błędnym przyjęciu przez Sąd Okręgowy, iż okoliczności wskazane przez świadków A. M., S. Ł., H. J. i załączonej do akt korespondencji mailowej wskazywały na przyczyny odmowy udzielenia pozwanemu omawianej zgody. Sąd I instancji słusznie zauważył, że problemy, które stanowić miały o braku zgody, na które powołuje się apelujący pojawiły się w dopiero w kwietniu 2014 roku, a więc znaczenie po dacie cofnięcia zgody przez Spółdzielnię, a ich przedmiot nie świadczy o trafności wniosku apelacji, dotyczy bowiem zmian zasad prowadzenia działalności w lokalu, co sprowadzało się do godzin otwarcia i wygłuszenia agregatu, co nastąpiło, w żadnym punkcie nie dotyczy istotnej dla sporu materii. Istotnym jest także, że zgodnie z treścią zawartych umów, to wynajmujący i powód zobowiązani byli do uzyskania od właściwego podmiotu omawianej zgody i to bez zobowiązania pozwanego do spełniania jakichkolwiek warunków.

Prowadzenie działalności bez możliwości sprzedaży alkoholu stało się ekonomicznie nieopłacalne, a po roku starań jasnym było, że otrzymanie niebudzącej wątpliwości zgody uprawnionego podmiotu, a więc takiej, której udzielenie zakładali wszyscy uczestnicy zobowiązania, w tym powód, który do jej dostarczenia pozwanemu był zobowiązany postanowieniami umowy, zgody, która będzie stanowić niekwestionowane oświadczenie pozwalające na otrzymanie stosownej koncesji, nie nastąpi. W konsekwencji powód musiał mieć świadomość tego, że zakładany cel zawarcia umowy nie został dotychczas i nie zostanie osiągnięty. Nie ma w tych okolicznościach znaczenia to, czy powód mógł czy nie mógł starać się o koncesję na podstawie cofniętej zgody Spółdzielni. Zgoda przekazana powodowi miała nie budzić wątpliwości. Nie można było wymagać od powoda, aby podjął i kontynuował działalność w omawianej lokalizacji z założeniem toczenia procesów sądowych mających na celu ustalenie w postępowaniu administracyjnym czy cywilnym, że właściwą zgodę posiada.

Zgodnie z treścią art. 353 § 1 k. c. zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Przy czym obowiązek spełnienia świadczenia aktualizuje się wówczas gdy cel zawartego zobowiązania zostaje osiągnięty. W myśl art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie

z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Powołane w sprawie umowy stanowiły umowy dwustronnie zobowiązujące. Powód był, jak wskazano wyżej, na ich podstawie także zobowiązany do spełnienia względem pozwanego określonych obowiązków (w tym dostarczenia zgody). Jako strona umowy inwestycyjnej i umowy o przeniesienie praw i obowiązków miał świadomość, że z formalnego punktu widzenia mimo zaistnienia przesłanek pozwalających na wystawienie faktury, nie było podstaw do żądania jej zapłaty od pozwanego, albowiem cel jaki zakładały obie umowy w odniesieniu do lokalu przy ul. (...) w K., nie został osiągnięty.

Zobowiązania definiuje się jako nakaz takiego postępowania dłużnika, które będzie prowadziło do rzeczywistego osiągnięcia społeczno-gospodarczego celu, dla osiągnięcia którego zobowiązanie zostało stworzone. Należy przy tym badać, jaką rolę dla stron spełniać ma zobowiązanie i jaki jest jego cel gospodarczy, np. ze względu na rodzaj działalności gospodarczej stron, ich profesjonalny charakter lub uzasadnione oczekiwania obu stron. W nawiązaniu do treści art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz w odwołaniu do przedstawionych wyżej argumentów, oświadczenia woli stron umowy inwestycyjnej i umowy przeniesienia praw i obowiązków nie pozostawiały żadnych wątpliwości co do tego, że zgodny zamiar stron jak i cel zawartych umów zakładał przeniesienie na pozwanego przez powoda uprawnień do najmu lokalu przy ul. (...) w K. przy jednoczesnym umożliwieniu pozwanemu prowadzenia detalicznego handlu alkoholem we wskazanym lokalu.

Sąd Okręgowy trafnie zatem określił cel umów zawartych przez strony. Zasadnie przyjął przy tym, że w lokalu stanowiącym przedmiot sporu, pozwany w istocie możliwości takiej nie miał i jasne było, że mimo podejmowania starań, jej nie uzyska.

Kwota, której zapłaty żąda powód w procesie stanowi wiarygodność z tytułu przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu spornego lokalu. Pozwany byłby zobowiązany do jej zapłaty, gdyby opisany cel wskazanej umowy osiągnięto. Tak się jednak nie stało. Ponieważ więc zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, należało żądanie powoda ocenić jako niezasadne.

Sąd Okręgowy ocenił je wprawdzie jako nienależne. Odwołał się przy tym do art. 410 §2 k.c. Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, co do tego, że powołując się na wskazany przepis Sąd Okręgowy sięgnął do tej regulacji posiłkowo.

Takich wątpliwości zdaje się nie mieć także apelujący. Apelujący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie przepisów prawa materialnego wskazał wprawdzie na wadliwe zastosowanie wskazanego przepisu uznając przy tym, że polegać ono miało na niezasadnym przyjęciu, że nie należy się powodowi zapłata mimo wywiązania się przez powoda względem pozwanego z wszystkich obowiązków umownych dotyczących dostarczenia stosownej dokumentacji, w tym zgody na handel alkoholem. Powód odwołał się więc do błędnej oceny zaistniałych faktów, nie kwestionował zasadności sięgnięcia przez Sąd Okręgowy do instytucji art. 410 k.c. jako takiej.

Sąd Apelacyjny zasadności wskazanego zarzutu nie podzielił.

Wprawdzie nie może być wątpliwości, co do tego, że instytucja nienależnego świadczenia, do której odwołał się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, skonstruowana została przez Ustawodawcę dla odmiennych okoliczności niż ustalone w sporze. Jednakże, w ocenie Sądu odwoławczego nie ma przeszkód, aby sięgnąć do jej unormowań z zamiarem znalezienia odpowiedniej dla okoliczności przedmiotowego sporu definicji świadczenia, które można uznać za nienależne, ale nie w sensie instytucjonalnym, a leksykalnym, więc takiego, którego obowiązek spełnienia się nie ziścił. Ustawodawca wśród różnych świadczeń nienależnych wymienionych w art. 410 § 2 k.c. jako jedno z nich wskazał świadczenie, którego cel nie został osiągnięty. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie istnieje zakaz dla odpowiedniego czerpania z tej definicji i w konsekwencji tego przyjęcia, że pozwany byłby zobowiązany do zapłaty na podstawie postanowień umowy inwestycyjnej powodowi dochodzonego pozwem roszczenia dopiero wówczas, gdyby na mocy zawartych umów dysponował lokalem w nieruchomości, w której miałby możliwość prowadzenia detalicznej sprzedaży alkoholu. Tego celu wskazanych kontraktów nie osiągnięto w odniesieniu do lokalu przy ul. (...) w K., a więc

strona pozwana nie mogła zostać uznana za obciążoną obowiązkiem zapłaty kwoty dochodzonej pozwem względem powoda.

Poza przytoczonymi wyżej okolicznościami, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że uwzględnieniu żądania strony powodowej sprzeciwia się także dyrektywa art. 5 k.c. Wprawdzie pozwany nie odwołał się do wskazanego przepisu żądając oddalenia powództwa, jednak, jest to przepis prawa materialnego, a jak już wspomniano ewentualne naruszenie prawa materialnego Sąd odwoławczy winien badać z urzędu.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Istotą omawianego zjawiska jest to, że określone zachowanie strony umowy wprawdzie mieści się, formalnie rzecz ujmując, w granicach przysługującego prawa, w rzeczywistości jednak narusza ono porządek prawny i sformułowane w nim w sposób obiektywny zasady postępowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, żądając od pozwanego w opisanych wyżej okolicznościach, zapłaty 331 685,40 zł, powód nadużywa prawa. Wykorzystuje wynikające z umowy uprawnienie do obciążenia pozwanego fakturą i żądania jej zapłaty, choć przez blisko rok lojalnie podzielał zapatrywanie pozwanego, co do braku podstaw do jej dokonania utwierdzając swym zachowaniem stronę pozwaną w przeświadczeniu, że mimo początkowego twierdzenia o spełnieniu się wszystkich przesłanek niezbędnych do uznania wymagalności roszczenia powoda, wobec zmiany okoliczności, a co za tym idzie, zmiany stanowiska w tej kwestii, żądanie zapłaty „odstępnego” nie stało się w istocie wymagalne. W ocenie Sądu Apelacyjnego powód domagając się uiszczenia wskazanej kwoty po opuszczeniu lokalu przez pozwanego, mając świadomość nieosiągnięcia celu umów łączących strony w odniesieniu do spornego lokalu, dąży do wykazania, że ziszczyły się warunki wejścia w życie umowy z dnia 10 stycznia 2014 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego skierowanie przez powoda do pozwanego wezwania do zapłaty aktualnie w odwołaniu do twierdzenia o wejściu w życie postanowień umowy przeniesienia praw i obowiązków, stanowi w istocie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego obciążenie jedynie strony pozwanej konsekwencją fiaska podjętych przez wszystkie strony umowy, działań zmierzających do osiągnięcia celu umowy, po tym jak podmioty te zgodnie uznały, że nie może zostać osiągnięty mimo wyrażenia pozwanemu w dniu 10 stycznia 2014 roku przez Spółdzielnię zgody na sprzedaż alkoholu. Powód czyni to nadto z wykorzystaniem ustabilizowanej w dniu wytoczenia powództwa linii orzecznictwa, a więc z pominięciem obowiązującej w okresie zawarcia i realizacji umowy z dnia 10 stycznia 2014 roku odmiennej interpretacji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przepisów. Opiera się na stanowisku judykatury, które aktualnie ocenia jako niebudzące wątpliwości w odwołaniu do wydanego przez Trybunał Konstytucyjny w 2015 roku wyroku, a więc wyroku, który nie mógł stanowić punktu odniesienia dla stron w roku 2014, kiedy to Spółdzielnia wskazała, że nie jest uprawniona do złożenia analizowanego oświadczenia woli.

Takie zachowanie jest sprzeczne z zasadą przyzwoitości kupieckiej, którą powód zdawał się realizować przed opuszczeniem przez pozwanego lokalu. Jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. W stosunkach między profesjonalistami, w których wyjątkowo – zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny – może zastosować dyrektywę art. 5 k.c, zasady współżycia społecznego rozumiane są nieco odmiennie. Chodzi tu raczej o oceny wynikające z zasad rzetelności kupieckiej, które jednak odsyłają do ocen o charakterze etycznym. W odwołaniu do tego, nie sposób zauważyć, że przyznanie racji stronie powodowej klóciłoby się w okolicznościach sporu z zasadą sprawiedliwości, a jako takie nie zasługiwało na ochronę prawną.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda. W punkcie 2, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1804 ze zm.). orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ewa Staniszevska Małgorzata Goldbeck-Malesińska