

Sygn. akt I ACa 454/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

**Przewodniczący SSA Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)**

**Sędziowie SA Edyta Buczkowska-Żuk**

**SA Zbigniew Ciechanowicz**

**Protokolant st. sekr. sąd. Karolina Ernest**

**po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2021 r. w Szczecinie na rozprawie**

**sprawy z powództwa A. N.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 20 maja 2021 r., sygn. akt I C 224/20**

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki A. N. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z. kwotę 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Edyta Buczkowska - Żuk SSA Agnieszka Bednarek – Moraś SSA Zbigniew Ciechanowicz

**Sygn. akt I ACa 454/21**

## UZASADNIENIE

Powódka A. N. po sprecyzowaniu ostatecznego stanowiska w sprawie domagała się zasądzenia od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Z. kwoty 84 350 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W pozostałym zakresie powództwo zostało cofnięte.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie żądań pozwu oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, według norm przepisanych, w tym zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie w pkt 1 umorzył postępowanie w części, tj. o zasądzenie kwoty przekraczającej 84 350 złotych, w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałej części, a w pkt 3 zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5 417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu strony pozwanej.

Podstawę wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i prawne:

W dniu 10 marca 2010 r. w K. powódka jako przedsiębiorca prowadzący działalność pod firmą (...) z siedzibą w G. zawarła z (...) SA z siedzibą w P. umowę najmu lokalu użytkowego o numerze (...), usytuowanego na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K., będącego jej własnością. Powódka jako podmiot wynajmujący oświadczyła, że lokal może być przeznaczony na potrzeby sklepu, prowadzącego detaliczną sprzedaż głównie artykułów spożywczych, w tym napojów alkoholowych.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że w tej umowie powódka wyraziła zgodę na prowadzenie w jej lokalu użytkowym usług głównie w zakresie handlu detalicznego, z przewagą branży spożywczej, w tym także na sprzedaż napojów alkoholowych tak przez Najemcę, jak i Podnajemcę lub inną osobę wprowadzoną w posiadanie lokalu na podstawie innego tytułu prawnego i oświadczyła, że w okresie trwania niniejszej umowy zgody swej nie cofnie. Jednocześnie powódka zobowiązała się – w ramach swoich możliwości - podjąć wszelkie niezbędne działania, które mogą ułatwić najemcy uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń na sprzedaż wyrobów alkoholowych w przedmiotowym lokalu.

W 2015 r. powódka rozwiódła się z mężem i dokonała pozasądowego podziału majątku dorobkowego. W jego wyniku przedmiotowy lokal użytkowy stał się jej wyłączną własnością.

Sąd ustalił ponadto, że w przedmiotowym lokalu użytkowym powódki działalność gospodarczą prowadziła I. K., jako franczyzobiorca (...) SA, która w dniu 6 listopada 2012 r. uzyskała zgodę od pozwanej na sprzedaż alkoholu w tymże lokalu użytkowym. Na podstawie tej zgody Wójt Gminy K. wydał stosowne zezwolenie, imienne dla I. K. na okres 5 lat.

Pismem z dnia 10 marca 2017 r. pozwana wspólnota lokalowa zwróciła się do Wójta Gminy K. o wygaszenie zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych dla podmiotu Sklep (...) ul. (...) w Z. i nie wydawanie nowych.

W odpowiedzi na to pismo Wójt Gminy K., pismem z dnia 10 kwietnia 2017 r. pouczył pozwaną, że zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych wygasają samoistnie po upływie okresu, na jaki zostały wydane. Przedsiębiorca, który zamierza w dalszym ciągu prowadzić sprzedaż napojów alkoholowych od 1 października 2017r. musi ze stosownym wyprzedzeniem złożyć wnioski o wydanie nowych zezwoleń. Uzyskanie ich nie będzie możliwe bez przedłożenia aktualnego dokumentu, o którym mowa w art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

Jak ustalił Sąd Okręgowy w dniu 3 sierpnia 2017 r. Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe (...) z siedzibą w K. wniosło do pozwanej wspólnoty lokalowej o wyrażenie pisemnej zgody do przedłużenia zezwoleń na sprzedaż alkoholu w sklepie (...) ul. (...) Z.. Wnioskująca uzasadniała swą prośbę tym, że zgoda ta jest potrzebna jako załącznik do wniosku o zezwolenie na sprzedaż alkoholu do Urzędu Gminy w K.. Wnioskodawczyni chciała dalej prowadzić sklep (...), lecz dotychczasowe zezwolenia były ważne jedynie do 30 września 2017 r.

Pozwana na ten wniosek odpowiedziała pismem z dnia 25 sierpnia 2017 r., w którym odmówiła Przedsiębiorstwu Handlowo – Usługowemu (...) z siedzibą w K. zgody na sprzedaż alkoholu dla sklepu (...) przy ulicy (...) w Z..

Wówczas to powódka, pismem z dnia 31 sierpnia 2017 r. wystąpiła do zarządu pozwanej wspólnoty z wezwaniem do uzgodnienia terminu spotkania. Pismo to pozwana otrzymała 1 września 2017r.

Kolejnym pismem z dnia 11 września 2017 r. skierowanym do zarządu pozwanej powódka poprosiła o zorganizowanie w trybie pilnym spotkania w celu omówienia dalszych zasad współpracy oraz propozycji rozwiązania istniejących problemów związanych z funkcjonowaniem w jej lokalu sklepu sieci (...). Jednocześnie powódka wskazała, że prośba o spotkanie jest związana z upływem ważności zezwoleń na sprzedaż alkoholu w jej lokalu użytkowym dla franczyzobiorczyni i odmową wyrażenia zgody na przedłużenie tych zezwoleń. Pismo to pozwana odebrała 14 września 2017 r.

W dniu 8 lutego 2018 r. powódka zawarła z (...) SA z siedzibą w P. porozumienie do umowy najmu z dnia 10 marca 2010 r. W § 1 tego porozumienia strony zgodnie oświadczyły, że w związku z odmową Wspólnoty Mieszkaniowej udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu stanowiącym przedmiot najmu – strony rozwiązują tę umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2018 r. Z kolei w § 2 tego porozumienia strony zgodnie oświadczyły, że w związku z zawarciem i rozwiązaniem przedmiotowej umowy najmu nie wnoszą i nie będą w przyszłości wnosić żadnych roszczeń finansowych i rzeczowych w stosunku do siebie, a rozliczenie objęte niniejszym porozumieniem jest pełne i ostateczne.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2018 r. powódka zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia jej nieruchomości lokalowej tj. byłego sklepu (...) na lokale mieszkalne.

Pozwana przygotowała projekt uchwały numer (...), z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego powódki na mieszkalny, poddała go pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów i członkowie pozwanej wspólnoty wyrazili większościową zgodę na tę zmianę.

Pismem z dnia 18 października 2018 r. powódka zwróciła się do Komendanta KPP K. o udzielenie informacji o ilości interwencji przy jej lokalu tj. (...) przy ulicy (...) w Z. w latach 2015-2018. W odpowiedzi na to pismo poinformowano powódkę, że w tamtym okresie odnotowano trzy interwencje policji.

Nadto sąd ustalił, że powódka od 2016 r. nie uczestniczyła w corocznych zebraniach właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że żądania pozwu nie były uzasadnione.

Jak wskazał Sąd zezwolenia na sprzedaż alkoholu w danym lokalu użytkowym, położonym na terenie Gminy K./Z. wydaje Wójt. Analiza jego pisma adresowanego do pozwanej wspólnoty lokalowej, z dnia z dnia 10 kwietnia 2017 r. wskazuje, że zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych wygasają samoistnie po upływie okresu, na jaki zostały wydane. Przedsiębiorca, który zamierza w dalszym ciągu prowadzić sprzedaż napojów alkoholowych musi ze stosownym wyprzedzeniem złożyć wnioski o wydanie nowych zezwoleń. Uzyskanie ich nie jest możliwe bez przedłożenia aktualnego dokumentu, o którym mowa w art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, bowiem wnioskodawca musi do wniosku dołączyć zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Dalej Sąd wskazał, franczyzobiorca najemcy uzyskał zgodę na sprzedaż alkoholu dopiero 2,5 roku później bo dopiero w listopadzie 2012 r., na okres 5 lat, do końca września 2017 r., przy czym nie uzyskał wówczas stosownej uchwały pozwanej wspólnoty lokalowej lecz wystarczającą była pisemna zgoda podpisana przez zarządcę J. T. (1). Ponadto sklep (...) działał przez ten okres czasu bez sprzedaży napojów alkoholowych i ta sytuacja była akceptowana tak przez franczyzobiorcę, jak i najemcę lokalu powódki.

Z ustaleń sądu wynika, że franczyzobiorca wystąpił do pozwanej wspólnoty z pisemnym wnioskiem o wyrażenie zgody na dalszą sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym powódki i w ciągu trzech tygodni pozwana wyraziła swoje zdanie na piśmie, nie wyrażając na to zgody.

Jak wskazał Sąd Okręgowy w świetle ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, zwłaszcza jej art. 18 ust 6 pkt 3, pozwana postępowała zgodnie z prawem, nie musiała swojej zgody wyrażać w formie uchwały, bowiem wystarczała decyzja podjęta przez upoważniony Zarząd Wspólnoty. Zgoda dotyczyła bowiem działalności gospodarczej nie właściciela lokalu, a jego podnajemcy, a nadto mnie obejmowała swoją treścią części wspólnych nieruchomości, a dotyczyła wyłącznie konkretnego podmiotu korzystającego z lokalu użytkowego powódki.

Świadomość trybu uzyskiwania zezwoleń na sprzedaż alkoholu w lokalu położonym w budynku wielomieszkaniowym była znana stronom przedmiotowej umowy najmu, bowiem powódka i (...) SA w jej treści zawarły zapis „A. N.

zobowiązuje się – w ramach swoich możliwości - podjąć wszelkie niezbędne działania, które mogą ułatwić najemcy uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń na sprzedaż wyrobów alkoholowych w przedmiotowym lokalu”.

W ocenie Sądu Okręgowego prośba powódki o spotkanie z Zarządem Wspólnoty w celu omówienia dalszych zasad współpracy oraz propozycji rozwiązania istniejących problemów związanych z funkcjonowaniem w jej lokalu sklepu sieci (...) nie była działaniem wystarczającym. Prawdą jest, że powódka wskazała w swoim piśmie, że prośba o spotkanie jest związana z upływem ważności zezwoleń na sprzedaż alkoholu w jej lokalu użytkowym dla franczyzobiorczyni i odmową wyrażenia zgody na przedłużenie tych zezwoleń. Jednakże zdaniem Sądu powódka nie wyczerpała wszystkich możliwości, aby pomóc franczyzobiorczyni w uzyskaniu wymaganego zezwolenia.

Jak zważył Sąd Okręgowy, powódka mogła złożyć do pozwanej wspólnoty, jej zarządu, wniosek, aby ten poddał pod głosowanie projekt uchwały, w treści której członkowie pozwanej wyraziliby zgodę lub nie, na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym powódki, tak na jej rzecz bądź na rzecz podmiotu wskazanego przez powódkę. W tym zakresie pozwana nie miała inicjatywy uchwalodawczej, bowiem udzielenie takiej zgody nie mieści się w zakresie normowania art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali, gdyż nie dotyczy części wspólnych nieruchomości. Takiej inicjatywy uchwalodawczej powódka jednak nie podjęła, co zresztą przyznała słuchana w charakterze strony.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że z taką inicjatywą powódka wystąpiła później, kiedy pismem z dnia 25 kwietnia 2018 r. zwróciła się do pozwanej Wspólnoty z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia jej nieruchomości lokalowej tj. byłego sklepu (...) na lokale mieszkalne. Wówczas to pozwana przygotowała projekt uchwały numer (...), z dnia 15 maja 2018r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego powódki na mieszkalny, poddała go pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów i członkowie pozwanej wspólnoty wyrazili większościową zgodę na tę zmianę.

Sąd Okręgowy uznał więc, że brak uchwały pozwanej wspólnoty lokalowej w przedmiocie zezwolenia na sprzedaż alkoholu w lokalu powódki był następstwem wyłącznie zaniechania inicjatywy uchwalodawczej ze strony powódki.

Słuchani w sprawie powódka oraz członek zarządu pozwanej K. Ś. i zarządca J. T. (1) przyznali, że w związku z prośbą A. N. doszło do spotkania przedstawicieli pozwanej z powódką. Było to spotkanie nieformalne. Podczas tego spotkania przedstawiciele pozwanej przyznali, że były ustne skargi właścicieli lokali na bałagan pod tym sklepem (...), że był pity alkohol pod sklepem i zakłócana cisza nocna bowiem sklep był czynny do 23.00. Z tego spotkania nie sporządzono żadnej notatki, ani też nie doszło do żadnych wiążących ustaleń. Fakt takiego przebiegu spotkania potwierdziła pracownica (...) SA M. K..

Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom tych osób, albowiem ich treść była zbieżna, co do przebiegu tego spotkania i padających zarzutów, co do niewłaściwego prowadzenia sklepu (...) przez franczyzobiorcę.

Sąd podkreślił, że powódka zarówno w dacie zawarcia przedmiotowej umowy najmu, jak i później była przedsiębiorcą. W tej sytuacji Sąd uznał, że od przedsiębiorcy można wymagać większej znajomości prawa, w tym ustawy o własności lokali. Powódka będąc właścicielką lokalu użytkowego i prowadząc aktywnie działalność gospodarczą winna korzystać nie tylko z fachowej wiedzy księgowej (z usług której korzystała co przyznała słuchana w charakterze strony) lecz również, nawet doraźnie z wiedzy prawnika.

Nadto w ocenie Sądu Okręgowego decyzja Zarządu pozwanej wspólnoty o odmowie zgody dla franczyzobiorcy na dalszą sprzedaż alkoholu w lokalu powódki nie była ani bezprawna, ani subiektywna, lub też nie poparta żadnymi obiektywnymi przesłankami. Z niespornych ustaleń sądu wynika, że w latach 2015-2018 były interwencje Policji przy lokalu powódki przy ulicy (...) w Z., bezpośrednio związane z działalnością sklepu (...). Były to trzy interwencje. Jednakże zdaniem sądu nie ilość tego typu interwencji winna decydować o ewentualnym wyrażeniu zgody przez pozwaną na dalszą sprzedaż alkoholu w lokalu powódki. Już sam fakt determinacji członków pozwanej wspólnoty, którzy zdecydowali się na takie ostateczne kroki nie mogąc znieść zakłócania ich spokojnego zamieszkiwania i brak

reakcji franczyzobiorcy na naganne zachowanie klientów jej sklepu są wymownym dowodem na to, że brak zgody był reakcją na niezgodne z prawem postępowanie najemcy/franzyzobiorcy lokalu użytkowego powódki.

Dodatkowo Sąd zauważył, że umowa zawarta przez powódkę z (...) SA przez pierwsze dwa lata jej obowiązywania nie opierała się na wymogu uzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu w tym lokalu. Najemca nie zrezygnował z korzystania z lokalu powódki i płacił jej umówiony czynsz najmu. Z ustaleń sądu wynika, że najem miał trwać do marca 2020 r. Brak jest konsekwencji w zachowaniu najemcy, który przez 2,5 roku mógł wynajmować lokal powódki bez możliwości sprzedaży w nim alkoholu, zaś przez ostatnie dwa lata bez tej możliwości lokal powódki nie był już dla niego atrakcyjny.

Zaakcentowano również, że powódka zawierając z (...) SA porozumienie (z dnia 8 lutego 2018 r.) dobrowolnie zrezygnowała z należnego jej od najemcy odszkodowania za przedterminowe zakończenie umowy najmu. Umowa ta nakładała jedynie na powódkę zobowiązanie, że w ramach swoich możliwości, podejmie wszelkie niezbędne działania, które mają ułatwić najemcy uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń na sprzedaż wyrobów alkoholowych w przedmiotowym lokalu. Powódka nie przedstawiła żadnego dowodu, że najemca zarzucił jej brak tego typu działań na rzecz franczyzobiorcy.

Sąd Okręgowy zauważył, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że podjęła kroki niezbędne do znalezienia kolejnego najemcy jej lokalu użytkowego, aby zmniejszyć potencjalne straty po wcześniejszym zakończeniu współpracy z (...) SA. Wręcz przeciwnie swoim zachowaniem dała sygnał, że zamierza przekształcić swój dotychczasowy lokal użytkowy na lokale mieszkalne. Taką wolę powódka wyraziła już w kwietniu 2018 r. występując z wyżej opisanym wnioskiem do pozwanej wspólnoty. Pozwana, jej członkowie wyrazili na to zgodę.

W konsekwencji Sąd meriti uznał, że pozwana swoim zachowaniem nie naruszyła żadnego przepisu ustawy o własności lokali, ani też ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, tak by po stronie powodowej powstały podstawy do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych o charakterze majątkowym. Z tego też względu sąd powództwo oddalił w części dotyczącej zmodyfikowanego żądania pozwu (punkt drugi wyroku).

Sąd Okręgowy, wobec zmodyfikowania żądania przez powódkę, umorzył postępowanie w sprawie w części tj. o zasądzenie kwoty przekraczającej 84.350 zł (punkt pierwszy wyroku).

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się powódka, zaskarżając je w części tj. co do pkt II. i III.

Orzeczeniu Sądu I instancji apelująca zarzuciła:

1) naruszenie art. 18 ust.6 pkt 3 ustawy z dnia 18 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz art. 22 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz art. 60 k.c. przez błędną wykładnię i zastosowanie polegającą na przyjęciu, iż jedynie formalny wniosek powódki mógł stanowić wystarczającą podstawę do podjęcia przez wspólnotę działań w zakresie wydania stosownej zgody w formie prawem przewidzianym, a tym samym pozwanej Wspólnocie odmawiającej zgody na piśmie agentowi sklepu mieszczącego w lokalu powódki oraz ignorującej pisma powódki dot. konieczności wydania stosownej zgody nie można przypisać zachowania niezgodnego z prawem;

2) naruszenia art. 415 k.c. w zw. z art. 140 k.c. poprzez ich błędną interpretację i zastosowanie skutkujące uznaniem, iż pozwana Wspólnota nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec pozwanej albowiem w żaden sposób nie ograniczała w sposób arbitralny uprawnień właścicielskich powódki, a jej zachowanie było zgodne z przepisami prawa choć właściwa subsumpcja przepisów prawa do ustalonego stanu faktycznego powinna prowadzić do zgoda przeciwnego wniosku;

3) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez ocenę dowodów przeprowadzonych w sprawie w sposób niezgodny z ich treścią, logiką oraz doświadczeniem życiowym, skutkujący:

- brakiem uwzględnienia, że pierwotnie franczyzobiorca najemcy uzyskał zgodę na sprzedaż alkoholu na podstawie pisemnej zgody wydanej przez zarządcę J. T. (1) tj. w takiej samej formie, w jakiej pozwana Wspólnota odmówiła wydania zgody franczyzobiorcy I. K. w odpowiedzi na jej pisemny wniosek i tym samym braku związku przyczynowo skutkowego pomiędzy dokonaniem przez Wspólnotę naruszeniem przepisów prawa dot. zachowania właściwej formy wyrażenia zgody, bądź udzielenia odmowy na sprzedaż alkoholu z zachowaniem powódki, a tym bardziej przypisywania jej odpowiedzialności za powyższy stan rzeczy z uwagi na rzekomy brak skorzystania przez nią z inicjatywy uchwałodawczej,

- ustaleniem, iż brak jest związku przyczynowego między brakiem zgody na sprzedaż alkoholu, a rozwiązaniem umowy pomiędzy powódką a siecią (...) z uwagi na fakt, iż przez dwa lata (na początku działalności sklepu żabka) nie posiadał on koncesji na alkohol przy jednoczesnym pominięciu faktu, iż dowody zgromadzone w sprawie potwierdzały fakt rozwiązania umowy w związku z utratą koncesji;

3) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie wszystkich elementów umożliwiających prawidłową kontrolę zaskarżonego wyroku albowiem samo stwierdzenie, iż pozwana swoim zachowaniem nie naruszyła żadnego przepisu ustawy o własności lokali ani też ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałania alkoholizmowi nie stanowi wystarczającego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku;

4) brak rozpoznania istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe powódka wniosła o uchylenie pkt II. i III. zaskarżonego orzeczenia i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. Ewentualnie domagała się ona zmiany pkt II., III. zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 84 350,00 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powódki o pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz opłatą skarbową od pełnomocnictwa, a także zasądzenie od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym koszty zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym zastępstwa procesowego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja powódki nie zawierała jakichkolwiek argumentów, mogących stanowić podstawę do skutecznego zakwestionowania stanowiska Sądu pierwszej instancji, tym samym okazując się bezzasadną.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacji strony powodowej. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związaną z tym oceną zarzutami prawa procesowego (zob. Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, Legalis nr 92438), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu pierwszej instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy

sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, jako najdalej idącego, trzeba wskazać, że nie był on uzasadniony. Uchybienia tego powódka błędnie upatrywała w tym, że poza oceną Sądu pozostał szereg okoliczności faktycznych, które winny być przedmiotem zastosowania określonych norm prawa materialnego, w tym także czy w realiach niniejszej sprawy nie doszło do nakładania przez pozwaną wspólnotę obowiązku lub wprowadzania ograniczeń, sprzecznych z regulacją prawa własności w Kodeksie cywilnym oraz przepisami pozostałych ustaw szczególnych mających zastosowanie dla stanu faktycznego sprawy.

Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że nierozpoznanie istoty sprawy, które może skutkować na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchyleniem zaskarżonego wyroku przez sąd odwoławczy i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Do nierozpoznania istoty sprawy dojdzie w szczególności w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22 i z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513). Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie, bowiem wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd Okręgowy orzekł merytorycznie o jej żądaniu, wskazał i zbadał materialną podstawę powództwa, a także odniósł się do zarzutów stron.

Nadto odnotować trzeba, iż zarzut sformułowany przez powódkę jest ogólnikowy i jako tak sformułowany nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny nie dostrzega, by Sąd Okręgowy dopuścił się uchybienia w tym zakresie. Skarżąca w apelacji wskazuje na szereg pominiętych przy ocenie prawnej okoliczności faktycznych, nie precyzując przy tym, o które dokładnie okoliczności faktyczne chodzi. Zarzuca ona również, że Sąd Okręgowy nie zbadał, czy w realiach niniejszej sprawy nie doszło do nakładania przez pozwaną wspólnotę obowiązku lub wprowadzania ograniczeń, sprzecznych z regulacją prawa własności w Kodeksie cywilnym oraz przepisami pozostałych ustaw szczególnych mających zastosowanie dla stanu faktycznego sprawy. Wbrew podniesionym twierdzeniom, Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą żądania pozwu było roszczenie odszkodowawcze i ocenił jego zasadność, ustosunkował się on także do podniesionych w trakcie postępowania przez obie strony twierdzeń i zarzutów, dając temu wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd niższej instancji ocenił także twierdzenia powódki odnośnie bezprawności działania pozwanej w kontekście przepisów ustawy o własności lokali, i ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz Kodeksu cywilnego.

Chybiony okazał się także zarzut odwołujący się do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zważyć należy, że jego skuteczność ograniczona jest do sytuacji, w której treść uzasadnienia skarżonego orzeczenia uniemożliwia kontrolę instancyjną. W systemie apelacyjnym, w którym Sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznym, a postępowanie odwoławcze jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszoinstancyjnym, uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie mają znaczenia dla możliwości rozpoznania apelacji. W tym kontekście wskazać należy, że z treść uzasadnienia Sądu Okręgowego w oczywisty sposób wynika treść dokonanych ustaleń oraz motywów, którymi kierował się Sąd przy dokonywaniu oceny prawnej, a także wskazywane przez skarżącą przepisy ustawy o własności lokali i ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, które zostały ocenione przez Sąd Okręgowy pod kątem działania pozwanej.

Za pozbawiony racji uznano również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c.

W tym miejscu przypomnieć należy, że wynikająca z art. 233 § 1 k.p.c. swoboda w ocenie wiarygodności i mocy dowodów polega na dokonywaniu tej oceny według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Sąd porównuje wnioski wynikające z poszczególnych dowodów przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego i w efekcie ocena ich wiarygodność. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wyprowadzić wnioski odmienne.

W związku z tym dla skutecznego postawienia zarzutu wadliwości ustaleń wobec naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o nieprawidłowości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego własnej, odmiennej od sądowej, oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Skuteczny zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi prowadzić do podważenia podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, LEX nr 164852). Konieczne jest wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu pierwszej instancji w zakresie tej oceny. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradiktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach, stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dokonana przez Sąd pierwszej instancji odpowiada wszystkim wskazanym wyżej kryteriom. Ocena dowodów dokonana została w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Okręgowy przywołane i omówione. Ocena dowodów, co do faktów istotnych w sprawie, nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego, czy właściwego kojarzenia faktów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji - oceniając pojedyncze dowody - zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. - odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślić też trzeba, że z wywodu Sądu Okręgowego wynika, że odniósł się także do treści pism z dnia 10 marca 2017 r. oraz z 10 kwietnia 2017 r. (k. 219 – 220), ustalając prawidłowo ich treść. Nie sposób, więc podzielić zarzutu naruszenia powyższego przepisu w sposób i w okolicznościach zarzucanych przez stronę skarżącą. W apelacji wywiedzionej w niniejszej sprawie nie wskazano okoliczności pozwalających na przypisanie Sądowi Okręgowemu naruszenia opisanego wyżej wzorca oceny dowodów. Skarżąca formułując zarzuty przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów nie przeprowadziła wywodu wykazującego naruszenie zasad logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego. Już tylko z tego względu podniesiony zarzut powódki nie zasługiwał na uwzględnienie. Nadto zauważyć należy, że zarzuty apelującej w tej części odnoszą się w zasadzie do oceny prawnej roszczenia, przede wszystkim do uznania przez Sąd Okręgowy braku związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy zdarzeniem a szkodą.



Powództwo w niniejszej sprawie powódka motywowała twierdzeniem, że w związku z niepodjęciem uchwały przez pozwaną, uniemożliwiła ona powódce dalsze korzystanie z jej lokalu, w sposób zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także uniemożliwiła pobieranie pożytków stanowiących podstawę dochodu powódki. Zdaniem powódki zarząd pozwanej, kierując się subiektywnymi i tylko sobie znanymi pobudkami, podjął bezprawne działania zmierzające do ograniczenia praw właścicielskich powódki, w tym działania wyprzedzające nawet formalny wniosek ówczesnego franczyzobiorcy.

Zgodnie z art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych należy załączyć zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora takiego budynku.

W świetle art. 6 tej ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową. Według art. 18 ust. 1 właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Przy braku określenia odmiennego sposobu zarządu obowiązują wówczas ustawowe zasady (art. 18 ust. 3). Stosownie do art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz, przy czym czynności zwykłego zarządu podejmuje samodzielnie, do podjęcia zaś czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Uchwały podejmowane są według reguł przewidzianych w art. 23 cyt. ustawy.

Wobec treści przytoczonych regulacji nie można Sądowi pierwszej instancji postawić w sposób skuteczny zarzutu wadliwej wykładni art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości. Przepis ten wskazuje bowiem w sposób wyraźny podmioty uprawnione do wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych, jeśli punkt sprzedaży ma być zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Katalog tych podmiotów jest katalogiem zamkniętym. Z treści przepisu wyraźnie wynika, że zarząd wspólnoty nie jest uprawniony do wyrażenia takiej zgody, nie jest on uprawniony by samodzielnie odnosić się do wniosku właściciela lokalu o jej wyrażenie.

W takich przypadkach zgoda musi pochodzić od właścicieli lokali, jako że stanowi ona czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, a zatem do podejmowania decyzji w tej kwestii zarząd wspólnoty nie jest uprawniony. Do jej wyrażenia koniecznym jest więc podjęcie odpowiedniej uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w budynku której planowane jest utworzenie lub kontynuowanie takiej placówki handlowej.

Zarząd w pierwszej kolejności powinien więc zwrócić się do członków wspólnoty mieszkaniowej, dopiero gdy ci wyrażą swoją wolę w sposób prawem przewidziany (uchwała) na tej podstawie może złożyć stosowne oświadczenie, czyli w zależności od poczynionych ustaleń wyrazić zgodę lub nie. Kwestię tę należy zawsze oceniać, mając na uwadze stan prawny nieruchomości, ponieważ uprawnienie do wyrażenia pisemnej zgody na zewnątrz przypisano współwłaścicielom tylko w sytuacji braku dokonania wyboru zarządu nieruchomości wspólnej (zob. NSA w wyroku z dnia 18 czerwca 2009 roku, sygn. akt: II GSK 1060/08).

Odnosnie zaś podnoszonej przez powódkę kwestii, że zarządca J. T. (1) wyraził wcześniej zgodę, wskazać należy, że zgodnie z art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości był on do tego uprawniony. Zauważyć bowiem należy, że w katalogu tego przepisu jest wskazany zarządca budynku. Wyjaśnić w tym miejscu należy, że brak dookreślenia w ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi pojęcia „zarządcy” uzasadnia sięgnięcie do ustawy o własności lokali. Zgodnie z treścią zeznań J. T. (1) był on zarządcą – administratorem na zlecenie Zarządu Wspólnoty (była zawarta umowa o sprawowanie zarządu). Nie był on więc członkiem Zarządu Wspólnoty, a więc nie są to sytuacje tożsame.

Zauważyć przy tym należy, że z pisma z 10 kwietnia 2017 r. nie wynika w sposób jednoznaczny, że w marcu 2010 r. franczyzobiorca nie uzyskał stosownej uchwały pozwanej wspólnoty lokalowej, a wystarczającą była pisemna zgoda podpisana przez zarządcę J. T. (1). W piśmie tym zacytowany został fragment pisma z 10 marca 2017 r., w którym wskazano, że zgoda udzielona na sprzedaż alkoholu dla Pani I. K. w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej z

dnia 06.11.2012 roku na podstawie zgody właścicieli lokali podpisana przez Zarządcę J. T. (1) utraciła moc prawną. Niewątpliwie więc z treści tego pisma wynika, że zgoda zarządcy J. T. (1) została udzielona na podstawie zgody właścicieli. Nie wynika z tego w sposób niebudzący wątpliwości, że zgoda ta była samoistna. Powódka nie wykazała przy tym innymi dowodami, ażeby było tak, jak twierdzi w apelacji.

Mając na uwadze powyższe, wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych, jako pozostające w wyłącznej kompetencji wspólnoty mieszkaniowej wymagało podjęcia w tym zakresie uchwały.

Jak słusznie wskazał w uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy, inicjatywa uchwałodawcza w tym zakresie należała do powódki.

Ustawa o własności lokali nie nakłada żadnych ograniczeń w sprawach zgłaszania projektów uchwał. Ustawa mówi jedynie w jakich sprawach konieczne jest podjęcie uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2). Wynika stąd, że każdemu z członków wspólnoty mieszkaniowej przysługuje prawo inicjatywy w sprawach uchwał. Każdy może proponować podjęcie uchwały w sprawie, którą uważa za istotną. Każdy może też proponować treść takiej uchwały. Propozycje te mogą być składane w dowolnym momencie.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że zgodnie z art. 24 ust. 1 uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Z kolei zebrania ogółu właścicieli lokali zwoływane są zgodnie z art. 31 ustawy o własności lokali:

a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,

b) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Nie ma przy tym racji powódka, wskazując, że o podjęcie takiej uchwały mógł wystąpić sam franczyzobiorca najemcy przedmiotowego lokalu (I. K.), co też uczynił w piśmie z dnia 3 sierpnia 2017 r., gdyż uprawnionymi są jedynie członkowie wspólnoty. Wniosek przeciwny prowadziłby do kuriozalnych sytuacji, w których każdy mógłby domagać się podjęcia uchwały przez dowolnie wybraną wspólnotę mieszkaniową, a to z kolei generowałoby dla tej wspólnoty zaangażowanie, czas i środki finansowe. Nawet w przypadku uznania, że prawo takie przysługuje jedynie osobom, które mają w wydaniu jakiejś uchwały interes prawny, doprowadziłoby do sytuacji, w której wspólnota musiałaby w pierwszej kolejności ocenić, czy taki interes danej osobie w ogóle przysługuje, co także wiązałoby się z obciążeniem. Zauważyć w tym kontekście należy, że franczyzobiorca najemcy nie legitymował się w tym zakresie nawet upoważnieniem udzielonym przez powódkę. Wskazywany zaś przez skarżącą wyrok NSA z dnia 15 września 2011 r. odnosi się do podmiotów ubiegających się o uzyskanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, nie zaś do podmiotów, którym przysługuje inicjatywa uchwałodawcza we wspólnocie mieszkaniowej. W przeciwnym razie zapis zawarty w umowie najmu z dnia 10 marca 2010 r. pomiędzy powódką a (...) SA z siedzibą w P., a dotyczący zobowiązania się powódki do podjęcia działań, mogących ułatwić najemcy uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń na sprzedaż wyrobów alkoholowych w przedmiotowym lokalu, byłby zbędny, bowiem najemca sam mógłby wystąpić z inicjatywą uchwałodawczą w tej sprawie. Powódka musiała mieć tego świadomość, składając w umowie oświadczenie tej treści.

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że z treści pisma z dnia 3 sierpnia 2017 r. nie wynika literalnie, żeby I. K. wystąpiła o podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż przez niego alkoholu, a jedynie wniosła o wyrażenie zgody pisemnej niezbędnej do przedłużenia zezwolenia na sprzedaż alkoholu.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka nie skorzystała z przysługującej jej inicjatywy uchwałodawczej. W pismach kierowanych do Zarządu Wspólnoty nie wносиła o podjęcie uchwały w

przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych dla najemcy czy też dla franczyzobiorcy najemcy I. K., nie wносиła również o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali zgodnie z przywołanym art. 31 ustawy o własności lokali. Na takim zebraniu przed poddaniem pod głosowanie stosownej uchwały, mogła ona spróbować przekonać pozostałych właścicieli do swoich racji. Tymczasem powódka w pismach wносиła jedynie o uzgodnienie terminu spotkania z Zarządem Wspólnoty. Nie można tym samym zgodzić się z apelującą, że wносиła ona w sposób konkludentny o podjęcie takiej uchwały. Zwłaszcza, że w pismach wyraźnie wzywa ona Zarząd Wspólnoty do uzgodnienia terminu spotkania z nią oraz do podania numeru telefonu do Zarządu. Niewątpliwie nie jest to równoznaczne z wnioskiem o zwołanie zebrania właścicieli, ani tym bardziej z wnioskiem o podjęcie uchwały. Powódka tym samym nie wykazała, że podjęła wszystkie możliwe kroki do tego, żeby franczyzobiorca otrzymał zgodę na sprzedaż alkoholu, do czego była zobowiązana na mocy zawartej umowy najmu z dnia 10 marca 2010 r. Zgodnie z tą umową powódka zobowiązała się bowiem – w ramach swoich możliwości - podjąć wszelkie niezbędne działania, które mogą ułatwić najemcy uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń na sprzedaż wyrobów alkoholowych w przedmiotowym lokalu. W realiach niniejszej sprawy, nie sposób uznać, że powódka wyczerpała wszystkie swoje możliwości, skoro nie skorzystała z inicjatywy uchwałodawczej, czy też nie wносиła o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali. Należy mieć przy tym na uwadze, że powódka miała świadomość obowiązujących przepisów, skoro pismem z dnia z dnia 25 kwietnia 2018 r. zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia jej nieruchomości lokalowej tj. byłego sklepu (...) na lokale mieszkalne (k. 221).

Jak wynika z powyższego, niepodjęcie stosownej uchwały przez pozwaną Wspólnotę było wynikiem zaniechań samej powódki.

Co istotne, zauważyć należy, że Wspólnota Mieszkaniowa w zakresie podjęcia decyzji o wyrażeniu (bądź też nie) zgody na sprzedaż alkoholu ma swobodę decyzji.

Zgodnie z art. 140 k.c. 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. Granicami korzystania przez właściciela ze swojego lokalu są więc: przepisy ustaw, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności. W niniejszej sprawie wskazać należy, że prawo własności powódki jest ograniczone przepisami ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, która w art. 18 ust. 6 pkt 3 wymaga wyrażenia zgody przez pozostałych współwłaścicieli budynku na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym. Jest ono ograniczone także zasadami współżycia społecznego, albowiem korzystanie z prawa własności przez powódkę nie może zakłócać korzystania z prawa własności właścicieli lokali mieszkalnych.

Niewątpliwie sprzedaż alkoholi w lokalu użytkowym miała wpływ na korzystanie z pozostałych lokali, w szczególności zaś z lokali mieszkalnych, których właściciele są zmuszeni do znoszenia zachowań zakłócających spokój, porządek czy ciszę nocną przez klientów sklepu. Są to immisje w rozumieniu art. 144 k.p.c., do znoszenia których pozostali właściciele lokali nie mogą być zmuszani przez właściciela lokalu użytkowego. Oddziaływanie punktu sprzedaży alkoholu na otoczenie jest więc na tyle znaczne, że zgoda taka jest wymagana (art. 18 ust. 6 pkt 3 przywołanej powyżej ustawy), zaś członkowie wspólnoty mają prawo wyrazić swoje zdanie, czy akceptują sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu wchodzącym w skład wspólnoty, czy też nie.

Z akt sprawy wynika, że funkcjonowanie sklepu w budynku przy ul. (...) w Z., w którym to istniała możliwość zakupu alkoholu, było uciążliwe dla mieszkańców. Świadczą o tym zeznania świadków, informacja o interwencjach Policji oraz pismo z dnia 10 marca 2017 r. pozwana wspólnota lokalowa zwróciła się do Wójta Gminy K. o wygaszenie zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych dla podmiotu Sklep (...) ul. (...) w Z. i nie wydawanie nowych.

Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje zaś, żeby najemca podejmował jakiegokolwiek kroki, by wykluczyć lub chociażby ograniczyć uciążliwe sytuacje, do których dochodziło pod lokalem powódka. Posiadanie zaś zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych wymaga szczególnej dbałości i ostrożności uprawnionego podmiotu w kwestii zachowania porządku publicznego zarówno w lokalu, jak i w najbliższej okolicy, gdzie jest sprzedawany alkohol.

Przedsiębiorca winien z własnej inicjatywy podejmować działania zapobiegające negatywnym skutkom spożycia alkoholu w dziedzinie bezpieczeństwa i porządku publicznego (tak Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 maja 2015 roku, sygn. akt: II GSK 426/14).

Tym samym twierdzenia pozwanej, ażeby niepodjęcie korzystnej dla powódki i jej najemcy uchwały przez pozwaną Wspólnotę było niezgodne z przepisami prawa, nie były uzasadnione, a podniesiony w tym zakresie zarzut naruszenia art. 415 k.c. w zw. z art. 140 k.c. był niesłuszny.

W związku z powyższymi okolicznościami, za nieuzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art. 415 k.c. Stosownie do treści tego przepisu, przesłankami odpowiedzialności deliktowej są zaistnienie szkody, wystąpienie zdarzenia, za które ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot oraz związek przyczynowy pomiędzy czynem niedozwolonym, a szkodą w tej postaci, że stanowi ona jego zwykłe następstwo. Należy podnieść, że ciężar udowodnienia wszystkich tych okoliczności obciąża co do zasady poszkodowanego. Przy odpowiedzialności na zasadzie winy poszkodowany ma obowiązek wykazania okoliczności, które dadzą podstawę do postawienia zarzutu zawinionego działania lub zaniechania.

Powódka nie sprostала powyższym wymaganiom, co zostało trafnie ocenione przez Sąd Okręgowy. Powódka nie tylko nie wykazała, ażeby pozwana swoimi działaniami, czy też zaniechaniami doprowadziła do powstania u niej szkody, ale nie wykazała również, że szkoda w wysokości określonej w pozwie i w związku z niepodjęciem uchwały przez pozwaną Wspólnotę w ogóle powstała.

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji przed wydaniem pierwszej zgody na sprzedaż napojów alkoholowych przez I. K. franczyzobiorcę (...) SA w sklepie nie były sprzedawane napoje alkoholowe, a mimo to działał on, a umowa najmu nie została rozwiązana. Powódka zaś nie wykazała, że podjęła próbę negocjowania z (...) SA z siedzibą w P. dotychczasowej wysokości czynszu w związku z brakiem zgody na sprzedaż alkoholu, proponując jego zmniejszenie, co pozwoliłoby udowodnić, że pomimo zmniejszenia czynszu nie był on skłonny kontynuować umowy bez zezwolenia na sprzedaż alkoholu. Nadto powódka nie wykazała, żeby swoimi staraniami próbowała wynająć lokal po rozwiązaniu dotychczasowej umowy najmu. Nie tylko więc nie wykazała, że próbowała zmniejszyć wysokość ponoszonych strat, ale także nie udowodniła, że bez zgody pozwanej na sprzedaż alkoholu w tym lokalu nie było możliwe wynajęcie go innemu podmiotowi. Jakkolwiek ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zmierzała ona do przekształcenia lokalu użytkowego na lokal mieszkalny, jednakże nie dokonała tego przekształcenia formalnie, co oznacza, iż mogła go ona wynająć zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Mając na uwadze powyższe, apelacja podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz.1804 ze zm.).

SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Agnieszka Bednarek – Moraś SSA Zbigniew Ciechanowicz