

Sygn. akt I ACa 765/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Bednarek-Moraś
Sędziowie:	SSA Dorota Gamrat-Kubeczak SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	St. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. P. (1) i R. P. (2)

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 13 września 2018 r. sygn. akt I C 1020/17

I. oddala apelację,

II. zasądza od każdego z powodów R. P. (1) i R. P. (2) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwoty po 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Dorota Gamrat-Kubeczak SSA Agnieszka Bednarek-Moraś SSA Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 765/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2017 r. powodowie R. P. (1) i R. P. (2) wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 17 lipca 2017 r. w przedmiocie zakazu sprzedaży alkoholu. W ocenie powodów naruszono w ten sposób ich interes, jako właścicieli lokalu użytkowego, jak również obowiązujące przepisy prawa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 września 2017 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) fr. w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości wyjaśniając, że przyczyną podjęcia uchwały nr (...) była uciążliwość działalności handlowej dla mieszkańców budynku, polegająca w szczególności na zanieczyszczeniu przez klientów sklepu otoczenia i klatki schodowej budynku. Według pozwanej nie można twierdzić, że doszło do naruszenia interesu powodów, gdyż mogą oni prowadzić w lokalu inną działalność. Ponadto podjęcie uchwały nie utrudnia w żaden sposób wynajęcie lokalu. Z kolei twierdzenie o niezgodności uchwały nr (...) z przepisami prawa pozwana oceniła jako bezpodstawne, gdyż uchwała nie ogranicza prawa własności powodów.

Wyrokiem z dnia 13 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w Szczecinie oddalił powództwo, stwierdzając, że nie zaistniały podstawy do uchylecia uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Rozważając zarzuty strony powodowej, Sąd miał na uwadze konstrukcję przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Przewiduje ona obowiązek uzyskania zgody zarządcy budynku. Nie określa natomiast żadnych kryteriów, które podmiot ten powinien uwzględnić przy podejmowaniu decyzji. Należało więc przyjąć, że nie jest on w tym zakresie związany żadnymi ograniczeniami. Może więc swobodnie, kierując się interesem wspólnoty, wyrazić swoją wolę w przedmiocie dopuszczenia do sprzedaży napojów alkoholowych w lokalu. Właściciel może taką uchwałę zaskarżyć, musi jednak wykazać, że sposób jej podjęcia lub okoliczności związane z zarządem nieruchomości wspólną lub jego indywidualnym interesem w konkretnym przypadku sprzeciwiają się uwzględnieniu woli głosujących członków wspólnoty. Nie sposób przy tym założyć, że wystarczającym argumentem do podważenia uchwały może być fakt opłacalności sprzedaży tego rodzaju produktów. Prowadziłoby to bowiem do wniosku, że brak zgody na obrót napojami alkoholowymi zawsze godzi w interes właściciela lokalu, a przez to wyłącza możliwość ingerencji wspólnoty.

Sąd wskazał, że weryfikacja uchwały z punktu widzenia interesów poszczególnego właściciela musi wiązać się z jednoczesną analizą interesów innych członków wspólnoty. Niewątpliwie bowiem w wielu wypadkach konieczne jest podjęcie decyzji będącej wyrazem wyważenia sprzecznych interesów wielu stron. W takich sytuacjach uchwała może polegać uchyleniu, tylko kiedy naruszenie określonego interesu jest nieracjonalne, nadmierne i stanowi wyraz nieuzasadnionej restrykcyj.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że choć zgromadzony materiał dowodowy potwierdza, że sprzedaż alkoholu jest istotnym czynnikiem decydującym o tym, że obecny najemca lokalu uznał za opłacalne prowadzenie punktu handlowego w tym miejscu, to jednak fakt ten nie może być decydujący dla oceny dopuszczalności podjętej uchwały. Po pierwsze bowiem Sąd ustalił zarazem, że mieszkańcy budynku uważają działalność sklepu za dokuczliwą z powodu zachowania klientów kupujących alkohol. Po drugie zaś powód nie wykazał, aby ewentualne zaprzestanie handlu napojami alkoholowymi uniemożliwiało mu wynajem lokalu lub prowadzenie w nim innej opłacalnej działalności handlowej.

Jeśli chodzi o uciążliwość lokalu, Sąd dysponował zeznaniami świadków, którzy szczegółowo, przytaczając konkretne przykłady opisali, jakie niedogodności wynikają dla nich z faktu, iż w lokalu sprzedawany jest alkohol. Wskazali na zaśmiecanie terenu przed budynkiem i w bramie. Zwrócili uwagę na zanieczyszczenie terenu nieruchomości wspólnej przez klientów spożywających tam kupiony alkohol i załatwiających swoje potrzeby fizjologiczne. Opisali, jak klienci pod wpływem alkoholu zachowują się agresywnie wobec mieszkańców i wzbudzają obawy szczególnie u dzieci. Sąd nie znalazł powodu, aby uznać te relacje za niewiarygodne. Uwagę sądu zwracało także to, że uprzednio ci sami mieszkańcy wyrażali zgodę na sprzedaż alkoholu. Nie mogli być zatem co do zasady przeciwni tego rodzaju działalności. Fakt, iż obecnie wszyscy głosujący byli za tym, żeby taką zgodę wycofać, świadczył o tym, że to uciążliwości, które ujawniły w związku ze sprzedażą alkoholu, skłoniły ich do zmiany zdania. Dla sądu istotne było również to, że strona powodowa nie wskazała i nie zawnioskowała o przesłuchania w charakterze świadka żadnego mieszkańca budynku, który mógłby potwierdzić, że uważa działalność prowadzoną w lokalu powodów za nieuciążliwą.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że istniały rzeczywiste przesłanki związane ze sposobem funkcjonowania sklepu i prowadzoną tam sprzedażą alkoholu, które stały się przesłanką podjęcia zaskarżonej uchwały. Nie zaistniała

więc sytuacja, w której można by przyjąć, że decyzja wspólnoty mieszkaniowej nie jest podyktowana faktycznymi względami, ani potrzebą ochrony interesów członków wspólnoty mieszkaniowej, tylko stanowi szykanę względem właścicieli lokalu użytkowego, podyktowaną złą wolą lub złośliwością. W każdym zaś razie strona powodowa nie wykazała, aby takie były rzeczywiste powody podjęcia uchwały.

Sąd miał również na względzie, że w warunkach niniejszej sprawy zaskarżona uchwała nie była uchwałą pierwotną podjętą wobec właściciela, który dopiero zamierza rozpocząć sprzedaż napojów alkoholowych w swoim lokalu, tylko została wydana po tym, jak uprzednio stosowna zgoda została wyrażona. Zdaniem Sądu nietrafny jest jednak pogląd, który prowadziłby do wniosku, że członkowie wspólnoty nie mogą zmienić swojej decyzji w tym zakresie. Oznaczałoby to, że raz wyrażona zgoda ma charakter bezterminowy i nieodwołalny. W sposób oczywisty kłóciłoby się to z funkcją przepisu zawartego w ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Konieczność uzyskiwania zgody jest bowiem formą kontroli i unikania sytuacji, w których handel alkoholem powodowałby zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości. Gdyby więc odmówić zarządcy nieruchomości możliwości weryfikowania swojego stanowiska co do wyrażenia zgody w tym przedmiocie, podmiot prowadzący działalność mógłby po uzyskaniu korzystanej uchwały przestać liczyć się z wolą mieszkańców i zaniechać wszelkich starań o ograniczenie ewentualnych uciążliwości związanych z charakterem prowadzonej działalności.

Ponadto Sąd zauważył, że zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych ma charakter okresowy i wymaga odnowienia. Skoro tak, to przedsiębiorca powinien za każdym razem, zgodnie z trybem przewidzianym w ustawie uzyskać aktualną zgodę. Wobec tego wspólnota ma prawo do wyrażania swojej woli każdorazowo, gdy procedura występowania o zezwolenie jest kolejny raz inicjowana. Brak przy tym jakichkolwiek normatywnych podstaw, aby uznawać, że raz wyrażona zgoda rozciąga się na wszystkie przyszłe postępowania w przedmiocie wydania decyzji zezwalającej, a w szczególności, że nie może być ona cofnięta. Zaakceptować można pogląd, iż wycofanie zgody nie wpływa na ważność wydanej już decyzji, a zatem do czasu jej obowiązywania, nowa uchwała wspólnoty nie przełoży się na możliwość sprzedaży napojów alkoholowych. Wspólnota nie decyduje bowiem o rodzaju prowadzonej działalności, tylko wyraża zgodę na prowadzenie takiej sprzedaży w ramach procedury uzyskiwania zezwolenia w postępowaniu administracyjnym. Należało się natomiast wyraźnie opowiedzieć za stanowiskiem, zgodnie z którym zgoda taka jest indywidualna i powinna być każdorazowo pozyskiwana na potrzeby każdej kolejnej procedury związanej z wydaniem zezwolenia. W związku z tym Sąd krytycznie ocenił posłużenie się uchwałą z 2009 r. przy uzyskiwaniu obecnie obowiązującego zezwolenia.

Zdaniem Sądu nie sposób też uznać, że przedmiotowa uchwała naruszała interes powodów w sposób tak daleko idący, że powinno to przeważać nad przesłankami, którymi właściciele kierowali się w czasie głosowania. Powodowie ograniczyli się do wykazania, że sprzedaż alkoholu generuje przychody i że obecny najemca nie będzie kontynuował umowy najmu bez możliwości handlowania tymi produktami. Należało mieć jednak na względzie po pierwsze, że na razie najemca ten dysponuje zezwoleniem obowiązującym do 2021 r. Powodowie mają więc czas na to, żeby przygotować się do ewentualnej utraty możliwości kontynuowania sprzedaży produktów zawierających alkohol. Po drugie sąd uznał, że nie zostało w żaden sposób wykazane, że przedmiotowy lokal nie może być miejscem prowadzenia opłacalnego handlu innego rodzaju produktami lub prowadzenia działalności gospodarczej innej niż handlowa. Z pewnością wystarczającym dowodem w tym zakresie nie mogłoby być same tylko zapewnienia powoda, który twierdził, że nie ma żadnych perspektyw co do przebranzowienia jego lokalu. Przyjmując logikę prezentowaną przez powoda należałoby uznać, iż lokale usługowe w centrum miast mogą służyć wyłącznie sprzedaży alkoholu, w przeciwnym razie będą deficytowe. Powód zresztą pozostawał w tej kwestii mało konsekwentny. Przyznawał bowiem jednocześnie, że na tym samym odcinku ulicy funkcjonuje wiele innych punktów handlowych i usługowych, przy tym niektóre od dłuższego czasu. Nie zaproponował jednak materiału dowodowego mogącego świadczyć o tym, że ich właściciele nie osiągają z tego tytułu zysku. Zdaniem Sądu należało więc stwierdzić, że działalność prowadzona obecnie w lokalu zapewnia powodowi pożądaną przychód. Zmiana asortymentu lub profilu działalności może się okazać kłopotliwa. Brak jednak podstaw do ustalenia, że nie jest ona możliwa, lub że wiąże z takimi trudnościami lub nakładami, że byłoby to nieopłacalne. Dlatego też zgromadzone dowody nie uzasadniały zarzutu, iż interes innych członków wspólnoty został uwzględniony w sposób powodujący nadmierne pokrzywdzenie powodów..

Uznania Sądu nie znalazły również pozostałe argumenty powodów. Strona powodowa poddawała w wątpliwość autentyczność niektórych podpisów pod uchwałą. Nie przedstawiła jednak żadnych dowodów w tym zakresie. Nadto ewentualne potwierdzenie, że niektóre podpisy pochodziły od osób nieuprawnionych, mogłoby co najwyżej prowadzić do ustalenia, że uchwała nie uzyskała wymagalnej większości głosów. Wówczas zaś uchwała nie wywołałaby zamierzonego skutku. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 teże ustawy - uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z kolei w myśl art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali - jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Z powyższych przepisów wynika, że podstawową zasadą jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50 % udziałów wszystkich właścicieli lokali. W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała kwestia, iż głosowanie odbywało się według wielkości udziałów, a zatem dla skutecznego powzięcia uchwały musiała ona uzyskać poparcie przekraczające 50 % udziałów. Ewentualny brak odpowiedniej ilości głosów sprawiałby, że uchwała nie zostałaby podjęta i nie istniałaby w obrocie prawnym. W takim wypadku nie było więc możliwe jej uchylenie. Interes swój powodowie mogliby zaś realizować co najwyżej wnosząc o ustalenie nieistnienia uchwały.

Zdaniem Sądu istotnego znaczenia nie miało również, to, że powodowie nie brali udziału w głosowaniu i zostali o nim poinformowani. Należało bowiem mieć na uwadze, że ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym ewentualne naruszenie zasad dotyczących głosowania może być podstawą uchylenia uchwały tylko, o ile nieprawidłowości mogły mieć wpływ na wynik głosowania. Przedmiotowa uchwała uzyskała zaś znaczną większość, stąd oddanie przez powodów głosu przeciw uchwale nie wpłynęłoby na ostateczny rezultat. Powodowie nie wykazali też w żaden sposób, że uczestnictwo w głosowaniu mogłoby zapewnić im skuteczne wpłynięcie na decyzje innych właścicieli. Podobnie nie udowodnili, że omyłkowe złożenie podpisu przez inną osobę w rubryce przewidzianej dla powodów i późniejsze przekreślenie tego podpisu, mogło oddziaływać na sposób głosowania innych członków wspólnoty. Sugestie powodów w tym zakresie powinny znaleźć wyraz w odpowiedniej inicjatywie dowodowej. Tymczasem powodowie nie wskazali żadnej osoby, która mogłaby potwierdzić, że przebieg głosowania miał wpływ na jej decyzję.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną i dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie za w pełni wiarygodne zeznań świadków J. G. oraz T. S. opisujących sytuacje wpływające na uciążliwość działalności prowadzonej w lokalu powodów. Tym samym przyjęcie, iż mieszkańcy Wspólnoty niejednokrotnie podejmowali rozmowy związane z brakiem akceptacji na sprzedaż alkoholu oraz zgłaszali niedogodności z nim związane na corocznych zebraniach Wspólnoty, w tym w szczególności na zebraniu w dniu 22 lutego 2017 r., podczas gdy z protokołów zebrań dostarczonych przez powoda, a nie kwestionowanych przez pozwaną jasno wynika, iż sprzedaż alkoholu w lokalu powodów nigdy nie była ujęta w porządku obrad, ale również nie została zgłoszona odrębnym wnioskiem w toku prowadzonego zebrania.

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na zastąpieniu oceny swobodnej oceną dowolną w zakresie w jakim Sąd ustalił, iż zaskarżona uchwała nr (...), podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów odpowiada prawu i nie narusza interesu powoda podczas gdy z zebranego materiału dowodowego jasno wynika, iż postępowanie prowadzące do podjęcia uchwały obarczone zostało wadą. Powodowie nie mieli wiedzy co do przeprowadzanego głosowania nad uchwałą oraz nie brali udziału w głosowaniu. Pomimo tego, w karcie głosowania w rubryce przeznaczonej na oddanie głosu znajduje się podpis nienależący do powodów. Fakt ten znacząco rzutuje na podjęte przez pozostałych członków Wspólnoty decyzję co zostało wykazane

bezpośrednio zeznaniami świadka A. S.. Świadek ten w sposób jednoznaczny uzasadnia sposoby podejmowania decyzji w przypadku wyrażania zgody na sprzedaż alkoholu oraz motywów oddania głosu za uchwałą nr (...).

3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż sprzedaż alkoholu w lokalu powodów generuje w obrębie części wspólnych nieruchomości zachowania uciążliwe dla członków Wspólnoty takie jak zaśmiecanie chodników, oddawanie moczu w bramie, awantury do późnych godzin nocnych czy agresywne w stosunku do członków wspólnoty komentarze klientów sklepu należącego do powodów podczas gdy z zeznań przesłuchanych świadków jasno wynika, iż wejście na teren wspólnoty zabezpieczone jest bramą wyposażoną w tak zwany samozamykacz oraz domofon, a dostęp do części wspólnych nieruchomości mają tylko mieszkańcy Kamienicy.

4) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że zakłócanie spokoju i porządku w obrębie lokalu powodów spowodowane jest wyłącznie zachowaniem klientów sklepu kupujących alkohol oraz uznanie tego zachowania za rażąco odbiegające od zachowań umiarkowanych, a obecnych w centrum miasta w obrębie licznych klubów i dyskotek, a w konsekwencji błędne ustalenie, iż w niniejszej sprawie zachodzą szczególne przesłanki umożliwiające zmianę wcześniej kolektywnie wyrażonego oświadczenia Wspólnoty w postaci wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu

5) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 140 k.c. i art. 144 k.c. w zw. z art. 12 i 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 02 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji wkraczanie w sferę uprawnień właścicielskich powodów ograniczając im możliwość prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z wolą i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu użytkowego nabytego przez powodów na własność zwłaszcza z uwagi na wyrażoną uprzednio zgodę na sprzedaż alkoholu, w tym także na brak jakiegokolwiek konfliktu z mieszkańcami Wspólnoty.

Z uwagi na podniesione zarzuty, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 lipca 2017 r. w przedmiocie sprzedaży alkoholu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zawierała jakichkolwiek argumentów, mogących stanowić podstawę do skutecznego zakwestionowania stanowiska Sądu I 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 związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I 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 (por. 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 (por. 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).

Wyjaśnić przy tym należy skarżącym, że zarzut sprzecznych ustaleń faktycznych, niewątpliwie stanowi konsekwencję naruszenia zasad oceny materiału procesowego przewidzianych w Kodeksie postępowania cywilnego, w tym zwłaszcza w jego art. 233 § 1 k.p.c. Chcąc zatem skutecznie poddać ocenie Sądu odwoławczego stanowisko Sądu I instancji w przedmiocie dokonanych przez niego ustaleń faktycznych, w zakresie materialnoprawnych przesłanek roszczenia, skarżący winni wyraźnie wskazać te okoliczności faktyczne, które - w ich ocenie - Sąd Okręgowy nieprawidłowo ustalił. W konsekwencji zatem, te ustalenia faktyczne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które nie zostaną w apelacji zakwestionowane, są dla Sądu odwoławczego wiążące.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut błędnej oceny dowodów może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez sąd pierwszoinstancyjny, czyli bada, czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne oraz zgodne z zasadami wiedzy i doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. przykładowo postanowienie z 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

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 kontradyktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których 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 odwoławczego, dokonana przez Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie ocena dowodów nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Nadto, 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.

Wbrew zarzutom apelujących, Sąd I instancji trafnie uznał za wiarygodne zeznania świadków J. G. i T. S. jako spójne, wzajemnie się uzupełniające, logiczne i konsekwentne. Z zeznań tych świadków jednoznacznie wynikało, jakiego rodzaju perturbacje dotyczą członków wspólnoty i innych lokatorów na skutek niewłaściwego zachowania się klientów dokonujących zakupu alkoholu i że problemy związane ze sprzedażą alkoholu w lokalu powodów były przedmiotem rozmów między lokatorami, poruszane było to też na zebraniach wspólnoty, w których uczestniczył także jeden z powodów, zaś fakt, iż w zaproszeniach na zebrania nie wskazano na taki przedmiot obrad, nie oznacza, iż kwestie te nie mogły być omawiane przez członków Wspólnoty.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał również na ustalenie, że na liście do głosowania w rubryce przeznaczonej do złożenia głosu przez powodów znajdował się skreślony podpis innej osoby, która omyłkowo

umieściła w tym miejscu fragment swojego podpisu. (karta do głosowania - koperta k. 121). Brak było natomiast dowodów, które wskazywałyby na to, że ten błąd miał wpływ na oddanie głosu przez inne osoby, a w szczególności przez A. S., który zeznał, że reprezentuje na zebraniach TBS, będący właścicielem lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty i w głosowaniach przychylił się do większości właścicieli, gdyż nawet bez uwzględnienia głosu przysługującego powodowi, głosy innych członków wspólnoty były oddane za przyjęciem uchwały i w związku z tym można domniemywać, że nawet, gdyby przy nazwisku powodów nie byłoby podpisu wskazującego na oddanie głosu za przyjęciem uchwały lub gdyby powodowie zagłosowali przeciwko uchwale, to pozostałe oddane głosy skłoniłyby A. S. do poparcia przedmiotowej uchwały.

W tym stanie rzeczy ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego należało uznać za prawidłowe i w konsekwencji tego Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Na kanwie tego przepisu ustawodawca przewidział po stronie właściciela lokalu uprawnienie do zaskarżenia uchwał podjętych przez właścicieli lokali, wskazując w tym zakresie cztery przesłanki uzasadniające takie żądanie, a mianowicie: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Zauważyć należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Dokonując oceny prawnej powództwa, w pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy na to, że powodowie zdają się całkowicie pomijać wywód Sądu Okręgowego, oparty na utrwalonym orzecznictwie, zgodnie z którym, z uwagi na (wynikający już z przepisów ustawy) odformalizowane organizowanie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej oraz sposobu głosowania, samo stwierdzenie naruszenia przepisów dotyczących zwoływania i przebiegu zebrania właścicieli lokali wspólnoty, czy głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie prowadzi do uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Konieczne jest bowiem wykazanie, że naruszenia przepisów proceduralnych, dotyczących organizacji zebrania i jego przebiegu, czy aktu głosowania miało wpływ na podjęcie kwestionowanej uchwały. Takiej argumentacji nie przedstawiono, poprzestając na powołaniu dotychczasowych twierdzeń, co w tym zakresie czyni apelację wyłącznie polemiczną. Powodowie, pomimo spoczywającego na nich ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), nie wykazali, w jaki sposób zgłaszane przez nich wadliwości miały wpłynąć na ostateczny wynik głosowania i podjęcie uchwały, czy też w jaki sposób osoby odpowiedzialne za zbieranie głosów mogły wpłynąć na sposób głosowania przez poszczególnych właścicieli.

Brak jest również podstaw do uznania, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa materialnego.

Stosownie do art. 18 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi istnieje obowiązek uzyskania zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży ma być zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy czym ustawodawca nie sprecyzował kryteriów, które powinno się uwzględnić przy podejmowaniu takiej decyzji. Co do zasady właściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową mają więc swobodę w wyrażeniu woli w przedmiocie dopuszczenia do sprzedaży napojów alkoholowych w lokalu, a jedynymi ograniczeniami w tym zakresie jest wzgląd na okoliczności związane z zarządaniem nieruchomością wspólną lub indywidualnym interesem poszczególnych członków wspólnoty. Nie można także pomijać tego, na co słusznie zwraca uwagę Sąd Okręgowy, że celem powyższej ustawy jest reglamentacja

sprzedaży alkoholu, a nie pełna swoboda i dowolność. Tym samym działalność gospodarcza w tym zakresie podlega ograniczeniom, a jednym z jej przejawów jest właśnie konieczność uzyskania zgody odpowiedniego podmiotu na sprzedaż alkoholu. Powołane wyżej przepisy mają więc charakter szczególny w stosunku do regulacji prawnej wskazanej w apelacji i wobec tego zarzut naruszenia prawa materialnego w tym zakresie okazał się bezzasadny.

Nie ma też wystarczających podstaw, aby przyjąć, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów jako właścicieli lokalu użytkowego. Co prawda apelujący nie sformułowali tego zarzutu, jednak kwestia ta należy do kategorii prawa materialnego, zaś z uzasadnienia apelacji, a także pośrednio ze zgłoszonych zarzutów naruszenia prawa procesowego wynika, że skarżący upatrują sprzeczność tej uchwały ze swymi interesami.

W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego z osobistego lub gospodarczego punktu niekorzystna, krzywdząca, narusza jego prawa, albo ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00). Naruszenie subiektywnie postrzeganego interesu właściciela i interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia samo przez się jej uchylenia na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu omawianej regulacji stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego i przy uwzględnieniu reguł słuszności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09). Z tego też względu odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, wyrok SA w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, wyrok SA w Katowicach z dnia 30 października 2015 r., V ACa 254/15, wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2015 r., I ACa 700/15, wyrok SA w Krakowie z dnia 04 września 2015 r., I ACa 671/15; wyrok SA w Krakowie z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 895/16).

Kierując się powyższymi względami prawnymi i uwzględniając ogół okoliczności faktycznych, wynikających ze zgromadzonego w toku tego postępowania materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny podzielił trafną ocenę Sądu I instancji, zgodnie z którą zaskarżona uchwała nie narusza interesów powodów jako właścicieli w taki sposób, aby zachodziły przesłanki do jej uchylenia. Należy bowiem wskazać, że podejmując kwestionowaną przez powodów uchwałę, właściciele mieli na względzie dobro mieszkańców oraz kierowali się troską o wspólny majątek. Skoro bowiem z zeznań świadków wynikało, że osoby dokonujące zakupu alkoholu w lokalu należącym do powodów, zachowują się nagannie, zanieczyszczając chodnik przed budynkiem i klatkę schodową, uszkadzając domofon, przyjmując agresywną postawę wobec osób wchodzących i wychodzących z budynku, czy hałasując pod oknami, to członkowie Wspólnoty mieli prawo do weryfikacji wcześniej podjętej decyzji i cofnięcia zgody na sprzedaż alkoholu. W realiach niniejszej sprawy współwłaściciele nieruchomości, członkowie wspólnoty mieszkaniowej władni byli zdecydować o prawach innych współwłaścicieli tej nieruchomości, także członków tej wspólnoty, nawet poprzez ich pewne ograniczenie, oczywiście tylko i wyłącznie w ramach uprawnień ustawowych. Wspólnota mieszkaniowa jest „zbiorem” podmiotów, które w ramach tej wspólnoty muszą funkcjonować w sposób możliwie racjonalny, uwzględniający wzajemne interesy, prawa i obowiązki oraz nie naruszając tych interesów, praw i obowiązków w sposób nieuprawniony. Z uwagi na to, że wspólnota musi funkcjonować jako całość, uzasadnione interesy większości członków powinny pozostać nadrzędnymi w stosunku do interesów, praw i obowiązków poszczególnych członków wspólnoty. Prawo powodów do korzystania z ich lokalu musiało zatem ustąpić interesowi i prawom pozostałych członków pozwanej Wspólnoty, gdyż tego wymagają zasady współzycia społecznego, które pozwalają na ograniczenie korzystania z prawa własności rzeczy (art. 140 k.c.). Zdaniem Sądu odwoławczego niedopuszczalne jest bowiem, by prawo korzystania z własnej nieruchomości danej osoby uznać za absolutne i niepodlegające żadnym ograniczeniom, podczas gdy sprzeciwia się temu, nie gorzej chronione, prawa innych osób do korzystania z ich rzeczy, ale także inne gwarantowane Konstytucją RP (art. 31 ust. 2). Ograniczenie prawa własności powodów nie narusza istoty prawa własności, skoro nie ma przeszkód, aby korzystać z tego prawa w inny, niż dotychczas sposób.

Nie można przy tym podzielić poglądu apelujących, iż nie było prawnych możliwości odwołania poprzednio wyrażonej zgody na sprzedaż alkoholu, gdyż z powołanych wyżej przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi wynika, że koncesja na sprzedaż alkoholu ma charakter temporalny i ubieganie się o zezwolenie na następny okres wymaga przedłożenia kolejnej zgody uprawnionego podmiotu, a nie - jak to uczynili powodowie - posłużenia się uchwałą zawierającą zgodę, która w istocie odnosiła się do wcześniejszego wniosku o udzielenie zezwolenia na sprzedaż alkoholu. Wykorzystanie tej poprzedniej uchwały było również przejawem niełojalności powodów wobec pozostałych współwłaścicieli i tego rodzaju działanie nie zasługiwało na ochronę prawną.

Nie można zgodzić się też ze stanowiskiem strony powodowej, że sporna uchwała wspólnoty jako czynność prawna zawierająca w sobie oświadczenie woli, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego nie może być dowolnie uchylona. Wskazany wyżej charakter prawny tego rodzaju czynności, konieczność przyznania organom korporacyjnym uprawnienia do podejmowania decyzji stosownie do zmieniającej się sytuacji i взгляд na prawidłowe zarządzanie jednostką organizacyjną, podyktowane przedmiotem ocenianej uchwały, co do zasady nie wykluczają możliwości uchylecia, czy zmiany wcześniej podjętej uchwały, zaś ograniczenia kodeksowe co do możliwości odwołania oświadczenia woli w realiach niniejszej sprawy nie znajdują zastosowania.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zaskarżony wyrok w całości odpowiadał prawu, skutkiem czego apelacja pozwanej, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie przegrali postępowanie apelacyjne w całości, wobec czego winni zwrócić pozwanej koszty zastępstwa prawnego przed Sądem Apelacyjnym, ustalone stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Dorota Gamrat-Kubeczak Agnieszka Bednarek-Moraś Ryszard Iwankiewicz