

Sygn. akt I ACa 1510/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w N.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 18 września 2013 r. sygn. akt I C 630/13

oddala apelację.

Sygn. akt : I ACa 1510/13

UZASADNIENIE

D. B. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w N. , nr (...) z dnia 22 sierpnia 2012r , twierdząc , że uchwała , którą strona pozwana nie wyraziła zgody na prowadzenie w jej lokalu działalności handlowej w ramach której sprzedawany byłby alkohol, jest sprzeczna z prawem , oraz jej usprawiedliwionym interesem , naruszając art. 22 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wniosła także o obciążenie strony przeciwnej kosztami postępowania.

Uzasadniając zgłoszone żądanie wskazywała , iż jest właścicielką lokalu użytkowego w ramach wspólnoty Mieszkaniowej i w 2012r zdecydowała o wynajęciu go w celach handlowych jednej z sieci , która miała tam prowadzić sprzedaż artykułów spożywczych oraz alkoholu. Uwzględniając wymagania ustawy O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi zwróciła się do zarządu Wspólnoty o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu , który po wielomiesięcznej zwłoce uznał , iż ewentualną zgodę winni wyrazić członkowie Wspólnoty w formie uchwały.

Uchwała, podjęta poprzez indywidualne zbieranie głosów, okazała się być dla D. B. negatywna. W jej ocenie strona pozwana nie była w ogóle uprawniona do jej podjęcia. Po wtóre narusza ona istotny interes powódki, stanowiąc nieuzasadnioną ingerencję w jej prawo własności.

Odpowiadając na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami sporu.

W swoim stanowisku procesowym wskazała, że Wspólnota była uprawniona do podjęcia kwestionowanej uchwały albowiem wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w jednym z lokali stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Nawet gdyby tak nie było to i tak zarząd był uprawniony do poddania kwestii, której dotyczyła uchwała, poddać ją ocenie wszystkich członków Wspólnoty, którzy wyrazili, poprzez jej podjęcie, swoją wolę, negatywnie odnosząc się do zamierzeń gospodarczych powódki.

Wyrokiem z dnia 18 września 2013r, Sąd Okręgowy w Nowym Sączu uchylił zaskarżoną przez powódkę uchwałę nr(...)z dnia 22 sierpnia 2012r, a nadto zasądził od pozwanej na rzecz D. B. kwotę 380 złotych tytułem kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia.

Powódka D. B. jest właścicielką lokalu użytkowego nr (...) w ramach budynku wielolokalowego, położonego w N. przy ul. (...) i z tej racji przysługuje jej udział wynoszący 359/ 10 000 części w nieruchomości wspólnej. Oprócz tego w budynku wyodrębnione są jeszcze cztery lokale tego rodzaju, umiejscowione w części parterowej oraz 44 lokale mieszkalne umieszczone na innych kondygnacjach. Tren posesji jest monitorowany, a w pobliżu budynku znajdują się także inne punkty sprzedaży alkoholu.

Ponieważ dotychczasowy sposób wykorzystania lokalu użytkowego nie satysfakcjonował powódki zdecydowała się na jego wynajęcie (...) handlowej (...), która zamierzała prowadzić w nim sklep spożywczy w tym sprzedaż napojów alkoholowych. By przygotować niezbędne dokumenty dla otrzymania zezwolenia na sprzedaż tych artykułów powódka uzyskała m. in. pozytywną opinię komisji ds. rozwiązywania problemów alkoholowych, działającej przy Urzędzie Miejskim w N., która zaaprobowała warunki w jakich przyszła ich sprzedaż miałyby się odbywać. D. B. zwróciła się także do zarządu Wspólnoty o wyrażenie zgody na zorganizowanie i prowadzenie sklepu, co spotkało się z wielomiesięczną zwłoką w udzieleniu odpowiedzi mimo, iż powódka w korespondencji z zarządem zaznaczała iż naraża ją ona na straty związane z utrzymaniem lokalu.

Ostatecznie zarząd poddał ten wniosek pod ocenę członków Wspólnoty, którzy uchwałą (...)z dnia 28 sierpnia 2012, podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, który to proces zakończył się w dniu 5 kwietnia 2013r nie wrazili zgody na takie przeznaczenie tego lokalu powódki, w którym prowadzona działalność miałyby się wiązać także ze sprzedażą alkoholu. Przeciwno podjęciu uchwały, która w swojej formie miała treść pozytywną, opowiedzieli się członkowie Wspólnoty reprezentujący łącznie 5129/10 000 udziałów.

Jak wynika z dalszych ustaleń Sądu I instancji przyczyną nie wyrażenia zgody przez większość członków Wspólnoty była obawa o konsekwencje otwarcia tego rodzaju działalności handlowej. W szczególności dotyczyła ona urządzania libacji alkoholowych oraz głośnego zachowywania się osób, które w nowym punkcie sprzedaży nabywały by go, łącząc je z konsumpcją w pobliżu sklepu.

Rozważania prawne rozpoczął Sąd I instancji od stwierdzenia, że wyrażenie zgody na utworzenie placówki handlowej, która będzie się zajmować m. in. sprzedażą napojów alkoholowych realizowana w ramach budynku wielomieszkaniowego wynika z normy art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałania alkoholizmowi / jedn. tekst DzU z 2007 nr 70 poz. 473 / Ponieważ zgoda taka ma pochodzić od właścicieli należy uznać, że jej wyrażenie przynależy do kompetencji członków Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały, albowiem jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością wspólną, wykluczając tym samym kompetencję do jej ewentualnego wyrażenia przez zarząd.

Zatem , nie dzieląc pierwszego z zarzutów D. B., Sąd Okręgowy podzielił jednak jej argumenty , którymi wykazywała , że uchwała nr (...)narusza jej usprawiedliwiony interes.

Odwołując się do wykładni normy art. 25 ust. 1 zd. ostatnie ustawy o własności lokali , jak również do judykatu Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r , sygn. III CSK 325/09 , powołnego za zbiorem Lex nr 602266, Sąd I instancji uznał , że odmowa udzielenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych wobec braku rzeczywistych powodów natury faktycznej , które mogłyby ją w świetle zasad gospodarności usprawiedliwiać narusza interesy powódki , w sposób nadmiernie ingerujący w przysługujące jej prawo własności , a wobec tego żądanie sformułowane przez D. B. należy uznać za usprawiedliwione.

Nie mogą być dostateczną podstawą podjęcia uchwały tej treści jedynie tego rodzaju obawy , wyrażane przez członków Wspólnoty , które nie odnosząc się do zachowań powódki ale osób trzecich przed którymi, o ile rzeczywiście w przyszłości będą miały miejsce, chronią inne przepisy ustawy O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi . Mogą one być przez właścicieli poszczególnych lokali wykorzystane w sytuacji rzeczywistego , nagannego zachowania osób spożywających alkohol na zewnątrz punktu jego sprzedaży .

W ocenie Sądu I Instancji obawy te , odnosząc się wyłącznie do czasu przeszłego, są nadmierne , także ze względu na dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości wspólnej , które stanowi wystarczające zabezpieczenie przed niepożądanymi zachowaniami i wobec tego nie usprawiedliwione nie mogą być uzasadnieniem dla ograniczenia prawa własności powódki , która winna mieć swobodę w określaniu w jaki sposób czyni użytek z lokalu będącego jej własnością.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach sporu była norma art. 98 §1 kpc i wynikająca z niej , w zakresie rozliczenia ich pomiędzy stronami, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

W apelacji od tego orzeczenia strona pozwana , zaskarżając je w całości , domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz obciążenia przeciwniczki procesowej kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na zarzucie naruszenia prawa materialnego, a to art. 23 ustawy o własności lokali wobec wyrażenia przez Sąd Okręgowy nietrafnej oceny iż uchwały Wspólnoty mieszkaniowej wymagają uzasadnienia , a nadto art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Ten zarzut, zdaniem apelującej został zrealizowany przez to , że Sąd niższej instancji podjął ocenę poprawności prawnej zaskarżanej przez powódkę uchwały , w sytuacji w której nie był do tego uprawniony w świetle powołanej normy . Przepis ten, udzielając kompetencji Wspólnocie do wyrażania zgody na wykorzystywanie przez właściciela lokalu na działalność handlową obejmującą m. in. sprzedaż alkoholu, czyni to uprawnienie nie podlegającym takiej kontroli , w szczególności dla braku przesłanek jej dokonywania.

W motywach apelacji strona pozwana przede wszystkim powtórzyła argumenty jakimi dotąd posługiwała się w toku postępowania rozpoznawczego przed Sądem I instancji.

Ponadto podnosiła , że decyzja członków Wspólnoty wyrażana w formie uchwały jest suwerenna kompetencją jej członków i nawet orzeczenie sądowe nie może ani takiego aktu zastępować ani też decydować o jego treści. Wskazywała także , że na niezasadność stanowiska prawnego Sądu Okręgowego zgodnie z którym pozwana nie może ograniczać powódce przysługującego jej prawa własności do lokalu użytkowego nie wyrażając zgody na zamierzone przez nią jego przyszłe przeznaczenie, pozwana stanęła na stanowisku odmiennym twierdząc ,że tego rodzaju uprawnienie członkom Wspólnoty nadaje jej wyprost ustawodawca we wskazanej wyżej normie art. 18 ustawy O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, stanowiącym przejaw przewidzianej przez niego reglamentacji sposobu sprzedaży wyrobów alkoholowych.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy strony pozwanej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

Jedynymi zarzutami na jakich został on oparty są zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Żaden z nich nie dotyczy sposobu w jaki Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych , negacji tego w jaki dokonał on oceny zgromadzonych w sprawie dowodów czy też tego , że zawierają one sprzeczności czy też są niekompletne.

Nie powołanie tego rodzaju zarzutów powoduje , że fakty , które Sąd niższej instancji uczynił podstawą ocenianego instancyjnie orzeczenia , jako poczynione niewadliwie, Sąd II instancji przyjmuje za własne.

W tym kontekście wskazać jeszcze trzeba , iż nietrafnie , a przy tym nie wiążąc , twierdzonej przez siebie rozbieżności w relacjach przesłuchanych w charakterze stron D. B. i członka zarządu strony pozwanej P. K. , z podniesionymi przez siebie zarzutami prawnomaterialnymi, pozwana wskazuje , że Sąd I instancji nie podał przyczyn dla których depozycjom tego ostatniego, mających być odmiennymi od zeznań powódki, nie nadał waloru wiarygodności.

Jak wynika z pisemnych motywów orzeczenia zeznania obu tych osób , jako wzajemnie ze sobą zbieżne , w istotnych dla rozstrzygnięcia fragmentach , stały się podstawą dokonanych ustaleń. Natomiast to czy do uchwały nr(...)była dołączona, czy też nie , opinia Miejskiej Komisji ds. Przeciwdziałania Problemom Alkoholowym było okolicznością irrelevantną dla rozstrzygnięcia.

Zgodnie z normą art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 28 października 1982r O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi [jedn. tekst DzU z 2012r poz. 1356 z późn. zm.] wniosek o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych ma zawierać m. in pisemna zgodę właściciela , administratora lub zarządcy budynku wielomieszkaniowego o ile punkt taki ma się w takim budynku znajdować. Należy w związku z tym podzielić zapatrywanie prawne Sądu I instancji co do tego , że tego rodzaju zgoda lub jej odmowa jej udzielenia przynależy do wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej i powołany jedynie do czynności zarządu nieruchomością wspólną jej Zarząd nie jest uprawniony by samodzielnie odnosić się do wniosku właściciela lokalu o jej wyrażenie.

Tym nie mniej nie ma racji apelująca strona pozwana gdy twierdzi , że kompetencja ta jest wyrazem nadanej członkom Wspólnoty kompetencji ustawowej , skorzystanie z której , czy to w formie pozytywnej - wyrażenia zgody - czy też negatywnej - jej braku - miałyby nie podlegać jakiegokolwiek kontroli , w tym w szczególności kontroli sądowej , wobec nie wskazania w analizowanym przepisie kryteriów dokonywania tego rodzaju weryfikacji.

W powołanym wyżej przepisie ustawy z dnia 26 października 1982r rzeczywiście brak jest mowy o tego rodzaju kontroli i nie są [tym bardziej] wskazane jej kryteria. Tym nie mniej podstawę do niej stanowi przepis art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali [jedn. tekst DzU z 2000r Nr 80 poz. 903] .

Konstrukcja tej normy daje podstawę do skorzystania z roszczenia o uchylenie każdej uchwały podjętej przez członków Wspólnoty , które służy na równych prawach każdemu z właścicieli lokali niezależnie od ich charakteru , jego wyodrębnienia czy pozostawiania nie wyodrębnionym ani też od tego czy korzysta z niego osoba prawna czy fizyczna.

Wbrew stanowisku apelującej wskazane są w tym przepisie kryteria jej dokonywania , którą przeprowadza Sąd rozstrzygając o tego rodzaju roszczeniu zgłoszonym w pozwie.

Motywy faktyczne jako powołała D. B. dla uzasadnienia roszczenia dają podstawę do przyjęcia , iż domagała się uchylenia uchwały nr (...)[także] z powodu naruszenia jej treścią jej indywidualnego interesu gospodarczego , który chciała realizować w lokalu użytkowym , do którego ma właścicielski tytuł .

Odwołując się do powołanego także przez Sąd Okręgowy, stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 29 czerwca 2010r w sprawie o sygnaturze III CSK 325/09 pojęcie tego interesu stanowi kategorię obiektywną ocenianą także przez pryzmat zasad współżycia społecznego.

Dokonując, za pomocą tego kryterium oceny zasadności podjętej uchwały niezbędnym jest także uwzględnianie tego, iż decydując na takie właśnie, jak zamierza to uczynić powódka, wykorzystanie swojego lokalu, czyni ona użytek ze swojego prawa własności.

Skoro tak to odmowa udzielania zgody, która zdecyduje w istocie, z uwagi na wymóg ustawowy uzyskania jej o tym, że zamierzenie to nie będzie mogło być realizowane, musi być usprawiedliwiona szczególnymi okolicznościami natury faktycznej, względem na które pozwala na uznanie, że wartość, w postaci realizacji uprawnień właścicielskich musi ustąpić innym, zasługującym na szczególną ochronę wartościom, które nie mogą być chronionymi za pomocą innych środków natury prawnej, doznawałby, przy odmiennym stanowisku Wspólnoty nieusprawiedliwionego uszczerbku.

Nie jest przy tym wystarczające by odmowę wyrażenia zgody uzasadniało tylko to, że większość członków Wspólnoty nie godzi się z rodzajem zamierzenia gospodarczego właściciela jednego z lokali.

Te okoliczności, które podał w swojej relacji P. K., a które miały kierować podejmującymi uchwałę objętą żądaniem pozwu nie są takimi, które w sposób obiektywny mogłyby stanowić dostateczne usprawiedliwienie dla jej podjęcia. Odwoływał się on bowiem w swoich depozycjach jedynie do tego, że osoby, które potencjalnie w palcówce handlowej zorganizowanej w lokalu użytkowym powódki będą nabywać napoje alkoholowe będą się zachowywać agresywnie i głośno, zakłócając spokój mieszkańców budynku przy ul. (...).

Tego rodzaju potencjalne zachowania, z pewnością nie zasługujące na aprobatę, mogą być jednak wyeliminowane przez podjęcie środków natury faktycznej i prawnej z inicjatyw mieszkańców, do podjęcia których każdy z nich jest uprawniony. Ten potencjalny stan rzeczy nie może jednak decydować o tym, że powódka nie może wykonywać, gwarantowanych także przez przepisy rangi konstytucyjnej, swoich uprawnień do lokalu, którego jest właścicielem, wykorzystując go według własnego wyboru, w sposób mieszczący się w granicach obowiązujących w Państwie norm prawnych.

Ta ocena decyduje o przyjęciu, iż uchwała objęta żądaniem pozwu zasadnie, w uznaniu jej za naruszającą usprawiedliwiony interes indywidualny D. B., została przez Sąd I instancji uchylona. Nie doszło zatem przy wyrokowaniu przez Sąd Okręgowy do naruszenia prawa materialnego twierdzonego przez pozwaną w zarzutach apelacyjnych.

Już tylko na marginesie rozważań należy podkreślić, że jakakolwiek rzeczywiście Sąd w ramach rozpoznawania powództwa opartego na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest uprawniony do zobowiązania Wspólnoty do podjęcia przez nią uchwały określonej treści, to także nie może swojej oceny zgłoszonego roszczenia uzależniać od tego [co pośrednio zostało zapowiedziane w motywach apelacji strony pozwanej], że Wspólnota ponowi swoje negatywne stanowisko w sytuacji wystąpienia przez powódkę ponownie o wyrażenie zgody, której nie udzielenie znalazło się u podstaw rozstrzyganego sporu.

Z podanych wyżej przyczyn, w uznaniu apelacji za niezasadną, Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

Sąd II instancji nie rozstrzygał o kosztach postępowania apelacyjnego albowiem profesjonalnie zastąpiona powódka nie żądała ich przyznania od strony przeciwnej.

.