

**Sygn. akt I ACa 517/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Zbigniew Grzywaczewski
Sędzia:	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko
Protokolant	Sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa E. C. i S. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt I C 625/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w T. solidarnie na rzecz powodów E. C. i S. C. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**I ACa 517/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 22 maja 2013r. Sąd Okręgowy w Lublinie uchylił uchwałę nr (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Wspólnotę Mieszkaniowa Nieruchomości położonej przy ul. (...) w T..

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...).

W dniu 30 marca 2009r. powodowie zawarli umowę najmu przedmiotowego lokalu ze Spółką Akcyjną (...) z siedzibą w P., zgodnie z którą lokal miał być przeznaczony na potrzeby handlu detalicznego artykułami spożywczymi w tym artykułami alkoholowymi. Jednocześnie powodowie zobowiązali się do dostarczenia najemcy zgody spółdzielni na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych. Zgoda taka została wyrażona 16 marca 2009r. W związku

ze zmianą ajenta w 2012r. nowy najemca wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej o wydanie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu stanowiącym własność powodów. Pismem z 1 sierpnia 2012r. zarządca Wspólnoty poinformował powodów o uchwale nr (...) z 31 lipca 2012r. w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym powoda stwierdzając, iż Wspólnota nie wyraziła zgody.

Nad lokalem użytkowym (...) usytuowane są lokale mieszkalne. Były przypadki, że w pobliżu przedmiotowego lokalu gromadziły się osoby spożywające alkohol, ich zachowanie było głośnie do późnych godzin wieczornych. Spożywanie alkoholu miało miejsce w okolicy śmietników, usytuowanych około 35 metrów od sklepu. Interwencje Policji z Komisariatu Policji z N. podejmowane na zgłoszenia mieszkańców – z uwagi na odległość gminy W. od gminy N. były z reguły spóźnione.

W pobliżu lokalu (...) znajdują się inne lokale użytkowe, w których sprzedawane są napoje alkoholowe, między innymi jest to lokal użytkowy (...) usytuowany w odległości około 30 metrów od śmietników.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz.U. z 2007r. Nr 70, poz. 473) sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży może być prowadzona tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na lokalizację punktu sprzedaży, zaś stosownie do art. 18 ust.6 pkt 3 tej ustawy, do wniosku o wydanie zezwolenia należy dołączyć pisemną zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Zaskarżona uchwała, odmawiająca zgody na sprzedaż alkoholu narusza interesy powodów, jako współwłaścicieli lokalu użytkowego. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nadużyła uprawnień do ochrony interesu swoich członków, nadmiernie ingerując w sposób korzystania z lokalu przez powodów. Brak zgody skutkował brakiem możliwości wywiązania się z zawartej przez nich umowy najmu. Jest to tym bardziej nieuzasadnione w sytuacji, gdy w budynku obok mieści się inny sklep, w którym prowadzona jest sprzedaż głównie różnego rodzaju alkoholi.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie przedstawiła żadnego konkretnego i rzeczywistego powodu (wynikającego z „zawinionych” działań powodów czy też ich zaniedbań) uzasadniającego odmowę udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w ich własnym lokalu.

Wbrew twierdzeniom pozwanej uprawnienie wspólnoty do zajęcia stanowiska w sprawie sprzedaży alkoholu nie ma charakteru uprawnienia nieograniczonego. Odmowa wyrażenia zgody winna być racjonalnie uzasadniona chociażby z uwagi na to, że dotyczy członka tej samej wspólnoty mieszkaniowej. Przerzucenie na powodów odpowiedzialności za brak możliwości egzekwowania prawa przez powołane do tego organy jak i zakładanie a priori ewentualnych trudności z utrzymaniem porządku i czystości w przypadku działalności prowadzonej w lokalu użytkowym powodów przez nowego ajenta nie uzasadnia dostatecznie odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w ich lokalu.

Od tego wyroku pozwana Wspólnota złożyła apelację zarzucając naruszenie:

1. art. 140 kc, art. 18 ust.6 pkt 3 ustawy z dnia 18 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.Nr 80, poz.903 z 2000r. z późn.zm.) przez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, iż:

- w przypadku lokalu użytkowego wyłącznie właściciel ma prawo decydować o rodzaju prowadzonej w nim działalności, także w zakresie sprzedaży alkoholu w lokalu usytuowanym w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym;

- niewyrażenie przez wspólnotę mieszkaniową zgody na sprzedaż alkoholu jest niczym nieuzasadniona ingerencją w prawo własności i swobodę prowadzenia działalności gospodarczej, a także stanowi „wejście w kompetencje” organu udzielającego zezwolenia na sprzedaż alkoholu;

- ewentualna uchwała wspólnoty mieszkaniowej niewyrażająca zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu usytuowanym w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym tej wspólnoty, aby nie podlegała uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 uwl, winna być uzasadniona wyłącznie zawinionym działaniem lub zaniechaniem właściciela lokalu, w którym ma być sprzedawany alkohol.

2. art. 132 kpc i art. 217 § 2 kpc, które miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez:

- niezwrócenie pełnomocnikowi powoda pisma, którego odpis nie został doręczony pełnomocnikowi pozwanej i dopuszczenie dowodów w nim zawioskowanych;

- dopuszczenie dowodów wnioskowanych przez stronę powodową pomimo upływu wyznaczonego przez Sąd terminu do ich zgłaszania;

- dokonanie ustaleń w zakresie stanu faktycznego w oparciu o pisemne oświadczenia osób fizycznych, zamiast w oparciu o ich zeznania.

Wskazując na powyższe pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

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

Apelacja jest niezasadna.

Uprawnienie wspólnoty przyznane jej w art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z 18 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi jest z pewnością wyrazem troski ustawodawcy o poszanowanie jej stanowiska wobec zamiaru prowadzenia w budynku mieszkalnym wielorodzinnym tak specyficznej działalności gospodarczej jaką jest sprzedaż alkoholu.

Wbrew stanowisku pozwanej nie jest to jednak uprawnienie nieograniczone i nie podlegające żadnej ocenie. Stwierdzenie zawarte w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 czerwca 2009r. sygn. akt II GSK 1060/2008, iż z normatywnego punktu widzenia bez znaczenia jest z jakich powodów zgoda podmiotu uprawnionego do jej wyrażenia nie została wyrażona odnosi się do postępowania administracyjnego w przedmiocie udzielenia zezwolenia na sprzedaż alkoholu, a nie do postępowania cywilnego.

Organy prowadzące postępowanie w sprawie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych obowiązane są badać, czy podmiot ubiegający się o zezwolenie legitymuje się m.in. wymaganą zgodą uprawnionych podmiotów. Brak takiej zgody, niezależnie od przyczyn jej nieudzielenia powoduje, iż wydanie zezwolenia jest niemożliwe.

Sąd natomiast w sprawie o uchylenie uchwały odmawiającej udzielenia zgody, dokonując oceny czy odmowa udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu nie narusza interesów właściciela lokalu, musi znać przyczyny takiej odmowy.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy nie uznał, iż wyłącznie właściciel lokalu ma prawo decydować o rodzaju prowadzonej w nim działalności, także w zakresie sprzedaży alkoholu, stwierdził jedynie, iż brak zgody wspólnoty na prowadzenie takiej działalności musi być uzasadniony.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż pozwana nie wykazała aby rzeczywiście istniały podstawy do niewyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu powodów. Sam fakt, że były przypadki, iż w okolicach sklepu gromadziły się osoby pijące alkohol, zachowujące się głośno nie uzasadniał jeszcze stanowiska pozwanej. Pozwana nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy zakłócaniem porządku publicznego, a sprzedażą napojów alkoholowych

przez sklep działający w lokalu powodów. W istocie nie wiadomo czy te naganne zachowania osób pijących alkohol miały związek ze sprzedażą alkoholu w lokalu powoda, czy też w innych pobliskich sklepach.

Własność istotnie nie jest nieograniczonym prawem dającym właścicielowi absolutną swobodę postępowania z rzeczą, ale ograniczenie praw właściciela musi wynikać z racjonalnych przesłanek. Sama obawa, że sprzedaż alkoholu w lokalu powodów spowoduje zakłócanie porządku jest niewystarczającym powodem do nieudzielenia zgody albowiem obawa taka istnieje w każdym przypadku sprzedaży alkoholu. Gdyby sprzedaż alkoholu zawsze wiązała się z zakłócaniem porządku to ustawodawca w ogóle zakazałby sprzedaży alkoholu w lokalach znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Powodom nie można zarzucić, aby we wcześniejszym okresie, kiedy w ich lokalu był sprzedawany alkohol, nie były przestrzegane przepisy ustawy z 18 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi

Biorąc pod uwagę powyższe oraz, że zgoda pozwanej przesądza w ogóle o możliwości podjęcia starań dotyczących uzyskania zezwolenia na sprzedaż alkoholu, należy uznać, iż odmowa jej udzielenia przez pozwaną zbyt daleko ingeruje w prawo własności powodów naruszając jednocześnie ich interesy gospodarcze.

Odnosząc się do zarzutów proceduralnych należy stwierdzić, iż również brak jest podstaw do ich uwzględnienia albowiem Sąd Okręgowy nie naruszył art. 132 kpc i art. 217 § 2 kpc.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2012r. Sąd określił pełnomocnikom stron 14-dniowy termin na zgłoszenie wniosków dowodowych. Pełnomocnik powodów w dniu 5 grudnia 2012r., a zatem z zachowaniem terminu, nadał w placówce pocztowej pismo z 3 grudnia 2012r. Do pisma tego, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 132 § 1 kpc istotnie nie dołączył dowodu doręczenia pełnomocnikowi pozwanej jego odpisu. Z akt sprawy wynika jednak, iż pismo z 3 grudnia 2012r. wpłynęło do Sądu 7 grudnia 2012 i w tej samej dacie pełnomocnik powodów uzupełnił brak składając dowód nadania tego pisma na adres pełnomocnika pozwanej. Brak zatem było podstaw do zwrotu pełnomocnikowi powodów przedmiotowego pisma, a zawarte w nim wnioski dowodowe zasadnie zostały uwzględnione.

Stosownie do art. 217 § 1 i 2 kpc strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo, że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Dowód z zeznań świadków M. S. i K. C. jakkolwiek był spóźniony, został bowiem zgłoszony przez pełnomocnika powodów dopiero w piśmie z dnia 16 marca 2013r., to jednak jego uwzględnienie nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Świadkowie ci zostali wezwani na wcześniej wyznaczony termin rozprawy na dzień 8 maja 2013r. i na tej rozprawie złożyli zeznania.

Podzielając stanowisko strony pozwanej, iż dopuszczone przez Sąd Okręgowy dowody w postaci druków dobrowolnej ankiety nie stanowiły nawet dokumentów prywatnych, gdyż z ich treści nie wynika przez kogo zostały złożone zawarte w nich oświadczenia, należy stwierdzić, iż ustalenia dokonane w oparciu o te dowody nie miały istotnego wpływu na wynik sprawy. To nie powodowie bowiem mieli wykazywać, że brak zgody Wspólnoty na sprzedaż alkoholu w ich lokalu był niezasadny, ale pozwana Wspólnota powinna udowodnić, iż odmowa zgody była uzasadniona.

Z tych względów i na podstawie art. 385 kpc i art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.