

UZASADNIENIE

11 czerwca 2015 r. E. L. i K. L. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), żądając uchylecia w całości uchwały nr 7/2015 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym należącym do powodów, podjętej przez pozwaną Wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów, z powodu naruszenia przez tę uchwałę prawa własności powodów, prawa do prowadzenia przez nich działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem posiadanego lokalu, jak również interes powodów w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy. Ponadto strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanego na ich rzecz solidarnie kosztów procesu.

Pozwana wspólnota nie uznała powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm.

Na rozprawie w dniu 12 listopada 2015 r. strona pozwana cofnęła wniosek o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Stan faktyczny:

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), wchodzi lokale Miasta Ł. oraz 29 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, stanowiących odrębną własność osób fizycznych. Właściciele lokali będący osobami fizycznymi posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozostała część, tj. udział w wysokości (...) przynależy jest Miastu Ł..

/odpis KW k. 43-75/

Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni użytkowej 28,13 m² w budynku położonym przy ul. (...) w Ł.. Przedmiotowy lokal wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub Gminy, powodowie nabyli w dniu 13 listopada 2006 r., w drodze zawartej z Gminą – Miasto Ł. umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu. Lokal powodów usytuowany jest na parterze narożnej kamienicy (skrzyżowanie T. i K.), od strony ulicy i posiada własne, niezależne wejście.

/wypis aktu notarialnego k. 6-8 odw. ; szkice sytuacyjne k. 9-9 odw. /

Powodowie od początku 2015 r. poszukiwali nowego najemcy przedmiotowego lokalu użytkowego. Jedynymi zainteresowanymi najmem były osoby prowadzące sprzedaż produktów spożywczych wraz z możliwością sprzedaży alkoholu. W związku z tym powodowie wystąpili do pozwanej Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na prowadzenie w swym lokalu użytkowym działalności o takim charakterze.

/bezsporne/

W trakcie zebrania właścicieli lokali, które odbyło się 10 lutego 2015 roku poddano pod głosowanie projekt uchwały numer (...). Uchwała ta dotyczyła: „wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu”. Istotna treść projektu zrehabilitowana została w następujący sposób: „Wspólnota postanowiła: wyrazić zgodę w sprawie sprzedaży napojów alkoholowych w lokalu... przy ul. (...) po spełnieniu przez wnioskodawcę następujących warunków:

a) sprzedaż alkoholu kończyć się będzie przed godziną 22:00;

b) w trosce o zachowanie czystości i porządku wnioskodawcy będą dbali, aby w obrębie w/w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej klienci nie spożywali alkoholu”.

/projekt uchwały k. 76 /

Za podjęciem uchwały tej treści głosowali właściciele posiadający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno opowiedziało się (...) udziałów, nie oddało głosów (...). Głosowanie odbyło się udziałami w trybie mieszanym zbierania głosów.

/projekt uchwały k. 76; wyniki głosowania k. 77-78/

W dniu 30 kwietnia 2015 r. powodowie zostali pisemnie zawiadomieni o podjętych w dniu 10 lutego 2015 r. uchwałach. Poinformowano ich także o niepodjęciu uchwały nr 7/2015 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym powodów.

/zawiadomienie k. 1 o -10 odw ./

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przesłuchaniu powoda na okoliczność niewyrażenia przez wspólnotę mieszkaniową zgody na sprzedaż wyrobów alkoholowych w lokalu użytkowym oraz sposobie dowiedzenia się przez powodów o odmowie i o pisemnym zawiadomieniu powodów przez wspólnotę o niepodjęciu uchwały, z uwagi na fakt, iż przeprowadzenie tego dowodu jest zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczności te nie budzą wątpliwości, jako że zostały wykazane dokumentami, które nie zostały przez stronę powodową zakwestionowane. Jak wynika z projektu uchwały 7/2015 oraz z wyników głosowania nad tą uchwałą, wspólnota nie wyraziła zgody na sprzedaż w przedmiotowym lokalu wyrobów alkoholowych i nie ma potrzeby dowodzenia tej okoliczności. Także wynik głosowania nad projektem przedmiotowej uchwały, fakt niepodjęcia jej przez wspólnotę oraz otrzymania przez powodów pisemnego zawiadomienia o niepodjęciu uchwały są bezsporne i nie wymagają udowodnienia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 2015 r., poz. 1892). W sposób kompleksowy określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Powodowie swoje roszczenie o uchylenie uchwały 7/2015 oparli na treści art. 25 ust. 1 wskazanej wyżej ustawy, który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

O niezgodności uchwały właścicieli lokali z przepisami prawa sąd może orzekać tylko wówczas, gdy uchwała została podjęta. Jeśli natomiast uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należy uznać ją za uchwałę (czynność) nieistniejącą (podobnie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie I ACa 1036/14, Lex nr 1681972).

Oceniając żądanie pozwu, w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, czy zaskarżona przez powodów uchwała nr 7/2015 została skutecznie podjęta.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 przedmiotowej ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W tym przypadku właściciele lokali głosując nad projektem uchwały numer 07/2015 roku, nie zdecydowali się na zmianę zasad głosowania. Głosowanie następowało więc według wielkości udziałów. Z uwagi na istniejące udziały w nieruchomości wspólnej, bezwzględna większość w przypadku pozwanej wspólnoty wynosiła (...). Taka liczba głosów nie została uzyskana. Za przyjęciem tej uchwały opowiedzieli się właściciele lokali posiadający zaledwie (...) udziałów

w nieruchomości wspólnej, przeciwko opowiedzieli się właściciele posiadający (...) udziałów, natomiast nie oddali głosu właściciele, którym przysługuje (...) udziałów.

W tej sytuacji decyzja z dnia 10 lutego 2015 r. nie stanowi wyrażenia woli zebrania właścicieli lokali, a zaskarżona uchwała nie została skutecznie podjęta.

Uwzględniając zatem wynik głosowania nad tą uchwałą ((...) głosów za przyjęciem uchwały), który w niniejszej sprawie nie był sporny, powodowie zaskarżyli nieistniejącą uchwałę nr (...), co jednocześnie wyklucza możliwość jej uchylecia.

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 17 lipca 2014 r. w sprawie o sygn. I ACa 60/14 (Legalis), który podkreślił, że stwierdzenie niepodjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wyklucza możliwość jej uchylecia w oparciu o art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała nieistniejąca bowiem nie może być uchylona. W sytuacji gdy uchwała nie uzyskała, wymaganej w przepisie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, większości głosów liczonej według wielkości udziałów, brak jest podstaw do uznania, że została skutecznie podjęta, co tym samym przesądza o braku zasadności zgłoszonego żądania o jej uchylecie.

Uwzględniając powyższe nie ma wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie zaskarżona uchwała nie została podjęta przez wspólnotę, w konsekwencji czego nie ma substratu podlegającego uchyleciu, a zatem powództwo a limine jest bezzasadne i podlega oddaleniu.

Należy podkreślić, że w tym wypadku właściciele lokali nie głosowali nad uchwałą, która, w swej treści zawierała zakaz prowadzenia wskazanej działalności albo ustalała brak zgody prowadzenia tej działalności. Zaskarżona przez powodów uchwała miała mieć treść pozytywną, czyli miała wyrażać zgodę na sprzedaż wyrobów alkoholowych.

W trybie art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd nie jest upoważniony do kształtowania treści uchwał, które nie zostały podjęte. Na gruncie obowiązujących przepisów, nie jest też uzasadniony pogląd, iż nie podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na określone działania jest równoznaczne z podjęciem uchwały wyrażającej sprzeciw lub brak zgody na tę działalność. Uchwały, które są przejawem woli członków wspólnoty mieszkaniowej nie mogą bowiem powstawać w trybie domniemywania tej woli.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 8 stycznia 2015 r. w sprawie I ACa 720/14 (Legalis), iż powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały, tj. zniweczenie stosunków prawnych wynikających z tej uchwały. Jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej wspólnoty do określonego zachowania; w szczególności sąd nie może w wyroku zobowiązać wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powodów.

Mając to wszystko na uwadze, powództwo K. L. i E. L. należało uznać za nieuzasadnione, co skutkuje koniecznością jego oddalenia.

Na marginesie rozważań należy podnieść, iż w niniejszej sprawie nie ma podstaw do przyjęcia, że powództwo podlega odrzuceniu, jak domagał się tego pozwany w odpowiedzi na pozew. Strona pozwana nie wskazała żadnej okoliczności wymienionej w art. 199 kpc, co zwalniało Sąd z obowiązku badania zasadności tego wniosku i wydania w tym przedmiocie rozstrzygnięcia. Brak uchwały, którą można zaskarżyć w trybie art. 25 ustawy o własności lokali nie oznacza, że droga sądowa jest niedopuszczalna. Taka sytuacja jest przesłanką materialną oceny zasadności powództwa.

Uwzględniając powyższe Sąd w punkcie 1 sentencji oddalił powództwo w całości.

Wobec oświadczenia strony pozwanej o odstąpieniu od żądania zwrotu kosztów procesu, Sąd postanowił, jak w punkcie 2 wyroku.