

Sygn. akt I ACa 424/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Grzegorz Kręzolek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Centrum (...) spółki z o.o. w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 10 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 1273/16

oddala apelację.

SSA Regina Kurek SSA Sławomir Jamróg SSA Grzegorz Kręzolek

Sygn. akt I ACa 424/ 17

UZASADNIENIE

Powódka - Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. w dniu 31 marca 2016r. oraz obciążenie jej kosztami procesu

W motywach żądania wskazała, że kwestionowaną uchwałą uchylona została uchwała nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych kategorii A,B,C w sklepie (...), prowadzonym w należącym do powódki lokalu użytkowym, położonym w wielorodzinnym budynku przy ul. (...), w warunkach naruszenia prawa materialnego jak i procedury podejmowania tego rodzaju aktów przez wspólnoty mieszkaniowe.

Zdaniem spółki, § (...) uchwały narusza art.(...)kc, gdyż stanowi niedopuszczalne odstępnie od wcześniej wyrażonej zgody na sprzedaż napojów alkoholowych, co nastąpiło uchwałą nr (...) z dnia 21 marca 2016r.

Członkowie Wspólnoty przyjęli ją przyjmując zasadę głosowania 1 właściciel – 1 głos. Brak było podstaw do tego rodzaju zmiany sposobu głosowania i uchylenia uchwały nr (...)w sytuacji, gdy nie wystąpiły żadne nowe okoliczności, które uzasadniałyby odstępnie od złożonego przez pozwaną uprzedniego oświadczenia woli. Jedyną drogą wzruszenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, co w tym przypadku nie miało miejsca.

Podejmując zaskarżany akt strona pozwana w istocie cofnęła oświadczenie woli o uprzednim wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu. Cofnięcie takie jest niezgodne z normą art. (...)kc. i narusza interesy powodowej spółki albowiem nabyła ona prawo, którego w ten sposób została, w sposób nieuzasadniony, pozbawiona.

Argumentowała także, że brak było podstaw do tego, aby w zakresie głosowania nad podważaną uchwałą stosować wyjątkową regułę wynikającą z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Strona pozwana domagała się oddalenia powództwa i obciążenia spółki kosztami procesu.

W swoim stanowisku argumentowała, że liczy 36 członków, w tym 35 członków- właścicieli lokali wyodrębnionych. Członkiem Wspólnoty jest także Gmina K., która jest właścicielem lokali niewyodrębnionych i posiada łącznie 42,72 % udziałów. Udziały właścicieli lokali użytkowych są większe od udziałów właścicieli lokali mieszkalnych. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej w budynku wspólnoty nie jest równa jeden.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 21 marca 2016r, byli obecni właściciele lokali posiadający 76,97 % udziałów. Przy punkcie zebrania dotyczącym sprzedaży alkoholu trzech właścicieli: powód, drugi właściciel lokalu użytkowego i Gmina K. posiadająca prawie połowę udziałów zagłosowali za podjęciem uchwały o takiej zgodzie. Wszyscy pozostali obecni właściciele indywidualni głosowali przeciw uchwale.

W dotychczasowej praktyce przedstawiciel Gminy uwzględniał wolę większości właścicieli indywidualnych i głosował zgodnie z wolą pozostałych członków, ewentualnie wstrzymywał się od głosu. Również najemcy lokali gminnych są przeciwni sprzedaży alkoholu w budynku, więc przedstawiciel Gminy, głosując za kwestionowaną uchwałą nr (...), działał także w sposób sprzeczny wolą własnych najemców.

Po jej podjęciu powstało wielkie oburzenie wśród właścicieli indywidualnych. Niezwłocznie, jeszcze w tym samym dniu, wpłynął do zarządcy wniosek o zwołanie kolejnego zebrania w celu uchylenia uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu i zmianę zasady głosowania na regułę 1 właściciel – 1 głos.

Na zebraniu członków Wspólnoty, w dniu 31 marca 2016r. obecnych było 25 członków, nie było przedstawiciela Gminy K.. Za uchwałą nr(...) głosowało 23 członków, przeciw było 2, a to strona powodowa i drugi właściciel lokalu użytkowego.

W związku z niezwłocznym podjęciem aktu, który obecnie jest kwestionowany powódka nie otrzymała zezwolenia na sprzedaż alkoholu, a zważywszy na opisaną dezaprobatę, musiała też mieć pełną świadomość, już 21 marca 2016r, iż uchwała nr (...) zostanie niezwłocznie zmieniona.

Zdaniem strony pozwanej nietrafny jest także argument kwestionujący zmianę dotychczasowego sposobu zgłoszenia i zastosowanie go przy podejmowaniu uchwały, której dotyczy żądanie powódki.

Art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali wskazuje na uprawnienie do zmiany zasady głosowania z udziałowego na zasadę 1 właściciel – 1 głos, na wniosek właścicieli posiadających 1/5 udziałów m.in. w sytuacji, gdy suma udziałów w nieruchomości nie jest równa 1. Te warunki ustawowe zostały spełnione, wobec czego tego rodzaju zmiana była możliwa.

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2017r Sąd Okręgowy w Kielcach :

- oddalił powództwo [pkt I] oraz

- zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 754 złote , tytułem zwrotu kosztów procesu [pkt II sentencji orzeczenia]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych , w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w K.. Odrębną własność lokali posiadają właściciele 32 lokali mieszkalnych i 3 lokali użytkowych. Członkiem Wspólnoty jest Gmina K., która jest właścicielem lokali niewyodrębnionych.

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wykonuje zarządca – Przedsiębiorstwo (...) - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 2008r.

Strona powodowa - Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., jest właścicielem lokalu użytkowego usytuowanego na parterze budynku, składającego się z 5 pomieszczeń i ubikacji o pow. użytkowej 103,29 m⁽²⁾, nabytego – wraz z udziałem wynoszącym 10329/277600 w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu pod budynkiem – na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 marca 2013r. przed notariuszem V. T. z Kancelarii Notarialnej w K. za numerem Rep. A (...)

W lokalu tym, do kwietnia 2016r, był prowadzony przez udziałowca powodowej spółki, K. P., sklep odzieżowo-tytoniowy pod nazwą (...).

W dniu 21 marca 2016r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zebraniu obecni byli właściciele posiadający łącznie 76,97 % udziałów w nieruchomości, w tym Gmina K. - udział 42,72 % i indywidualni właściciele – reprezentujący łącznie 34,25 % udziałów .

Podczas jego przebiegu podjęta m.in. uchwała Nr (...) zgodnie z którą Wspólnota wyraziła zgodę na wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych kategorii A,B,C w sklepie (...), pod warunkiem, że przed sklepem będzie zachowany ład i porządek po osobach dokonujących zakupów w nim .

Uchwała została podjęta większością głosów, liczoną wg wielkości udziałów. Łączna suma udziałów oddanych za uchwałą wynosiła 51,19 %, a liczba udziałów oddanych przeciw jej podjęciu, 25,78 %. Nikt nie wstrzymał się od głosu.

Za uchwałą głosował przedstawiciel Gminy K. oraz właściciele lokali użytkowych: sklepu (...) i K. P. jako przedstawiciel powodowej spółki. Po podjęciu uchwały Nr (...) na trwającym w dalszym ciągu zebraniu, wybuchła awantura, gdyż właściciele lokali mieszkalnych nie aprobowali tej uchwały i byli oburzeni tym, że Gmina K., do tej pory popierająca większość mieszkańców, zagłosowała za jej podjęciem.

Tego samego dnia, 21 marca 2016r. do zarządcy pozwanej wpłynął wniosek członków Wspólnoty o zwołanie nadzwyczajnego zebrania , w dniu 31 marca 2016r. o godz. 17 w trybie art. 31 lit. b ustawy o własności lokali, z propozycją porządku zebrania:

„ poddanie pod głosowanie uchylenia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych kategorii A,B,C w sklepie (...)”

We wniosku stwierdzono, że wnioskujący właściciele lokali żądają na podstawie art. (...) aby głosowanie nad uchwałami wskazanymi w porządku zebrania, odbyło się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Pod wnioskiem w dniach 21-22 marca 2016r. podpisało się 18 właścicieli lokali posiadających łącznie 28,27 % udziałów.

W dniu 31 marca 2016r. zebranie odbyło się. Byli na nim obecni właściciele indywidualni posiadający łącznie 25 głosów, nie było przedstawiciela Gminy K.. W ramach procedury głosowania przyjęto regulę, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Została podjęta uchwała Nr(...), zgodnie z którą Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...) w K., postanowiła uchylić uchwałę Nr (...) z dnia 21 marca 2016r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych kategorii A,B,C w sklepie (...). Uchwała została podjęta większością głosów liczoną według wskazanej wyżej zasady .

Za uchwałą Nr (...) oddano 23 głosy, przeciw , 2 .

Z uwagi na jej treść K. P. nie złożył wniosku do Urzędu Miasta K. o zezwolenie na sprzedaż alkoholu w lokalu , stanowiącym własność powodowej spółki.

Rozważania prawne Sąd I instancji rozpoczął od przedstawienia przesłanek normatywnych oraz warunków w zakresie terminu , w jakich określony podmiot może domagać się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej .

Uznając , że powódka jako właściciel lokalu użytkowego przy ul. (...) w K. i w związku z tym członek Wspólnoty, ma legitymację czynną do zaskarżenia kwestionowanej uchwały oraz , że zachowała termin ustawowy do skutecznego wytoczenia powództwa , ocenił , że jej zarzuty na który opiera swój wniosek o niezgodności z prawem uchwały nr (...) nie są usprawiedliwione.

Zdaniem Sądu Wspólnota była uprawniona do uchylenia tym aktem uprzedniej uchwały nr(...), którą wyraziła zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym powódki i nie jest usprawiedliwionym argument powodowej spółki , że jedyną formą zniesienia takiego aktu jest orzeczenie Sądu , wydane po rozpoznaniu żądania jej uchylenia na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

Nie ma w związku z tym racji powódka, gdy twierdzi , iż podjęcie uchwały objętej zadaniem uchylenia jest sprzeczne z art. 61 §1 kc. Norma ta bowiem nie wyklucza uprawnienia Wspólnoty do tego , aby kolejnym, tego rodzaju aktem uchylić uchwałę poprzednią, dotyczącą tej samej kwestii. Dla potwierdzenia tego stanowiska odwołał się przy tym do wypowiedzi Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, zawartej w wyroku z dnia 5 czerwca 2008 , sygn. I ACa 118/08.

Sąd I instancji nie podzielił także zarzutu spółki dotyczącego wadliwej , mającej wpływ na treść negowanej uchwały procedury głosowania. Wskazał , że z okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie wynika , że w ramach Wspólnoty , suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jedności , a wniosek o głosowanie według zasady jeden właściciel - jeden głos złożyło łącznie tylu jej członków , którzy łącznie reprezentowali ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej . Tym samym warunki normatywne do zastosowania tej zasady głosowania , opisane przez art. 23 ust. 2a ustawy, zostały spełnione. Sąd przy tym zauważył , że strona powodowa , wobec twierdzeń pozwanej wskazujących na realizację tych warunków zmiany generalnej zasady sposobu głosowania nad uchwałami , nie zajęła , w toku procesu , polemicznego stanowiska.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania była norma art. 98 §1 i 3 kpc.

W apelacji od tego orzeczenia strona powodowa , zaskarżając je w całości , domagała się jego zmiany i uwzględnienia żądania pozwu oraz obciążenia pozwanej kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na zarzucie naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 61 §1 kc w następstwie niewłaściwego zastosowania tego przepisu.

W motywach apelacji skarżąca, odwołując się do argumentacji już uprzednio przez siebie prezentowanej, a dotyczącej charakteru samego aktu jakim jest uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej oraz tego jakie znaczenie dla zasady stabilności obrotu prawnego ma konsekwencja właściwego zastosowania art. 61 §1 kc , wskazała , że według oceny Sądu I instancji uchwała nr(...),stanowiła oświadczenie woli strony pozwanej, skierowane do adresata , jakim była apelująca.

Z takiej kwalifikacji Sąd Okręgowy nie wyciągnął jednak właściwych wniosków, w zakresie możliwości skutecznego odwołania takiego oświadczenia. Zdaniem apelującej tego rodzaju odwołanie nie jest już możliwe, właśnie ze względu na potrzebę stabilności stosunków prawnych, kształtowanych tego rodzaju aktami, jakim jest uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej.

Jej zdaniem wyrażenie innego stanowiska, decyduje o trafności zarzutu apelacyjnego, którego podzielenie powinno prowadzić do postulowanej zmiany przez Sąd Odwoławczy orzeczenia z dnia 10 stycznia 2017r.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy powódki nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że w jego ramach spółka nie formułuje zarzutów procesowych, w tym takich, które dotyczyłyby sposobu przeprowadzenia przez Sąd I instancji oceny dowodów oraz odnoszących się do opartych na wnioskach z niej wynikających ustaleniach, które uczynił podstawą faktyczną weryfikowanego instancyjnie wyroku.

Zaniechanie to jest dla Sądu II instancji wiążące w tym znaczeniu, że zarówno ocena ta jak i ustalenia nie mogą podlegać weryfikacji z urzędu, a wobec tego zostają przyjęte przez Sąd Apelacyjny za własne.

Po wtóre, jak wynika z treści zarzutu apelacyjnego oraz motywów powołanych dla jego uzasadnienia, powódka nie kwestionuje oceny prawnej Sądu Okręgowego, zgodnie z którą jej zarzut dotyczący zaistnienia warunków do przyjęcia procedury głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2016, zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos jest nietrafny.

Wobec tego Sąd II instancji może, w tym zakresie, poprzestać na stwierdzeniu, że pogląd zaprezentowany przez Sąd Okręgowy jest trafny, a Wspólnota mogła zdecydować o takim sposobie głosowania nad kwestionowaną uchwałą.

Z niekwestionowanych ustaleń wynika bowiem, że warunki ustawowe, wymienione w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994r [jedn. tekst DzU z 2015 poz. 1892] do przyjęcia takiego sposobu głosowania, zostały spełnione.

Wbrew stanowisku apelującej Sąd Okręgowy, oddalając żądanie uchylenia uchwały nie naruszył prawa materialnego.

Pogląd przeciwny prezentowany w motywach apelacji byłby usprawiedliwiony, gdyby przyjąć, że strona pozwana nie była uprawnioną, świetle art. 61 §1 kc w zw z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, do podjęcia uchwały, którą złożyła przeciwnie, w zakresie treści, od uprzedniego oświadczenia.

Treść uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2016 o wyrażeniu [pod pewnymi warunkami natury faktycznej] zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym powódki, była dla Wspólnoty, od chwili jej podjęcia, w zgodzie w wymaganiami określonymi przez przepisy prawa, w warunkach jej nie zakwestionowania, w trybie art. 25 ustawy, waząca.

Związanie to nie miało charakteru bezwzględnego, co zdaje się sugerować skarżąca, odwołując się do zasady stabilności stosunków prawnych ukształtowanych oświadczeniami ich stron. Wspólnota jest uprawnioną do jej zmiany, w drodze podjęcia uchwały późniejszej - o odmiennej treści.

Akt taki, wówczas może podlegać uchyleniu na podstawie orzeczenia Sądu, jako godzący w usprawiedliwione interesy jej członka, jeżeli jej następstwem jest zniweczenie lub ograniczenie dotychczasowego zakresu jego, nabytych legalnie, na podstawie uchwały podjętej uprzednio, uprawnień.

Taka sytuacja w rozstrzyganej sprawie nie miała miejsca skoro, jak wynika z ustaleń, strona powodowa, nie korzystała z uchwały nr (...) i nie przedsięwzięła żadnych kroków zmierzających do wszczęcia postępowania administracyjnego dla uzyskania decyzji zezwalającej na sprzedaż alkoholu w jej lokalu użytkowym, a tym bardziej, co oczywiste, przed

dniem 31 marca 2016r taka decyzja nie została przez Prezydenta K. na jej rzecz wydana / argument z art. 18 ust. 1 w zw z ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 O wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi/ [jedn. tekst DzU z 2016 poz. 487]

Zupełnie innym zagadnieniem - pozostającym jednak poza przedmiotem rozważań Sądu II instancji w rozstrzyganej sprawie - jest ewentualna możliwość dochodzenia przez powódkę wobec pozwanej roszczeń natury odszkodowawczej , których źródłem mógłby, potencjalnie, być, podlegający indemnizacji uszczerbek majątkowy, spowodowany zmianą stanowiska Wspólnoty, w zakresie wyrażenia zgody na prowadzenie przez spółkę działalności gospodarczej o przyjętym przez nią profilu , w lokalu stanowiącym przedmiot jej własności.

Z podanych przyczyn w uznaniu apelacji za bezzasadną , Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku , na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd II instancji nie rozstrzygał o kosztach postępowania apelacyjnego albowiem wygrywająca sprawę , także na tym etapie jej rozpoznawania pozwana , będąc w sporze profesjonalnie zastąpioną, żądania ich rozliczenia ze stroną przeciwną nie zgłosiła.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Sławomir Jamróg SSA Regina Kurek