

Sygn. akt IC 1750/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Arkadiusz Marcia

Protokolant Magdalena Kiełbus

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2022 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G., Ż. S. i I. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L.**

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała;

II. nie obciąża powódek zwrotem kosztów procesu na rzecz strony pozwanej.

IC 1750/21

UZASADNIENIE

Powódki A. G., Ż. S., I. B. wniosły o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. o numerach(...) z dnia 23 sierpnia 2021 r.

W uzasadnieniu pozwu podały, że są właścicielami lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. i posiadają ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. R. B. i T. K. (1) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) i posiadają udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). R. B. od 31 maja 2021 r. jest członkiem jednoosobowego Zarządu Wspólnoty. W dniu 23 sierpnia 2021 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym głosowano uchwały w sprawie zmiany sposobu głosowania co do uchwał dotyczących odwołania zarządu oraz powołania zarządcy i wskazane uchwały nie zostały podjęte.

Strona powodowa wskazała dalej w uzasadnieniu pozwu, że przed powyższymi głosowaniami został zgłoszony wniosek o głosowanie zgodnie z zasadą określoną w art. 23 pkt 2a ustawy o własności lokali. Pomimo tego, że za głosowaniem wg zasady „jeden głos jeden właściciel” opowiedzieli się właściciele 3 lokali, prowadzący zebranie Wspólnoty R. B. nie dokonał zliczenia głosów w ten sposób i w konsekwencji zaskarżone uchwały zostały odrzucone mimo, że za ich przyjęciem głosowała większa liczba osób.

W konsekwencji strona powodowa podniosła, że niezastosowanie zasady określonej w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali jest niezgodne z prawem, a zaskarżone uchwały nr (...) naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszając interesy właścicieli lokali.

Strona pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w L., wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Zarzuciła, że w sprawie brak jest przedmiotu zaskarżenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali albowiem zaskarżone uchwały nie istnieją. Na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 23 sierpnia 2021 r. głosowane były projekty uchwał w przedmiocie odwołania Zarządu oraz powołania zarządcy. Uchwały byłyby podjęte gdyby głos „za” oddała większość właścicieli liczona wg wielkości udziałów, a sytuacja taka nie miała miejsca. Głosujący przeciw R. B. i T. K. (1) są współwłaścicielami po 1/2 lokalu użytkowego a z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości (...). Zarzuciła nadto, że nie zachodziły w sprawie okoliczności o jakich mowa w art. 23 ust 2 a ustawy gdyż suma udziałów we współwłasności wynosi 1 oraz żaden ze współwłaścicieli nie posiada większości udziałów.

Podniosła także pozwana Wspólnota, że w sprawie nie zachodzi zarzucany w pozwie brak prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszanie interesów powódek jako właścicieli lokali.

Sąd ustalił, co następuje:

R. B. od 31 maja 2021 r. jest członkiem jednoosobowego Zarządu Wspólnoty.

(okoliczność bezsporna)

Budynek przy ul (...) w L. jest budynkiem z przeznaczeniem na działalność usługową. Wyodrębniono w nim 5 lokali użytkowych oznaczonych numerami(...).

Powódka A. G. jest właścicielką lokalu nr (...) i posiada w prawie własności nieruchomości wspólnej udział w wysokości (...).

Powódka Ż. S. jest właścicielką lokalu nr (...) i posiada w prawie własności nieruchomości wspólnej udział w wysokości (...).

Powódka I. B. jest właścicielką lokalu nr (...) i posiada w prawie własności nieruchomości wspólnej udział w wysokości (...).

R. B. i T. K. (2) są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 lokalu nr (...) i posiadają w prawie własności nieruchomości wspólnej udział w wysokości (...).

(dowód: odpisy księgi wieczystej)

W dniu 23 sierpnia 2021 r. R. B. na wniosek A. G., Ż. S. i I. B. zwołał zebranie Wspólnoty, którego przedmiotem miało być odwołanie dotychczasowego Zarządu Wspólnoty i wybór zarządcy.

(okoliczność bezsporna)

W trakcie zebrania do porządku obrad dodano dwa nowe punkty dotyczące remontu budynku. W zebraniu brały udział A. G., Ż. S., za I. B. w zebraniu uczestniczył jej pełnomocnik, Zebraniu przewodniczył R. B..

(dowód: zeznania strony pozwanej)

Pierwszym punktem zebrania było odwołania dotychczasowego Zarządu na wniosek powódek. W pierwszej kolejności była głosowana uchwała o zmianie sposobu głosowania i głosowanie nad uchwałą wg zasady że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Za głosowali: pełnomocnik I. B., A. G., Ż. S. przeciw R. B. oraz jako pełnomocnik T. R. B.. Uchwale nadano Nr (...).

W protokole zebrania Wspólnoty odnotowano, że uchwała w przedmiocie zmiany sposobu głosowania została odrzucona. Następnie w protokole odnotowano odrzucenie uchwały dotyczącej odwołania dotychczasowego Zarządu.

(dowód: protokół Zebrania Wspólnoty z 23.08.22r., uchwała nr 21)

W uchwale nr (...) poddano pod głosowanie powołanie zarządcy „z zewnątrz”. Za głosowali: pełnomocnik I. B., A. G., Ż. S. przeciw R. B. oraz jako pełnomocnik T. R. B.. W protokole zebrania stwierdzono, że „uchwała nie przeszła”

(dowód: protokół Zebrania Wspólnoty z 23.08.22r., uchwała nr 23)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło być uwzględnione.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, jeśli wystąpi jedna z wymienionych przesłanek polegająca na niezgodności z przepisami prawa, niezgodności z umową właścicieli lokali, naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszeniu interesów właściciela lokalu w inny sposób.

W pierwszej kolejności w powyższej sprawie należy zauważyć, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. w dniu 23 sierpnia 2021 r. nie zapadły uchwały oznaczone w pozwie numerami (...) zgodnie z żądaniem części właścicieli, na co także wskazywała w uzasadnieniu pozwu strona powodowa. Z unormowań zawartych w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że uchwała jest aktem normatywnym wiążącym członków wspólnoty a stanowiącym wynik głosowania, uchwalanym większością głosów właścicieli poszczególnych lokali. Ze swojej istoty głosowanie większości właścicieli lokali reprezentujących większość udziałów przeciwko podjęciu konkretnej uchwały, nie może być utożsamiane z podjęciem uchwały o treści przeciwnej niż proponowana w projekcie uchwały. Przyjmuje się wprawdzie w orzecznictwie, że przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej jak i negatywnej, nie jest to jednak w takiej sytuacji, że nieuzyskanie głosów za projektem uchwały jest równoznaczne z przyjęciem uchwały negatywnej. Czym innym jest bowiem oddanie głosu za uchwałą, a czym innym przeciw uchwale, a sposób sformułowania i zredagowania jej treści niewątpliwie ma znaczenie przy podejmowaniu decyzji przez właścicieli na etapie oddawania głosu (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 października 2019 r. I ACa 676). O podjęciu tzw. uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały była wprost wyrażona negatywna treść przegłosowana większością głosów. Nie ma natomiast uchwały negatywnej, gdy większość głosów członków wspólnoty - właścicieli lokali, głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści. Pogląd taki wyraził m.in. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 13 września 2016 r. (I ACa 296/16) wskazując, że na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali można zaskarżyć z określonych powodów podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwałę. Odmowa podjęcia uchwały o określonej treści nie jest i nie może być równoznaczna z podjęciem uchwały o treści negatywnej.

Zatem przenosząc powyższe rozważania na realia powyższej sprawy przyjąć należało, że nie istniała pozytywna treść uchwały, która uzasadniałaby wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały. Przedmiotem powództwa mogła być uchwała podjęta, nie zaś ta, która wskutek nieuzyskania wymaganej większości podjęta nie została.

Nie sposób zauważyć także w przedmiotowej sprawie niekonsekwencję strony powodowej w formułowaniu zarzutów a także w zgłoszonych żądaniach.

Podnosiła, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte, tym samym domagała się w istocie aby orzeczenie Sądu zastąpiło niepodjętą uchwałę o odwołaniu zarządu, co niewątpliwie nie mogło mieć miejsca i w żaden sposób strona powodowa w ten sposób nie mogła osiągnąć oczekiwanego skutku w postaci odwołania zarządu i powołania nowego zarządcy .

W przypadku przyjęcia, co w sposób dorozumiany można by wywnioskować z uzasadnienia pozwu, że prowadzący zebranie Wspólnoty, niewłaściwie dokonał oceny wyników głosowania dotyczących przyjęcia w myśl 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zasady że na każdego właściciela przypada jeden głos to w takiej sytuacji uznać należałoby, że zapadła uchwała pozytywna zgodna z żądaniem powódek i tym samym po ich stronie brak byłoby interesu prawnego do wytoczenia niniejszego powództwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo.

Orzeczenie o kosztach oparto na przepisie art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd uznał, że biorąc pod uwagę przebieg zebrania Wspólnoty dniu 23 sierpnia 2021 r. brak właściwie sporządzonego protokołu oraz właściwie zredagowanych projektów uchwał a w konsekwencji także niepewność co do ich treści, po stronie powodowej mogło powstać błędne przekonanie co do rzeczywistego przebiegu zebrania i tym samym błędne przekonanie, nie przez nie zawinione, co do rzeczywistego stanu prawnego.