

Sygn. akt. IC 740/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego (del. do SO) Piotr Czernski

Protokolant: protokolant sądowy Paulina Radomska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 maja 2015 roku w Lublinie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)

w L.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

Sygn. akt IC 740/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 lipca 2014 r. powódka Gmina L. domagała się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W uzasadnieniu pozwu wyjaśniono między innymi, że w dniu 3 czerwca 2014 r. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w L. ul. (...) poinformował Zarząd Nieruchomości Komunalnych w L., reprezentującego Gminę L., jako członka Wspólnoty, o „odrzuconiu” uchwały nr 10 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym (...). Uchwała powyższa została przeprowadzona w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym właściciele głosowali w trybie: jeden właściciel = jeden głos.

W imieniu Gminy L., pełnomocnik oddał głos „przeciw” zmianie trybu głosowania i „za” w głosowaniu nad wyrażeniem zgody na sprzedaż alkoholu. Co do formalnej strony przeprowadzenia głosowania powódka nie zgłaszała zastrzeżeń - jest ona zgodna z postanowieniami art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. w własności lokali. Jednakże zastrzeżenia budzi uzasadnienie negatywnej decyzji. Argumentacja sprowadzająca się do uciążliwości w sytuacji, gdy w niemalże każdym sąsiednim budynku znajdują się bary i restauracje, w których dokonuje się sprzedaży alkoholu, nie jest przekonująca. (...) wystąpił z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholi niskoprocentowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży. Alkohole te byłyby dostępne w pamiątkowych, ozdobnych opakowaniach stanowiąc formę pamiątki lub prezentu z podróży dla odwiedzających region (...) turystów. Lokal użytkowy, w którym mieści się (...), jest własnością Gminy L., w imieniu której wynajmującym jest Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Zdaniem powoda, brak jest logicznego uzasadnienia dla odmownej decyzji podjętej przez Wspólnotę. Sprzedaż

produktów tradycyjnych przynosi korzyść regionowi. Produkt tradycyjny lub regionalny kształtuje się w ciągu długiego czasu i w wyniku oddziaływania wielu czynników naturalnych i kulturowych jest wizytówką danego regionu. (k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. (k. 23)

W piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2015 r. powódka sprecyzowała, że zaskarżona uchwała narusza interes jednego ze współwłaścicieli. Uchwała jest bowiem z gospodarczego punktu widzenia niekorzystna dla skarżącego. (k. 42)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina L. - reprezentowana przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w L. - jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w L.. (bezsporne)

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2014 r. (złożonym dnia 23 kwietnia 2014 r.) (...)Regionalna Organizacja Turystyczna (...) wystąpiła do pozwanej Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na prowadzenie w (...) Ośrodku (...) sprzedaży napojów alkoholowych niskoprocentowych, przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży. W uzasadnieniu (...) podała, że oferta jaką chciałaby wprowadzić w punkcie sprzedaży, dotyczy napojów alkoholowych dostępnych w pamiątkowych, ozdobnych opakowaniach. Będą one ciekawą formą pamiątki lub prezentu z podróży dla turystów odwiedzających Region L.. Sprzedaż odbywać się będzie wyłącznie w godzinach otwarcia (...)Ośrodka Informacji Turystycznej i Kulturalnej. (bezsporne, pismo – k. 12)

W zaskarżonej uchwale nr 10 podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zdecydowano w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym (...). Głosowało 12 współwłaścicieli o łącznym udziale 95,933%. Głosowanie odbywało się według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Za uchwałą głosowało 5 współwłaścicieli, natomiast przeciw 7 współwłaścicieli, nikt nie wstrzymał się od głosu. W rezultacie głosowania uchwała nie została podjęta. (uchwały wraz z protokołami – k. 8-9, 11, 13)

Powyższy stan faktyczny ma charakter bezsporny i został ustalony w oparciu o złożone do akt odpisy dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu co do zgodności z oryginałami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Regulacja praw i obowiązków właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz zarządu nieruchomością wspólną zawarta jest w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹, zwanej dalej u.w.l. 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 (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali jest terminem zawitym, co oznacza, że po jego upływie prawo do zaskarżania uchwały wygasa. Powództwo w sprawie niniejszej zostało wniesione do sądu niewątpliwie z zachowaniem tego terminu. W dalszej kolejności przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego winno być zatem ustalenie, czy zaskarżona uchwała spełnia przesłanki do jej uchylenia, w szczególności zaś czy zasadne jest twierdzenie powódki, że uchwała narusza jej interesy.

Powracając na grunt stanu faktycznego niniejszej sprawy należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Analizowana uchwała została zatem poddana pod głosowanie w sposób dopuszczony przez obowiązujące przepisy. Okoliczność ta ma charakter bezsporny.

Z kolei w orzecznictwie wyrażono słuszny pogląd, że przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem². W przedmiotowej sprawie istniała zatem potencjalna możliwość skutecznego zaskarżenia uchwały.

Natomiast o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty³. Innymi słowy, badając zaskarżoną uchwałę z punktu widzenia interesów właściciela Sąd powinien wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność⁴.

Nie zmienia to jednak faktu, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia prawdziwości jej twierdzeń mających uzasadnić konieczność uchYLENIA zaskarżonej uchwały⁵. Obowiązuje bowiem w tym przypadku ogólna zasada wyrażona w art. 6 k.c. Zgodnie z jej treścią, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Tymczasem strona powodowa oprócz przedstawienia dowodów z dokumentów, których treść dotyczyła w istocie okoliczności o charakterze bezspornym, ograniczyła się jedynie do przytoczenia określonych twierdzeń na temat sprzeczności zaskarżonej uchwały z jej interesem gospodarczym i brakiem uzasadnienia zapadłego rozstrzygnięcia z punktu widzenia Wspólnoty i pozostałych właścicieli lokali. Jednakże strona powodowa nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów mających świadczyć o wadliwości zaskarżonej uchwały na płaszczyźnie merytorycznej, tj. pozwalających stwierdzić, że uchwała narusza jej interesy. Tym samym twierdzenia powódki należało uznać za gołosłowne.

W szczególności powódka nie wykazała, że sprzedaż alkoholu w jej lokalu nie byłaby w jakimkolwiek stopniu uciążliwa dla członków Wspólnoty, ponieważ w bliskiej odległości i tak znajdują się lokale, których alkohol jest sprzedawany czy serwowany. Powódka nie udowodniła, iż istniałaby realna możliwość wykluczenia sytuacji, iż alkohol sprzedawany w jej lokalu nie byłby spożywany w jego bezpośrednim otoczeniu tego lokalu, co naruszałoby interesy pozostałych członków Wspólnoty. Powódka nie wykazała prawdziwości swego twierdzenia, że sprzedaż alkoholi pod proponowaną postacią produktów tradycyjnych miałby faktycznie służyć promocji regionu. Powódka nie udowodniła wreszcie, ani nie podjęła inicjatywy dowodowej mającej doprowadzić do wykazania, iż odmowa wyrażenia zgody przez Wspólnotę istotnie godzi w jej interesy gospodarcze. Powódka nie wskazała przy tym konkretnych okoliczności mogących świadczyć o tym, że treść uchwały niosła jakiegokolwiek skutki negatywne dla jej stosunków gospodarczych i na czym te skutki miałyby polegać.

Z tych wszystkich względów powództwo należało oddalić.

¹ Tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

² Zob. chociażby wyrok SA w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 103/11, LEX nr 798065.

³ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864.

⁴ R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz 2013, komentarz do art. 25 u.w.l., Legalis/el.

⁵ Zob. szerzej wyrok SA w Białymstoku z dnia 9 maja 2014 r., I Aca 71/14, Legalis nr 992506; a także wyrok SA w Katowicach z dnia 8 maja 2014 r., I ACa 42/14, Legalis nr 992944.