

Sygn. akt I ACa 753/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Centrum (...) Spółki z o.o. w K.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 25 lutego 2016 r. sygn. akt I C 3425/14

**oddala apelację.**

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Jerzy Bess

**Sygn. akt I ACa 753/16**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 21 października 2016 r.**

Centrum (...) sp. z o.o. w K. wносиła o uchylenie w całości uchwały pozwanej Wspólnoty (...) (...) położonej przy ulicy (...) w K. z dnia 20 listopada 2014 r. (numer (...)) z powodu jej niezgodności z przepisami prawa oraz naruszenia interesów powoda. Zaskarżona uchwała dotyczyła braku zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu znajdującym się na wspólnej nieruchomości. Zdaniem powodowej spółki brak było podstaw do odstąpienia od uprzedniej zgody, wyrażonej przez pozwaną w uchwale nr (...)z dnia 25 sierpnia 2014 r.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że uchwała nr (...) nie została uchwalona z uwagi na brak wystarczającej większości głosów.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że w dniu 25 sierpnia 2014 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, zwołane na wniosek Gminy K.-Miejskiego Zarządu (...). Przewodniczący zebrania zgłosił propozycję poszerzenia porządku obrad o punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w sklepie powoda. Głosowanie rozpoczęło według liczby głosów. Jeden z członków wspólnoty zakwestionował sposób głosowania, proponując głosowanie według liczby udziałów. Uchwała w sprawie zmiany trybu głosowania nad porządkiem obrad nie została podjęta. Wobec takiego wyniku głosowania, obecni na zebraniu właściciele indywidualni odmówili dalszego głosowania, twierdząc, że podjęli uchwałę w sprawie niewyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu powoda w roku 2013. Zebranie opuścili właściciele lokali łącznie posiadający 32,68% udziałów. Następnie przedstawiciel Miejskiego Zarządu (...) złożył upoważnienia do głosowania w imieniu właścicieli lokali o nr. (...) Udział właścicieli stanowił 51,34%. Zebrani ponownie głosowali nad przyjęciem porządku obrad. Za przyjęciem porządku obrad z poszerzeniem o punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu powoda głosowali właściciele posiadający 16 głosów, przeciwko 0 głosów. Za podjęciem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych

w lokalu powoda głosowali właściciele posiadający 51,34%, przeciwko głosowali właściciele posiadający 0%. W dniu 25 sierpnia 2014 r. podjęta została więc uchwała numer (...) pozwanej Wspólnoty w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż piwa oraz napojów alkoholowych zawierających od 4,5 % do 18 % alkoholu oraz powyżej 18 % alkoholu w lokalu powodowej spółki położonym w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...). Strona powodowa na podstawie podjętej uchwały uzyskała zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych. Członkowie Wspólnoty, którzy opuścili obrady na czas głosowania w przedmiocie uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu, gdy dowiedzieli się o jej podjęciu, rozpoczęli działania zmierzające do weryfikacji tejże uchwały. Przede wszystkim dokonali analizy dostarczonych przez członków Wspólnoty pełnomocnictw upoważniających do głosowania przedmiocie uchwał. Stwierdzono, że niektóre z tych pełnomocnictw nie są podpisane przez właścicieli lokali wyodrębnionych. Powyższe dotyczyło pełnomocnictw udzielonych U. Z. przez właściciela lokalu numer (...) – pełnomocnictwo zostało podpisane przez W. W., natomiast właścicielem był M. W. oraz przez właściciela lokalu numer (...) - pełnomocnictwo zostało podpisane przez A. W., natomiast właścicielem była D. T..

W związku z powyższym, zdaniem członków Wspólnoty uchwały zostały podjęte bez wymaganej większości głosów (48,48% głosów) i nie rodzą skutków prawnych, o czym poinformowani zostali wszyscy właściciele. Po zweryfikowaniu pełnomocnictw sprostowano protokół zebrania Wspólnoty z dnia 25 sierpnia 2014 r. w zakresie liczby oddanych głosów pod projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych

w sklepie (...)” s.j. oraz w sklepie powoda. W miejsce 51,34% głosów „za” wpisano 48,48% głosów „za”. Pozwana podjęła w dniu 20 listopada 2014 r. uchwałę numer (...) w sprawie braku zgody na sprzedaż piwa oraz napojów alkoholowych zawierających od 4,5% do 18% alkoholu oraz powyżej 18% alkoholu w sklepie (...) oraz sklepie powoda. Uchwała została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów w trybie indywidualnego zbierania głosów. Liczba wszystkich udziałów stanowiła 81,66 %, liczba udziałów oddanych za uchwałą - 53,75 %, liczba udziałów oddanych przeciw uchwale - 27,91%.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w świetle art. 25 ustawy o własności lokali. Sąd, powołując się na fakt niezaskarżenia uchwały, nie zgodził się z pozwanym co do tego, że uchwała nr (...) stanowiła jedynie projekt i nie została skutecznie podjęta. Z drugiej strony nie podzielił poglądu powoda, wg którego zaskarżona uchwała zapadła z naruszeniem art. 61 §1 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana mogła zmienić swoją uprzednią decyzję i odmówić wyrażenia zgody, co miało miejsce już uprzednio.

Wyrok powyższy zaskarżył w całości apelacją powód, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa.

Apelujący zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 61 §1 k.c., polegające na zaprzeczeniu związku, jaki zachodzi między tymi przepisami a faktami ustalonymi w toku postępowania, wskazującego na niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały pozwanej.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny, z wyjątkiem konstatacji o podjęciu uchwały nr(...)większością 51,34% głosów, o czym niżej.

Skarżący nie kwestionował ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ani nie formułował zarzutów natury procesowej. Natomiast zdaniem apelującego zaskarżone orzeczenie nie daje się pogodzić z normą wyrażoną w art. 61 §1 k.c., albowiem pozwana wspólnota złożyła uprzednio oświadczenie woli o wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu na wspólnej nieruchomości w formie uchwały podjętej w dniu 25 sierpnia 2014 r. Ocenę zarzutu apelacji poprzedzić zatem należało wyjaśnieniem, czy uchwała nr (...)

w ogóle istnieje i jest prawnie skuteczna, co zakwestionowała strona pozwana.

Nie można przede wszystkim zgodzić się z Sądem Okręgowym co do tego, że dla ustalenia, że określona uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie istnieje, konieczne jest uzyskanie orzeczenia na podst. art. 189 k.p.c. Pamiętać należy bowiem, że wyrok w tego typu sprawach ma charakter deklaratoryjny, stwierdzający jedynie, czy dany stosunek prawny bądź prawo istnieje czy też nie. Możliwość podważenia uchwały w trybie art. 189 k.p.c. nie oznacza bynajmniej, że kwestia istnienia danej uchwały nie może być rozważana przesłankowo w innym postępowaniu. Jako przykład podać można chociażby proces,

w którym strona żąda uchylecia uchwały na podst. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: u.w.l.). Oczywiście być winno, że w sprawie tego rodzaju w pierwszej kolejności zbadać należy kwestię istnienia skarżonej uchwały, albowiem – jak słusznie zauważa Sąd Okręgowy – w trybie powoływanego wyżej przepisu nie można domagać się uchylecia uchwały nieistniejącej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/2005). Sąd pierwszej instancji nie jest jednak konsekwentny w swoich wywodach, stwierdzając, że skoro uchwała nr 7/2014 nie została zaskarżona na podst. art. 25 ust. 1 u.w.l., to jest skuteczna. Skoro bowiem wspólnota uważała, że uchwała ta nie została podjęta z uwagi na brak wystarczającej większości, bezcelowym byłoby żądanie jej uchylecia.

Stanowisko pozwanej wspólnoty co do nieistnienia uchwały z dnia 25 sierpnia 2014 r. jest trafne. W rozpoznawanej sprawie nie było sporne, że dwa z pełnomocnictw udzielonych U. Z., która głosowała za podjęciem uchwały, nie pochodziły od właścicieli lokali dysponujących 2,86% głosów. Zatem za uchwałą nr (...)oddano 48,48% głosów, co oznacza, że w świetle art. 23 ust. 2 u.w.l. nie została podjęta. W konsekwencji uchwała ta nie mogła być nośnikiem jakiegokolwiek oświadczenia woli, a co za tym idzie zarzut apelacji

o naruszeniu art. 61 §1 k.c. nie mógł okazać się skuteczny. Ubocznie zauważyć należy całkiem niezrozumiały w świetle przepisów ustawy o własności lokali sposób procedowania na zebraniu Wspólnoty w dniu 25 sierpnia 2014 r. Zastrzeżenie budzi przyjęcie jako wyjściowego, sposobu głosowania wg zasady 1 właściciel – 1 głos, gdyż jedynie tak można tłumaczyć zapis o głosowaniu „wg ilości głosów” (ad. 2 protokołu zabrania – k. 14). Tymczasem z treści art. 23 ust. 2 u.w.l. wprost wynika, że podstawowym sposobem głosowania jest głosowanie wg wielkości udziałów, natomiast w drodze wyjątku właściciele lokali w umowie lub w uchwale mogą postanowić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Co więcej, niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnotie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał wg reguły „jeden właściciel – jeden głos” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 83/09, OSNC-ZD 2010/2/50).

Nawet jednak przyjęcie, wbrew przytoczonym wyżej argumentom, że uchwała nr (...) była prawnie skuteczna, nie mogłoby prowadzić do uwzględnienia powództwa. Pomijając w tym miejscu zagadnienie możliwości zaskarżenia tzw. „uchwały negatywnej”, zauważyć wypada, że w okolicznościach sprawy nie sposób uznać, aby zakwestionowana uchwała naruszała interesy powoda. Zgoda Wspólnoty na sprzedaż alkoholu była wymagana do uzyskania zezwolenia od organu administracyjnego na sprzedaż alkoholu stosownie do art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości

i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1286 ze zm.). Jak wynika

z treści pozwu, powodowa spółka zezwolenie takie otrzymała. Zgoda powyższa nie jest natomiast wymagana już po uzyskaniu zezwolenia dla prowadzenia sprzedaży, o czym świadczy art. 18 ust. 7 ww. ustawy. Co więcej, cofnięcie czy następcze odmówienie zgody nie jest przewidziane jako przesłanka cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu (art. 18 ust. 10) czy wygaśnięcia zezwolenia (art. 18 ust. 12). Gdyby zatem przyjąć za powodem, że uchwała nr (...) istnieje i jest prawnie skuteczna, uznać należałoby, że uchwała nr (...) nie pociąga dla niego negatywnych następstw. Podkreślenia wymaga, że zaskarżona uchwała

w ogóle nie odnosiła się do uchwały z 29 sierpnia 2014 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego niedopuszczalne byłoby także uznanie, że uchwała nr (...) w sposób dorozumiany została odwołana przez uchwałę nr (...) albowiem podejmując tę ostatnią, pozwana pozostawała w przekonaniu, że pierwsza nie została w ogóle uchwalona. Oczywiście kwestia zezwolenia na sprzedaż alkoholu pozostaje w wyłącznej kognicji organu administracyjnego, co jednak nie oznacza, że nie powinna być brana pod uwagę przy ocenie zasadności żądania pozwu

w rozpoznawanej sprawie.

Na koniec wskazać należy, iż pierwotnie powód kwestionował także tę część uchwały nr (...) która dotyczyła kosztów odbycia nadzwyczajnych zebrań wspólnoty dotyczących wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu (...). W piśmie procesowym z dnia 20 marca 2015 r. powód sprecyzował, że zaskarża uchwałę jedynie w części odnoszącej się do postanowień jego dotyczących. Zdaniem Sądu Apelacyjnego trudno przyjąć, że postanowienie zawarte w (...) uchwały dotyczy powodowej spółki, albowiem nie został w nim wskazany adresat uchwały. Godzi się zauważyć, że jak wynika z treści umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2013 r. (k. 18), powód nie dysponuje udziałami pozwalającymi na samodzielne wnioskowanie

o zwołanie zebrania ogółu właścicieli na podst. art. 31 pkt b u.w.l.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Jerzy Bess