

Sygn. akt I ACa 676/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 sierpnia 2018 r., sygn. akt I C 956/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i ustala, że powódka ponosi w całości koszty procesu, pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 870 (osiemset siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Kozłowska Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 676/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pozwem z dnia 14 sierpnia 2015 r. wniosła o uchylenie uchwał: nr (...), nr (...) i nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w W. (...), odmawiających zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym (...) należącym do spółki (...) Sp. z o.o., na zainstalowanie na części nieruchomości wspólnej instalacji i urządzeń, na wykonanie innych prac budowlanych w związku z adaptacją lokalu użytkowego, a także na zainstalowanie na części nieruchomości wspólnej (elewacji) podświetlanego kasetonu reklamowego. Powódka wniosła też o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż przedmiotowe uchwały naruszają zarówno jej interes jak i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powódka podniosła dodatkowo, iż zaskarżone uchwały ingerują w jej prawa właścicielskie w nieuprawnionym zakresie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej w W. przy (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana podniosła, iż przedmiotowe uchwały to w istocie uchwały nieistniejące, gdyż żadna z nich nie uzyskała wymaganej większości głosów. Pozwana wskazała, iż przyczyną oddawania przez poszczególnych członków Wspólnoty głosów przeciwko uchwale był sprzeciw wobec zmiany charakteru nieruchomości z biurowo-mieszkalnej na usługowo-mieszkalną, który wiązałaby się z różnymi niedogodnościami dla członków Wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2018 roku Sądu Okręgowego w Warszawie:

- I. **uchylił uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W.,**
- II. **uchylił uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W.,**
- III. **uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W.,**
- IV. **ustalił, że pozwana ponosi w całości koszty postępowania, z tym, że ich rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

(...) Sp. z o.o. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Spółka jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 208,94 m⁽²⁾ w budynku przy (...)w W..

Nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej (...) umiejscowiona jest wewnątrz podwórza tworzonego przez budynki wzdłuż ulic (...), ul. (...) i ul. (...). Odległość budynku od (...)wynosi ok. 130 m i jest on położony w gęstej zabudowie mieszkaniowej miasta. Działka gruntu (...) wedle miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w strefie terenów usługowo-mieszkaniowych.

Nieruchomość ta została oddana do użytkowania w 2005 roku. Zarówno wysoka cena mieszkań, jak i zapewnienia developera świadczyły, że nieruchomość będzie miała charakter rezydencjonalny, wyłącznie mieszkaniowo-biurowy. Właściciele nabywali lokale z myślą, że będzie to enklawa ciszy w centrum miasta. Dostęp do nieruchomości jest ograniczony. Z biznesowego punktu widzenia przedmiotowy lokal użytkowy ma ograniczone możliwości pozyskania najemcy. Większość członków wspólnoty była zainteresowana tym, aby lokal został wynajęty, ale jako lokal biurowy.

Do budynku prowadzi tylko jedna droga wewnętrzna, którą odbywa się zarówno wjazd jak i wyjazd. Jest to jedyna droga którą mogą dotrzeć do swoich wyznaczonych miejsc parkingowych mieszkańcy następujących nieruchomości: Al. (...), Al. (...), ul. (...), Al. (...), Al. (...), ul. (...), ul. (...). Jest to również droga dojazdu wozów operacyjnych straży pożarnej od Al. (...) do wymienionych budynków i dodatkowo także do ul. (...) i ul. (...) od strony podwórza - ponieważ bramy wjazdowe od ulic (...) są dla wozów strażackich zbyt niskie. Droga dojazdowa do nieruchomości jest na tyle wąska, że nie ma możliwości aby wyminęły się na niej dwa samochody osobowe.

W dniu 30 czerwca 2014 r. powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarła umowę najmu wyżej wymienionego lokalu ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. na cele działalności handlowej. W celu dostosowania lokalu do potrzeb najemcy niezbędne było wykonanie prac wykończeniowych, wymagających udostępnienia części wspólnych budynku i pomieszczeń technicznych w celu ułożenia kabli, w tym nowego przyłącza energetycznego (w przypadku zaistnienia potrzeby), przewodów instalacyjnych i rur, tj. wykonania przejścia przez strop pomiędzy lokalem a garażem w celu poprowadzenia instalacji zasilającej i łączącej jednostkę zewnętrzną klimatyzatora z urządzeniem

klimatyzatora montowanym w lokalu, wykonania przejścia przez ścianę zewnętrzną w celu poprowadzenia instalacji zasilającej kaseton reklamowy, wykonanie dodatkowego wejścia do lokalu. Ponadto, z uwagi na zamierzoną przez najemcę działalność handlową obejmującą sprzedaż alkoholu w lokalu (...), powód zwrócił się do zarządu wspólnoty o zezwolenie na sprzedaż alkoholu w lokalu oraz zezwolenia na umieszczenie kasetonu reklamowego na elewacji budynku.

Z racji tego, że część prac miała być realizowana w części nieruchomości wspólnej budynku, zawarcie umowy najmu poprzedzone było trójstronnymi rozmowami i ustaleniami pomiędzy powodem, najemcą oraz zarządem pozwanej wspólnoty. Ponadto, z uwagi iż punkt sprzedaży alkoholu miał być zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, niezbędnym było uzyskanie zgody zarządu bądź administratora budynku. Warunki korzystania przez najemcę z lokalu, w tym godziny otwarcia punktu sprzedaży (sprzedaży napojów alkoholowych), realizacji dostaw etc. były przedmiotem negocjacji z zarządem pozwanej wspólnoty. W toku trójstronnych rozmów przedstawiono także zarządowi trójstronne porozumienie, w którym najemca zobowiązywał się do przestrzegania ustalonych zasad. Projekty uchwał i porozumienia stanowiły załączniki do umowy najmu.

Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w ciągu trzech miesięcy od podpisania umowy pod warunkiem uprzedniego przedstawienia najemcy zgód wspólnoty mieszkaniowej.

Zarząd poddał pod głosowanie zebrania wspólnoty dwukrotnie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu oraz zainstalowania w części nieruchomości wspólnej instalacji i urządzeń, kasetonu reklamowego oraz zgody na wykonanie innych prac w związku z wykończeniem lokalu na części nieruchomości wspólnej. W dniu 12.08.2014 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości(...). Głosy oddawane było częściowo podczas zebrania, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Żadna z uchwał nie uzyskała wymaganej większości. Jednym z argumentów podnoszonych przez niektórych członków wspólnoty głosujących przeciwko uchwałom była utrata wartości ich lokali w związku z lokalizacją sklepu w budynku, w którym będzie prowadzona sprzedaż alkoholu a zgoda udzielana jest bezterminowo.

Wobec zaistniałej sytuacji, za zgodą najemcy, powód ponownie zwrócił się do zarządu wspólnoty z wnioskiem o podjęcie uchwał, z tą różnicą, iż do projektu uchwał w sprawie wyrażania zgody na sprzedaż alkoholu dodano, iż zgoda ta jest udzielana na 2 lata.

Zarząd przeprowadził ponowne głosowanie na uchwałami (uchwały nr (...), nr (...) oraz nr (...)), będącymi przedmiotem zaskarżenia, w trybie indywidualnego zbierania głosów, poczynając od 18.05.2015r. Równocześnie najemca powoda, zaniepokojony przedłużającą się procedurą, udzielił powodowi ostatecznego terminu na przedłożenie zgód wspólnoty, o czym powód niezwłocznie poinformował Zarząd pozwanej.

Pismem z dnia 26.06.2015r. Zarząd wspólnoty poinformował, że po przeprowadzeniu głosowania właściciele lokali ponownie nie wyrazili zgody na podjęcie uchwał. Zawiadomienie otrzymane przez powoda o wyniku głosowania (treści podjętych uchwał) nie zawierało treści uchwał wraz z załącznikami stanowiącymi integralną część uchwał, ani też załączników w postaci listy do głosowania.

Powody, dla których poszczególni członkowie Wspólnoty głosowali przeciwko uchwałom były następujące:

1. sprzeciw przeciwko zmianie charakteru nieruchomości z biurowo-mieszkalnej na usługowo-mieszkalną, która to zmiana spowoduje utratę wartości lokali, utratę zacisznego, kameralnego i rezydencjonalnego charakteru nieruchomości,
2. całkowite zablokowanie dojazdu do nieruchomości i nieruchomości sąsiednich podczas dostawy towarów,
3. powrót problemów z osobami spożywającymi alkohol w pobliżu nieruchomości,

4. uciążliwości związane z zainstalowaniem neonów i reklam świetlnych sklepu zarówno dla członków pozwanej wspólnoty jak i mieszkańców bloków sąsiednich,
5. niedogodności dla członków Wspólnoty zamieszkujących bezpośrednio nad lokalem związane ze wzmożonym ruchem pod oknami, działaniem klimatyzatorów, neonów i świateł,
6. całkowity paraliż nieruchomości (...) oraz nieruchomości sąsiednich związany z zablokowaniem przez dostawców i klientów dojazdu dla mieszkańców i służb.

Wynajęcie przedmiotowego lokalu nie było możliwe przez pierwsze 10 lat od jego wybudowania. W rezultacie i umowa najmu z dnia 30 czerwca 2014 roku na wniosek najemcy także została rozwiązana. Obecnie lokal jest wynajęty.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ustalenia faktyczne poczynił na podstawie złożonych dokumentów, zeznań świadków i przesłuchań stron. Dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy nie pozostawały ze sobą w sprzeczności, a ich autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Wyjaśnił, że powódka wniosła pozew oparty na art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1993r. o własności lokali, stanowiącym, iż 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 interes.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nie uzyskała wymaganej większości głosów, to uchwała istniejąca, lecz o treści negatywnej czyli wyrażającej brak zgody, Sąd Okręgowy odwołał się do poglądu wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Lublinie, że „art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem. Wszystkie decyzje współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, jej dotyczące, podejmowane są w formie uchwał” (wyrok z 06.04.2011, I ACa 103/11). Przyjęcie w ślad za pozwanym koncepcji uchwały nieistniejącej uniemożliwiłoby zaskarżenie uchwał i tym samym pozbawiłoby właściciela lokalu jego ustawowego prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone uchwały naruszają interes powódki oraz ingerują w prawo własności powódki w zbyt daleko idącym zakresie. Jednym z atrybutów prawa własności wedle art.140 kodeksu cywilnego jest uprawnienie do pobierania dochodów z rzeczy. Uniemożliwienie dostosowania lokalu na potrzeby umowy najmu pozbawia powodową Spółkę potencjalnych zysków z tej umowy.

Wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do arbitralnego narzucania właścicielowi sposobu użytkowania lokalu, jeśli właściciel korzysta z niego w sposób zgodny z prawem. Zmiana przeznaczenia lokalu nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1993r. o własności lokali.

Według Sądu, właściciele lokali przyjęli niewłaściwie założenie, iż działalność sklepu będzie dla nich źródłem niedogodności. Z perspektywy życia codziennego, zlokalizowanie sklepu zaopatrzonego w produkty pierwszej potrzeby na parterze budynku stanowi znaczne ułatwienie dla mieszkańców tego budynku.

Wobec powyższego, Sąd uznał, że uchwały nr (...), (...) oraz (...) w całości podlegają uchyleniu jako sprzeczne z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszające słuszny interes skarżącego.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana wspólnota.

Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła:

1. naruszenie art. 23 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2018 r, poz. 716) (dalej jako: UWL), przez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że uchwały, które nie otrzymały wymaganej większości głosów są istniejące i możliwe jest ich skuteczne zaskarżenie na podstawie art. 25 UWL,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 25 ust. 1 i 1a UWL, poprzez przyjęcie, że zaskarżone, niepodjęte uchwały, są sprzeczne z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszają interesy powoda,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 22 ust. 2 UWL, poprzez zakwestionowanie przez Sąd I Instancji fundamentalnej zasady kolegialności, umożliwiającej członkom wspólnoty wyrażenie swojego zdania w sposób wolny i nieskrępowany przez próbę narzucenia przez Sąd I Instancji członkom wspólnoty tezy, iż działalność na parterze budynku sklepu spożywczego ze sprzedażą alkoholu, nie będzie dla członków wspólnoty źródłem niedogodności,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 24 UWL, poprzez przyjęcie, że możliwe jest narzucenie przez Sąd członkom wspólnoty treści uchwały w innym trybie niż w trybie wskazanym w art. 24 UWL,

5. naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 233 k.p.c., przez dokonanie dowolnej oceny przeprowadzonych dowodów, w szczególności oparcie wyroku o zeznania świadka Z. W., której zeznania stały w oczywistej opozycji do zeznań innych przesłuchanych świadków,

6. naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 328 § 2 k.p.c., przez sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób lakoniczny, skrótowy, bez wystarczającego przytoczenia argumentów przemawiających za wydanym orzeczeniem, co uniemożliwia prawidłową polemikę ze stanowiskiem Sądu I Instancji i dokonanie prawidłowej oceny instancyjnej orzeczenia.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach za I i II Instancję.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Co do zasady należy zgodzić się z zarzutami naruszenia prawa procesowego.

Przede wszystkim zgodzić się z pozwaną, że uzasadnienie orzeczenia jest nader lakoniczne i skrótowe, aczkolwiek, zdaniem Sądu Apelacyjnego, te uchybienia nie są na tyle istotne, by nie pozwały na poddanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

Zgodzić się również należy z pozwaną, że ocena przeprowadzonych dowodów jest ogólnikowa, Sąd Okręgowy nie dostrzegł istotnych rozbieżności w zeznaniach poszczególnych świadków, w szczególności odnośnie utrudnień, jakie może powodować dla wspólnoty otwarcie w lokalu użytkowym powoda sklepu prowadzącego m.in. sprzedaż napojów alkoholowych. Okoliczności te mają jednak drugoplanowe znaczenie, a to z tego powodu, że zasadnie pozwana wskazała na naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 23 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez przyjęcie, że uchwały, które nie otrzymały wymaganej większości głosów, co w niniejszej sprawie wydaje się być okolicznością bezsporną, są istniejące i są tzw. uchwałami negatywnymi o braku zgody, i w związku z tym możliwe jest ich skuteczne zaskarżenie na podstawie art. 25 tej ustawy.

Sąd Apelacyjny uznaje stanowisko Sądu Okręgowego za błędne.

Z treści art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że uchwała jest aktem stanowiącym wynik głosowania pozytywnego, jako że zapada większością głosów właścicieli lokali. Fakt głosowania przez właścicieli lokali reprezentujących większość głosów przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści, nie może być - w ocenie Sądu Apelacyjnego - utożsamiany z oddawaniem przez nich głosów za podjęciem uchwały o treści przeciwnej do ujętej w proponowanej uchwale. Co prawda przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej, jak i negatywnej, a każda z nich może podlegać zaskarżeniu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, to jednak nie można przyjąć, że niepodjęcie uchwały o treści pozytywnej, wobec braku wymaganej większości głosów, jest równoznaczne z podjęciem uchwały o treści negatywnej. Czym innym jest 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.

Podobny pogląd wyraził także Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 13 września 2016 r. (sygn. akt I ACa 296/16 LEX nr 2137015), wskazując, że odmowa podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały nie jest i nie może być równoznaczna z podjęciem uchwały o treści negatywnej. W tym samym tonie wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 stycznia 2014 r. (sygn. akt I ACa 1184/13) oraz z dnia 21 stycznia 2015 r. (sygn. akt I ACa 1036/14 LEX nr 1681972), jak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 7 czerwca 2016 r. (sygn. akt I ACa 307/16 LEX nr 2061963).

Trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia z dnia 25 października 2018r. V ACa 663/17, iż nawet w orzeczeniach zapadających na tle ustawy kodeks spółek handlowych został wyrażony pogląd, że niemożliwe jest generalne stwierdzenie, że każdorazowo nie uzyskanie wymaganej większości głosów przez przedstawiony pod głosowanie projekt uchwały oznacza podjęcie uchwały negatywnej, o treści przeciwnej do ujętej w treści projektu, a konieczna jest analiza konkretnych okoliczności faktycznych w aspekcie treści projektu poddanego pod głosowanie i skutków prawnych jakie głosowanie wywarło (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2015 r. w sprawie V CSK 592/14). Ustawa kodeks spółek handlowych definiuje zaś pojęcie głosów jako głosy "za", "przeciw" lub "wstrzymujące się" oddane podczas głosowania - art. 4 § 1 pkt 9 k.s.h., co umożliwia przyjęcie, iż głosowanie "przeciw" zmierza do osiągnięcia określonego skutku, czyli przegłosowania uchwały o treści przeciwnej do proponowanej. Rozumowanie takie jest nieuprawnione przy interpretowaniu głosów oddanych przez właścicieli lokali, ponieważ brak podstaw do domniemania, że głosy przeciwko uchwale o określonej treści są jednocześnie głosami za uchwałą o treści przeciwnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 307/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 września 2016 r. w sprawie I ACa 296/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie I ACa 728/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie I ACa 1036/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie I ACa 897/14).

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że przedmiotem analizowanego głosowania były projekty uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym (...) należącym do powoda, wyrażenia zgody na zainstalowanie instalacji i urządzeń oraz na wykonanie innych prac wykończeniowych w związku z pracami wykończeniowymi lokalu oraz zgody na zainstalowanie na elewacji budynku kasetonu reklamowego, a głosujący mogli oddać jedynie głos na „tak” i na „nie” lub wstrzymać się od głosu. Stosownie do przywołanego przepisu proponowane uchwały zostałyby podjęte, gdyby „za” oddała swój głos większość właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest niesporne, że sytuacja taka nie miała miejsca w przypadku zakwestionowanych przez powoda uchwał. Za uchwałami głosowało 0,2286 udziałów, przeciw 0,5208 udziałów. W tej sytuacji zaskarżone uchwały powinny być zakwalifikowane jako uchwały nieistniejące wobec niezyskania przez nie wymaganej większości głosów.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nie została poddana pod głosowanie i nie uzyskała wymaganej większości głosów nie została skutecznie podjęta i nie istnieje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05).

Wobec ustalenia, że uchwały opisane w punkcie 1, 2 i 3 zaskarżonego wyroku nie istnieją, niecelowe jest odnoszenie się do formułowanych w apelacji zarzutów odnoszących się do istnienia przyczyn odmowy udzielenia zgody, aczkolwiek

argumenty wspólnoty, że ich budynek jest apartamentowcem, zatem sklep nie powinien być umieszczony w ich budynku, a mieszkańcy będą robić zakupy w sklepach umieszczonych w sąsiednich budynkach, z pewnością się nie może zasługiwać na akceptację.

Z tych powodów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w pierwszym w ten sposób, że oddalił powództwo i ustalił, że to powód ponosi w całości koszty procesu.

W oparciu o art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. 870 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Kozłowska Dorota Markiewicz