

Sygn. akt: I C 546/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Hajduk
Protokolant:	Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. B. (1), A. B. (2)

przeciwko (...) w G. przy Al. (...)

o uchylenie uchwały

1. powództwo oddala;
2. zasądza solidarnie od powodów A. B. (1) i A. B. (2) na rzecz pozwanej (...) w G. przy Al. (...) kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zastępstwa procesowego.

SSO Wojciech Hajduk

IC 546/20 UZASADNIENIE

Powodowie A. B. (1) i A. B. (2) domagali się uchylenia bądź stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) i (...) pozwanej (...) w G. przy Al. (...). Uzasadnili, że są właścicielami lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy Al (...), który nabyli 21.07.2020r. z zamiarem prowadzenia przez powódkę działalności gospodarczej - paramedycznej, tj. gabinetu fizjoterapeutycznego. W tym celu koniecznym było przekształcenie lokalu na mieszkalno-użytkowy oraz wykonanie dodatkowego wejścia do lokalu z zewnątrz. Powodowie zwrócili się do pozwanej o przeprowadzenie głosowania nad następującymi czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu:

-wyrażeniem zgody na wybicie otworu drzwiowego i wybudowanie schodów do lokalu (...) przy al. (...),

-przekształcenie tego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowo-mieszkalny.

Przed rozpoczęciem głosowania powodowie uzyskali zgodę właścicieli lokali nr (...), (...), (...) na przekształcenie lokalu mieszkalnego nr (...) na użytkowo-mieszkalny. W dniach 22.07.2020 do 31.07.2020r. przeprowadzono głosowanie nad uchwałami nr (...) i (...), które dotyczyły powyższych kwestii. W wyniku głosowania nie podjęto tych uchwał. W trakcie głosowania doszło do szeregu rażących błędów, które uniemożliwiły wszystkim osobom uprawnionym wypowiedzenie się w tej sprawie. W indywidualnym zbieraniu głosów wzięły udział osoby niebędące członkami wspólnoty oraz osoby przeciwne uchwałom. Zaniechano zbierania głosów od pozostałych uprawnionych. Powodowie

zostali pozbawieniu możliwości zagłosowania, a w ich miejsce błędnie wpisano poprzedniego właściciela. Właścicielka lokalu (...) mieszka stale na P. i nie mogła podpisać uchwał. Wątpliwości wzbudza więc, kto złożył za nią podpis. Gmina G. dysponuje mniejszym udziałem aniżeli wskazany w uchwałach z uwagi na wyodrębnienie lokalu nr(...). (...) lokalu (...) pominięto w głosowaniu. Współwłaściciele lokali mieszkalnych będący małżonkami powinni udzielić sobie pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą, w sytuacji gdy tylko jeden z nich brał udział w głosowaniu. Brak takich pełnomocnictw winien skutkować tym, że głosy oddane przez jednego z małżonków, są głosami nieważnymi. Głosowanie przebiegało niezgodnie z przepisami. Powyższe uzasadnia powództwo, przemawia za tym również ważna potrzeba gospodarcza.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła brak substratu zaskarżenia, bowiem uchwały nie zostały podjęte. Nie ma więc decyzji, która mogłaby podlegać badaniu, a orzeczenie sądu nie może wywołać skutku podjęcia uchwały. W głosowaniu wzięli udział właściciele ustaleny na podstawie wpisów w księgach wieczystych.

SAŁ USTALIŁ I ZWAŻYŁ

W dniach 22-31.07.2020 właściciele lokali pozwanej wspólnoty w trybie indywidualnego zbierania głosów przeprowadzili głosowanie nad projektem uchwał: nr (...) „w przedmiocie wyrażenia zgody na wybicie otworu drzwiowego i wybudowanie schodów do lokalu (...) przy Al. (...) w G.” oraz nr (...) „w przedmiocie zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego (...) przy al. (...) na lokal użytkowo-mieszkalny”. Nad projektami głosowano zgodnie z art. 23 ust 2 u.w.l., tj. większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Odebrano głosy od osób przeciwnych uchwałom, których udziały stanowiły 73%, oraz od przedstawiciela Gminy G., która się wstrzymała od głosu. Pominięto w głosowaniu powodów, w ogóle nie uwzględniono właściciela lokalu nr (...). [uchwała (...) k-23 i uchwała (...) k-22 okoliczność wyodrębnienia lokalu nr (...) uznano za przyznaną, pozwana nie wypowiedziała się w tej kwestii w odpowiedzi na pozew].

Według art. 25 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. Zgodnie z powyższą normą niedopuszczalne jest domaganie się uchylenia uchwały nieistniejącej [która nie została podjęta], a z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Również żądanie ustalenia nieważności uchwały nieistniejącej z oczywistych względów jest bezzasadne. Podniesione przez powodów nieprawidłowości w głosowaniu są dla sprawy bez znaczenia, gdyż żądanie dotyczy uchylenia ewentualnie stwierdzenia nieważności uchwał, a te nie zostały podjęte. Zarzuty mogłyby zostać ocenione w przypadku zaskarżenia istniejących uchwał, co nie ma miejsca. Tym samym powództwo jest bezzasadne.

Z powyższych przyczyn w trybie art. 235² §1 pkt 2 kpc pominięto dowód z zeznań świadków zawnioskowanych przez powoda. Zeznania były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Reasumując, z uwagi na brak przesłanek z art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali oraz brak przesłanek z art. 189 kpc [brak uchwał, które można by uznać za nieważne] w pkt 1 wyroku powództwo oddalono. Wpkt 2 na zasadzie art. 98 kpc w zw. z §8ust1 w zw. z §20 rozporządzenia z 22.10.2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych/adwokackie zasądono od powodów na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego