

Sygn. akt I ACz 1850/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2017 roku.

Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jan Kremer (spr.)

Sędziowie: SA Marek Boniecki

SA Teresa Rak

Po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 roku w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), (...) i (...),

na skutek zażalenia strony pozwanej na punkt I postanowienia Sądu Okręgowego w
Krakowie z dnia 23 czerwca 2017r., sygn. akt I C 990/17 w przedmiocie zabezpieczenia

postanawia:

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie do czasu
prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania wstrzymał wykonanie uchwały nr
(...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w K. z dnia 6
kwietnia 2017 r.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że powód wniósł pozew m. in. o uchylenie
uchwały objętej zaskarżonym postanowieniem podnosząc, że zarząd Wspólnoty nie
powiadamia wszystkich współwłaścicieli o zebraniach Wspólnoty i nie przekazuje do
głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów projektów uchwał. Zasadą w
przedmiotowej wspólnotcie jest, że podpisy są zbierane od niektórych członków wspólnoty i
jeżeli zbierze się większość głosów uważa się, że uchwała została podjęta, przy czym nie
powiadamia się na piśmie członków Wspólnoty kiedy taka uchwała została podjęta. Odnośnie zaskarżonej uchwały nr
(...)dotyczącej wyrażenia zgody na kontynuację remontu budynku w zakresie remontu balkonów, remontu elewacji
podwórkowej z dociepleniem, izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, malowania klatki schodowej w oficynie,
remontu schodów w oficynie powód podniósł, że do uchwały są dołączone dwie listy, na których powtarzają się
osoby głosujące, a więc nie wiadomo, która z nich jest prawidłowa. Uchwała nr (...)dotyczy wyrażenia zgody na
kontynuację prac. Oznaczałoby to, że została podjęta jakaś wcześniejsza uchwała o remoncie budynku. Powód nie
zna takiej uchwały i nie znajduje się ona w dokumentacji zgromadzonej u zarządcy. Nie jest wykonywany żaden
remont na terenie Wspólnoty, nie ma właściwych oznaczeń na terenie wspólnoty takich jak tablica informacyjna,
remont nie został także zgłoszony do odpowiednich organów. Uzasadniając żądanie wstrzymania wykonania uchwał
powód podniósł, że brak zabezpieczenia narazi powoda oraz całą Wspólnotę Mieszkaniową na niepowetowane
straty, że środków Wspólnoty będzie kontynuowany remont i modernizacja na podstawie nieistniejących uchwał

Wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego powód uprawdopodobnił w należyty sposób swoje roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Przedstawił w sposób wystarczający zakres kwestionowania uchwały, wskazując na naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co umożliwi w tym zakresie spełnienie przesłanki z art. 730⁽¹⁾ § 1 k.p.c. Powód uprawdopodobnił także istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Uchwała ta dotyczy bowiem wyrażenia zgody na kontynuację remontu budynku w zakresie remontu balkonów, remontu elewacji podwórkowej z dociepleniem, izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, malowania klatki schodowej w oficynie, remontu schodów w oficynie. W braku wstrzymania wykonania uchwały, w wypadku gdyby powództwo zostało uwzględnione, usunięcie skutków wykonania zaskarżonej uchwały i przywrócenie stanu pierwotnego będzie co najmniej wysoce utrudnione.

Postanowienie to zaskarżyła strona pozwana w całości wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku. W zażalenie podniosła że strona powodowa nie uprawdopodobniła roszczenia bowiem wniosła pozew o uchylenie uchwały po upływie terminu, bowiem o wynikach głosowania została zawiadomiona w sposób zwyczajowo przyjęty we Wspólnocie w dniu 27 kwietnia 2017 r. poprzez a mail zarządu skierowany do wszystkich członków wspólnoty, treść zaskarżonej uchwały stanowi o kontynuacji remonty, o którym Wspólnota postanowiła uchwałami jeszcze w 2016 r., w czasie, w którym administratorem Wspólnoty była strona powodowa. Strona powodowa od chwili wypowiedzenia umowy o administrowanie zaskarża wszystkie uchwały Wspólnoty.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.

Udzielenie zabezpieczenia roszczenia zależne jest od spełnienia dwóch kumulatywnych przesłanek uprawdopodobnienia roszczenia oraz uprawdopodobnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (art. 730¹ k.p.c.).

Sąd Apelacyjny podziela zdanie Sądu Okręgowego, że strona powodowa uprawdopodobniła roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Ustawodawca przewidział w art. 25 ust. 1 u.w.l. po stronie właściciela lokalu uprawnienie do zaskarżenia uchwał podjętych przez właścicieli lokali, wyróżniając w tym zakresie cztery przesłanki uzasadniające takie żądanie: 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać zarówno z treści samej uchwały, jak i z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Innymi słowy właściciel lokalu zaskarżając uchwałę może podnieść zarzuty merytoryczne, jak i formalne. Uchybienia formalne dotyczyć mogą naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Przy czym ciężar wykazania uchybień formalnych, stosownie do treści art. 6 k.c., obciąża skarżącego właściciela lokalu. Zarzuty dotyczące doręczania zawiadomień o zebraniach wspólnoty, możliwości podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów czy też dotyczących informacji o podjętych uchwałach stanowią uprawdopodobnienia naruszenia prawa przy podejmowaniu uchwał. Za uprawdopodobnieniem tym przemawia przede wszystkim treść maila załączonego do opisu pozwu stanowiącego odpowiedź na wniosek

osoby reprezentującej stronę powodową o problemach komunikacyjnych związanych z przekazywaniem informacji dotyczących podejmowanych uchwał jak i sama odpowiedź na pozew z której wynika, że w istocie pomiędzy Wspólnotą a jej członkami korespondencja organizowana jest drogą elektroniczną a Wspólnota nie przedłożyła dowodu świadczącego o tym, że w istocie zawiadomienia których ustawa wymaga aby zostały dokonane na piśmie zostały doręczone stronie powodowej.

Natomiast strona pozwana nie uprawdopodobniła, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uprawdopodobnienia strona powodowa poszukuje w fakcie że uchwała ta stanowi o kontynuacji remonty tymczasem nigdy nie została podjęta uchwała o wykonywaniu takiego remontu. Do odpowiedzi na pozew dołączona została jednak uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 6 czerwca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych (k. 138). Strona powodowa nie uprawdopodobniła naruszenia przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sąd Okręgowego, że strona powoda uprawdopodobniła interes prawy w udzieleniu zabezpieczenia bowiem uprawdopodobniła, że brak zabezpieczenia poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania. W przypadku zakończenia remontu uchylenie uchwały z powodu jej sprzeczności z prawem spowoduje niemożność wykonania orzeczenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny postanowił jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Teresa Rak