

Sygn. akt I ACz 1983/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Kowacz-Braun

Sędziowie: SSA Józef Wąsik (spr.)

SSO (del.) Elżbieta Bednarczuk

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2015 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

w sprawie z powództwa J. Z.

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

w K.

o stwierdzenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 6 sierpnia 2015 r., sygn. akt I C 1298/15

w przedmiocie zabezpieczenia

postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek o udzielenie zabezpieczenia oddalić.

SSO (del.) Elżbieta Bednarczuk SSA Anna Kowacz-Braun SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACz 1983/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie wstrzymał wykonanie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. podjętej na zebraniu w dniu 16 czerwca 2015 r. do czasu zakończenia postępowania sądowego.

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że powód J. Z. w pozwie o stwierdzenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 czerwca 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. w sprawie przyjęcia sposobu głosowania nad uchwałami (uchwała nr (...)), o wypowiedzeniu zarządu powierzonego J. Z. (uchwała nr (...)), o powierzeniu zarządu Ł. P. (uchwała nr (...)) i o zatwierdzeniu kosztów zarządzania i opłat eksploatacyjnych Wspólnoty (uchwała nr (...)), wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał. Uzasadniając powództwo powód wskazał, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte bez wiedzy powoda, który posiada 48 % udziałów w nieruchomości wspólnej i który w ten sposób pozbawiony został możliwości wzięcia udziału w zebraniu i wyrażenia swojego stanowiska, co z kolei mogło mieć wpływ na stanowisko obecnych właścicieli w podjęciu uchwał. Ponadto powód zarzucił, iż część osób głosujących za uchwałami za właścicieli lokali, nie posiadała odpowiednich pełnomocnictw rodzajowych, w sytuacji gdy takie pełnomocnictwa były wymagane, gdyż zaskarżone uchwały dotyczyły czynności wykraczających poza zakres zwykłego zarządu. Uchwały te zostały zatem podjęte bez wymaganej większości głosów. Nadto zaś pełnomocnictwa nie miały formy notarialnej, co także jest konieczne przy zmianie zarządu nieruchomością Wspólną. Powód wyjaśnił dodatkowo, iż brak zabezpieczenia narazi jego i całą

wspólnotę na niepowetowane straty związane z roszczeniami osób trzecich, wobec których nowy zarządca będzie składał oświadczenia woli.

Odnosząc się do powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż istnienie roszczenia podlegającego zabezpieczeniu zostało uprawdopodobnione przez powoda przedłożonymi wraz z pozwem dokumentami, a w szczególności kopią uchwał, których stwierdzenia nieistnienia, ewentualnie uchylenia domagał się powód. Również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia został wykazany w ocenie Sądu Okręgowego w sposób prawidłowy, niewstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał, a w konsekwencji powierzenie zarządu nowej osobie, mogłoby bowiem wywołać dla Wspólnoty nieodwracalne i niekorzystne skutki finansowe. Sąd dodał przy tym, iż sposób zabezpieczenia wskazany przez powoda zagwarantuje uprawnionemu odpowiednią ochronę, jednocześnie nie obciążając strony pozwanej ponad potrzebę.

Strona pozwana wywiodła zażalenie na powyższe rozstrzygnięcie, wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Żaląca zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść postanowienia, a to art. 730 § 2 w zw. z art. 730¹ k.p.c. polegające na udzieleniu powodowi zabezpieczenia pomimo braku uprawdopodobnienia przez niego swego roszczenia oraz interesu prawnego w jego uzyskaniu.

W odpowiedzi na zażalenie strony pozwanej powód wniósł o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie strony pozwanej zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Przepis ten nie wskazuje na przesłanki wstrzymania wykonania uchwały, kierować się zatem należy ogólnymi przesłankami udzielenia zabezpieczenia, wskazanymi w art. 730 k.p.c. i art. 730¹ k.p.c. Stosownie do ich treści udzielenia zabezpieczenia może zaś żądać każda strona lub uczestnik postępowania w każdym postępowaniu cywilnym, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Obie powyższe przesłanki muszą być przy tym co do zasady spełnione kumulatywnie. W zakresie pierwszej z wymienionych przesłanek należy uprawdopodobnić, iż w konkretnych okolicznościach faktycznych uprawnionemu przysługuje roszczenie podlegające ochronie w świetle obowiązujących przepisów prawa. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje zaś wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie.

Zważając na powyższe należy stwierdzić, iż Sąd pierwszej instancji dokonał zdaniem Sądu Apelacyjnego błędnej oceny w zakresie przyjęcia uprawdopodobnienia przez powoda koniecznej przesłanki udzielenia zabezpieczenia w postaci uprawdopodobnienia interesu prawnego w jego uzyskaniu, co skutkowało koniecznością uwzględnienia zażalenia strony pozwanej i zmianą zaskarżonego postanowienia. Uzasadniając w pozwie wnioski o zabezpieczenie powód wskazał bowiem, iż wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał będzie skutkowało naruszeniem praw powoda J. Z., który do tej pory sprawował zarząd nieruchomością w imieniu Wspólnoty. Działanie nowego zarządcy będzie natomiast narażało Wspólnotę na prawdopodobne roszczenia osób trzecich, ten rozwiązuje bowiem dotychczasowe umowy związane z eksploatacją nieruchomości i zawiera nowe. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego takie ogólnikowe stwierdzenia nie pozwalały jednak na pozytywne rozpoznanie wniosku powoda. Twierdzenia powoda w tej kwestii sprowadzały się bowiem wyłącznie do wskazania na ewentualne hipotetyczne z punktu jego widzenia skutki finansowe, które wywołać może jego zdaniem brak wstrzymania wykonalności zaskarżonych uchwał, z czego powód wyprowadza wnioski o istnieniu swego interesu prawnego w udzieleniu mu zabezpieczenia. Powód zdaje się jednak nie dostrzegać, że przywołany przezeń hipotetyczny interes ekonomiczny Wspólnoty nie jest tożsamy z pojęciem interesu prawnego

powoda na gruncie dyspozycji art.730¹ § 2 k.p.c. Nadto należy natomiast mieć na uwadze fakt, iż członkowie zarządu Wspólnoty podejmują samodzielnie wyłącznie czynności zwykłego zarządu, a więc czynności związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją, tj. z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków i dochodów, drobniejszymi remontami i konserwacją, czy też szeroko rozumianą ochroną wspólnego prawa w postaci różnych czynności zachowawczych. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu szczegółowo określone przez ustawodawcę w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali jak np. przyjęcie rocznego planu gospodarczego, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, czy też nabycie nieruchomości, wymagają natomiast dla ich skutecznego powzięcia przez zarząd, uchwały właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie takiej czynności. Samodzielne działanie zarządu wspólnoty podlega więc ze swej istoty znaczącemu ustawowemu ograniczeniu. Okoliczności sprawy wbrew twierdzeniom powoda nie wskazują zatem obecnie na istnienie konieczności niezwłocznego zabezpieczenia dochodzonego przez niego roszczenia. Co nadto istotne wstrzymanie wykonania uchwały w przedmiocie wypowiedzenia zarządu powierzonego powodowi i uchwały o powierzeniu zarządu Ł. P. - jak celnie wskazała żaląca - wobec istniejącego pomiędzy stronami konfliktu faktycznie skutkować może natomiast uniemożliwieniem jej bieżącego funkcjonowania i podejmowania czynności koniecznych dla jej normalnego działania. Taki sposób zabezpieczenia w sposób nieuzasadniony stanowiłby zatem nadmierne obciążenie dla strony pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, należało stwierdzić, że brak było podstaw do przyjęcia, że powód wykazał, iż jego interes prawny został uprawdopodobniony na potrzeby niniejszego postępowania wпадkowego, w stopniu umożliwiającym udzielenie mu zabezpieczenia. Powyższe ustalenia zbędnym czyniły zaś konieczność merytorycznego odniesienia się przez Sąd odwoławczy do drugiej z przesłanek zabezpieczenia w postaci uprawdopodobnienia roszczenia w udzieleniu zabezpieczenia.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny w Krakowie uwzględnił zażalenie strony pozwanej, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania zabezpieczającego rozstrzygnie Sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, zgodnie z art. 745 § 1 k.p.c.

SSO (del.) Elżbieta Bednarczuk SSA Anna Kowacz-Braun SSA Józef Wąsik