

POSTANOWIENIE

Dnia 23 stycznia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Tadeusz Nowakowski (spr.)
Sędzia SA:	Elżbieta Lipińska
Sędzia SA:	Franciszek Marcinowski

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2012 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **M. P.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) we W.**

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek zażalenia strony pozwanej

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 30 listopada 2011 r. sygn. akt I C 1390/11

p o s t a n a w i a: zmienić zaskarżone postanowienie i wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia oddalić.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) we W. nr (...) z dnia 26.10.2011 r. przez wstrzymanie jej wykonania. W ocenie Sądu I instancji powódka, za pomocą dołączonych do pozwu dokumentów, uprawdopodobniła okoliczności, na których opiera zgłoszone roszczenie, jak również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Zdaniem tego Sądu wykonanie zaskarżonej uchwały, która ingeruje w stosunki własnościowe i prawa wszystkich członków, może wywołać dalekosiężne skutki, powodować obciążenie powódki nienależnymi opłatami, a w razie uwzględnienia żądania wiązać się będzie z koniecznością ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W zażaleniu na powyższe orzeczenie pozwana, skarżąc je w całości, wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku powódki oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana zarzuciła naruszenie art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 730 § 1 k.p.c. oraz art. 730¹ k.p.c. przez przyjęcie, że powódka uprawdopodobniła za pomocą dołączonych do pozwu dokumentów, okoliczności na których opiera dochodzone przez siebie roszczenie oraz przez przyjęcie, że powódka uprawdopodobniła interes prawny w zabezpieczeniu, polegający na wyeliminowaniu sytuacji, w której ochrona prawna zostanie udzielona za późno.

Sąd Apelacyjny zważył:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.

Przesłanki udzielenia zabezpieczenia zostały określone w art. 730¹ k.p.c. Należą do nich uprawdopodobnienie roszczenia oraz posiadanie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia i obie te przesłanki muszą zaistnieć jednocześnie. Nie ulega wątpliwości, że uprawniony musi uprawdopodobnić istnienie roszczenia (a więc okoliczności faktyczne, na których opiera swe roszczenie winny być prawdopodobne w świetle zaproponowanych dowodów, jak również winno ono znajdować podstawę normatywną) oraz to, że roszczenie to jemu przysługuje. Innymi słowy musi wykazać wiarygodność zgłoszonego w pozwie roszczenia. Sąd rozpoznając wniosek o zabezpieczenia bada również czy sposób zabezpieczenia wskazany we wniosku jest właściwy, a zatem po pierwsze czy dopuszczalne jest zabezpieczenie dochodzonego roszczenia w sposób przez uprawnionego wskazany, a po wtóre czy sposób ten jest adekwatny, tzn. w należyłym stopniu uwzględnia interesy obu stron.

Jakkolwiek uprawdopodobnienie, w odróżnieniu od udowodnienia, jest łagodniejszym pod względem formalnym sposobem wykazania dochodzonego roszczenia, to jednak z twierdzeń pozwu prima facie winno wynikać, że powód ma rację. Wobec tego dla przyjęcia za uprawdopodobnione dochodzonego przez powódkę roszczenia nie jest wystarczające samo zgłoszenie zarzutów wobec zaskarżonej uchwały, ale konieczne jest by zarzuty te były wiarygodne w świetle dołączonych dowodów.

Mając na uwadze powyższe dokonana przez Sąd I instancji ocena wniosku powódki nie jest usprawiedliwiona.

Roszczenie o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej musi opierać na jednej z ustawowych przesłanek, o których mowa w art. 25 ustawy o własności lokali. Z twierdzeń pozwu wynika, że powódka podnosi tak zarzuty formalne, jak i zarzuty merytoryczne, niemniej podstawa faktyczna pozwu nie daje podstawy do przyjęcia, że roszczenie to jest uprawdopodobnione

W niniejszej sprawie powódka zarzuciła nieprawidłowe zawiadomienie właścicieli o zebraniu, brak właściwego umocowania pełnomocników do podjęcia uchwały, zakwestionowała sposób wyboru przewodniczącego zebrania. Tymczasem z żadnego przepisu nie wynika by wybór przewodniczącego zebrania członków miał być dokonywany w głosowaniu tajnym oraz jednomyślnie, zatem powyższe nie mogło mieć wpływu na ważność zaskarżonej uchwały. Dalej zważyć należy, że powódka zarzuciła, że zawiadomienia o zebraniu nie doręczono wszystkim właścicielom. Niemniej na samym tym twierdzeniu nie można poprzestawać, sama powódka uczestniczyła w zebraniu przez pełnomocnika, udział w nim wzięła większość właścicieli (reprezentujący 81% udziałów w nieruchomości wspólnej), a zatem nawet jeśli nie wszyscy zostali prawidłowo zawiadomieni, to na obecnym etapie postępowania nie można domniemywać, że miało to wpływ na podjęcie uchwały. Powódka wreszcie jako uchybienie wskazywała brak dokumentów stwierdzających umocowanie pełnomocników do głosowania na tym zebraniu. Zważyć zatem należy, że powódka nie formułuje konkretnych zarzutów co do wadliwości pełnomocnictw, a jedynie, nie mając dostępu do tych dokumentów, wywodzi wątpliwość co do ich prawidłowości. Tak sformułowany zarzut nie pozwala na ocenę roszczenia powódki jako prawdopodobnego.

Gdy chodzi zaś o zarzut merytoryczny powódka podnosiła, że w świetle zaskarżonej uchwały dokonano zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w sposób sprzeczny z przepisami ustawy o własności lokali. Na obecnym etapie postępowania, wobec braku stosownych dokumentów, nie jest możliwe przesądzenie o trafności tego zarzutu, niemniej argumentacja powódki, sprowadzająca się do wyłączenia wskazania, że skoro nie uległa zmianie powierzchnia należącego do niej lokalu, to nie zaistniały przesłanki do zmiany jej udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej nie może uzasadniać żądania pozwu. Niewątpliwie dla ustalenia wielkości udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej znaczenie ma wielkość poszczególnych lokali, jednakże drugim elementem niezbędnym do ustalenia tego udziału jest wielkość pozostałych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali). Z tego wprost wynika, że niezmiennosc powierzchni lokalu powódki nie uzasadnia, aby jej udział w nieruchomości wspólnej nie mógł ulec zmianie. Tak sformułowany i uzasadniony zarzut powódki naruszenia prawa materialnego nie pozwala na uznanie zgłoszonego roszczenia za uprawdopodobnione. Skoro powódka nie wskazuje

na konkretne uchybienia w sposobie ustalenia wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej, to roszczenie jej na obecnym etapie nie jest uprawdopodobnione.

Powyższe nie przesądza czy zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, niemniej wskazywane przez powódkę uchybienia nie są wystarczające dla poparcia tej tezy. W konsekwencji bezzasadnie Sąd I instancji uznał, że powódka uprawdopodobniła przysługujące jej roszczenie. To zaś jest już dostateczne by oddalić jej wniosek o zabezpieczenie. Wobec braku jednej z ustawowych przesłanek udzielenia zabezpieczenia zbędne bowiem stało się badanie istnienia drugiej przesłanki, jakim jest interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

W tej sytuacji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. O kosztach postępowania zażaleniowego orzeknie Sąd I instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 108 k.p.c.

mw