

Sygn. akt I ACz 2132/12

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Małgorzata Bohun
Sędzia SA:	Iwona Biedroń (spr.)
Sędzia SA:	Aleksandra Marszałek

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **Gmina W.**

przeciwko: **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia strony pozwanej

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 września 2012 r., sygn. akt I C 1275/12

p o s t a n a w i a: oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 05.09.2012 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w punkcie I udzielił zabezpieczenia roszczenia o uchylenie uchwały poprzez wstrzymanie wykonania uchwały numer (...) z dnia 22 maja 2012 r., podjętej w dniu 09 lipca 2012 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w części, to jest w § 2 w zakresie dotyczącym zgody na wynajem elewacji w celu umieszczenia reklamy wielko formatowej oraz w § 5 – do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, zaś w punkcie II oddalił dalej idący wniosek.

Sąd Okręgowy ocenił, że strona powodowa uprawdopodobniła zgłoszone roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Sąd I instancji podkreślił, że przedmiotowa uchwała przewiduje pozostawienie reklamy wielkoformatowej na okres minimum dziesięciu miesięcy, który z założenia odpowiada planowanemu okresowi remontu elewacji, jednakże – nie uwzględnia faktu, iż prace mogą zakończyć się wcześniej, a wówczas pozostawienie reklamy, byłoby w oczywistej sprzeczności z przepisami prawa (§ 14a ust. 3 i 4 powołanego rozporządzenia). Zdaniem Sądu Okręgowego interes prawny przejawia się w tym, że brak zabezpieczenia, to jest wykonanie uchwały w części dotyczącej zgody na montaż reklamy, dodatkowo ograniczy najemcom lokali stanowiących własność Gminy, znajdujących się w budynku przy ul. (...), dostęp światła dziennego do mieszkań przez czas trwania remontu elewacji, a biorąc pod uwagę nieodwracalność tego skutku można stwierdzić, że odmowa wstrzymania wykonania uchwały pozbawi sensu postępowanie w sprawie jej uchylenia, uniemożliwiając osiągnięcie celu postępowania.

W punkcie II sentencji postanowienia Sąd I instancji oddalił wniosek o wstrzymanie wykonania uchwały w pozostałej części, to jest w zakresie zapisów niezwiązanych bezpośrednio z montażem reklamy wielko formatowej

Na powyższe postanowienie zażalenie wniosła strona pozwana, podnosząc zarzut błędnego zastosowanie przepisu art. 730¹ § 1 kpc i w konsekwencji niezasadne wydanie postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia o uchylenie uchwały po poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr 10/2012 z dnia 22 maja 2012 r. w części, tj. w § 2 w zakresie dotyczącym zgody na wynajem elewacji w celu umieszczenia reklamy wielkoformatowej oraz w § 5, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, mimo iż powód nie uprawdopodobnił roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Skarżąca wniosła o uchylenie postanowienia Sądu pierwszej instancji oraz o zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd I instancji zasadnie przyjął, że strona powodowa uprawdopodobniła zarówno roszczenie, jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

W postępowaniu zabezpieczającym nie ma miejsca na pogłębioną analizę okoliczności faktycznych przytoczonych w uzasadnieniu pozwu ani na wnikliwą ocenę prawną skarżonej uchwały pod kątem jej formalnej i merytorycznej zgodności z prawem. Tym bardziej na obecnym etapie sprawy nie jest też dopuszczalne przesądzenie o jej wyniku.

Stąd właśnie od powoda wymaga się jedynie uprawdopodobnienia przesłanek zabezpieczenia. Ten wymóg strona powodowa bez wątplenia spełniła, wskazując na realne zagrożenie niezgodności podjętej uchwały z przepisami regulującymi techniczne warunki użytkowania budynków mieszkalnych.

Sąd Okręgowy słusznie miał na uwadze przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przepisy § 14a ust. 1 i § 14a ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836). Z powołanych przepisów wynika *expressis verbis*, iż użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego musi się odbywać w sposób zapewniający nieograniczony dostęp do światła dziennego, a instalowanie na budynku urządzeń i nośników reklamowych nie może się odbywać z naruszeniem tej zasady.

Przepis § 14 ust. 4 cytowanego Rozporządzenia stanowi, że zasady wyrażonej w przepisie § 14 ust. 1 (o nieograniczonym dostępie do światła dziennego) nie stosuje się w przypadku wykonywania robót budowlanych dotyczących elewacji danego budynku. Przepis § 14 ust. 4 rozporządzenia, jako wprowadzający wyjątek od zasady, musi być interpretowany ściśle.

Przesądzenie czy w okolicznościach niniejszej sprawy zachodzą podstawy do zastosowania powołanego przepisu rozporządzenia, a nadto czy umieszczenie reklamy wielkoformatowej pozostaje w bezpośrednim związku z pracami remontowymi nastąpi w ramach merytorycznego rozpoznania sprawy.

Natomiast na obecnym etapie sprawy należy przyjąć, że strona powodowa w wystarczającym stopniu uwiarygodniła roszczenie, którego zabezpieczenia się domaga. Wskazać też trzeba, że dotychczas zebrany materiał dowodowy nie potwierdza podniesionego przez pozwanego zarzutu, że strona powodowa uchybiła terminowi do zaskarżenia uchwały przewidzianemu w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Roszczenie strony powodowej należało zatem uznać za uprawdopodobnione.

Sąd Okręgowy zasadnie przyjął przy tym, że strona powodowa uprawdopodobniła interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Z przepisu art. 664 k.c. w zw. z art. 680 k.c. wynika bowiem roszczenie najemców lokali komunalnych wobec strony powodowej o obniżenie czynszu z uwagi na ograniczenie dostępu do światła dziennego w najmowanych

od niej lokalach. W konsekwencji, w sytuacji uwzględnienia powództwa, brak zabezpieczenia będzie oznaczał, że strona powodowa poniesie odpowiedzialność finansową za okres, w którym uchwała była wykonywana, co w istocie utrudni jej osiągnięcie celu założonego w niniejszym postępowaniu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 1 k.p.c. oddalił zażalenie, orzekając jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania zażaleniowego, stanowiącego etap postępowania zabezpieczającego, rozstrzygnie Sąd pierwszej instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 745 § 1 k.p.c.).

bp