

Sygn. akt I.Cz 132/20 p-I

POSTANOWIENIE

Dnia 8 września 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Cezary Olszewski

Sędziowie SO : Elżbieta Iwona Cembrowicz, Mirosław Krzysztof Derda

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2020 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w A.

o uchylenie uchwał organu spółdzielni

na skutek zażalenia pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w A. na postanowienie Sądu Okręgowego w Suwałkach I Wydziału Cywilnego z dnia 2 kwietnia 2020 roku sygn. akt I C 271/20

p o s t a n a w i a:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób że wniosek o zabezpieczenie oddalić

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt I Cz 132/20 p-I

UZASADNIENIE

(postanowienia z dnia 08 września 2020 roku)

Postanowieniem z dnia 02 kwietnia 2020 roku sygn. akt I C 271/20 Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny udzielił zabezpieczenia roszczeniu powoda – (...) sp. z o.o. w A. w sprawie wytoczonej przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Ziółowa w A.. W ramach orzeczenia Sąd wstrzymał wykonanie uchwał nr (...) z dnia 23 lutego 2020 roku w sprawie odwołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Ziółowa w A. i uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2020 roku w sprawie wyboru zarządu.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, iż warunkiem zabezpieczenia roszczenia na rzecz strony lub uczestnika postępowania pozostaje uprawdopodobnienie roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu składającemu wniosek zabezpieczenia. Uwzględniając fakt, iż powód pozostaje właścicielem odrębnej własności lokali mieszkalnych w zarządzanym przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową budynku, Sąd uznał, że sprostą on wymogowi uprawdopodobnienia roszczenia w znaczeniu przewidzianym w art. 730¹ § 1 k.p.c. Równocześnie zdaniem Sądu strona powodowa zdołała uprawdopodobnić interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia z uwagi na okoliczność, iż nowo wybrany (w następstwie uchwał) skład zarządu zamierza czynić działania sprowadzające się do nadzorowania zarządem lokalami.

Powołane postanowienie zaskarżyła zażaleniem pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Ziółowa w A.. Formułując zarzuty wskazywała na:

1. naruszenie art. 730¹ § 1 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię w następstwie przyjęcia, iż roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej bądź ich uchylenie jest uprawdopodobnione tym, że z roszczeniem wystąpiła osoba będąca właścicielem lokalu mieszkalnego, tworzącego z innymi właścicielami lokali tę wspólnotę mieszkaniową;

2. oczywiste naruszenie art. 730¹ § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię wskutek przyjęcia, że właściciel lokalu mieszkalnego, tworzącego z innymi właścicielami lokali wspólnotę mieszkaniową, który skarży uchwałę o odwołaniu zarządu i powołaniu nowego zarządu tej wspólnoty mieszkaniowej, uprawdopodobnia interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia poprzez to, że osoby wchodzące w skład nowo wybranego zarządu zamierzają podejmować działania zmierzające do współdecydowania o zarządzie lokalami.

Zdaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej za błędne również należało uznać przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia stanowisko, w myśl którego samo twierdzenie o istnieniu roszczenia można utożsamiać z jego uprawdopodobnieniem, gdyż legitymacja procesowa strony nie stanowi substytutu roszczenia.

Mając na względzie przedstawione okoliczności pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zabezpieczenie.

W odpowiedzi powód (...) sp. z o.o. w A. żądał odrzucenia zażalenia, ewentualne zwrotu zażalenia jako niezłożonego przez stronę pozwaną i zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd zważył, co następuje:

Zaskarżone postanowienie podlegało zmianie, jednakże z innych podstaw niż wskazane w zażaleniu.

Sąd rozpoznający wniosek o udzielenie zabezpieczenia w pierwszej kolejności powinien rozstrzygnąć kwestię uprawdopodobnienia roszczenia i interesu prawnego wnioskującego o udzielenie zabezpieczenia, w następstwie czego jako pierwsze należało omówić zarzuty pozwanej dotyczące przedmiotowych kwestii.

W ocenie Sądu odwoławczego powód zdołał uprawdopodobnić zarówno samo roszczenie jak i interes prawny w udzieleniu jego zabezpieczenia. Uprawdopodobnienie, jest instytucją słabszą niż udowodnienie. Uprawdopodobnienie stanowi bowiem surogat dowodu zwolniony od ścisłych formalności dowodowych. Przy uprawdopodobnieniu wymagany jest jednak takie uzasadnienie zgłoszonych twierdzeń, które daje przekonanie o jego prawdopodobieństwie, a nawet pewność, ale bez zachowania szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym.

W przedmiotowej sprawie powód pozostaje właścicielem odrębnej własności lokali mieszkalnych nad którymi nadzór sprawuje wspólnota reprezentowana przez zarząd, a zatem w jego szeroko rozumianym interesie leży zarówno wpływ na wybór tegoż zarządu jak i rodzaj oraz zakres podejmowanych przez zarząd czynności.

Podobnie na kanwie powyższego Sąd zaaprobował stanowisko co do spełnienia przez powoda wymogu uprawdopodobnienia interesu prawnego w zabezpieczeniu roszczenia.

Kontynuując Sąd pragnie wskazać, że kwestią problematyczną, której nie dostrzegły strony postępowania, pozostawała w realiach rozpatrywanego zagadnienia sama dopuszczalność zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania powołanych uchwał.

Podstawa prawna do zaskarżenia przez właściciela lokalu nad którym zarząd sprawuje reprezentowana przez zarząd wspólnota mieszkaniowa została przewidziana w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. z dnia 3 marca 2020 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 532, dalej jako u.w.l.) który stanowi, iż 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.

Samo zaskarżenie uchwały nie skutkuje bezpośrednio automatycznym wstrzymaniem jej wykonania. Uniknięcie jakkolwiek niekorzystnych skutków wynikających z uchwały następstw może jednakże nastąpić w drodze zarówno decyzji sądu podjętej na podstawie art. 25 ust. 2 w/w ustawy jak też wniosku o udzielenie zabezpieczenia na zasadach ogólnych – art. 730 i nast. k.p.c. poprzez wstrzymanie wykonania uchwały. W przypadku zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych Sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Jednym z przykładów dopuszczalnych form zabezpieczenia, wynikających z art. 755 § 1 pkt. 3 jest zawieszenie postępowanie egzekucyjne lub innego postępowania zmierzającego do wykonania orzeczenia. Literalna wykładnia przedmiotowego przepisu nie pozwala bezpośrednio ustalić o jaki rodzaj postępowania wykonawczego chodzi, niemniej należy uznać, iż orzeczenie (czy uchwała) ma podlegać wykonaniu.

Zaznaczyć w tym miejscu wypada, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej obowiązuje z dniem jej podjęcia i z tym dniem wywołuje określone skutki prawne oraz podlega wykonaniu, przy czym nie każdego rodzaju uchwała będzie uchwałą podlegającą wykonaniu. Do uchwał, które będą podlegały wykonaniu zaliczyć należy uchwały, które legitymują zarząd wspólnoty mieszkaniowej do dokonania określonej czynności prawnej, ewentualnie uchwały wskazane w ramach art. 22 ust. 3 u.w.l. – stanowiące czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Równocześnie przykładem uchwał, które nie będą podlegały dalszemu wykonaniu są uchwały m.in. w przedmiocie odwołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej i w przedmiocie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały tego typu cechuje bowiem skuteczność od chwili przegłosowania przez właścicieli lokali posiadających większość udziałów, bez konieczności podejmowania jakichkolwiek dalszych czynności.

Art. 25 ust 2 u.w.l. stanowi, iż zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Zaskarżona uchwała musi zatem podlegać wykonaniu aby dopuszczalne było wstrzymanie jej wykonania. Jeżeli zaś uchwała jest skuteczna wraz z jej podjęciem i nie podlega wykonaniu, a określone konsekwencje wprowadza z chwilą podjęcia, to wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania takiej uchwały jako niedopuszczalny winien zostać oddalony.

W stanie faktycznym przedmiotowej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż zabezpieczenie roszczenia o uchylenie uchwał poprzez wstrzymanie wykonania uchwał o odwołaniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej i w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej tj.: uchwał o charakterze skutecznym, wywołującym określone następstwa z chwilą podjęcia, było niedopuszczalne zatem wniosek w tym zakresie należało oddalić.

Na kanwie powyższego, uwzględniając zaprezentowaną wyżej argumentację, działając na podstawie art. 386 § 1 w. zw. z art. 397 § 3 k.p.c. postanowiono jak w sentencji.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Mirosław Krzysztof Derda