

Sygn. akt I ACz 1973/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Kremer (spr.)

Sędziowie: SSA Regina Kurek

SSO Elżbieta Bednarczuk (del.)

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej ewentualnie stwierdzenie jej nieważności

na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 22 sierpnia 2013 roku, sygn. akt I C 1279/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt I ACz 1973/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy udzielił zabezpieczenia roszczenia powódki A. B. poprzez wstrzymanie wykonania do czasu zakończenia postępowania zaskarżonej w sprawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K. nr(...)z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie zmiany postanowienia podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, mocą której z miejsc postojowych nr 1, 2 i 3 zlokalizowanych w podworcu posesji mogą korzystać wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej, a nie jak dotychczas wyłącznie każdorazowi właściciele lokali nr (...).

W uzasadnieniu Sąd I instancji stwierdzając, że wniosek powódki o zabezpieczenie zasługuje na uwzględnienie przywołał treść art. 730¹ § 1 i § 2 k.p.c. oraz art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd uznał, że roszczenie powódki o uchylenie ww. uchwały jako i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, zostały uprawdopodobnione. Powódka podnosząc, że na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały utraciła możliwość wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego, które to prawo uprzednio posiadała na podstawie umowy o podział do korzystania, dostatecznie uprawdopodobnia, że uchwała ta narusza jej interes, co może stanowić podstawę do uchylenia tej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powódka uprawdopodobniła również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż wykonywanie przedmiotowej uchwały poprzez zajmowanie przedmiotowego miejsca parkingowego przez innych właścicieli lokali już w chwili obecnej pozbawia powódkę możliwości wykonywania uprawnień, które przysługiwały jej z mocy umowy o podział do korzystania.

Zażalenie na to postanowienie złożyła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w K., zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie prawa procesowego art. 730¹ § 1 i § 2 k.p.c. poprzez jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka uprawdopodobniła istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, podczas gdy powódka wykazała co najwyżej interes faktyczny.

W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W ocenie skarżącej, fakt iż obecnie powódka nie może korzystać na zasadzie wyłączności z miejsca parkingowego nie wpływa na takie prawo po ewentualnej prawomocności wyroku korzystnego dla powódki. Podała, że to miejsce parkingowe nie ulegnie zbyciu, zniszczeniu, także brak wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały w żadnej sposób inny sposób inny sposób nie utrudni osiągnięcia celu postępowania w sprawie.

W odpowiedzi na zażalenie powódka wniosła o oddalenie zażalenia pozwanej Wspólnoty i zasądzenie od skarżącej na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie nie ma uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, iż podstawą żądania powódki by Sąd wstrzymał wykonanie zaskarżonej uchwały jest przepis art. 25 ust. 2 ustawy prawo o własności lokali. Z brzmienia tego przepisu wynika, że w przypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej sąd może postanowić o wstrzymaniu jej wykonania do czasu zakończenia postępowania. Oznacza to, że jeżeli niezwłoczne wykonanie zaskarżonej uchwały mogłoby przynieść skarżącemu szkodę, a roszczenie jest wiarygodne, sąd może wydać zarządzenie tymczasowe wstrzymujące wykonanie uchwały do czasu zakończenia sprawy, mające na celu zabezpieczenie powództwa (art. 730 i nast. k.p.c.). Zgodnie z treścią art. 730¹ k.p.c. do udzielenia zabezpieczenia wymagane jest uprawdopodobnienie przez stronę roszczenie oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (§ 1). 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 (§ 2). O istnieniu podstawy zabezpieczenia można więc mówić wtedy, gdy bez zabezpieczenia ochrona prawna udzielona w merytorycznym orzeczeniu w sprawie okaże się niepełna, innymi słowy spóźniona. Stwierdzić należy, że interes prawny jako przesłanka zabezpieczenia istnieje w przypadku, gdy zachodzi potrzeba zapewnienia uprawnionemu "należytej ochrony prawnej", zanim uzyska ochronę definitywną (ostateczną), czyli zanim zostanie osiągnięty cel postępowania w sprawie, w związku z którym następuje udzielenie zabezpieczenia. Celem zabezpieczenia w tych przypadkach jest zatem zapewnienie skuteczności przyszłego orzeczenia, a sens ochrony prawnej wyraża się w tym, aby jak najszybciej przerwać albo zapobiec bezprawnym działaniom, polegającym np. na podejmowaniu niezgodnych z prawem decyzji. Chodzi więc o to, że zakaz wynikający z przyszłego orzeczenia pojawi się zbyt późno, przez co uprawniony poniesienie skutki niedozwolonych działań przeciwnika.

Podniesione i wyartykułowane przez stronę pozwaną zarzuty zażalenia wskazują, iż w istocie kwestionuje ona fakt uprawdopodobnienia przez powódkę interesu prawnego w zabezpieczeniu roszczenia w stosunku do wymienionej przez nią uchwały. Brak jest jednak podstaw do uznania powołanego zarzutu za trafny. Sąd Apelacyjny podziela argumentację Sądu I instancji zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, odnoszącą się do drugiej z podstaw udzielenia zabezpieczenia, iż w sposób wystarczający uprawdopodobnione zostało istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

W tym kontekście zwrócić należy uwagę na treść mającego zastosowanie w sprawie art. 755 § 2¹ k.p.c., zgodnie z którym przepisu art. 731 nie stosuje się, jeżeli zabezpieczenie jest konieczne dla odwrócenia grożącej szkody lub innych niekorzystnych dla uprawnionego skutków. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że wykonanie zaskarżonej uchwały

przez zajmowanie miejsca parkingowego przez innych niż powódka właścicieli lokali pozbawia powódkę możliwości wykonywania uprawnień, które przysługiwały jej dotychczas na podstawie umowy o podział do korzystania z 2006 r. Nadto powódka wskazała, że brak zabezpieczenia grozi powstaniem jej szkody w postaci ponoszenia dodatkowych opłat związanych z parkowaniem w miejskiej strefie płatnego parkowania oraz ewentualnych kosztów doprowadzenia miejsca parkingowego do prawidłowego stanu w przypadku naruszeń w tym obszarze. Sąd Apelacyjny podziela te poglądy, że sposób zabezpieczenia polegający na wstrzymaniu wykonania zaskarżonej uchwały zapobiega grożącej szkodzi jak również niekorzystnym skutkom wykonania tej uchwały. Skoro zatem powódka uprawdopodobniła, że jej prawo do wyłącznego prawa korzystania ze skonkretyzowanego miejsca parkingowego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w K. zostało zagrożone poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały i naruszone poprzez realizację postanowień tej uchwały, w taki sposób, że wymaga to niezwłocznego zabezpieczenia tego prawa do czasu zakończenia postępowania w sprawie przed dalszymi naruszeniami, które mogą grozić wystąpieniem u powódki szkody. Wstrzymanie wykonalności zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu zapobiegnie wskazanym powyżej negatywnym skutkom. W konsekwencji należy uznać, że obie przesłanki z art. 730¹ k.p.c. zostały spełnione kumulatywnie i Sąd Okręgowy miał podstawy do wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia sprawy na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali. Na marginesie Sąd Apelacyjny zauważa, że za przyjętym rozstrzygnięciem przemawia także podniesiony zarzut związany z dokonaniem przez współwłaścicieli podziałem quoad usum, do którego także odniesie się Sąd I instancji, rozpoznając sprawę, oceniając przesłanki i ewentualny tryb jego zmiany.

Z tych też względów wniesione zażalenie nie mogło odnieść zamierzonego skutku, dlatego podlegało oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. 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.