

I ACz 1745/16

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jan Kremer (spr.)

Sędziowie: SSA Jerzy Bess

SSA Marek Boniecki

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. B., F. B., W. M., M. S.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w przedmiocie zabezpieczenia

na skutek zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 5 maja 2016 r., sygn. akt. IC 765/16

postanawia:

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

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Jerzy Bess

I ACz 1745/16

UZASADNIENIE

Powodowie D. B., F. B., W. M., M. S. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2016 r. zawarli wniosek o udzielenie zabezpieczenia dochodzonego pozwem roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania wskazanej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5 maja 2016 r. sygn. akt IC 765/16 Sąd Okręgowy w Krakowie udzielił zabezpieczenia roszczenia powodów przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie (...) przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2016 r. w sprawie nałożenia na właścicieli poszczególnych lokali zakazu prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze turystycznym, do czasu zakończenia postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy podał, że powodowie będący właścicielami lokali przy ul. (...) w K. w związku z podjętą uchwałą Wspólnoty (...) nr (...) mają zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze turystycznym (najem krótkookresowy), tj. wynajmowanie lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...). Jako przyczynę podjęcia wymienionej uchwały wskazano zakłócanie ciszy nocnej i ograniczanie w inny sposób swobodnego korzystania ze swojej własności przez innych właścicieli. Wynajmowanie lokali znajdujących się w budynku pozwanej Wspólnoty, stanowi dla powodów znaczne źródło dochodu. W ocenie Sądu powodowie w stopniu wystarczającym uprawdopodobnili istnienie roszczenia, bowiem właściciele lokali nie mogą podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, co stanowi bezpośrednie naruszenie art. 22 ust. 3 u.w.l., a ponadto wkracza w

treść art. 140 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie uprawdopodobnili również istnienie interesu prawnego w udzielenia zabezpieczenia, bowiem w przypadku wykonania uchwały, musieliby oni do czasu rozstrzygnięcia rozwiązać zawarte umowy najmu, co po pierwsze skutkowałoby utratą dochodów, a po drugie - w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie - koniecznością znalezienia nowych najemców, co może pozbawić powodów dochodów przez dłuższy okres czasu.

Zażalenie na przedmiotowe postanowienie złożyła pozwana, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Pozwana zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie art. 730¹ § 1 i § 2 k.p.c. oraz art. 25 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W uzasadnieniu pozwana podała, że powodowie nie uprawdopodobnili, aby zawierali z kimkolwiek umowy najmu krótkookresowego w ramach działalności gospodarczej o charakterze turystycznym, a jedynie ograniczyli się do samych twierdzeń w tym zakresie. Zdaniem pozwanej brak uprawdopodobnienia przez powodów zawarcia umów najmu z najemcami jest równoznaczne z brakiem uprawdopodobnienia roszczenia powodów i ich interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia w rozumieniu przepisu art. 730(1) par. 1 i 2 k.p.c. Nadto pozwana podkreśliła, że każdy właściciel lokalu obowiązany jest m.in. do przestrzegania porządku domowego oraz korzystania z lokalu w sposób nie naruszający praw innych osób. Określony sposób korzystania z lokali dotyczy zarówno właścicieli lokali jak i ich najemców zajmujących lokale na podstawie stosownych umów z właścicielami lokali. Pozwana podkreśliła, że w związku z wynajmowaniem dokonywanym mieszkań przez powodów dochodziło do sytuacji w których najemcy naruszali ciszę nocną poprzez libacje alkoholowe, głośną muzyką, hałaśliwe opuszczenie lokali mieszkalnych w późnych godzinach nocnych, wracanie do nich w równie hałaśliwy sposób nad ranem. Nadto najemcy uporczywie zaśmiecają części wspólne nieruchomości. Właściciele pozostałych lokali zmuszeni są do wstawania w nocy i interweniowania z prośbą o zachowanie ciszy, co nie spotyka się ze zrozumieniem najemców. Należy również dodać, że w nocnych imprezach biorą udział także liczni goście zaproszeni przez najemców tworząc kilkunastoosobowe grupy, co powoduje dodatkową uciążliwość. Pozwana wskazała, że najemcy lokali najczęściej są obcokrajowcami posiadającymi liczne bagaże.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie jest zasadne.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), 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.

Sąd Apelacyjny zwraca ponadto uwagę na treść art. 13 ust. 1 „ Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.” Oraz art. 16 ust 1 „ Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu

żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.”

Z przepisów tych wynika, że właściciel lokalu może korzystać z niego w granicach wynikających także z art. 140 i 144 k.c., ale tylko do granic nie powodujących zakłócenia korzystania z lokali przez innych właścicieli lokali. Najdalej idącą sankcją dla wyegzekwowania tego obowiązku jest uchwała wspólnoty o sprzedaży lokalu. Warto również odwołać się do komentarza E. K. (LEX komentarz do ustawy o własności lokali do w/w artykułów); „oprócz zwykłego dochodzenia od właścicieli lokali należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w postępowaniu upominawczym (o którym mowa w art. 15 ust. 2) na wypadek uporczywego uchylania się właścicieli lokali od nałożonych na nich ustawą obowiązków ustawodawca przewidział możliwość zastosowania sankcji bardzo dotkliwych. Poświęcony jest im art. 16 u.w.l. Pozwala on wspólnocie mieszkaniowej w dwóch przypadkach żądać (w trybie procesu)

sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości:

- jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat;

- jeżeli właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Żądanie to może być przez wspólnotę mieszkaniową wysunięte również w stosunku do właściciela (tak osoby prawnej, jak i fizycznej), który co prawda sam nie narusza porządku domowego i nie utrudnia innym korzystania z ich lokali lub z nieruchomości wspólnej, ale czynią to członkowie jego gospodarstwa domowego lub najemcy, którym wynajął swój lokal, albo inne osoby, którym udostępnił swój lokal do korzystania.

Tak dotkliwe sankcje związane są z jednej strony z koniecznością zabezpieczenia materialnych interesów innych właścicieli lokali, a z drugiej - z zabezpieczeniem innych praw współwłaścicieli. Nie można jednak ich zastosować do żadnego z właścicieli lokali bez zgody innych. Artykuł 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. przewiduje bowiem obowiązek uzyskania wyrażonej w uchwale zgody właścicieli lokali na wystąpienie z powództwem o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu (por. też wyrok SA w Poznaniu z dnia 8 listopada 2001 r., I ACa 841/01, Wokanda 2002, nr 11, poz. 45)”.

Ponadto „zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Naruszenie tego przepisu umożliwia właścicielom nieruchomości sąsiednich zgłoszenie roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Bezskuteczność wydanego w procesie negatoryjnym orzeczenia sądu nakazującego właścicielowi lokalu zaniechanie dalszych zakłóceń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem powinna uzasadniać powództwo wspólnoty o wykluczenie z niej niesubordinowanego właściciela. Wcześniejsze przeprowadzenie procesu negatoryjnego nie jest jednak niezbędne do uwzględnienia pozwu o wykluczenie ze wspólnoty.

Aby sąd przychylił się do wniosku wspólnoty o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu, wykroczenia właściciela lokalu muszą być dostatecznie poważne, przy czym przyczyną złożenia wniosku przez wspólnotę może być nie tylko zachowanie właściciela lokalu, ale również nieodpowiednie zachowanie jego domownika albo najemcy lub dzierżawcy jego lokalu”. (cytowany już komentarz E. B. K.). Sądowi Apelacyjnemu znany jest wyrok Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 o treści „Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalonego przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, odpowiedzialności właściciela lokalu za przestrzeganie przez takie osoby regulaminu i jego obowiązku zapoznania tych osób z regulaminem, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej oraz zakazu zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w piwnicach oraz

prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty”(LEX nr 500188), jednak dotyczył on w znacznej a nawet decydującej części odmiennego stanu faktycznego.

Sąd pierwszej instancji zdaniem Sądu Apelacyjnego nietrafnie przyjął spełnienie przesłanek uwzględnienia wniosku o zabezpieczenie. Uzasadniając w pozwie wniosek o zabezpieczenie powodowie skoncentrowali się na ich potencjalnych dochodach, a nie wpływie na wykonalność orzeczenia. Ponadto powodowie nie przedstawili żadnych dokumentów mogących uprawdopodobnić ich roszczenia.

Należy podkreślić, że hipotetyczny interes ekonomiczny nie jest tożsamy z pojęciem interesu prawnego na gruncie dyspozycji art. 730¹ § 2 k.p.c. Jakkolwiek ocena interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia możliwa jest więc jedynie w kontekście skonkretyzowanego, dochodzonego przez powodów roszczenia, a nie abstrakcyjnie, to także o wykazaniu interesu prawnego nie można zatem mówić tylko na gruncie ogólnikowych stwierdzeń zaprezentowanych przez powodów.

Przedstawiając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny podkreśla, że w sprawie konieczne jest wyważenie interesów stron, odmowa zabezpieczenia dotyczy uchwały odnoszącej się do konkretnego sposobu korzystania z lokali, a przedmiotem postępowania może być wykazywanie uciążliwości takiego ich używania. Wyważenia wymaga także ograniczenie pewnego sposobu korzystania i zachowań osób korzystających z lokali z sankcją z art. 16 ustawy. Ponadto nie można pomijać sytuacji i interesów stałych mieszkańców – właścicieli lokali.

Powyższe doprowadziło Sąd Apelacyjny do uwzględnienia zażalenia wobec nie spełnienia przesłanek dla uwzględnienia wniosku o zabezpieczenie.

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

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Jerzy Bess