

Sygn. akt I ACz 225/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Anna Kowacz-Braun

SSA Władysław Pawlak

SSA Jerzy Bess (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2013 roku w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 listopada 2012 r., sygn. akt I C 2080/12

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

Sygn. akt I ACz 225/13

## UZASADNIENIE

Powódka w pozwie z dnia 15 listopada 2012 r. domagała się uchylenia uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. w przedmiocie „Wyrażenia zgody na realizację zamierzenia inwestycyjnego”, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Równocześnie wniosła o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwały do czasu rozpatrzenia przez sąd niniejszej sprawy. Powódka podnosiła, że uchwała została podjęta niezgodnie z prawem, albowiem Agencję (...) S. A. reprezentowała tylko jedna osoba – wiceprezes Z. P., podczas gdy zgodnie z informacją internetową KRS uprawnione do reprezentacji są dwie osoby. Wobec nieskutecznego oddania głosu przez ten podmiot, uchwała nie uzyskała większości. Ponadto powódka wskazała, że uchwała jest bardzo ogólnikowa, nie odnosi się do bliżej sprecyzowanego zamierzenia inwestycyjnego. Tymczasem zgodnie z art. 32 pkt 2 ustawy o własności lokali, uchwała, która dotyczy zmian w prawach i obowiązkach współwłaścicieli powinna zostać im przedstawiona wcześniej i precyzować albo przynajmniej orientacyjnie opisywać przedmiot uchwały. Tymczasem wydana uchwała to w istocie zgoda in blanco, a członkowie wspólnoty nie znają ani zakresu ani kosztów inwestycji.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił wniosek o zabezpieczenie. W uzasadnieniu powołał się na treść art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 730<sup>1</sup> k.p.c. W ocenie Sądu I instancji powódka uprawdopodobniła roszczenie, albowiem blankietowa i wysoce lakoniczna treść przedmiotowej uchwały uprawdopodobnia dostatecznie twierdzenie, że uchwała taka może naruszać zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i interesy właścicieli lokali. Powódka uprawdopodobniła nadto interes prawny w uchyleniu zaskarżonej uchwały, gdyż w braku wstrzymania przedmiotowej uchwały wspólnota może w oparciu o nią zaciągnąć zobowiązania finansowe, które pomimo uchylenia uchwały mogą obciążać właścicieli lokali.

Zażalenie na to postanowienie wniosła strona pozwana, zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie norm art. 730<sup>1</sup> § 1 i 2 kodeksu postępowania cywilnego i błędną ocenę stanu faktycznego poprzez przyjęcie, iż powódka ma interes w udzieleniu zabezpieczenia oraz uznał materiał dowodowy zebrany w sprawie za wystarczający do orzeczenia zgodnie z wnioskiem o udzieleniu zabezpieczenia. Strona pozwana wniosła o zmianę przez Sąd II instancji zaskarżanego postanowienia poprzez orzeczenie o braku udzielenia zabezpieczenia w postaci wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały, oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przypisanych. Skarżąca wskazała, że właściciele lokali mieli informacje o planowanych działaniach dotyczących podjętej uchwały, gdyż było to omawiane na zebraniu w dniu 12 czerwca 2012 r. Uchwała ta miała być jedynie formalnością na potrzeby postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę, nie miała natomiast stanowić bezpośredniej podstawy wykonania prac budowlanych, a w tym celu zostanie podjęta kolejna uchwała. Do zażalenia dołączono m. in. poświadczone za zgodność przez radcę prawnego kopie pełnomocnictwa, którego członkowie zarządu Agencji (...) Spółki Akcyjnej w K. udzielili I. N. oraz decyzji Prezydenta Miasta K. nr (...) o pozwoleniu na budowę.

W odpowiedzi na zażalenie powódka wniosła o oddalenie zażalenia. Oprócz powtórzenia argumentacji zawartej w pozwie wskazała, że o zebraniu dnia 12 czerwca 2012 r. nie została wcześniej zawiadomiona, wskazała, że nie brała także udziału w podejmowaniu uchwały nr (...) Wskazała nadto, że jak wynika z treści pozwolenia na budowę stosowny wniosek został złożony dnia 10 września 2012 r., a zaskarżona uchwała została podjęta dopiero 24 września 2012 r.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Zażalenie jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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 i 730<sup>1</sup> k.p.c. Stosownie do ich treści udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania w każdym postępowaniu cywilnym, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. 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 podziela ocenę Sądu Okręgowego, że w przedmiotowej sprawie spełnione zostały obie te przesłanki.

Przyznać należy, że odnośnie uchybień w głosowaniu nad uchwałą powódka jak do tej pory nie uwiarygodniła tego faktu, gdyż nie przedłożyła dokumentu, z którego miałyby wynikać, że którykolwiek z właścicieli nie był należycie reprezentowany. Jakkolwiek uprawdopodobnienie nie oznacza udowodnienia okoliczności i ma charakter odformalizowany, to jednak nie można uznać za uprawdopodobnienie samych twierdzeń strony. Godzi się przy tym zauważyć, że również strona pozwana nie przedłożyła samej listy podpisów pod uchwałą, zatem Sąd Okręgowy w dalszym toku sprawy powinien zbadać, w jaki sposób głosowano nad uchwałą i kto złożył stosowne podpisy.

Podstawą wstrzymania wykonania uchwały, którą jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia kierował się Sąd Okręgowy była natomiast sama jej treść. Jest ona następująca: „Wspólnota mieszkaniowa (...) w K. wyraża zgodę na realizację zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego rozbudowy, nadbudowy i remontu budynku oficyny bocznej przy ul. (...) w K. na działce nr (...) (...) Ś.. Koszt planowanej inwestycji ustalony zostanie po uzyskaniu pozwolenia na budowę” (k. 8). Z istoty uchwał dotyczących prac budowlanych wynika, że prawie zawsze powodują one dodatkowe obciążenie właścicieli lokalu, gdyż to oni finansują te prace. Dlatego, zgodnie z art. 32 ust 2 ustawy w zawiadomieniu o zebraniu, na którym ma zostać podjęta taka uchwała należy podać treść zmiany. Nie chodzi zatem jedynie o treść uchwały, ale także wskazanie, w jaki sposób zmieni ona treść obowiązków właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała nie zawiera takiego wskazania. Nie zmienia tego okoliczność, że zmiany te mogły być omawiane podczas poprzedniego zebrania, skoro powódka nie była na nim obecna – jak twierdzi nie ze swojej winy. W takiej sytuacji również

uprawdopodobnione jest, że nie dochowano wymagań przewidzianych w art. 32 ust. 2 ustawy, a potwierdzenie czy faktycznie tak było powinno być przedmiotem dalszego postępowania.

Nie można zgodzić się z zarzutem strony pozwanej, że uchwała ma jedynie formalny charakter, potrzebny na uzyskanie pozwolenia na budowę, a „właściwa” uchwała wskazująca zakres robót i ich koszt zostanie dopiero podjęta. Po pierwsze, podzielić należy wątpliwości powódki związane z tym, że uchwała została podjęta już po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę. Z kopii pisma dołączonego do uchwały wynika, że uchwała uzyskała większość dnia 24 września 2012 r., a z treści pozwolenia na budowę wynika, że zostało ono wydane na podstawie wniosku złożonego dnia 10 września 2012 r. Skoro tak, to prawdopodobne jest, że uchwała mogła mieć inny cel niż tylko uzyskanie pozwolenia na budowę. Ponadto na etapie uzyskania pozwolenia na budowę konieczne jest już dysponowanie pełnym projektem budowlanym, co wynika z art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Jeśli zatem uchwała miała na celu uzyskanie pozwolenia na budowę, to niezrozumiałe jest, dlaczego treść projektu nie stanowiła załącznika do uchwały, jak również nie zawierała jakiegokolwiek odniesienia do projektu.

Dlatego Sąd Apelacyjny uznał roszczenie za uprawdopodobnione. Podkreślić należy przy tym, że samo uprawdopodobnienie nie oznacza w żadnym wypadku uznania roszczenia za udowodnione, co może nastąpić jedynie w wyroku. Oznacza jedynie, że na podstawie przedstawionych dotychczas dowodów i twierdzeń istnieje duża szansa na uwzględnienie powództwa.

Odnosząc się do interesu prawnego, Sąd Apelacyjny podziela twierdzenie Sądu Okręgowego, że wykonanie uchwały – w szczególności poprzez wykonanie robót budowlanych – spowoduje, że ewentualne uwzględnienie powództwa nie będzie miało już żadnego znaczenia. Nie można zgodzić się z twierdzeniem strony pozwanej, że uchwała obecnie już wygasła. Strona pozwana uzyskała bowiem na jego podstawie pozwolenie na budowę, które zgodnie z art. 28 ust. 1 prawa budowlanego pozwala na rozpoczęcie robót. Tym samym uchwała stanowi wraz z pozwoleniem podstawę rozpoczęcia robót. Jeśli by natomiast przyjąć, zgodnie z poglądami wyrażanymi przez stronę pozwaną, że konieczna jest nowa uchwała, to wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały w żaden sposób nie narusza interesów strony pozwanej i nie utrudnia jej działań.

Mając na względzie powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.