

Sygn. akt I ACz 930/17

## POSTANOWIENIE

dnia 26 września 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Katowicach w Wydziale I Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSA Zofia Kawińska-Szwed

SA Anna Bohdziewicz (spr.)

Sędziowie: SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 września 2017 roku

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

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

o uchylenie uchwał

na skutek zażalenia pozwanej

na postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 3 lipca 2017 roku, sygn. akt II C 559/17

postanawia:

- 1) zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek o udzielenie zabezpieczenia oddalić;
- 2) rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawić orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Anna Bohdziewicz

Sygn. akt I ACz 930/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Katowicach uwzględnił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia i wstrzymał wykonanie uchwał pozwanej wspólnoty: (...), (...), (...), (...). Powódka sformułowała zastrzeżenia odnośnie do trybu podjęcia tych uchwał, a nadto wskazała na brak możliwości ich wykonania z uwagi na 6-miesięczny termin wypowiedzenia umowy o zarząd oraz konsekwencje finansowe z tytułu roszczeń zarządcy. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, jakie są przesłanki udzielenia zabezpieczenia powództwa i jak powinny być one pojmowane. Podkreślił, że podstawową funkcją zabezpieczenia jest zapewnienie uprawnionemu ochrony przed ewentualnymi niekorzystnymi skutkami uzyskania ostatecznego rozstrzygnięcia kończącego postępowanie w terminie późniejszym i w efekcie osiągnięcie celu tego postępowania. Sąd Okręgowy w oparciu o przedstawione przez stronę powodową dokumenty i jej twierdzenia uznał roszczenie o uchylenie zaskarżonych uchwał za uprawdopodobnione. Sąd pierwszej instancji podniósł, iż pozwana wspólnota miała ustanowiony zarząd w trybie art. 18 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.), a zatem dokonanie zmiany w tym zakresie wymagało uchwały protokołowanej przez notariusza, a taka uchwała nie została przez pozwaną wspólnotę podjęta. Wskazano, iż uchwała nr (...) dotyczy wypowiedzenia umowy o zarząd, jednakże wskazane w uchwale przyczyny tego są sformułowane w sposób wymykający się spod kontroli, a ponadto pozostają w sprzeczności z postanowieniami umowy o zarząd. Wskazane okoliczności czynią – w ocenie Sądu pierwszej instancji – prawdopodobnym roszczenie o uchylenie tej uchwały, czego konsekwencją jest uznanie roszczenia o uchylenie uchwał nr (...) i (...) również za uprawdopodobnione, gdyż dotyczą one spraw leżących w

gestii zarządcy. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że z uwagi na fakt sprawowania zarządu przez powódkę, uchwała o powołaniu kolejnego członka zarządu jest bezprzedmiotowa. Zatem także w tym zakresie roszczenie zostało uznane za uprawdopodobnione. W ocenie Sądu pierwszej instancji, została spełniona przesłanka uprawdopodobnienia interesu prawnego w uzyskaniu wnioskowanego zabezpieczenia. Wyjaśniono, iż co prawda nie są zasadne obawy powódki, że brak wstrzymania wykonania uchwał spowoduje równoległe wykonywanie zarządu przez dwa podmioty (do chwili wstrzymania wykonania uchwał działa jedynie nowy zarząd), tym niemniej wykonanie zaskarżonych uchwał spowoduje bezprawne wcześniejsze rozwiązanie umowy o zarządzanie, co może rodzić niekorzystne dla wspólnoty skutki finansowe. Zaznaczono, iż w okolicznościach sprawy ewidentnym pozostaje, że umowa o zarząd może być rozwiązana z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, a w konsekwencji czynności wynikające z tej umowy nadal powinna podejmować powódka i decydować o czynnościach z firmą (...), czy też gospodynią domową.

Postanowienie to zostało zaskarżone przez pozwaną, która zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, a to art. 730 § 2 k.p.c. w zw. z art. 730<sup>1</sup> k.p.c., polegające na udzieleniu stronie powodowej zabezpieczenia pomimo braku uprawdopodobnienia przez nią swojego roszczenia oraz interesu prawnego w jego uzyskaniu. W związku z tym pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o zabezpieczenie względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia, a nadto domagała się kosztów postępowania zażaleniowego.

Powódka wniosła o oddalenie zażalenia i zasądzenie kosztów tego etapu postępowania na swoją rzecz.

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

Na wstępie należy wskazać, iż postanowieniem z dnia 29 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił wniosek strony powodowej o udzielenie zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty nr (...). Sąd wydając to postanowienie wyjaśnił, iż zważywszy na okoliczności podniesione we wniosku oraz treść dokumentów dołączonych do tego wniosku należało uznać, że roszczenie powódki zostało wystarczająco uprawdopodobnione. Natomiast przesłanka w postaci istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia nie została spełniona. Także Sąd rozpoznający ten wniosek nie podzielił obaw strony powodowej, że nieudzielenie zabezpieczenia doprowadzi do sytuacji, w której zarząd będzie wykonywany równoległe przez dwa podmioty. Argumentowano, iż do czasu ewentualnego uchylenia spornych uchwał, owe uchwały obowiązują, a zatem nie może być mowy o podwójnym zarządzie. Uchwałą nr (...) z dnia 24 lutego 2017 r. dokonano zmiany sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, odwołano dotychczasowy zarząd oraz dokonano zmiany sposobu głosowania. Natomiast podjęta w tym samym dniu uchwała nr (...) dotyczy wyboru zarządu nieruchomością wspólną (wybrano 3-osobowy zarząd). Wbrew twierdzeniu Sądu pierwszej instancji, uchwała nr (...) r. z 24 lutego 2017 r. została zaprotokołowana przez notariusza, a zatem nie można upatrywać jej wadliwości w niedochowaniu odpowiedniej formy. Powołane na wstępie postanowienie jest prawomocne, skutkiem czego pozwana wspólnota jest nadal reprezentowana przez nowy zarząd, który w tej sytuacji jest uprawniony do podejmowania czynności, w tym czynności zwykłego zarządu. Skład tego zarządu może być też powiększony o kolejną osobę. Należy się zgodzić z Sądem Okręgowym, iż należy odróżnić uchwały od dalszych skutków, jakie może pociągnąć podjęcie czynności przez zarząd w ich wykonaniu. Nie są to jednak czynności tego rodzaju, które rodziłyby nieodwracalne skutki. Strona powodowa zdaje się postrzegać swój interes bardziej przez pryzmat sprawowanego dotychczas zarządu niż interesu członka wspólnoty, co nie powinno być utożsamiane.

Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, przesłanki udzielenia zabezpieczenia powinny być spełnione kumulatywnie (art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c.). Skoro argumentacja strony powodowej nie przekonuje o posiadaniu przez nią interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, wniosek o udzielenie zabezpieczenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wobec powyższego zaskarżone postanowienie zostało zmienione w oparciu o art. 396 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.. O kosztach postępowania zażaleniowego postanowiono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Anna Bohdziewicz