

Sygn. akt I ACz 260/12

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Ewa Głowacka
Sędzia SA:	Małgorzata Lamparska
Sędzia SA:	Beata Wolfke – Kobzar (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2012 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **A. S. (1), A. S. (2), E. K., A. P., M. P. i A. G.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia powódki A. S. (1)

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 13 grudnia 2011 r., sygn. akt I C 1509/11

p o s t a n a w i a:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zabezpieczyć dochodzone roszczenie przez wstrzymanie wykonania uchwały nr 3/2011 pozwanej Wspólnoty do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

UZASADNIENIE

Domagając się uchylenia uchwały nr 3/2011 i zabezpieczenia roszczenia przez wstrzymanie jej wykonania, powodowie wskazali na szereg uchybień, także formalnych, w fazie głosowania oraz podnieśli, że uchwała narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, ponieważ z niekorzyścią dla członków Wspólnoty zezwała na szeroko zakrojone prace budowlane związane z połączeniem lokali oraz zmianą ich przeznaczenia.

Postanowieniem z 13.12. 2011 r. Sąd Okręgowy wniosek o zabezpieczenie oddalił. Sąd wskazał, że w pozwie zostały uprawdopodobnione uchybienia o tak istotnym znaczeniu, że w razie ich potwierdzenia nie można by kwestionowanej uchwały uznać za wolę Wspólnoty. Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, właściwym byłoby powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, na co zresztą wskazują sami powodowie i co wyklucza zabezpieczenie powództwa o jej uchylenie.

Postanowienie zaskarżyła powódka A. S. (1), zarzucając naruszenie art. 730¹ § 1 i 2 kpc przez ich niezastosowanie mimo przesłanek zabezpieczenia.

Sąd Apelacyjny zważył:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie. Zasadniczym instrumentem eliminacji wadliwej uchwały wspólnoty mieszkaniowej z obrotu jest powództwo o jej uchylenie, właściwe m.in. w razie niezgodności z prawem w szerokim rozumieniu tego pojęcia, tj. także z racji uchybień w procesie samego głosowania.

Powództwo z art. 189 kpc, choć dopuszczalne, należy zastrzec dla przypadków wyjątkowych.

Nie jest takim przypadkiem sytuacja, gdy kwestionowane oświadczenie woli jest traktowane jako uchwała Wspólnoty przez jej Zarząd, który o wyniku głosowania skutkującym podjęciem uchwały o określonym numerze i treści oraz o natychmiastowym jej obowiązywaniu oficjalnie powiadamia wszystkich właścicieli lokali (k. 16).

W takim przypadku odsyłanie powodów do powództwa z art. 189 kpc jest nieuzasadnione i niecelowe, zwłaszcza w braku jednoznacznego w orzecznictwie rozgraniczenia przesłanek obu konkurencyjnych powództw, co zagraża oddaleniem sugerowanego powodom powództwa o ustalenie ze wskazaniem na powództwo o uchylenie uchwały jako tu właściwe.

Nieobojętne jest także, że poza wadami formalnymi powodowie wskazują również na inne, merytoryczne przesłanki uchylenia uchwały oraz, że powództwo o uchylenie uchwały – w przeciwieństwie do powództwa z art. 189 kpc ograniczone w czasie i wprost przypisane członkom Wspólnoty mieszkaniowej – pełniej realizuje ich interesy.

Ponieważ Sąd Okręgowy trafnie uznał zarzucane w pozwie nieprawidłowości za prawdopodobne, zaś potrzeba wstrzymania wykonania uchwały jako zakładającej ingerencję w nieruchomości wspólną i prawa członków Wspólnoty jest oczywista, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 kpc orzekł jak na wstępie.

(...)

(...)

(...)

bp