

POSTANOWIENIE

Dnia 29 sierpnia 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jerzy Geisler (spr.)

Sędziowie: SA Bogusława Żuber

SA Jacek Nowicki

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2014 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **A. K. i W. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w (...)**

o uchylenie uchwał

na skutek zażalenia powodów

na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 marca 2014 roku, sygn. akt: I C 612/14

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSA B. Żuber SSA J. Geisler SSA J. Nowicki

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy udzielił zabezpieczenia poprzez:

a) wstrzymanie wykonania uchwał wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) w (...) o nr (...), (...) i (...) z dnia 16 stycznia 2014 roku do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy,

b) nakazanie wpisania ostrzeżenia w dziale III Księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu o toczącym się postępowaniu sądowym z powództwa A. K. i W. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w(...)o uchylenie uchwał wspólnoty,

oddalając wniosek w pozostałym zakresie.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd I instancji wyjaśnił, że powodowie uprawdopodobnili zgłoszone przez siebie roszczenie o uchylenie następujących uchwał:

1) uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w(...) na dokonanie przez niego czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – hali garażowej i przeniesienia na rzecz M. P. bez spłat i dopłat, udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni hali garażowej,

2) uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w (...) zgody i pełnomocnictwa w zakresie ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku połączenia lokali mieszkalnych o numerach (...) oraz przyłączenia powierzchni fragmentu korytarza, położonego między lokalami o numerach (...), w jeden lokal mieszkalny, na rzecz M. P.,

3) uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w (...) na zmianę wysokości udziałów wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej, jako praw związanych z lokalami mieszkalnymi i lokalem niemieszkalnym oraz ujawnienia tych zmian w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, wyodrębnionych z nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...) oraz na dokonanie zmiany udziałów wpisanych do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Przedłożyli bowiem do akt sprawy kserokopię zaskarżonych uchwał oraz wydruki z ksiąg wieczystych wskazujące na to, że są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, położonej przy ul. (...).

Uprawdopodobnili również, że mają interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż z uwagi na fakt, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, wykonanie zaskarżonych uchwał dotyczy ich bezpośrednio. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wykonanie zaskarżonych uchwał uszczupli ich udziały w nieruchomości, a tym samym wpłynie niekorzystnie na ich sytuację w obrębie wspólnoty oraz – w szerszym zakresie – także ich praw majątkowych.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że nie ma w chwili obecnej podstaw do ustanawiania zakazu zbywania hali garażowej, a także zawieszania postępowania wieczystoksięgowego. Strona powodowa wykazała jedynie, iż zarząd w/w uchwałami uzyskał zgodę na dokonanie określonej czynności prawnej. W żaden jednak sposób nie uprawdopodobniono, by zarząd czynności te dokonał, a także by toczyło się w związku z tym jakiegokolwiek postępowanie wieczystoksięgowe, które ewentualnie można by zawiesić. Nie ma też podstaw by twierdzić, że nowopowstały lokal miałby być zbyty.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożyli powodowie, zaskarżając je w części, tj. co do punktu 2 i wnosząc o jego zmianę w punkcie 2 poprzez zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego dotyczącego wpisu zmian dokonanych na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w (...) o numerach: (...), (...) i (...) z dnia 16 stycznia 2014 roku oraz na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem J. K., nr rep. (...), zawierającym w swej treści wykonanie czynności przez Zarząd, objętych zaskarżonymi uchwałami do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy.

Skarżący podkreślili, iż stan faktyczny sprawy uległ zmianie, albowiem do Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wpłynęły wnioski o wpis zmian w dziale I „oznaczenie nieruchomości” oraz w dziale II „własność” księgi wieczystej nr (...).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie powodów nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sprawie nie zachodzą podstawy do uwzględnienia wniosku skarżących o udzielenie zabezpieczenia w zakresie zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego, aczkolwiek z innych względów niż przytoczone przez Sąd I instancji.

W przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903) przewidziano jedynie możliwość zabezpieczenia powództwa o uchylenie uchwały (względnie o stwierdzenie jej nieistnienia bądź nieważności) poprzez wstrzymanie jej wykonania do czasu rozstrzygnięcia sprawy (art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali). W niniejszej sprawie takie zabezpieczenie zostało skarżącym udzielone, wstrzymano bowiem wykonalność wszystkich kwestionowanych uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

W tych okolicznościach zachodzi wątpliwość, czy w takim postępowaniu zastosowanie znajdują przepisy kodeksu postępowania cywilnego, dotyczące innych sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych.

W cytowanej przez skarżących w pozwie uchwale z dnia 21 lipca 2010 roku, sygn. akt: III CZP 49/10 (OSNC 2011/1/7, LEX nr 585110, Biul.SN 2010/7/7, M.Prawn. 2011/5/265-266), Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż dopuszczalne jest zabezpieczenie roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przez zawieszenie postępowania rejestrowego dotyczącego wpisu zmian na podstawie tej uchwały.

Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Najwyższy wyjaśniał, że: „w przykładowym katalogu sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych, zawartym w art. 755 § 1 k.p.c., nie jest wymienione zawieszenie postępowania rejestrowego, w pkt 3 tego przepisu wymienia się jednakże zawieszenie egzekucji lub postępowania wykonawczego. Brak bliższego określenia co oznacza "postępowanie wykonawcze" w rozumieniu tego przepisu prowadzi do przyjęcia, że chodzi o każde postępowanie zmierzające do wykonania orzeczenia lub decyzji, których istnienie, ważność lub skuteczność są przedmiotem postępowania w sprawie, w której udzielone zostało zabezpieczenie”.

W drodze kwestionowanych przez skarżących uchwał wyrażona została zgoda na dokonanie przez Zarząd wspólnoty czynności przekraczającej zwykły zarząd, tj. ustanowienia odrębnej własności lokali i zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Dopiero na podstawie tej zgody możliwe jest dokonanie czynności prawnej przed notariuszem, będącej podstawą wpisu zmian w księdze wieczystej.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny uznał, iż postępowania wieczystoksięgowe, dotyczące wpisu odrębnej własności lokali oraz zmian w wielkości udziałów, nie mogą zostać zakwalifikowane jako „postępowania wykonawcze” w rozumieniu w/w przepisu. Sposobem wykonania kwestionowanych uchwał nie jest bowiem wpisanie zmian w księgach wieczystych.

Powyższe rozstrzygnięcie nie pozbawia skarżących ochrony, albowiem – jako uczestnicy postępowania o wpis zmian w księgach wieczystych – mogą oni wnioskować o zawieszenie tych postępowań przez sąd wieczystoksięgowy do czasu rozpoznania niniejszej sprawy, zwłaszcza, że zostało wstrzymane wykonanie zaskarżonych uchwał.

Ubocznie należy podkreślić, iż powodowie nie wskazali w zażaleniu, jakie konkretnie postępowania wieczystoksięgowe miałyby podlegać zawieszeniu w trybie zabezpieczenia, zatem także i z tego względu ich wnioski nie mógł zostać uwzględniony. Wystarczające w tym zakresie nie mogło być złożenie do akt sprawy wniosku złożonego przez notariusza J. K. do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, gdzie wymienione zostały księgi wieczyste, w których mają nastąpić zmiany (k. 133-136).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie powodów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

SSA B. Żuber SSA J. Geisler SSA J. Nowicki