

**Sygn. akt I ACz 654/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 października 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Rzeszowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Dariusz Mazurek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Marek Klimczak (spr.)</b>
	<b>SA Grażyna Demko</b>

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2013 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w R.**

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia powoda

na postanowienie Sądu Okręgowego w Rzeszowie Wydział I Cywilny

z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt I C 690/13

**p o s t a n a w i a:**

**zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że przez czas trwania niniejszego postępowania wstrzymać wykonanie uchwały nr (...) z dnia 23 października 2012r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w R..**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o wstrzymanie wykonania uchwały pozwanej nr (...) z dnia 23 października 2012r. w przedmiocie adaptacji wózkowni w klatce IV budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w R. na lokal biurowy Wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest przesłanek do udzielenia zabezpieczenia, gdyż okoliczności podane przez powoda nie wskazują, aby brak zabezpieczenia uniemożliwił lub poważnie utrudnił wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia, ewentualnie prowadził do powstania jakiegokolwiek szkody.

Od powyższego postanowienia powód wniósł zażalenie, domagając się jego uchylenia oraz zabezpieczenia niniejszego powództwa poprzez wstrzymanie wykonania przedmiotowej uchwały.

Powód podał, że wskutek zaskarżonej uchwały został naruszony jego interes prawny jako właściciela lokalu, gdyż uchwała zmierza do pozbawienia mieszkańców klatki IV ww. nieruchomości dostępu do miejsca przechowania rowerów i wózków.

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

Zażalenie jest uzasadnione.

Powód wniósł pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 października 2012r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w R., a dotyczącej zmiany przeznaczenia pomieszczenia - będącego dotąd przechowalnią rowerów i wózków dla mieszkańców klatki IV - na lokal biurowy dla Wspólnoty.

Do pozwu powód dołączył treść zaskarżonej uchwały (k. 7) oraz pismo z dnia 15 kwietnia 2013r., z którego wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa podjęła czynności zmierzające do opróżnienia pomieszczenia wózkowni z przedmiotów należących do powoda (k. 8).

U podstaw zarówno pozwu jak i wniosku o zabezpieczenie roszczenia legła argumentacja, z której wynikało, że zaskarżona uchwała została podjęta w warunkach uniemożliwiających powodowi przedstawienie swoich racji a nadto, że nie tylko powód ale również inni członkowie wspólnoty posiadają usprawiedliwiony interes gospodarczy w utrzymaniu dotychczasowego przeznaczenia pomieszczenia wózkowni.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903 j.t.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Przyjmuje się uprawdopodobnienie roszczenia przez wnioskodawcę oznacza „przytoczenie okoliczności z których będzie wynikać, że roszczenie mu przysługuje, a okoliczności te będą przez niego uprawdopodobnione.” (por. T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, Kodeks postępowania cywilnego” Komentarz, W-wa 2006, t. 3 s. 400 -401). Można zatem przewidzieć, że przesłanka ta będzie spełniona jeśli wnioskodawca przedstawi materiał niekoniecznie spełniający wymogi stawiane przez przepisy o postępowaniu dowodowym, z którego można wywieść ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa, że roszczenie rzeczywiście istnieje (art. 243 k.p.c.) Roszczenie powoda wywodzi się z treści przepisu art. 12 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (jedn. Tekst Dz. U. 2000r Nr 80, poz. 903 ze zm) zgodnie z którym, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Uważa się w związku z tym, że prawo poszczególnych właścicieli lokali nie powinno być ograniczane ponad rzeczywistą potrzebę przez ingerencje wspólnoty jako całości. Dołączone do pozwu i wniosku dokumenty oraz stojąca za nimi argumentacja pozwalają uznać roszczenie powoda za uprawdopodobnione – swoich uprawnień dochodzi on bowiem w oparciu o prawa właścicielskie do korzystania z części wspólnych nieruchomości a w szczególności do pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania rowerów czy wózków. Jego roszczenie ma, więc na celu ochronę interesów własnych oraz innych członków Wspólnoty przed ingerowaniem ponad rzeczywistą potrzebę w interesy poszczególnych właścicieli (Wspólnota ma możliwość przekazania na lokal biurowy innego pomieszczenia).

Pamiętać należy, że przedstawiony wyżej sąd oparty jest wyłącznie o ocenę materiału dostarczonego przez wnioskodawcę i nie jest wykluczone, że ocena oparta o wyniki postępowania rozpoznawczego będzie odmienna.

Również interes powoda w uzyskaniu zabezpieczenia nie budzi wątpliwości, skoro pozwana przystosowuje sporny lokal na potrzeby własnej działalności, a tym samym wykonanie uchwały nr (...) pozbawia powoda możliwości korzystania z wózkowni zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem, co stanowi z kolei naruszenie jego interesu. Przede wszystkim jednak brak zabezpieczenia może poważnie utrudnić osiągnięcie celu postępowania, gdyż zmiana przeznaczenia wiąże się z poniesieniem znacznych kosztów, co z kolei może postawić pod znakiem zapytania sens ekonomiczny powrotu do poprzedniego stanu rzeczy.

Możliwość wstrzymania wykonania kwestionowanej przed sądem uchwały została przewidziana wprost w art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 730<sup>1</sup> kpc udzielił powodowi zabezpieczenia jego roszczenia i dlatego zaskarżone postanowienie zostało zmienione w oparciu o treść art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc.