

Sygn. akt I ACz 96/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący:	SSA Anna Gawelko (spraw.)
Sędziowie:	SA Anna Pele
	SA Dariusz Mazurek

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.**

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

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek zażalenia **powoda**

na postanowienie Sądu Okręgowego w Rzeszowie

z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 1663/14

p o s t a n a w i a:

o d d a l i ć zażalenie.

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. wniosła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w R. pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu pozwanej Wspólnoty z dnia 11.07.2014r. o wypowiedzeniu powodowej Spółdzielni umowy z dnia 21.04.2010r. o zarządzanie nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...).

Uzasadniając swoje roszczenie powód wywodził, że czynności zarządu zostały mu powierzone w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jt. Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) – dalej u.w.l. - tj. w oparciu o uchwałę pozwanej Wspólnoty, wobec czego do zmiany sposobu wykonywania zarządu oraz osoby zarządcy potrzebna jest uchwała właścicieli lokali zaprotokołowana przez notariusza, zgodnie z art. 18 ust. 2 u.w.l. Zarząd pozwanej Wspólnoty nie był zatem władny do podjęcia uchwały o wypowiedzeniu umowy z dnia 21.04.2010r. Ponadto zdaniem skarżącego wypowiedzenie umowy w tym wypadku stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l. i Zarząd nie był uprawniony do samodzielnego jej podjęcia.

Jednocześnie powód wniósł o zabezpieczenie powództwa na zasadzie art. 755 § 1 k.p.c., poprzez wstrzymanie wykonalności zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania, podnosząc, iż wobec krótkiego terminu wypowiedzenia brak zabezpieczenia uniemożliwi wykonanie zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy wniosek o zabezpieczenie oddalił przyjmując, że powód nie uprawdopodobnił roszczenia, jak też wątpliwy jest jego interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Przede wszystkim powód nie uprawdopodobnił, że Zarząd Wspólnoty podjął uchwałę o wypowiedzeniu umowy z dnia 21.04.2010r. Przedłożona kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 11.07.2014r. nie wskazuje na uchwałę Zarządu. Ponadto dołączone do wniosku dokumenty, w szczególności kopia wypisu aktu notarialnego z 21.04.2010r. (k. 6-7) i kopia umowy z dnia 21.04.2010r. (k. 9-11) nie potwierdzają, że powód rzeczywiście jest zarządcą nieruchomości i czynności zarządzania zostały mu powierzone w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Sąd ustalił, że w uchwale nr 1 z dnia 15.04.2010r. Wspólnota ustaliła sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że zarząd będzie składał się z osób fizycznych będących właścicielami lokali w liczbie od 3 do 5 osób (§ 1 uchwały). W ocenie Sądu wolą właścicieli lokali było ustanowienie zarządu w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. jako zarządcy oraz powierzenie zarządzania nieruchomością powodowi w trybie zwykłym, jako administratorowi nieruchomości. Sam fakt nazwania powoda w umowie z dnia 21.04.2010r. „Zarządcą” nie czyni go nim w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Również zdaniem Sądu wybór osoby sprawującej czynności zarządu (administratora) nie mieści się w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu określonym w art. 22 ust. 3 u.w.l., wobec czego wystarczające było oświadczenie woli o wypowiedzeniu podpisane przez dwóch członków zarządu.

Wątpliwy w ocenie Sądu jest też interes prawny powoda, którego celem jest utrzymanie zarządzania nieruchomością wspólną i pobieranie za te czynności wynagrodzenia. Brak zabezpieczenia nie niweczy jednakże tego celu, albowiem ewentualne orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu będzie wykonalne, prowadzić bowiem będzie do ciągłości umowy.

Od powyższego postanowienia powód wniósł zażalenie, w którym domagał się jego zmiany i udzielenia zabezpieczenia zgodnie z jego wnioskiem.

Zarzucając naruszenie art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. twierdził, że wbrew ocenie Sądu I instancji przesłanki udzielenia zabezpieczenia zostały przez niego spełnione. Wskazał również na naruszenie art. 22 ust. 3 u.w.l. przez wadliwe ustalenie, że zmiana osoby zarządzającego nie mieści się w treści tego przepisu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie jest nieuzasadnione.

Na obecnym etapie postępowania przedwczesna jest ocena zarzutów, jakie powód podnosi w pozwie co do kompetencji Zarządu pozwanej Wspólnoty do podjęcia zaskarżonej uchwały. Rozważania na ten temat dotyczą bowiem meritum sprawy i z tego względu powinny one być dokonywane przez Sąd I instancji po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, na etapie wyrokowania.

Na potrzeby rozstrzygnięcia wniosku o zabezpieczenie należy jednakże zwrócić uwagę, iż z treści dołączonej do wniosku uchwały nr 3/2010 r. z dnia 15.04.2010r. (k.11) wynika, że pozwana Wspólnota upoważniła Zarząd Wspólnoty do podpisania z powodem umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Z kolei z § 12 ust. 2 zawartej w oparciu o powyższe upoważnienie umowy z dnia 21.04.2010r. (k.9/2) wynika, że każda ze stron ma prawo tę umowę wypowiedzieć z 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Pozostaje to w oczywistej sprzeczności z twierdzeniem powoda o braku kompetencji Zarządu Wspólnoty do podjęcia uchwały o wypowiedzeniu mu umowy z dnia 21.04.2010r.

Podzielając w tej sytuacji pogląd Sądu Okręgowego co do braku uprawdopodobnienia roszczenia przez powoda, Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie, jako bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.