

Sygn. akt I ACz 155/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Kremer (spr.)

Sędziowie: SSA Józef Wąsik

SSA Zbigniew Ducki

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. J.

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

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek zażalenia powoda na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 października 2014 roku, sygn. akt I C 1936/14

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

Sygn. akt I ACz 155/15

## UZASADNIENIE

Powód M. J. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K. o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...)r. podjętej w dniu 30 września 2014 r. przez pozwaną Wspólnotę w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną zawarł wniosek o udzielenie zabezpieczenia dochodzonego pozwem roszczenia poprzez 1/ wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego postępowania oraz 2/ zawieszenie postępowania wieczysto księgowego w przedmiocie ujawnienia zmiany zarządu w księdze wieczystej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych DZ. KW (...)? (...) do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał, że choć powód uprawdopodobnił dochodzone roszczenie, gdyż podane w pozwie okoliczności dotyczące głosowania nad kwestionowaną uchwałą uzasadniają twierdzenie, że zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej ustawą większości głosów, to wniosek o udzielenie zabezpieczenia podlegał oddaleniu, gdyż powód nie uprawdopodobnił interesu prawnego w uzyskaniu wnioskowanych zabezpieczeń. Odnośnie pierwszego sposobu zabezpieczenia Sąd Okręgowy wskazał, że choć powód powołał się na zagrożenie wyrządzeniu szkody majątkowej, to nie wskazał na czym konkretnie szkoda ta miałaby polegać i jakie mogłyby być jej rozmiary. Zdaniem Sądu Okręgowego nie uprawdopodobniają interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia także twierdzenia co do trudnych do odwrócenia skutków prawnych wykonania zaskarżonej uchwały, gdyż powód nie wskazał po czyjej

stronie (tj. zarządu powołanego zaskarżoną uchwałą czy dotychczasowego zarządu) miałyby się pojawić trudności w dysponowaniu środkami zgromadzonym na rachunku bankowym w razie braku wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały. Paradoksalnie, to właśnie wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały doprowadziłoby do trudności w reprezentowaniu pozwanej wspólnoty, gdyż spowodowałoby brak organu uprawnionego do reprezentacji strony pozwanej. Z kolei w zakresie drugiego sposobu zabezpieczenia, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wpis do księgi wieczystej zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie będzie chronił osoby trzeciej działającej w dobrej wierze, gdyż zgodnie z art. 5 u.k.wh. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni dobrą wiarę wyłącznie w razie nabycia prawa własności lub innych praw rzeczowych od osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako uprawniona do tych praw). Zatem wpis zmiany zarządu do księgi wieczystej nie będzie skutkował zagrożeniem ani dla interesów wspólnoty mieszkaniowej ani dla interesów powoda.

Zażalenie na to postanowienie złożył powód, zarzucając mu błędne przyjęcie, że powód nie ma interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia wedle sposobów wskazanych we wniosku.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i udzielenie zabezpieczenia zgodnie w wnioskiem.

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

Zażalenie nie jest zasadne

Stosownie do art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. strona może żądać udzielenia zabezpieczenia jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia powództwa. Jak wynika z cytowanego art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c., drugą - obok uprawdopodobnienia roszczenia - wymaganą kumulatywnie podstawą zabezpieczenia jest uprawdopodobnienie interesu prawnego w jego uzyskaniu. Definicja tego pojęcia sformułowana została w § 2 powołanego przepisu, który wskazuje, że interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Z przepisu art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wynika zatem, że interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia przejawia się jako potrzeba wydania nakazów lub zakazów zmierzających do usunięcia zagrożenia albo poważnego utrudnienia osiągnięcia celu postępowania w sprawie. Stwierdzić należy, że interes prawny jako przesłanka zabezpieczenia istnieje w przypadku, gdy zachodzi potrzeba zapewnienia uprawnionemu "należytej ochrony prawnej", zanim uzyska ochronę definitywną (ostateczną), czyli zanim zostanie osiągnięty cel postępowania w sprawie, w związku z którym następuje udzielenie zabezpieczenia.

Zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że powód uprawdopodobnił dochodzone roszczenie. W niniejszej sprawie istotnym dla jej wyniku jest ustalenie zgodnego z prawem sposobu obliczania głosów właścicieli lokali będących członkami wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie uprawdopodobnił jednak interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, co dawało podstawy Sądowi I instancji do oddalenia wniosku o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty. Jeśli uwzględni się przytoczony wyżej wynikający z definicji interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia cel niniejszego postępowania o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, którym jest wyeliminowanie z obrotu prawnego zaskarżonej uchwały, to nie ulega wątpliwości, że podane we wniosku i w zażaleniu argumenty nie uprawdopodobniają, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie w razie wydania wyroku uwzględniającego powództwo.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.