

Sygnatura akt XVIII C 211/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Szmytke

Protokolant: Starszy protokolant sądowy Joanna Radzicka

po rozpoznaniu w dniu: 02 marca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **D. L.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.**

o: **uchylenie uchwały**

1. Uchyła uchwałę nr 14/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Wspólnotę umowy na korzystanie z części działki nr (...) ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P., podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów.
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę: 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/K. Szmytke

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 31 grudnia 2014 r. powódka D. L. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 19 listopada 2014 r. nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Wspólnotę umowy na korzystanie z części działki nr (...) ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P.. Powódka wniosła także o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położnym na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej o nr (...). Przy czym powódka podkreśliła, że w 2012 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty ustalił, iż przedmiotowy budynek został częściowo wybudowany na działkach nr (...), które są w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Deweloper, który budował budynek uzyskał zaś jedynie służebność przejścia i przejazdu przez nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym wskazanej Spółdzielni. Przybliżając okoliczności związane z podjęciem kwestionowanej uchwały powódka zaznaczyła, że do jej projektu zostało załączone pismo informujące o tym, że Spółdzielnia zwróciła się do Wspólnoty z wnioskiem o wyrażenie zgody na korzystanie z części działki o nr (...). W piśmie tym wskazano, że samo podjęcie uchwały ma pozwolić na kontynuowanie rozmów i skuteczne uregulowanie kwestii gruntowych dotyczących Wspólnoty. Jednak jak stwierdziła powódka z projektu uchwały nie wynika, aby podjęcie uchwały było związane z uregulowaniem kwestii dotyczących wybudowania budynku częściowo na działkach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Zdaniem powódki uchwała nr 14/2014 r., która została jej doręczona w dniu 25 listopada 2014 r., została podjęta z naruszeniem prawa właścicieli do wyłącznego rozporządzania rzeczą wspólną. W ocenie powódki przez podjęcie tej uchwały odebrano jej prawo do normalnego i bezpiecznego korzystania z nieruchomości, m.in. poprzez nie zapewnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiedniego dojścia do budynku, wyeliminowanie (poprzez zastawienie) jedyne miejsce do postawienia pojemników na śmieci nie mieszczące się w altanie śmietnikowej,

pozbawienie jedyne miejsce do zrzucania nadmiaru śniegu zgromadzonego na dachu budynku i jego dziedzińcu, a także pogorszenie warunków zamieszkania w wyniku wydzielania spalin i nadmiernego hałasu na skutek przejazdu samochodów po terenie, którego nawierzchnia i stropy nie zostały wybudowane z przeznaczeniem na drogę i przejazd. Dodatkowo według powódki podjęta uchwała daje osobom trzecim swobodny dostęp do budynku bez ponoszenia kosztów służebności, które będą obciążać właścicieli lokali Wspólnoty, w tym powódkę. Nadto, zdaniem powódki Wspólnota nie mogła w drodze uchwały udzielić Zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej. Dla takich czynności potrzebne jest bowiem oświadczenie złożone przez wszystkich właścicieli lokali bądź pełnomocnictwo udzielone w oparciu o art. 99 k.c. Powódka podniosła także, że Zarząd Wspólnoty kolejny raz reprezentuje interesy dewelopera i firmy powiązanej doprowadzając do niezgodnego z ustawą o własności lokali zarządzania częściami wspólnymi. Reasumując powódka stwierdziła, że ze wskazanych przyczyn zaskarżona uchwała powinna zostać w całości uchylona z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, niezgodności z prawem oraz z powodu naruszenia interesów powódki (k. 1 – 4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że budynek znajdujący się na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) został częściowo postawiony na działce nr (...) stanowiącej część nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym była Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). W wyniku zmian gruntowych działka (...) ulegała stopniowemu podziałowi. Początkowo podzielona została na mniejsze działki o numerach: (...) oraz (...). Te z kolei, w wyniku dążeń Zarządu Wspólnoty oraz Zarządu Spółdzielni do uregulowania kwestii gruntowych dotyczących przekroczenia granic gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku przy ul. (...) zostały podzielone częściowo na mniejsze działki nr: (...). Pozwana zaznaczyła, że w związku z częściowym wybudowaniem budynku Wspólnoty na nieruchomości użytkowanej przez Spółdzielnię zostały podjęte rozmowy mające na celu uregulowanie tej kwestii. W toku rozmów Spółdzielnia wyraziła wolę utworzenia drogi do garaży, do których nie miała dotychczas dostępu, a w związku z tym nie były one do tej pory użytkowane. Wspólnie zatem ustalono, że jedynym rozwiązaniem umożliwiającym korzystanie z tych garaży jest uzyskanie przez Spółdzielnię swobodnego przejazdu i przechodu przez nieruchomość Wspólnoty. Przy czym pozwana podkreśliła, że rozwiązanie takie było najkorzystniejsze dla obu stron, gdyż Spółdzielnia zamierzała wystąpić z wnioskiem do sądu o ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce (...). Po podjęciu kwestionowanej uchwały została zaś zawarta umowa dzierżawy przewidująca jednorazową odpłatność z tytułu jej zawarcia, którą strony ustaliły na kwotę 12.948 zł brutto. Dodatkowo strony postanowiły zawrzeć umowę o dzieło, której przedmiotem jest zobowiązanie Spółdzielni do wykonania wszystkich niezbędnych prac związanych z odpowiednim oznaczeniem pionowym i poziomym przedmiotów dzierżawy, zamontowania drzwi przejściowych pomiędzy garażem, a klatką schodową zlokalizowaną na działce (...) na styku działek (...), a także prac budowlano – montażowych polegających na odgrózeniu traktu pieszego przy filarach budynku usytuowanego na działce (...) od pasa drogowego. Pozwana jednocześnie zaznaczyła, że w umowie dzierżawy strony zastrzegły, iż wejdzie ona w życie po spełnieniu warunku zawieszającego w postaci zbycia działek gruntu (...) oraz (...) na rzecz Spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.. Wskazana Spółka nabyła zaś od Spółdzielni użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek. Tym samym zarząd oraz deweloper podjęli działania w celu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działek nr (...), na których częściowo został wybudowany budynek Wspólnoty na rzecz właścicieli lokali. Pozwana zaprzeczyła jakoby został naruszonych § 16 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie zgodziła się też z zarzutem strony powodowej odnoszącym się do pojemników na śmieci. Zaznaczyła bowiem, że dzięki oddzieleniu ruchu pieszego od kołowego nie będzie żadnego problemu z dostępem do altan śmietnikowych. Pozwana zaznaczyła również, że do tej pory ruch także odbywał się w miejscu, którego dotyczy uchwała. Odnosząc się z kolei do zarzutu dotyczącego udzielenia pełnomocnictwa pozwana podniosła, że umowa dzierżawy nie jest ograniczonym prawem rzeczowym, a prawem obligacyjnym. Skoro zatem Wspólnota uznała za konieczne zawarcie umowy dzierżawy dzięki, której ostatecznie nabędzie działki, na których częściowo został posadowiony jej budynek, to miała prawo do podjęcia uchwały upoważniającej zarząd do zawarcia takiej umowy (k. 66 – 72).

W piśmie złożonym w dniu 04 maja 2015 r. odnosząc się do odpowiedzi na pozew powódka zaznaczyła, że nie są prawdziwe twierdzenia, iż zarząd swoim działaniem dążył do uregulowania kwestii gruntowych. Podniosła, że Wspólnota dużo bardziej interesuje się uzyskaniem swobodnego dojazdu i dojścia do garaży przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) niż sprawą zabezpieczenia praw właścicieli, w tym powódki, tj. prawa do bezpiecznego przechodu do śmietników, klatek schodowych i do drogi koniecznej. Powódka stwierdziła, że ani w uchwale ani w zawartych umowa istotnie odbiegających od uchwały brak jakiegokolwiek rozstrzygnięcia dla wykonania obowiązku wynikającego z art. 32a ustawy o własności lokali. Nadto, powódka wskazała, że Spółdzielnia posiada możliwość urządzenia drogi dojazdowej do kompleksu garaży od strony zachodniej działek (...). Tak więc nie ma konieczności tworzenia przejazdu i przechodu przez grunty działki (...), jak to wskazano w uchwale 14/2014 (k. 92 – 94).

Pozwana Wspólnota podtrzymując swoje stanowisko w piśmie z dnia 26 maja 2015 r. (k. 114 – 119) odniosła się do pisma powódki złożonego w dniu 04 maja 2015 r.

Z kolei powódka w piśmie z dnia 29 czerwca 2015 r. podtrzymała żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały i zasadnicze motywy uzasadniające takie żądanie (k. 144 – 146).

Do pisma powódki z dnia 29 czerwca 2015 r. pozwany odniósł się w piśmie z dnia 11 sierpnia 2015 r. (k. 171 – 172).

Na rozprawie w dniu 07 kwietnia 2016 r. powódka oświadczyła, że zaskarżona uchwała godzi w jej interesy, gdyż nakłada na nią dodatkowe obowiązki i wprowadza ograniczenia bez gratyfikacji finansowej. Zdaniem powódki uchwałą wprowadzono pewną formę służebności, na nieruchomości, której jest współwłaścicielem (k. 227 – 228).

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka D. L. jest właścicielką lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym w P. przy ul. (...). Budynek ten został wybudowany na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz częściowo na działce nr (...) stanowiącej część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a której użytkownikiem wieczystym była Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P.. Działka nr (...) została podzielona na działki o numerach: (...). Następnie działka nr (...) została podzielona na działki o numerach: (...). Z kolei działka nr (...) została podzielona na działki o numerach: (...).

Właściciele lokali położonych w P. przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, w której zarząd nieruchomością został powierzony osobom fizycznym.

Z uwagi na fakt, że ww. budynek został wybudowany częściowo poza granicami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), w dniu 30 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 15, w której zobowiązała Zarząd Wspólnoty do podjęcia wszelkich działań, do wystąpienia na drogę sądową włącznie, mających na celu dochodzenie od Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa do gruntów poza działką nr (...) a zajętych pod budynek.

***Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:*** akt notarialny z dnia 29 lutego 2008 r., Repertorium A nr 1755/2008 (k. 20 – 26), decyzja Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w P. z dnia 7 stycznia 2009 r. (k. 27), uchwała nr 22/2012 z dnia 26 października 2012 r. (k. 75), mapy dotyczące wykazu zmian gruntowych (k. 78 i k. 79), uchwała nr 15 z dnia 30 marca 2012 r. (k. 43)

Między Zarządem Wspólnoty, osobami reprezentującymi Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a przedstawicielami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) prowadzone były rozmowy na temat odkupienia od Spółdzielni gruntów zajętych pod przedmiotowy budynek.

Były też prowadzone rozmowy na temat umożliwienia korzystania przez Spółdzielnię z nieruchomości wspólnej członków Wspólnoty, a stanowiącej działkę nr (...), w zakresie umożliwiającym dojazd do hali garażowej, z której mieli korzystać członkowie Spółdzielni.

**Dowód:** zeznania świadka B. S. (protokół z rozprawy z dnia 17 września 2015 r.- k. 179 – 184), zeznania świadka M. K. (protokół z rozprawy z dnia 30 października 2015 r. – k. 193 – 194 – nagranie k. 197), zeznania świadka G. M. (protokół z rozprawy z dnia 30 października 2015 r. – k. 194 – 196 – nagranie k. 197), zeznania świadka M. D. (protokół z rozprawy z dnia 19 stycznia 2016 r. – k. 205 – 208 – nagranie k. 209; protokół z rozprawy z dnia 7 kwietnia 2016 r. – k. 223 – 227 – nagranie k. 230), zeznania K. P. (protokół z rozprawy z dnia 21 lipca 2016 r. – k. 243 – 248 – nagranie k. 250), zeznania T. M. (protokół z rozprawy z dnia 21 lipca 2016 r. – k. 248 – 249 – nagranie k. 250; protokół z rozprawy z dnia 17 listopada 2016 r. – k. 266 – 273 – nagranie k. 274; protokół z rozprawy z dnia 2 marca 2017 r. – k. 285 – 288 – nagranie k. 290)

Pismem z dnia 28 października 2014 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. przesyłając projekt uchwały nr 14/2014 poinformował właścicieli lokali o tym, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zwróciła się do Wspólnoty z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy na korzystanie z części działki nr (...). W przedmiotowym piśmie zaznaczono, że podjęcie uchwały pozwala na kontynuowanie rozmów i skuteczne uregulowanie kwestii gruntowych dotyczących Wspólnoty, jednak nie jest jednoznaczne z podpisaniem umowy.

**Dowód:** pismo z dnia 28 października 2014 r. (k. 28)

W dniu 13 listopada 2014 r. odbyło się spotkanie Zarządu Wspólnoty z (...). Na spotkaniu tym omawiane były kwestie uregulowania spraw gruntowych dotyczących nieruchomości przy ul. (...) w P., w tym Zarząd poinformował, że wspólnie ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) został opracowany wzór uchwały, który został poddany pod głosowanie. Zarząd zadeklarował, że weźmie pod uwagę w procesie konstruowania umowy jaka ma być zawarta ze wskazaną Spółdzielnią uwagi zgłaszane przez właścicieli lokali.

**Dowód:** protokół ze spotkania z dnia 13 listopada 2014 r. (k. 29)

Pismem z dnia 19 listopada 2014 r., doręczonym powódce w dniu 25 listopada 2014 r., poinformowano członków Wspólnoty, że w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 19 listopada 2014 r. została podjęta m.in. uchwały nr 14/2014. Za jej podjęciem opowiedzieli się właściciele lokali posiadający 51,37 % głosów.

W § 1 uchwały nr 14/2014 właściciele lokali tworzący Wspólnotę wyrazili zgodę na umożliwienie każdoczesnemu właścicielowi oraz użytkownikowi wieczystemu nieruchomości sąsiedniej, w której skład wchodzi sąsiednie działki nr: (...) prawa do:

1) nieodpłatnego swobodnego przejazdu i przechodu przez:

a) powierzchnię działki (...) wzdłuż granicy działki: 70/21 i 70/22 zgodnie z rysunkiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz

b) powierzchnię działki (...) wzdłuż granicy działki: 70/26, 70/27 i 70/28 zgodnie z rysunkiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz

2) nieodpłatnego swobodnego przechodu przez klatkę schodową zlokalizowaną na działce (...) na styku działek (...) zgodnie z rysunkiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, przy czym prawa te obejmują również ograniczenie właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w prawie do zatrzymania i postoju pojazdów oraz składowania jakichkolwiek przedmiotów lub obiektów na wskazanej w załączniku powierzchni tej nieruchomości.

Z kolei w § 2 przedmiotowej uchwały właściciele lokali odwołując się do treści § 1 upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawarcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P., tj. podmiotem, któremu aktualnie przysługuje prawo użytkownika wieczystego do działek nr: (...) umowy na nieodpłatne korzystanie przez Spółdzielnię z działki nr (...), w

zakresie określonym w § 1, z prawem do przeniesienia uprawnień przedmiotowej Spółdzielni wynikających z umowy na rzecz przyszłych właścicieli i użytkowników wieczystych całości lub części ww. działek gruntu.

**Dowód:** pismo z dnia 19 listopada 2014 r. (k. 38), uchwała nr 14/2014 wraz z załącznikiem (k. 40 – 41)

W dniu 04 lutego 2015 r. Wspólnota reprezentowana przez Zarząd zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P. umowę, na mocy której wydzierżawiła wskazanej Spółdzielni oraz wszystkim innym podmiotom przez Spółdzielnię upoważnionym działkę gruntu nr (...) w celu swobodnego przejazdu i przechodu przez tę działkę za wynagrodzeniem opisanym w umowie, i to:

a) w zakresie pasa gruntu wzdłuż granicy działki (...) w sposób zgodny z załącznikiem graficznym nr 1 do umowy,

b) w zakresie pasa gruntu wzdłuż granicy działki (...) w sposób zgodny z załącznikiem graficznym nr 1 do umowy. Jednocześnie Wspólnota wydzierżawiła na rzecz Spółdzielni i wszystkich podmiotów przez nią upoważnionych klatkę schodową zlokalizowaną na działce (...) na styku działek (...) w celu przechodu przez tę klatkę schodową za wynagrodzeniem opisanym w umowie a to w zakresie od piętra „-1” wwyż i zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. W zawartej umowie Wspólnota zobowiązała się do zachowania stałej i nieprzerwanej drożności przechodu i przejazdu przez działkę (...), poprzez ustanowienie stałego ograniczenia właścicieli działki (...) w prawie do zatrzymania i postoju pojazdów oraz składowania jakichkolwiek przedmiotów lub obiektów na części nieruchomości oddanej w dzierżawę. Z kolei Spółdzielnia zobowiązała się na żądanie Wspólnoty do zamontowania swoim staraniem i na swój koszt drzwi wejściowych pomiędzy garażem, a klatką schodową będącą przedmiotem dzierżawy. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony 30 lat, tj. do 31 grudnia 2044 r. Strony ustaliły, że wynagrodzenie z tytułu dzierżawy wynosi 12.948 zł brutto i jest jednorazowe za cały okres dzierżawy. W zawartej umowie przyznane zostało również Spółdzielni prawo przeniesienia wszelkich praw i obowiązków z niej wynikających na rzecz swoich następców prawnych lub innych przyszłych właścicieli lub użytkowników całości lub części działek gruntu(...). Integralną częścią umowy strony uczyniły ww. uchwałę nr 14/2014. W § 8 ust. 6 umowy strony postanowiły, że umowa wchodzi w życie pod warunkiem zawarcia przez Spółdzielnię umowy zbycia działek gruntu: 70/21, 70/27 oraz 70/28 wchodzących w skład nieruchomości KW nr (...) na rzecz Spółki pod firmą: Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G..

Także w dniu 04 lutego 2015 r. Wspólnota zawarła z ww. Spółdzielnią umowę o dzieło. Na mocy tej umowy Wspólnota zleciła Spółdzielni prace budowlano – montażowe polegające na oznakowaniu pionowym i poziomym przedmiotów zawartej przez strony umowy dzierżawy, tj. zamontowaniu drzwi wejściowych pomiędzy garażem a klatką schodową zlokalizowaną na działce (...) na styku działek (...), a także prace budowlano – montażowe polegające na odgródzeniu traktu pieszego przy filarach budynku usytuowanego na działce (...) - od pasa drogowego (jezdnego). Koszt ewentualnych napraw: zamontowanych oznakowań pionowych i poziomych, drzwi oraz odgródzenia traktu pieszego zgodnie z umowa ponieść miała Spółdzielnia jako przyjmujący zamówienie. Wynagrodzenie za zamówienie zostało przez strony ustalone na kwotę 12.948 zł brutto i obejmować miało koszty robocizny oraz koszty materiałów niezbędnych dla prawidłowego wykonania zleconych robót. Również integralną częścią tej umowy strony uczyniły uchwałę nr 14/2014.

Po podjęciu uchwały nr 14/2014 i zawarciu w dniu 04 lutego 2015 r. ww. umów komunikacja w zakresie terenów o jakich w nich mowa zmieniła się w ten sposób, że odbywa się ona dwoma pasami ruchu, wcześniej odbywała się zaś wyłącznie jednym pasem. Barierkami został natomiast odgródzony trakt pieszy. Usunięto też wcześniej znajdujące się w tym miejscu donice drewniane, które miały chronić filary budynku. Zmniejszyły one bowiem promień skrętu. Zdarza się, że od przedmiotowych filarów odpadają płytki. Już wcześniej dochodziło do takich uszkodzeń, jednak w dużej mierze chroniły przed nimi przedmiotowe drewniane donice. Niewątpliwie podjęcie uchwały i zawarcie przedmiotowych umów wpłynęło na zwiększenie ruchu pojazdów po terenie, o którym w dokumentach tych mowa.

Zdaniem Wspólnoty słupki oddzielające trakt pieszy zostały przez Spółdzielnię postawione nieprawidłowo. Z tego też powodu Wspólnota na własny koszt dokonała prac budowlanych, a następnie wystąpiła do Spółdzielni o zwrot kosztów tych prac. Spółdzielnia nie poczuwa się jednak do zwrotu tych kosztów.

**Dowód:** umowa dzierżawy zawarta w dniu 4 lutego 2015 r. (k. 80 – 82), umowa o dzieło zawarta w dniu 4 lutego 2015 r. (k. 83 – 84), zeznania świadka B. S. (protokół z rozprawy z dnia 17 września 2015 r. - k. 179 – 184), zeznania świadka K. D. (protokół z rozprawy z dnia 30 października 2015 r. – k. 189 – 193 – nagranie k. 197), zeznania świadka M. K. (protokół z rozprawy z dnia 30 października 2015 r. – k. 193 – 194 – nagranie k. 197), zeznania świadka G. M. (protokół z rozprawy z dnia 30 października 2015 r. – k. 194 – 196 – nagranie k. 197) zeznania świadka M. S. (protokół z rozprawy z dnia 19 stycznia 2016 r. – k. 202 – 205 – nagranie k. 209), zeznania świadka M. D. (protokół z rozprawy z dnia 19 stycznia 2016 r. – k. 205 – 208 – nagranie k. 209; protokół z rozprawy z dnia 7 kwietnia 2016 r. – k. 223 – 227 – nagranie k. 230), zeznania K. P. (protokół z rozprawy z dnia 21 lipca 2016 r. – k. 243 – 248 – nagranie k. 250), zeznania T. M. (protokół z rozprawy z dnia 21 lipca 2016 r. – k. 248 – 249 – nagranie k. 250; protokół z rozprawy z dnia 17 listopada 2016 r. – k. 266 – 273 – nagranie k. 274; protokół z rozprawy z dnia 2 marca 2017 r. – k. 285 – 288 – nagranie k. 290), protokoły odbioru robót budowlanych (k. 281 – 282), korespondencja między Wspólnotą, a Spółdzielnią (k. 279 – 280)

Na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości z dnia 05 lutego 2015 r. Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyło prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i nieruchomości stanowiącej działki nr (...). Spółka ta jest deweloperem, który wybudował budynki, w których swoje lokale mają członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.. Jednocześnie Spółka ta jest członkiem tej Wspólnoty.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 155 – 157), wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 158 – 160)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów, zeznań wskazanych świadków, a także osób wchodzących w skład Zarządu pozwanej Wspólnoty.

Strony nie kwestionowały prawdziwości i autentyczności powołanych powyżej dokumentów, a Sąd nie znalazł podstaw, aby ich moc podważać z urzędu.

W zakresie koniecznym dla dokonania istotnych dla niniejszej sprawy ustaleń Sąd za wiarygodne uznał zeznania świadków: B. S., K. D., M. K., G. M., M. S. i M. D.. Świadkowie przybliżyli zarówno okoliczności związane z prowadzeniem rozmów między Wspólnotą, Spółdzielnią, a Przedsiębiorstwem Usługowo – Handlowym (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mających na celu uregulowanie kwestii związanych z faktem wybudowania przez dewelopera budynku częściowo na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a także umożliwieniem korzystania przez Spółdzielnię z nieruchomości wspólnej, celem dojazdu do hali garażowej. Wskazali oni również jak przed podjęciem zaskarżonej uchwały wyglądała komunikacja w przedmiotowym miejscu, a jak kwestia ta została rozwiązana po jej podjęciu i podpisaniu następnie umów ze Spółdzielnią. Zeznania świadków we wskazanym zakresie były spójne i wzajemnie się uzupełniały.

Również zeznania K. P. i T. M. (osoby wchodzące w skład Zarządu pozwanej Wspólnoty) w zakresie niezbędnym dla dokonania istotnych dla niniejszej sprawy ustaleń Sąd uznał za wiarygodne. Zeznania wskazanych osób zasadniczo korespondowały z zeznaniami świadków.

Z kolei zeznania powódki D. L. nie wniosły nic do sprawy. Powódka bowiem poza wskazaniem dlaczego domaga się uchylecia zaskarżonej uchwały nie podała żadnych istotnych okoliczności, które nie zostałyby ustalone na podstawie innych dowodów.

**Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka wniosła o uchylenie uchwały nr 14/2014 podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwałą tą wyrażono zgodę na umożliwienie każdoczesnemu właścicielowi oraz użytkownikowi wieczystemu nieruchomości sąsiedniej, w której skład wchodzi sąsiednie działki gruntu nr: (...)prawa do:

1. nieodpłatnego swobodnego przejazdu i przechodu przez:

a) powierzchnie działki (...) wzdłuż granicy działki: (...), zgodnie z rysunkiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz

b) powierzchnie działki (...) wzdłuż granicy działki: (...), zgodnie z rysunkiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, przy czym uchwalono, że prawa te obejmować mają również ograniczenie właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w prawie do zatrzymania i postoju pojazdów oraz składowania jakichkolwiek przedmiotów i obiektów na wskazanej w załączniku powierzchni tej nieruchomości. Jednocześnie w § 2 uchwały upoważniono Zarząd Wspólnoty do zawarcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowy na nieodpłatne korzystanie z działki nr (...) w ww. zakresie, z prawem do przeniesienia uprawnień Spółdzielni, wynikających z umowy na przyszłych właścicieli i użytkowników wieczystych w całości lub części.

Przed przejściem do zasadniczych rozważań dotyczących uchwały, której uchylenia powódka żądała, należy poczynić kilka wstępnych uwag przybliżających regulacje ustawowe stanowiące podstawę wniesionego powództwa.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – dalej powoływana jako u.w.l. 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. Natomiast powództwo, o którym mowa w powołanym przepisie w myśl ust. 1a powołanego artykułu, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Co istotne zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2 powołanego artykułu).

W orzecznictwie nie budzi żadnej wątpliwości, że chociaż w powołanym art. 25 ust. 1 u.w.l. użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 1276/14, Lex nr 1651896). Przy czym w orzecznictwie słusznie zwrócono uwagę, że uchwałę zaskarżyć może każdy właściciel, zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą, jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym także właściciel, który głosował za uchwałą (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., sygn. akt III CZP 43/05, Lex nr 151450).

Nie kwestionowane jest również, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem (np. w zakresie wymogów związanych z jego zwołaniem), mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, Lex nr 78607). Wymaga nadto podkreślenia, że termin przewidziany na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w powołanym art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r., sygn. akt VI ACa 1153/10, Lex nr 1120206; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 127/14, Lex nr 1459033).

Należy zauważyć, iż w art. 25 ust. 1 u.w.l. mowa o czterech różnych przesłankach, na których może być oparte powództwo o uchylenie uchwały. Uchwała może być bowiem: niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszać interesy właściciela lokalu.

Niezgodność z przepisami prawa będzie z reguły miała miejsce, wtedy kiedy treść uchwały będzie pozostawać w sprzeczności z przepisami u.w.l. oraz przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do

odrębnej własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I ACa 507/12, Lex nr 1237864). Nie oznacza to jednak, że uchwała nie może być sprzeczna z innymi aktami normatywnymi. Przesłanka niezgodność z przepisami prawa odnosi się bowiem do całego porządku prawnego.

Natomiast niezgodność uchwały z umową będzie miała miejsce, kiedy uchwała będzie sprzeczna z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zaś przesłanka naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną związana jest z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych polegającym na wspólnym utrzymaniu nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Tym samym ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów (por. Bończak – Kucharczyk Ewa. Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. II. Lex 2012 r., nr 8635). W doktrynie i orzecznictwie podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

Z kolei naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09, Lex nr 602266). W tym kontekście wskazuje się, że spór wyraża się w konflikcie między dobrem wspólnoty a dobrem właściciela lokalu a dla przyjęcia, że istnieją przesłanki dla uchylecia uchwały, zachodzić musi co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego kwestionowaną uchwałą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 150/15, Lex nr 1770671). Odpowiedź zaś na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy.

Odnosząc poczynione wyżej uwagi do rozpatrywanej sprawy w pierwszej kolejności trzeba podkreślić, iż powódka dochowała terminu, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. na zaskarżenie przedmiotowej uchwały nr 14/2014.

Z treści składanych przez powódkę pism, a także z jej zeznań wynika, iż podstaw dla uchylecia zaskarżonej uchwały upatruje ona zarówno w naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również naruszeniu jej interesów, gdyż nakłada na nią dodatkowe obowiązki i wprowadza ograniczenia bez gratyfikacji finansowej. W zakresie zaś udzielenia pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty także w naruszeniu przepisów prawa, tj. art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali. Zarzuty powódki względem zaskarżonej uchwały okazały się częściowo zasadne.

Z treści zaskarżonej uchwały wynika, iż zgoda na korzystanie z nieruchomości wspólnej jaką wyrazili w niej właściciele odpowiada zasadniczo treści służebności gruntowej. Twierdzeń pozwanej jakoby skarżona uchwała nie miała takiego charakteru nie można podzielić. Przy czym nie można nie zauważyć pewnej niekonsekwencji pozwanej. Z jednej bowiem strony pozwana twierdziła, że uchwała i zawarta na jej podstawie umowa ze Spółdzielnią nie tworzyły uprawnień charakteryzujących służebność, z drugiej zaś powoływała się na możliwość wystąpienia przez Spółdzielnię do sądu o ustanowienie takiej służebności.

Trzeba zauważyć, iż zgodnie z art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej w myśl § 2 powołanego artykułu nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ta ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Co również istotne przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Służebność drogi koniecznej polega na tym, iż na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnącej ustanawia się, jak wynika z wielowiekowej tradycji wielu systemów prawnych – prawo przechodu, przejazdu lub przegonu byłą przez nieruchomość służebną, niezależnie od tego, czyją staje się własnością. Jest to rzeczowe obciążenie jednej nieruchomości na rzecz drugiej, co jest formą rozporządzenia prawem własności, ale nie prowadzącym do obrotu



prawnego którejs z tych nieruchomości. Ustanowienie służebności drogi koniecznej daje prawo do korzystania z drogi w celu posiadania dostępu do drogi publicznej z tej nieruchomości, która z różnych przyczyn została tego dostępu pozbawiona, a rozsądnie rozumując taki dostęp mieć musi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2015 r., sygn. akt II CSK 624/14, Lex nr 1844079).

Należy podkreślić, iż z treści powołanego powyżej art. 145 § 1 k.c. w sposób jednoznaczny wynika, że ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Ścisły związek ustanowienia służebności drogi koniecznej z wynagrodzeniem za jej ustanowienie przejawia się w tym, że już sam wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej obliguje sąd do zasądzenia tego wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2016 r., sygn. akt V CSK 110/16, Lex nr 2203532). Sąd zaś zasądza wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej z urzędu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 r., sygn. akt V CKN 43/00, Lex nr 40832).

Zdaniem Sądu istotne w niniejszej sprawie jest właśnie to, że wyrażenie zgody w zaskarżonej uchwale na korzystanie z nieruchomości wspólnej nastąpiło nieodpłatnie. Niewątpliwie już sam fakt umożliwienia korzystania z nieruchomości wspólnej innym podmiotom wpływa na ograniczenie w korzystaniu przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę z nieruchomości wspólnej. Samo ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości wspólnej, w ocenie Sądu nie stanowi jednak wystarczającej przesłanki do uznania, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania czy interesy skarżącego właściciela. W konkretnej sytuacji nie jest bowiem wykluczone, że ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości wspólnej, nawet odpowiadające jak w zaskarżonej uchwale treści służebności, będzie uzasadnione i nie będzie naruszało ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu konkretnego właściciela. W niniejszej sprawie wspomniane ograniczenie nastąpiło jednak nie tylko nieodpłatnie, ale również bez uregulowania i wyjaśnienia jakie konkretnie korzyści z tego ograniczenia ma uzyskać Wspólnota. I to właśnie te okoliczności w ocenie Sądu przesądzają o tym, że wspomniana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes skarżące. Istotne dla takiej oceny jest, że kwestia ewentualnych wzajemnych uzgodnień między Wspólnotą, a Spółdzielnią na etapie podejmowania uchwały nie została w żaden sposób uregulowana. Trudno zatem zrozumieć jakie korzyści z podjęcia zaskarżonej uchwały mieli uzyskać członkowie Wspólnoty, a samo jej podjęcie być związane z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością wspólną. Szczególnie, że w § 1 uchwały mowa o każdorazowym właścicielu czy użytkowniku wieczystym, a nie tylko Spółdzielni (...). W rzeczywistości zatem z faktem ograniczenia w możliwości korzystania z nieruchomości w zakresie wynikającym z zaskarżonej uchwały nie zostały związane żadne korzyści dla Wspólnoty i jej członków. Znamienne w tej kwestii są słowa członka zarządu Wspólnoty K. P. wypowiedziane podczas składania przez niego zeznań na rozprawie w dniu 21 lipca 2016 r. Stwierdził on bowiem, że faktycznie można powiedzieć, że ustanowienie nieodpłatnego prawa przejazdu i przechodu w zaskarżonej uchwale jest niekorzystne dla Wspólnoty. Ale jak przyznał tak to zostało postanowione.

Trzeba podkreślić, iż dla oceny czy zachodzą przesłanki do uchylenia zaskarżonej uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l., drugorzędne znaczenie ma treść zawieranych po jej podjęciu umów. Sąd ocenia bowiem treść podjętej uchwały. Niewątpliwie zaś treść zaskarżonej uchwały daje możliwość zawarcia na jej podstawie umów, które pomimo ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wspólnej, nie przynoszą członkom Wspólnoty żadnych wymiernych korzyści.

Tylko ubocznie można zatem wskazać, że trudno uznać, aby umowy jakie po podjęciu uchwały zostały przez Wspólnotę zawarte w dniu 04 lutego 2015 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w rzeczywistości przynosiły Wspólnotie i jej członkom wymierne korzyści. Kwota czynszu dzierżawnego została bowiem ustalona na kwotę równą kwocie wynagrodzenia za zlecenie jakie Spółdzielnia miała wykonać, a polegające na odgrodeniu traktu pieszego od pasa drogowego (jezdnego). Tym samym Spółdzielnia za zapewnienie bezpieczeństwa na terenie, z którego na podstawie umowy dzierżawy miała korzystać, otrzymała wynagrodzenie równe kwocie jaką miała zapłacić za dzierżawiony teren. Trudno w tych okolicznościach uznać, aby takie rozwiązanie było korzystne dla członków Wspólnoty.

W świetle powołanego powyżej art. 145 k.c. na przedstawioną ocenę zaskarżonej uchwały w żaden sposób nie wpływa możliwość wystąpienia przez ww. Spółdzielnię do sądu o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Pomijając nawet

kwestię, czy w tej konkretnej sprawie zachodzą przesłanki do jej ustanowienia, to z samym faktem jej ustanowienia przez sąd byłoby związane ustalenie wynagrodzenia za jej ustanowienie. To zaś brak uregulowania w zaskarżonej uchwale tej ostatniej kwestii zasadniczo zdaniem Sądu powoduje, iż zachodzą przesłanki do jej uchylecia.

Dodatkowo należy wskazać, iż słusznie powódka zwróciła uwagę, że pełnomocnictwo jakie zostało udzielone w § 2 zaskarżonej uchwały, nie powinno zostać udzielone w formie uchwały. W orzecznictwie wyrażany jest pogląd, który Sąd podziela, że wyliczenie zawarte w art. 21 ust. 3 u.w.l. jest taksatywne, a zatem tylko w sprawach, o których mowa w tym przepisie pełnomocnictwo może być udzielane w formie uchwały. W innych sprawach udzielenie pełnomocnictwa powinno nastąpić wyłącznie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 lipca 2014 r., sygn. akt I ACa 151/14 i powołane tam orzeczenia). Ze sprawą, o której mowa w art. 21 ust. 3 u.w.l. nie mieliśmy zaś w zaskarżonej uchwale do czynienia.

Ze wskazanych przyczyn Sąd uznał, że powództwo o uchylenie uchwały nr 14/2014 zasługiwało na uwzględnienie, o czym orzeczono w pkt. 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. orzekł w pkt. 2 wyroku. Na koszty należne powódce od pozwanej złożyła się kwota 200 zł stanowiąca uiszczoną przez powódkę opłatę od pozwu (art. 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

/-/ K. Szmytke