

Sygn. akt VI ACa 835/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO del. – Tomasz Gal

Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 września 2015 r.

sygn. akt III C 306/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości:

a) **w punkcie pierwszym w ten sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie: zawarcia umowy na dzierżawę gruntu pod szyby windowe;**

b) **w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. K. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. K. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI A Ca 835/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo M. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały tej wspólnoty nr (...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

Powódka jest obecnie właścicielką lokali nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W., zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową (...). Właścicielem lokali nr (...) jest syn powódki – R. K..

Właścicielem nieruchomości przy ulicy (...) działka nr (...) o pow. 410 m², stanowiącej podwórko nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...), jest Miasto (...) W., zaś użytkownikami wieczystymi są: spadkobiercy Z. P. w 1/2 części i B. G. w 1/2 części.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie zawarcia umowy na dzierżawę gruntu pod budowę szybów windowych. Na mocy przedmiotowej uchwały udzielono zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy dzierżawy oraz podjęcia wszelkich czynności prawnych, w tym czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i faktycznych, które w związku z realizacją tej inwestycji mogłyby okazać się konieczne lub potrzebne. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 0,643 udziałów, przeciwko jej podjęciu głosowali właściciele posiadający 0,0840 udziałów. Od głosu wstrzymali się właściciele posiadający 0,116 udziałów.

Z treści uchwały nr (...) wynika, że na wydzierżawionej nieruchomości mają powstać dwa szyby windowe, przylegające do zewnętrznej elewacji budynku, w których zostaną zamontowane dźwigi osobowe (windy) mające na celu zwiększenie funkcjonalności budynku i znajdujących się w nim lokali, poprawę komfortu zamieszkiwania w nieruchomości mieszkańców, w tym osób niepełnosprawnych, jak również wzrost wartości nieruchomości. Jednocześnie wskazano, że w przypadku kiedy dojdzie do wybudowania wyżej wymienionych urządzeń, całkowity koszt ich wykonania oraz wszystkie koszty związane z uzyskaniem niezbędnej dokumentacji, w szczególności ale nie wyłącznie dokumentacji technicznej, wszelkich pozwoleń oraz zgód, w tym Stołecznego Konserwatora Zabytków, poniesie spółka (...), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., która ma również wykonać nadbudowę budynku.

W treści zaskarżonej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) odniosła się do treści uchwały nr (...) z dnia 12 lutego 2014 r. oraz do zobowiązań zawartych w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży zawartej w dniu 23 czerwca 2014 r., a także do odmowy zawarcia przez Z. P. umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej podwórko.

O treści uchwały nr (...), powódka została zawiadomiona przez Wspólnotę pismem z dnia 30 stycznia 2015 roku. Pozew o uchylenie w/w uchwały powódka wniosła w dniu 10.02.2015 roku.

W dniu 04 marca 2015 r. została zawarta pomiędzy B. G. (wydierżawiającą) a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...), umowa dzierżawy części nieruchomości położonej w gminie (...), miejscowości W., Dzielnicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna o nr (...), mającej powierzchnię 410,00 m⁽²⁾. Umowa dzierżawy dotyczyła powierzchni około 5,4 m⁽²⁾ i została zawarta na czas nieoznaczony, tj. na czas eksploatacji w/w szybów windowych.

W dniu 15 maja 2015 r. pomiędzy B. G., jako współużytkownikiem wieczystym, a (...) sp. z o.o. została zawarta umowa najmu nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonej w gminie (...), miejscowości W., Dzielnicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna o nr (...), mającej powierzchnię 410,00 m⁽²⁾, stanowiącą podwórko przy budynku przy ul. (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę z oficyną, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Umowa została zawarta na czas określony tj. od dnia 15 maja 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r.

Wspólnota zamierza wybudować szyby windowe zewnętrzne wraz z windami osobowymi do wszystkich 3 klatek budynku w przypadku uzyskania stosownych pozwoleń. Powyższa inwestycja ma być realizowana jako jedno ze zobowiązań inwestora (...) sp. z o.o., która zgodnie z zawartą umową ze Wspólnotą, zamierza prowadzić nadbudowę

nieruchomości. Planowane windy mają poprawić komfort życia mieszkańców Wspólnoty, wśród których jest dużo osób starszych, niedołączonych a także niepełnosprawnych.

W rozważaniach prawnych Sąd wskazał, iż powódka dochowała terminu na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w treści art.25 ust.1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U z 2015 poz. 1892), zwanej dalej u.w.l. Skarżąca została zawiadomiona o treści uchwały w dniu 30 stycznia 2015 r., zaś pozew złożyła w dniu 10 lutego 2015r.

Następnie Sąd wskazał, iż powódka w stosunku do zaskarżonej uchwały nie podniosła żadnych zarzutów dotyczących sposobu zbierania głosów pod uchwałą, nie kwestionowała prawidłowości zwołania zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ani też sposobu przeprowadzenia głosowania, w tym odnoszących się do trybu indywidualnego zbierania głosów. Brak jest także jakichkolwiek uzasadnionych twierdzeń powódki w zakresie niezgodności uchwały nr (...) z przepisami prawa bądź też z umową właścicieli lokali.

Z treści pozwu wynika, że powódka kwestionuje przede wszystkim zasadność podjęcia zaskarżonej uchwały w świetle przepisów ustawy o prawie własności lokali i kodeksu cywilnego. Jednakże jej zarzuty stanowią jedynie ogólne twierdzenia, brak jest skonkretyzowanych argumentów w tym zakresie. Powódka nie podniosła żadnych tez uprawdopodobniających okoliczność, że treść zaskarżonej uchwały pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali bądź Kodeksu cywilnego, w zakresie jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, bądź też umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do zarzutu niedoręczenia treści uchwały wraz z załącznikami Z. P., który był współużytkownikiem wieczystym działki nr (...), tj. obszaru na którym mają być posadowione dwa szyby windowe, który stanowi przedmiot umowy dzierżawy, Sąd wskazał, iż Z. P. nie jest i nie był członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). Zgodnie natomiast z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. prawo o własności lokali, o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zawiadamia się wyłącznie właścicieli lokali, również prawo do zaskarzania uchwał przysługuje wyłącznie właścicielowi lokalu wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej. W związku z powyższym nie sposób uznać powyższego zarzutu za uzasadniony. Z. P. pozostaje osobą postronną w zakresie stosunków pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową a właścicielami lokali i nawet fakt, że jest współwłaścicielem nieruchomości, stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy, do zawarcia której uchwała ta upoważniała zarząd Wspólnoty, nie zobowiązuje Wspólnoty Mieszkaniowej do doręczenia mu treści uchwały.

Następnie rozważając zarzut w przedmiocie niedołączenia do dokumentu uchwały nr (...), Sąd powołując się na pozwaną wskazał, iż przedłożenie treści umowy dzierżawy w chwili podejmowania uchwały tj. w dniu 30 stycznia 2015 r., było niemożliwe, gdyż umowa dzierżawy pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową a współużytkownikiem wieczystym nieruchomości B. G. została zawarta w dniu 04 marca 2015 r., czyli po podjęciu zaskarżonej uchwały, co jest oczywiste w świetle okoliczności, jaką jest zawarcie upoważnienia dla zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy dzierżawy w skarżonej uchwale. Jednocześnie brak nawet projektu umowy dzierżawy nie stanowił przyczyny, z powodu której właściciele lokali mieliby głosować przeciwko jej podjęciu. Żaden z właścicieli lokali, oprócz powódki, podejmując decyzje w zakresie głosowania za przyjęciem uchwały bądź też wstrzymując się od głosu, nie wymagał przedłożenia mu szczegółowej treści tej umowy (z samej uchwały wynikał przedmiot umowy i ogólna treść jaką ma mieć umowa zawierana przez zarząd). Sąd podkreślił należy, że uchwała nr (...) z dnia 30 stycznia 2015 r. stanowiła jedynie upoważnienie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przez właścicieli lokali do zawarcia przedmiotowej umowy, nie służyła natomiast jej zatwierdzeniu. Brak, więc było podstaw do uznania powyższego zarzutu za uzasadniający konieczność uchylenia uchwały nr (...).

Odnosząc się do zarzutu powódki, dotyczącego wyrażenia zgody na zawarcie przez zarząd Wspólnoty umowy dzierżawy części ok. 5,4 m² z sąsiedniej działki nr (...) z wyłącznie jednym współużytkownikiem nieruchomości tj. B. G. przy braku zgody drugiego współwłaściciela, Sąd wskazał, iż przepis art. 199 k.c. określa zasady wykonywania zarządu rzeczą wspólną przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wynika z niego, że do zbycia rzeczy oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli

(współużytkowników wieczystych). Jeżeli chodzi o dokonanie zewnętrznej czynności prawnej należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, to wymóg zgody wszystkich oznacza, że czynność taka musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Bowiern oświadczenie ich wszystkich wchodzi w skład oświadczenia woli strony, którą reprezentują współwłaściciele. Nie ma tu zastosowania konstrukcja bezskuteczności zawieszanej (*negotium claudicans*), a więc czynność prawna, o której mowa, nie może być dokonana tylko przez jednego (lub niektórych ze współwłaścicieli) i potwierdzona przez pozostałych. Współwłaściciel nie jest odnośnie do czynności zarządu rzeczą wspólną, osobą trzecią w rozumieniu art. 63 k.c. Ponadto w razie braku zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, ustawodawca przyznaje współwłaścicielom, których udziały wynoszą co najmniej połowę, żądanie rozstrzygnięcia przez sąd; rozstrzygnięcie sądu zastąpi brakującą zgodę części współwłaścicieli. Następuje to w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art. 611 i n. k.p.c.

Sąd wskazał również, iż przedmiotowa uchwała, stanowi jedynie upoważnienie Zarządu do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci zawarcia umowy dzierżawy, nie stanowi jednak zawarcia samej umowy dzierżawy. Dlatego też w ocenie Sądu, powódka nie może dochodzić jej uchylenia z uwagi na zawarcie przedmiotowej umowy dzierżawy wyłącznie z jednym współwłaścicielem nieruchomości. Do zawarcia umowy dzierżawy doszło w dniu 04 marca 2015 r., jednakże również fakt podpisania umowy przez pozwaną Wspólnotę i B. G. co do części nieruchomości, w ocenie Sądu nie uzasadnia konieczności uchylenia zaskarżonej uchwały. Ewentualne nieprawidłowości odnoszące się do treści przedmiotowej umowy, nie mogą stanowić podstawy uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej celem upoważnienia jej zarządu do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Sąd nie podzielił też zarzutów powódki jakoby podejmując uchwałę nr (...), Wspólnota podejmowała uchwałę nie dotyczącą nieruchomości wspólnej. Wskazał, iż na dzierżawionym gruncie w wyniku prowadzonej inwestycji mają powstać fundamenty, na których ma zostać posadowiona platforma windowa, służąca do użytku właścicieli lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej. Jest oczywistym, że bez solidnych fundamentów przedmiotowa winda nie będzie mogła zostać wybudowana i nie będzie mogła przyczynić się do zwiększenia funkcjonalności korzystania z lokali wchodzących w skład Wspólnoty. Wprawdzie działka nr (...) nie stanowi nieruchomości wspólnej, jednakże wybudowanie platformy windowej wymaga dzierżawy części sąsiedniej działki co uzasadnia twierdzenie, iż wyrażenie zgody na zawarcie umowy dzierżawy stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w zakresie prawidłowego gospodarowania mieniem Wspólnoty.

Odnosząc się natomiast do zarzutu powódki, w przedmiocie niesporządzenia Uchwały nr (...) w formie aktu notarialnego, Sąd wskazał, że o ile ustawa o własności lokali przewiduje konieczność podjęcia uchwały w przedmiocie dokonania przez zarząd czynności przekraczającej czynność zwykłego zarządu, to jednak nie przewiduje konieczności sporządzenia uchwały w przedmiocie upoważnienia zarządu do zawarcia umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego, dlatego też również ten zarzut nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozostałe twierdzenia, podnoszone przez powódkę w pozwie i kolejnych pismach procesowych, również określił jako niedoprecyzowane, dlatego też w ocenie Sądu należało uznać, że podnosząc tego rodzaju argumenty powódka miała na celu wykazanie naruszenia interesów właścicieli lokali. Sąd nie dopatrył się również, by przedmiotowa uchwała naruszała interesy powódki bądź zasady zarządu nieruchomością wspólną. Windy będą stanowiły niewątpliwie udogodnienie dla większości mieszkańców.

Sąd podkreślił następnie, iż nawet okoliczność, jaką jest zatrzymanie się platform windowych nie na poszczególnych piętrach, a na półpiętrach, wpłynie korzystnie na korzystanie z budynku przy ul. (...) przez zdecydowaną większość właścicieli lokali usytuowanych w budynku. Z treści poglądu, wyrażonego przez powódkę w toku postępowania wynika, jakby jej zdaniem lepsza byłaby całkowita rezygnacja z budowy platform windowych, niż wybudowanie ich w obecnym kształcie.

Odnosząc się do takiego stanowiska powódki, Sąd wskazał, iż budynek Wspólnoty (...), ma obecnie 3 piętra. Budynek z uwagi na swój wiek i konstrukcję, nie posiada instalacji windowej ani możliwości jej zamontowania wewnątrz

klatek schodowych. Jediną możliwością podniesienia komfortu korzystania z nieruchomości przez właścicieli lokali we Wspólnocie, jest wybudowanie wind zewnętrznych. Starania zatem samej Wspólnoty i Zarządu należy ocenić jako racjonalne i zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd podkreślił, iż wybudowanie wind zewnętrznych jest zobowiązaniem inwestora planującego nadbudowę kamienicy, w zamian za sprzedaż części nieruchomości wspólnej pod przedmiotową inwestycję. Projekt instalacji wind jest dla Wspólnoty praktycznie bezkosztowy, gdyż uzyskanie wszelkich pozwoleń oraz finalne wybudowanie wind obciąża inwestora. Wspólnota dąży do podniesienia komfortu korzystania przez właścicieli lokali z ich nieruchomości, przy praktycznie zerowych nakładach. Nie sposób także uznać, aby upoważnienie do zawarcia umowy dzierżawy niewielkiego fragmentu nieruchomości sąsiedniej, było w jakiś sposób sprzeczne z racjonalnym zarządzaniem nieruchomością. Wręcz przeciwnie, dzierżawa jest jedyną tanią możliwością uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością w celu wybudowania na niej wind, biorąc pod uwagę skonfliktowanie współużytkowników wieczystych tej nieruchomości.

W tym miejscu Sąd przytoczył stanowisko wyrażone przez pozwaną, słuszne również w jego ocenie, a odnoszące się do podnoszenia przez powódkę argumentów celem wykazania, że wybudowanie szybów windowych nie służy zaspokojeniu interesów właścicieli lokali, a działania podejmowane w tym zakresie przez pozwaną Wspólnotę są sprzeczne z przepisami ustawy prawo o własności lokali. Jak wskazała pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uchwała nr (...) nie dotyczyła zgody na wybudowanie platform windowych, nie odnosiła się do ich parametrów, usytuowania ani wewnątrz ani na zewnątrz budynku, dotyczyła ona jedynie upoważnienia zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy dzierżawy. Co zdaniem Sądu również uzasadniało oddalenie powództwa o uchylene uchwały nr (...).

Istotnym jest, że zaskarżona uchwała nr (...) w przedmiocie zawarcia umowy na dzierżawę gruntów pod szyby windowe została podjęta przeważającą większością głosów, głosów (udziałów) oddanych za przyjęciem uchwały było 0,643 w stosunku do 0,0840 głosów (udziałów) oddanych przeciwko jej (w ocenie Sądu, ilość głosów za uchwałą wpisana pod listą do głosowania w wysokości 0,662 jest błędna gdyż wynika z nieprawidłowego zsumowania udziałów głosujących za. Po zliczeniu głosów za podjęciem uchwały wartość ta winna wynosić 0,643 – k.117-118). Od udziału w głosowaniu wstrzymało się dwóch właścicieli lokali posiadających łącznie 0,116 głosów (udziałów). Jediną osobą głosującą przeciwko jej podjęciu była powódka M. K.. Odnosząc się do zarzutu powódki w przedmiocie niewłaściwego wyliczenia jej udziałów przy głosowaniu dotyczącym podjęcia zaskarżonej uchwały, z uwagi na przekazanie przez nią posiadanych lokali w formie umowy darowizny na rzecz syna, Sąd wskazał, że skoro powódka dysponując większą ilością udziałów (wraz z udziałami lokali przekazanych synowi), nie była w stanie zapobiec podjęciu zaskarżonej uchwały, to nie sposób uznać, że dysponując ich mniejszą ilością, byłaby w stanie to zrobić. Dlatego też zarzut ten również uznał za całkowicie chybiony.

Na marginesie rozważań wskazał, że twierdzenia powódki, nawiązujące do treści uchwał, podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w 2014 roku również nie zasługiwały na uwzględnienie. Uchwały te nie zostały zaskarżone i aktualnie nie mogą zostać uchylone, dlatego też jakiegokolwiek roszczenia powódki w tym zakresie są niezasadne.

Konstatując, iż powódka nie wykazała istnienia żadnej z przesłanek przewidzianych w art. 25 u.w.l, a stanowiących podstawę do uchylene uchwały wspólnoty mieszkaniowej, Sąd powództwo oddalił, o kosztach zaś orzekł na podstawie art. 98§1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła powódka, która zaskarżyła go w całości. Z treści apelacji należy rozumieć, iż zarzucała ona naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie, w konsekwencji wносиła ona o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna w zakresie, w jakim prowadziła do wydania wyroku reformatoryjnego.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, nie były one zresztą zasadniczo kwestionowane. Błędna natomiast okazała się subsumpcja. Należy zauważyć przy tym, iż powódka, mimo

nieprofesjonalnej redakcji apelacji, jak należy rozumieć z jej treści, kwestionowała zastosowanie przepisów prawa materialnego w zakresie współwłasności oraz art. 25 ust.1 u.w.l. Niezależnie od tego naruszenie prawa materialnego Sąd Apelacyjny jest władny uwzględnić z urzędu.

Oceniając przedmiotową uchwałę w płaszczyźnie jej zgodności z prawem Sąd Apelacyjny stwierdził, iż narusza ona przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, które należy odpowiednio stosować do współużytkowania wieczystego gruntu, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, iż winna ona ulec uchyleniu na podstawie art. 25 ust. u.w.l.. Należy zauważyć bowiem, iż rozważana uchwała dotyczy zawarcia umowy dzierżawy sąsiedniej działki, nr (...) /w istocie raczej chodzi o najem, celem oparcia fundamentów dla szybów windowych/, która to nieruchomości nie stanowi współużytkowania wieczystego członków pozwanej wspólnoty, lecz pozostaje we współużytkowaniu wieczystym innych osób, tj. spadkobierców zmarłego z dnia 27.02.2015r. Z. P. i B. G..

W związku z powyższym zawarcie umowy najmu części fizycznej nieruchomości /na której staną platformy windowe na potrzeby dźwigu dla działki (...), należącej do pozwanej wspólnoty/, jako stanowiące czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, skutkującą w tym przypadku trwałą ingerencją w substancję działki, nie podjętą nawet w celu zmierzającym do poprawy stanu działki, czy zaspokojenia potrzeb osób do niej uprawnionych, wymaga zgody wszystkich współużytkowników wieczystych /art.199 k.c./ działki (...). Gdyby nawet nie podzielić tego poglądu i uznać, iż jest to, z punktu widzenia nieruchomości nr (...), czynność zwykłego zarządu, to potrzebna jest do tego, stosownie do treści art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli.

Natomiast umowa zawarta bez takiej zgody jest bezwzględnie nieważna /art.58§1k.c./. Z kolei każdy współwłaściciel może w braku zgody wystąpić do sądu o upoważnienie do dokonania określonej czynności lub ściśle określonych spraw /art. 199 zd. 2 k.c., art. 201 zd 2 k.c./. W konsekwencji przedmiotowa uchwała, zezwalając i upoważniając zarząd wspólnoty do zawarcia umowy, dotyczącej fizycznej części gruntu, tylko z jedną współużytkowniczką działki nr (...), tj. B. G., przy konstatacji braku zgody na jej zawarcie drugiego współużytkownika, Z. P., udziela pełnomocnictwa do zawarcia przez wspólnotę nieważnej ex tunc umowy, naruszającej wskazane przepisy prawa. Wobec tego kieruje ona zarząd wspólnoty bezpośrednio do dokonania czynności, naruszającej prawo /mającej obejść bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa rzeczowego/ i w dalszym toku mogącej rodzić konsekwencje odszkodowawcze i odpowiedzialność deliktową wspólnoty. Dlatego też zdaniem Sądu Apelacyjnego, jako naruszająca powyższe przepisy prawa, podlega ona uchyleniu na podstawie art. 25 ust.1 u.w.l.

W związku z powyższym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak na wstępie. Postanowienie o kosztach uzasadnia treść art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 98 § 1 i 3 k.p.c.