

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dawczak - Schaefer
Protokolant:	sekretarz sądowy Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) w M. przy ulicy (...)

przeciwko L. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwaną L. W. do złożenia oświadczenia woli, iż jest za przyjęciem Uchwały nr (...) z dnia 11 października 2018 r. właścicieli lokali (...) w budynku(...) w M.;
2. zasądza od pozwanej L. W. na rzecz powódki (...) w M. przy ulicy (...) kwotę 9 400 zł (dziewięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Ewa Dawczak - Schaefer

IC 484/19

UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota wniosła o zobowiązanie pozwanej L. W. do złożenia oświadczenia woli, iż oddaje głos „za” przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej zabudowanej nieczynną kotłownią. Dodatkowo domagała się zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. Uzasadniając żądanie powódka podniosła, iż nie ma miejsca na posadowienie kontenerów do saldowania odpadów komunalnych i parkowania samochodów i chce dokonać zakupu nieruchomości, która będzie przeznaczona na te cele. Została podjęta uchwała (...) dotycząca wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej. Poza pozwaną wszyscy członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na nabycie. Wspólnota posiada środki na funduszu remontowym, a jej członkowie zdecydowali o zmianie przeznaczenia zgromadzonych tam środków na zakup spornej nieruchomości. Pozwana warunkowała zgodę potrzebą uzyskania wyjaśnień, a po ich otrzymaniu zgody nie wyraziła.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazała (k.140-143), iż decyzja o finansowaniu innych wydatków niż remonty z funduszu remontowego powodowej wspólnoty jest sprzeczna z przepisami prawa, jako naruszająca zakres uprawnień Wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez poszczególnych członków Wspólnoty. Planowany zakup nieruchomości nie może zostać zaliczony do czynności zarządu nieruchomością wspólną leżących w granicach jego kompetencji. Nadto pozwana wskazała na sprzeczność projektu z zasadami prawidłowego

zarządu nieruchomością wspólną a w szczególności niewyjaśnienie kwestii dotyczących alternatywnych możliwości organizacji miejsca pod wiatę śmietnikową i postój samochodów, brak wyceny nieruchomości, którą Wspólnota chce nabyć oraz kosztów realizacji całej planowanej inwestycji. Dodatkowo na ostatniej rozprawie pozwana podniosła, iż brak jest podstawy prawnej do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia wskazanego przez powodową Wspólnotę.

W toku postępowania dowodowego ustalono:

Bezspornym w sprawie jest, że pozwana jest członkiem powodowej Wspólnoty i nie mieszka w mieszkaniu znajdującym się w budynku Wspólnoty. Powodowa Wspólnota zgodnie obowiązującymi przepisami winna posiadać w odpowiedniej odległości od budynku swoich kontenery na gromadzenie i segregowanie odpadów (śmieci) członków Wspólnoty. Wszyscy członkowie Wspólnoty poza pozwaną wyrazili zgodę na zakup nieruchomości w celu posadowienia na niej wiaty na kontenery na śmieci i przygotowania miejsc parkingowych, oraz udzielili pełnomocnictwa do zakupu nieruchomości do ich majątków z pieniędzy zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty. Ponadto podjęli uchwałę nr (...) z dnia 4.08.2019r. (k. 3437) w sprawie skierowania do sądu powództwa na podstawie przepisów ustawy o własności lokali o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli właściciela lokalu (...), który nie wyraził zgody na zakup przez Wspólnotę działki zabudowanej nieczynną kotłownią.

Na nieruchomości należącej do Wspólnoty brak miejsca – zgodnego z obowiązującymi przepisami, na którym można posadzić kontenery na odpady i je odpowiednio zabezpieczyć zamykaną wiatą. Wcześniej członkowie Wspólnoty korzystali z terenu należącego do sąsiedniej wspólnoty, na której wybudowano miejsce do gromadzenia odpadów. Między tymi wspólnotami została zawarta umowa na 10 lat, na mocy której powodowa Wspólnota mogła korzystać z tego „kontenerowiska” (śmietnika). Okres 10 lat minął i umowę przedłużano dwukrotnie - w lipcu i sierpniu 2019. Pomimo starań umowa nie została przedłużona z uwagi na obawy członków sąsiedniej wspólnoty dotyczących sposobu segregowania odpadów.

Obecnie powodowa Wspólnota wynajmuje teren od Gminy o powierzchni ok. 14 metrów kwadratowych, który utwardziła, na którym posadziła kontenery na śmieci, jednak ich nie zabudowała wiatą. Teren został wynajęty na 3 lata, docelowo jest to teren przeznaczony przez Gminę na sprzedaż jako teren inwestycyjny. Działka wynajęta jest niewielką częścią nieruchomości należącej do Gminy. Kontenery posadowione na tej działce są ogólnie dostępne i znajdują się w odległości 100 metrów od budynku Wspólnoty, a powinny 80 metrów od najdalszego wejścia. Z żadnej strony budynku Wspólnoty nie można posadzić wiaty bez naruszenia obowiązujących przepisów, które przewidują konieczność zachowania odpowiedniej odległości od dróg gminnych i okien budynku. Pozwana nie bierze systematycznego udziału w zebraniach Wspólnoty, na których ta sprawa była wielokrotnie omawiana. Zgłaszane przez nią propozycje posadowienia wiaty na kontenery zarówno na zebraniu jak i w czasie rozprawy nie uwzględniają obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Obecnie wszyscy mieszkańcy, zatem też członkowie Wspólnot mają obowiązek sortowania odpadów. Cena wywozu odpadów niesortowanych jest dwukrotnie wyższa od sortowanych i wynosi odpowiednio 24 i 48 zł za osobę. Wybudowanie zamykanej wiaty uniemożliwi podrzucanie odpadów nieposegregowanych, co obecnie ma miejsce bo kontenery stoją przy drodze. Wspólnota liczy 78 członków, w niektórych mieszkaniach mieszka więcej niż jedna osoba i każda obecnie płaci po 24 zł za wywóz śmieci. Odpowiedzialność za niesortowanie śmieci jest zbiorowa i obciąża wszystkich członków Wspólnoty w przypadku złego segregowania. Opłaty za śmieci uiszczane są z opłaty eksploatacyjnej.

Wspólnota nie ma także swoich miejsc parkingowych, Korzysta z k. 16-18 miejsc parkingowych należących do sąsiedniej wspólnoty nieodpłatnie, w zamian za co pokrywa koszty związane z opłatami za plac zabaw należącym do tej Wspólnoty. Wzdłuż drogi gminnej sąsiadujących z powodową Wspólnotą, w której jest 55 lokali mieszkalnych i sąsiednią, w której znajduje się 50 lokali znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe – około 40. Na osiedlu jest łącznie 14 budynków i te miejsca teoretycznie są przeznaczone dla wszystkich mieszkańców. Zasada parkowania jest taka, że kto pierwszy przyjedzie ten parkuje swój samochód. Zdarza się że po powrocie z pracy w godzinach nocnych

(część mieszkańców pracuje na lotnisku) mieszkańcy pozostawiają swoje samochody bezpośrednio przy wejściu na klatki schodowe uniemożliwiając poruszanie się starszym ludziom.

Budynek należący do Wspólnoty ma 46 lat. Wspólnota nie ma większych planów remontowych, poza bieżącymi pracami. O stan techniczny budynku dba zarządca, co roku inspektor nadzoru sprawdza stan techniczny i ustala się jakie prace należy wykonać. Średni koszt rocznych prac konserwacyjnych to ok. 15.000 -20.000 zł. Budynek jest ocieplony, ma wyremontowany dach, posiada swoją kotłownię. 9 lat temu była malowana klatka schodowa i wymieniana instalacja elektryczna oraz elementy konieczne instalacji wodno-kanalizacyjnej. Pozwana nie zgłaszała konieczności wykonania prac remontowych na klatce, chociaż uważa, że nie była w niej wymieniana instalacja co i wod. - kan.

Wspólnota, planując od dłuższego czasu zakup nieruchomości zgromadziła na koncie oszczędnościowym z funduszu remontowego kwotę 313,000 zł, ponadto dysponuje gotówką na koncie bieżącym w wysokości 19.000 zł.

Nieruchomość, którą powodowa Wspólnota planowała kupić to działka o powierzchni 520 m. kwadratowych, zabudowana nieużywaną kotłownią, którą po kupieniu nieruchomości należałoby wyburzyć, a samą nieruchomość dostosować do umieszczenia na niej zamykanej wiaty na kontenery dla powodowej Wspólnoty. Poza pomieszczeniami na kontenery na działce byłoby miejsce parkingowe na około 10 samochodów. Cena działki została ustalona po negocjacjach z jej właścicielem. Udało się zmniejszyć cenę z początkowych 120.000 do 80.000 zł i jest to cena rynkowa, nadto wynegocjowano z właścicielem, że przywiezie piasek i gruz, żeby zlikwidować nierówności terenu. Łączny koszt dostosowania działki do potrzeb Wspólnoty obliczony jest na 130.000 zł na którą składa się : 15.000-20.000 wybudowanie wiaty, 30.000 zł wyburzenie kotłowni, 80.000 zł wybrukowanie terenu. Informacje dotyczące powyższych kosztów ustalił zarządca na podstawie zapytania ofertowego. Prace będą wykonywane sukcesywnie. Właściciel tej działki nie zgodził się na jej wynajem.

Sąsiednia Wspólnota, początkowo zainteresowana wspólną inwestycją, znalazła miejsce na którym z naruszeniem przepisów prawa, ale za zgodą wójta, może posadzić wiatę na kontenery. Na nieruchomości powodowej Wspólnoty takiego miejsca nie ma.

Powyższe ustalono w oparciu o uchwałę powodowej Wspólnoty nr (...), korespondencji przedsądowej pomiędzy\y stronami, umowę nr (...).r. wraz z aneksem, zawiadomienia o zebraniu, aktów notarialnych dla potwierdzenia podjętej uchwały (...) oraz oświadczeń o potwierdzeniu uchwały sporządzonych przez notariusza wskazujących na podjęcie uchwały przez wszystkich poza pozwaną członków Wspólnoty, a także zeznań świadków i stron, których zeznania się wzajemnie uzupełniały.

Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że czynność prawna w postaci nabycia nieruchomości przez powodową Wspólnotę jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co nie jest w tej sprawie sporne, bez wątplenia bowiem czynnościami zarządczymi nie jest nabycie nieruchomości sąsiedniej.

W przypadku podejmowania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej, a w odniesieniu do niektórych czynności także stosowne pełnomocnictwo. Ustawodawca wskazał także przykładowo czynności, na dokonanie których konieczna jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały. Zgodnie z art. 22.2 ustawy dot. własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Taka sytuacja dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd jakiegokolwiek czynności. Szczególna, prawem przewidziana forma pełnomocnictwa będzie się odnosić w szczególności do sytuacji, które dla swej skuteczności wymagają określonej formy, najczęściej aktu notarialnego. Podjęcie czynności przekraczającej zwykły zarząd bez uzyskania

uchwały wyrażającej zgodę właścicieli lokali na jej dokonanie skutkuje bezwzględną nieważnością tej czynności, a konsekwencje działania zarządu w warunkach, w jakich przekraczają oni swoje kompetencje, skutkuje ich odpowiedzialnością.

Art.21 ust.1 i 3 u.w.l. stanowi, że zarząd (w znaczeniu podmiotowym) jest organem wspólnoty mieszkaniowej i dokonuje czynności związanych z jej bieżącym administrowaniem, jak również czynności przekraczających zwykły zarząd na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez członków wspólnoty mieszkaniowej w uchwale. Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących między innymi nabycia nieruchomości ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Jednak czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, niewymienione w art.21 ust.3.1 u.w.l. muszą być dokonywane bezpośrednio przez samych właścicieli lokali - w tym czynności określone w art.22 ust.3.6a tj. nabycie nieruchomości.

Posiłkując się ugruntowanymi poglądami doktryny (por. Ustawa o własności lokali w praktyce G.Bieniek wyd. Branta Bydgoszcz 2010, monografia Iwony Szymczak „Wspólnota mieszkaniowa „ LEX 2014) należy rozważyć podstawowy problem, tj. możliwość powiększenia nieruchomości wspólnej przez wspólnotę mieszkaniową. W art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l., usytuowanym w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jest mowa ogólnie o „nabyciu nieruchomości”, a w związku z tym wykładnia literalna prowadzi do wniosku, że decyzję o nabyciu podejmuje wspólnota mieszkaniowa w trybie określonym w art. 23 ust. 2 u.w.l., a jednocześnie brakuje przepisu szczególnego, który pozwalałby na nabycie ze skutkami do majątku innego podmiotu – tak jak stanowi art. 21 ust. 3 u.w.l. – zatem, według wykładni literalnej, nabycie mogłoby nastąpić ewentualnie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Doktryna prezentuje stanowisko, które w tej sprawie podziela Sąd, że art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. należy rozważać razem z art. 32a u.w.l. i uznać, że w konsekwencji skutkiem zawarcia tej umowy właścicielami nabytej nieruchomości – w udziałach takich samych jak ich udziały w nieruchomości wspólnej – stają się właściciele lokali (w rozpoznawanej sprawie – zgodnie z ich wolą wyrażoną w uchwale). Uzasadniając ten pogląd należy stwierdzić, że chodzi o nabycie nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością wspólną w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania ze z nieruchomości.

Art. 32(a) reguluje kwestie nabycie przyległych do nieruchomości wspólnej nieruchomości gruntowych i nakłada na zarząd lub zarządcę obowiązek podjęcia określonych w nim czynności w sytuacji, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej uniemożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z urządzeń z nimi związanych. Nie chodzi w nim bowiem o realizację przez wspólnoty mieszkaniowe inwestycji budowlanych, a o doprowadzenie do stanu, aby kupiony grunt umożliwiał prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń wspólnoty. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych odpowiednikiem regulacji z art.199 kc dotyczącym rozporządzania rzeczą wspólną jest art. 23 i 24 u.w.l. Powoduje to, że między przepisami ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącymi tej kwestii powstaje dość istotny rozdzźwięk. Analiza art.32a u.w.l. wskazuje że przepis ten został wprowadzony do porządku prawnego, aby na podstawie przewidzianych w nim uchwał zarząd wspólnoty wykonał prawem przewidziane czynności, zmierzające do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych. Brak zgody na podjęcie uchwały w tym zakresie, w związku, jak wskazano wyżej do majątku każdego z właścicieli, daje podstawę do wystąpienia do Sądu o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, bowiem taka uchwała w ocenie Sądu wymaga jedności i to wyłącznie właściciele lokali są władni dokonać tej czynności. Zarząd wspólnoty jedynie, po ustaleniu koniecznych przesłanek, przedstawia projekty uchwał. Należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego w Krakowie w sprawie IACa 929/13 zawarte w wyroku z dnia 4.10.2013r. iż celem art. 32a u.w.l. inspiracyjna roli wspólnoty (..) Podmiotami bowiem tych czynności są współwłaściciele. W konsekwencji jeśli chodzi o nabycie nieruchomości sąsiednich, to zarząd (lub zarządcą) może na podstawie stosownych uchwał właścicieli lokali wykonać czynności przygotowawcze, ale samego nabycia gruntu muszą dokonać wszyscy właściciele lokali (wszyscy właściciele lokali muszą też zgodnie wnioskować o nabycie nieruchomości sąsiedniej, a właściwie każdy z nich musi wnioskować o nabycie odpowiedniego udziału we własności). Roszczenie to nie przysługuje bowiem wspólnocie mieszkaniowej (jako całości ani też jako osobie ustawowej), ale przysługuje właścicielom lokali.

Odnosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy i zgłaszanych zastrzeżeń pozwanej o braku podstawy prawnej uzasadniającej dochodzone roszczenie, należy wskazać, iż jak już wyżej omówiono, nabycie nieruchomości w trybie art., 22 ust. 6a u.w.l. wymaga zgody wszystkich członków wspólnoty. Skoro po zakupieniu nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością Wspólnoty każdy z właścicieli, członków Wspólnoty, uzyska udział we współwłasności tej nieruchomości, zgodnie z decyzją członków Wspólnoty zawartą w uchwale nr (...) - wszyscy właściciele winni wyrazić zgodę na nabycie terenu przyległego do nieruchomości wspólnej do ich majątku, a nie do majątku Wspólnoty w drodze uchwały. Uchwała ta została podjęta na 2 częściach zebrania z udziałem notariusza, oraz w drodze indywidualnych aktów notarialnych – oświadczeń o potwierdzeniu podjętych uchwał nr (...) i (...). Zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, iż głosuje za przyjęciem uchwały nr (...) podjętej przez (...) w M. ul. (...) pozwoli na kontynuowanie czynności mających na celu zakup nieruchomości koniecznej powodowej Wspólnocie w szczególności na posadowienie na niej zamkniętej wiaty na pojemniki na odpady wyłącznie na potrzeby członków powodowej Wspólnoty.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazała, poza brakiem podstawy prawnej do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia wskazanego przez powodową Wspólnotę także iż :

- decyzja o finansowaniu innych wydatków niż remonty z funduszu remontowego powodowej wspólnoty jest sprzeczna z przepisami prawa, jako naruszająca zakres uprawnień Wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez poszczególnych członków Wspólnoty.
- Projekt zakupu jest sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną
- Nie zostały wyjaśnione kwestie dotyczących alternatywnych możliwości organizacji miejsca pod wiatę śmietnikową i postój samochodów,
- brak wyceny nieruchomości, którą Wspólnota chce nabyć oraz kosztów realizacji całej planowanej inwestycji.

Odnosząc się kolejno do zarzutów pozwanej należy wskazać, iż przepis art. 14 u.w.l. nie ma istotnego waloru normatywnego, wymienia przykładowo co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, tworzy opisowy obraz zasadniczych kosztów obciążających właścicieli lokali zamieszkujących w danym budynku lub zespole budynków. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację stanowią jedną z kategorii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy czym wydatek może służyć na przykład zarówno celom remontowym jak i inwestycyjnym, w tym usprawnieniu funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Sąd podziela stanowisko orzecznictwa (por. np. wyrok SA w Katowicach IACa 972/11 z 27.01.2012r., SA w Warszawie IAcA 663/12 z 16.11.2012r.) iż granicami dyspozycji środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym może być zasadniczo prawidłowe gospodarowanie oraz zakaz pokrzywdzenia członków wspólnoty. Nie sposób dopatrzeć się sprzeczności z prawem w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na inne cele niż wąsko rozumiane remonty, wg definicji wynikającej z prawa budowlanego. Nic nie stoi na przeszkodzie, żeby tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy specyficzne znaczenie.

Jak już wyżej szczegółowo uzasadniono, nieruchomość potrzebna jest przede wszystkim na posadowienie na niej zamykanej wiaty na kontenery na odpady, służące całej Wspólnocie, zabezpieczającej przed nieodpowiednią segregacją odpadów, skutkującą możliwością 100% podwyższenia opłat za wywóz odpadów każdemu z mieszkańców tej Wspólnoty. Taka sytuacja niewątpliwie nie leży w interesie członków Wspólnoty i może znacznie podwyższyć koszty eksploatacyjne całej Wspólnoty. W ocenie Sądu, gdyby nieruchomość, którą chce zakupić Wspólnota miałyby jedynie poprawić komfort właścicielom 10 samochodów, bo tyle miejsc parkingowych na niej także można wygospodarować, projekt zakupu byłby sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Służyć ma ona jednak głównie wybudowaniu zamykanej wiaty na kontenery, co wynika ze zgromadzonego materiału i pozwoli na prawidłowe zarządzanie nieruchomością. Skutkiem zawarcia tej umowy właścicielami nabytej nieruchomości – w udziałach takich samych jak ich udziały w nieruchomości wspólnej – stają się właściciele lokali, bowiem nieruchomość ma zostać nabyta do majątku każdego z właścicieli.

Nie można zgodzić się także z zarzutem pozwanej, że nie zostały wyjaśnione kwestie dotyczące alternatywnych możliwości organizacji miejsca pod wiatę śmietnikową i postój samochodów. Proponowane przez pozwaną lokalizacje umieszczenia wiaty na kontenery nie mogła zostać zaakceptowana z uwagi wielkość nieruchomości należącej do Wspólnoty, jej kształt i w konsekwencji niezgodność propozycji z obowiązującymi przepisami.

Także okoliczności negocjacji ceny nieruchomości, na wynajęcie której właściciel się nie zgodził i wartość przewidywanych wydatków na jej dostosowanie do potrzeb Wspólnoty zostały szczegółowo przedstawione pozwanej, także na rozprawie. Zarząd Wspólnoty wraz z zarządcą wynegocjowali obniżenie ceny o 40.000zł. Obecna cena stanowi cenę rynkową. Koszty przyszłego remontu ustalone zostały na podstawie zapytania ofertowego, a prace będą wykonywane sukcesywnie. Zgromadzone do tej chwili środki pozwolą na wykonanie tych prac, nie pozbawiając Wspólnoty wszystkich pieniędzy zgromadzonych na funduszu remontowym. W dalszym ciągu będzie możliwość wykonania prac innych niż bieżące prace konserwacyjne, gdyby zaszła taka konieczność.

Reasumując, Wspólnota reprezentowana przez zarząd, w celu utrzymania nieruchomości wspólnej i prawidłowego korzystania z lokali stanowiących własność poszczególnych właścicieli może podejmować wszelkie działania, w tym także nabywać nieruchomości, o ile jest to związane ze sprawowaniem prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zakup nieruchomości dla potrzeb przede wszystkim wybudowania wiaty na kontenery na odpady jest zgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, z interesem członków Wspólnoty, zwiększa użyteczność nieruchomości wspólnej. W konsekwencji uznać należy, że w kompetencjach wspólnoty mieści się nabycie nieruchomości sąsiedniej, bowiem czynność taka jest funkcjonalnie powiązana z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania wspólnoty.

Na podstawie art. 64 k.c. można dochodzić zobowiązania strony do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, zgodnie z tym przepisem prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Regulacja art.64 kc pozwala zatem na wywołanie skutków prawnych związanych z oświadczeniem woli, którego odmawia podmiot, a orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli ma charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną wymaganą przez przepisy prawa dla zastępowanego oświadczenia woli. O uchylaniu się od złożenia wymaganego oświadczenia woli można mówić wtedy, gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciężącego na nim obowiązku złożenia takiego oświadczenia. W orzecznictwie bezsporne jest, że art. 64 k.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli). Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. W ocenie Sądu jedynie w drodze niniejszego powództwa Wspólnota będzie mogła podjąć dalsze konieczne kroki do zakupu działki potrzebnej dla prawidłowego gospodarowania nieruchomością, a do podjęcia tych czynności potrzebna jest jednomyślność wszystkich członków Wspólnoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd zobowiązał pozwaną L. W. do złożenia oświadczenia woli - iż jest za przyjęciem uchwały nr (...) z dnia 11.10.2018r. właścicieli lokali (...) w budynku nr (...) w M..

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd obciążył pozwaną kosztami postępowania z mocy art. 98 kpc, w tym opłatą sądową w kwocie uiszczonej przez powoda tj. 4.000 oraz kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez powodową Wspólnotę, stosownie do wartości przedmiotu sporu w wysokości 5.400 zł, z mocy §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

. SSO E.Dawczak-Schaefer