

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w B. z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o wpis służebności przesyłu do działu III księgi wieczystej Nr (...), Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek.

Sąd I instancji stwierdził, że złożony został wniosek o dokonanie wpisu służebności przesyłu do przedmiotowej księgi wieczystej w oparciu o zawartą w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia tej służebności z dnia 29 grudnia 2017 r. Księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) o pow. 0,1816 ha, oznaczonej jako działki ewidencyjne Nr (...), w dziale I-O tej księgi ujawniono dwa budynki, w których wyodrębniono samodzielne lokale mieszkalne, a w jej dziale II jako współwłaściciele ujawnieni są: Gmina M. Z. oraz właściciele wyodrębnionych lokali. Ustalono też, że w dniu 29 grudnia 2017 r. przed notariuszem zawarta została umowa ustanowienia na rzecz wnioskodawcy służebności przesyłu obciążającej tę nieruchomość, przy czym oświadczenie o ustanowieniu służebności złożyli M. L. i M. M. jako członkowie zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, działający na podstawie uchwały tworzących wspólnotę właścicieli lokali w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności z tym związanych.

Sąd meriti przywołał dalej art. 626⁸ § 1 k.p.c., z których wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest co do zasady na wniosek, a przy jego rozpoznawaniu Sąd bada jedynie treść oraz formę wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczył też art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.) stwierdzający, że sprawami wspólnoty kieruje zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą i właścicielami lokali. Wskazał, że w myśl art. 22 ust. 2 powołanej ustawy w sprawach czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu zarząd musi uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w formie uchwały oraz pełnomocnictwo do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu udzielone w takiej samej formie, jakiej wymaga zawarcie umowy, jednak zwrócił również uwagę na treść art. 21 ust. 3 ustawy zawierającego taksatywne wyliczenie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co w ocenie Sądu oznacza, że w trybie przewidzianym w tym przepisie nie może zostać udzielone pełnomocnictwo do złożenia przez zarząd oświadczenia w celu wykonania innych uchwał niż te, które tam wymieniono. Z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podniesiono, że złożenie materialnoprawnego oświadczenia o obciążeniu nieruchomości wspólnej służebnością należy do czynności, do dokonania których zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie jest w ogóle uprawniony, nawet na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez wspólnotę, zaś obciążenie nieruchomości wspólnej z konieczności musi odbywać się w trybie wynikającym z art. 199 k.c., zatem wymaga zgody właścicieli wszystkich lokali, a w razie jej braku – rozstrzygnięcia przez Sąd. Skoro więc w realiach sprawy niniejszej oświadczenie o ustanowieniu służebności nie zostało złożone w takim trybie, uniemożliwia to dokonanie wpisu, a wniosek musi zostać oddalony na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez dokonanie żądanego wpisu i zarzucając naruszenie:

- art. 199 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy do zarządu nieruchomością wspólną, w której współwłasności udziały przysługują właścicielom wyodrębnionych samodzielnych lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.);
- art. 95 § 1 k.c. poprzez uznanie, że zarządowi wspólnoty mieszkaniowej nie można udzielić pełnomocnictwa do obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością przesyłu;

- art. 22 ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.) poprzez uznanie, że pełnomocnictwo, o którym mowa w pierwszym z tych przepisów nie może zostać udzielone celem złożenia przez zarząd wspólnoty oświadczenia mającego na celu wykonanie innych uchwał niż taksatywnie wymienionych w drugim z tych przepisów;
- art. 626⁹ k.p.c. poprzez uznanie, że nie zachodzą podstawy do dokonania wnioskowanego wpisu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację trzeba uznać za zasadną.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia powołano na poparcie zajętego w sprawie stanowiska na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSNC-ZD Nr C z 2010 r., poz. 96 oraz w podjętym w tej samej sprawie postanowieniu z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, niepubl., przy wydawaniu którego Sąd ten – jak sam wskazał w treści uzasadnienia – związany był z mocy art. 390 § 2 k.p.c. rozstrzygnięciem przedmiotowego zagadnienia prawnego we wcześniej wydanej uchwale. Sąd Rejonowy nie pokusił się jednak o jakąkolwiek krytyczną analizę argumentacji podniesionej przez Sąd Najwyższy na poparcie zaprezentowanego poglądu, który nie tylko w ocenie Sądu odwoławczego, ale także znacznej części przedstawicieli doktryny jawi się jako co najmniej kontrowersyjny. Przypomnieć należy, że stanowisko Sądu Najwyższego w przedmiotowej kwestii oparte zostało na dokonaniu określonej wykładni art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.), zwanej dalej u.w.l., gdzie wskazano, że na podstawie udzielonego uchwałą właścicieli lokali pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarząd składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w enumeratywnie wymienionych sprawach przekraczających zwykły zarząd (udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem, na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz dokonanie podziału nieruchomości wspólnej) ze skutkiem dla właścicieli wszystkich lokali. W cytowanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy zinterpretował tę normę w powiązaniu z treścią art. 22 ust. 2 u.w.l. w ten sposób, że wywiódł, iż co prawda z tego ostatniego przepisu wynika kompetencja zarządu do podejmowania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jeśli właściciele lokali podejmą uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającą zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących takie czynności w formie prawem przewidzianej, ale jednocześnie uznał, że w art. 21 ust. 3 u.w.l. ustawodawca zezwolił zarządowi (po uzyskaniu stosownych kompetencji od właścicieli lokali w opisanym powyżej trybie) na podejmowanie – poprzez złożenie stosownych oświadczeń – tylko tych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt. 5, 5a i 6 u.w.l.; ustanowienie służebności natomiast do takich czynności nie należy. Rozwijając te tezy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, niepubl., Sąd Najwyższy stwierdził, że wspólnota może wprawdzie podjąć uchwałę zezwalającą na obciążenie nieruchomości wspólnej służebnością, ale uchwała taka stanowi jedynie „(...) wyraz woli większości członków wspólnoty (...)”, natomiast właściciele lokali nie mogą w trybie podjęcia uchwały udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczeń woli w celu jej zrealizowania. W konsekwencji Sąd ten zmuszony był przyjąć, że jedyną drogą skutecznego przeprowadzenia przez wspólnotę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, innej niż wymieniona w art. 22 ust. 3 pkt. 5, 5a i 6 u.w.l. jest dokonanie jej zgodnie z art. 199 k.c.

Tego rodzaju wykładnia powołanych przepisów spotkała się z polemiką w wielu jej aspektach – przede wszystkim ze strony przedstawicieli doktryny prawa, ale także w orzecznictwie daje się odnotować sygnały świadczące o krytycznym podejściu do zajętego przez Sąd Najwyższy stanowiska. Wskazuje się, że przewidziane w art. 22 ust. 3 u.w.l. ustawowe wyliczenie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest tylko przykładowe, wobec czego wynikający z art. 22 ust. 2 u.w.l. obowiązek udzielenia zarządowi pełnomocnictwa należy odnieść do wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, które wymagają złożenia przez zarząd oświadczenia woli. Trafnie podnosi

się, że z punktu widzenia racjonalności ustawodawcy trudno byłoby uzasadnić, dlaczego w przypadku niektórych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zarząd może występować w danej sprawie jako pełnomocnik, a w innej (nieraz bardzo podobnej) jest to niemożliwe. Przykładowo, na gruncie takiej interpretacji zarząd mógłby podejmować czynności w sprawie o nabycie nieruchomości przyległej (art. 32a u.w.l., który również przewiduje udzielenie zarządowi przez wspólnotę pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych zmierzających do takiego nabycia), natomiast nie mógłby ich podejmować w sprawie o nabycie innej nieruchomości (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). Mógłby on podejmować czynności prowadzące do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikające z powstania nowej nieruchomości lokalowej w rezultacie dokonanej nadbudowy lub przebudowy (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), ale nie mógłby ich podejmować, jeżeli konieczność zmiany wysokości udziałów wynika z podjętej przez wspólnotę decyzji o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – np. adaptacji strychu w celu powiększenia powierzchni jednego z wyodrębnionych lokali (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.) (Berek [w:] „Ustawa o własności lokali. Komentarz” pod red. K. Osajdy, 2019, teza 24 do art. 22). Inni przedstawiciele doktryny słusznie podnoszą, że nieracjonalne byłoby rozwiązanie ustawowe, w którym z jednej strony ustawodawca nakazuje udzielać pełnomocnictwa do każdej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 u.w.l.), a z drugiej strony jego skuteczność wobec wszystkich właścicieli lokali uzależniona byłaby od istnienia dodatkowego przepisu (takiego jak art. 21 ust. 3 u.w.l., który jednak de lege lata odnosi się jedynie do wąsko określonej grupy sytuacji). Pogląd Sądu Najwyższego oznaczałby, że w przypadkach niewymienionych w art. 21 ust. 3 u.w.l. – a więc w zdecydowanej większości sytuacji – pełnomocnictwu temu odmawiałoby się de facto skuteczności prawnej. Na jego podstawie pełnomocnik (zarząd) nie mógłby bowiem skutecznie działać w imieniu swoich mocodawców (właścicieli lokali) pomimo skutecznego powzięcia uchwały, gdyż rodzaj czynności prawnej, jakiej miałby dokonać (np. złożyć oświadczenie woli o ustanowieniu służebności), powodowałby, że jego oświadczenie nie odnosiłoby skutku wobec wszystkich właścicieli lokali, co przeczy istocie takiego oświadczenia, niepodzielnie wpływającego na prawo współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Nie można też odmówić słuszności podnoszonym wątpliwościom co do możliwości proponowanego przez Sąd Najwyższy zastosowania art. 199 k.c. do podejmowania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną przez jej współwłaścicieli tworzących tzw. dużą wspólnotę, skoro art. 19 u.w.l. przewiduje odpowiednie zastosowanie przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności tylko do zarządu taką nieruchomością wspólną, gdzie liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem. W przypadku wspólnot, gdzie liczba lokali jest większa od siedmiu, ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.) przewiduje model zarządu opisany w art. 20-32a u.w.l., o ile sposobu zarządu nie określono w umowie współwłaścicieli lub w ich uchwale zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 3 u.w.l.) (por. glosa do uchwały SN z 5 lutego 2010 r., Katarzyna Krupa-Lipińska w: Lex). W orzecznictwie sądów powszechnych tego rodzaju stanowisko przedstawiono w wyroku SO w Poznaniu z dnia 23 maja 2014 r., II Ca 1268/13, niepubl.

W ocenie Sądu II instancji rozpoznającego niniejszą sprawę dla dokonania należytej wykładni spornych przepisów warto posiłkować się tymi głosami w toczącej się dyskusji, które sygnalizują potrzebę dokonania analizy przedmiotowych unormowań z uwzględnieniem aspektu historycznego, co może pozwolić na prawidłowe odczytanie intencji ustawodawcy. Warto zwrócić uwagę, że sprawiający najwięcej problemów w interpretacji art. 21 ust. 3 u.w.l. został wprowadzony do treści ustawy nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 106 z 1997 r., poz. 682 ze zm.) i później przeszedł już tylko zmianę czysto „kosmetyczną”, związaną z przeniesieniem treści art. 22 ust. 3 pkt. 8 u.w.l. do art. 22 ust. 2 u.w.l. w ramach kolejnej nowelizacji. Tą samą ustawą wprowadzono do art. 22 ust. 3 ustawy punkt 5a, dodając do wymienionych w nim dotąd przykładowo czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną także udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności tej nieruchomości. Według stanu prawnego na chwilę dokonania przedmiotowej nowelizacji, art. 22 ust. 3 wymieniał więc trzy rodzaje czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu przedmiotem współwłasności, które wprost wywierały wpływ na zakres praw współwłaścicieli do rzeczy wspólnej – udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (pkt. 5), udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (pkt. 5a) oraz

dokonanie podziału nieruchomości wspólnej (pkt. 6). Ponieważ z przepisów normujących zarząd nieruchomością wspólną wynika, że wspólnota podejmuje uchwały większością głosów właścicieli lokali, liczoną – co do zasady – według wielkości udziałów, mogły potencjalnie powstać wątpliwości, jaki skutek prawny odniesie realizacja uchwały o przeprowadzeniu czynności prawnej modyfikującej zakres praw rzeczowych związanych z nieruchomością wspólną w odniesieniu do tych współwłaścicieli, którzy takiej uchwale się sprzeciwili w głosowaniu lub nie głosowali w ogóle, w szczególności czy nabyte ewentualnie w ten sposób prawa przynależą do majątku wspólnoty czy też wywrą skutek w sferze praw własnościowych wszystkich współwłaścicieli. W ocenie Sądu odwoławczego, celem wprowadzenia do ustawy art. 21 ust. 3 u.w.l., w której treści wymienione są czynności właśnie z punktów 5, 5a i 6 art. 22 ust. 3 u.w.l., było wyjaśnienie tych wątpliwości poprzez wyraźne przesądzenie, że powzięcie uchwały w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l., wyrażającej zgodę na dokonanie czynności i udzielającej zarządowi pełnomocnictwa, powoduje, że oświadczenie woli złożone na podstawie takiego pełnomocnictwa w kwestiach modyfikujących dotychczasowe stosunki prawnorzeczowe odnosi skutek w stosunku do właścicieli wszystkich lokali, także i tych, którzy nie głosowali lub głosowali przeciwko takiej uchwale. Takie konsekwencje prawne wynikają z istoty mechanizmu zarządzania nieruchomością wspólną w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, ustanowionego przez prawodawcę w powoływanej ustawie, a prawa przegłosowanego współwłaściciela chronione są przez możliwość zaskarżenia uchwały do sądu z powodu naruszenia jego interesów (art. 25 u.w.l.) – niemniej jednak zrozumiąły wydaje się zamiar ustawodawcy zrealizowany poprzez wprowadzenie do ustawy normy prawnej określającej te skutki w sposób jednoznaczny i niewymagający uciekania się do wykładni systemowej. Podobne stanowisko wyrażono w powoływanej już wyżej glosie do uchwały SN z 5 lutego 2010 r. autorstwa K. L.; tak również A. T. [w:] R. S., A. T. „Własność lokali. Komentarz”, W. 2015, teza 9 do art. 21, który opowiada się – z powołaniem się na krytyczny głos G. B. („Ustawa o własności lokali”, s. 179 i n.) – za poglądem, że art. 21 ust. 3 u.w.l. nie zawiera zamkniętego katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do dokonania których zarząd wspólnoty potrzebuje uchwały wyrażającej zgodę i udzielającej mu pełnomocnictwa, ponieważ celem tego przepisu było jedynie rozstrzygnięcie wątpliwości dotyczących przynależności przedmiotów majątkowych nabytych w wyniku wymienionych w nim czynności prawnych do majątków osobistych właścicieli lokali

W rezultacie powyższych rozważań Sąd II instancji rozpoznający niniejszą sprawę nie podziela poglądu, który zaprezentowano w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w ślad za powołanymi tam orzeczeniami Sądu Najwyższego i który postulował trafność zinterpretowania art. 21 ust. 3 u.w.l. jako normy zawężającej możliwość skutecznego udzielenia zarządowi wspólnoty przez właścicieli lokali pełnomocnictwa w zakresie wykonania uchwał dotyczących czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w trybie przewidzianym w art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. jedynie do udzielania upoważnienia do składania oświadczeń związanych z czynnościami wymienionymi w art. 22 ust. 3 pkt. 5, 5a i 6 u.w.l. Uznanie takiej wykładni za właściwą nieodzownie musiałoby łączyć się z koniecznością przyjęcia, że intencją ustawodawcy (mimo określonego sformułowania art. 22 ust. 2 u.w.l. oraz wyczerpującego określenia sposobu zarządu tzw. dużą wspólnotą w rozdziale 4 tej ustawy, bez odesłania do odpowiedniego choćby stosowania przepisów Kodeksu cywilnego) było nakazanie wspólnocie podejmowania uchwał co do pozostałych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w trybie przewidzianym w art. 23 u.w.l., a więc większością głosów, przy jednoczesnym umożliwieniu jej realizacji tych uchwał w drodze złożenia oświadczeń woli jedynie w trybie art. 199 k.c., a więc jednomyślnie. Nie sposób doszukać się w tym logiki, jak powinna cechować racjonalnego ustawodawcę. W przekonaniu Sądu odwoławczego art. 21 ust. 3 u.w.l. należy odczytywać w ten sposób, że jeśli zarząd wspólnoty na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu uchwałą właścicieli lokali będzie składał oświadczenia woli w celu realizacji jednej z czynności wymienionych w art. 22 ust. 3 pkt. 5, 5a i 6, a więc mających wpływ na zakres praw rzeczowych do nieruchomości wspólnej (hipoteza normy) – to oświadczenia te wywrą skutek w sferze prawnej właścicieli wszystkich lokali (dyspozycja normy).

W konsekwencji zajęcia takiego stanowiska przez Sąd II instancji wniesiona apelacja musiała wywrzeć zamierzony przez skarżącego skutek. Chybiony jest, co prawda, zarzut naruszenia art. 95 § 1 k.c., gdyż w ocenie Sądu odwoławczego zarząd wspólnoty nie działa w jej imieniu, ale – będąc jej organem wykonawczym, co wynika z art. 21 ust. 1 u.w.l. – składa oświadczenia woli za wspólnotę, a działanie zarządu stanowi w rzeczywistości działanie samej wspólnoty. Nie wydaje się zatem, by pełnomocnictwo, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l., można było postrzegać w ramach

instytucji przedstawicielstwa jednego podmiotu prawa przez drugi, unormowanej w art. 95 i n. k.c., bo skoro zarząd wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, to nie jest oczywiście odrębnym podmiotem prawa. Można zgodzić się z poglądem, że „pełnomocnictwa” w rozumieniu art. 22 ust. 2 ustawy nie należy traktować jako upoważnienia udzielonego przez jeden podmiot prawa drugiemu, lecz jako zlecenie dane niższemu organowi quasi-osoby prawnej przez organ wyższy – jak wywodził już J. I., „Komentarz do ustawy o własności lokali”, W. 1995, s. 84. Art. 95 k.c. nie był więc w niniejszej sprawie stosowany, a tym bardziej naruszony. Natomiast trafne są pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego, gdyż Sąd meriti rzeczywiście dokonał błędnej wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. w związku z art. 21 ust. 3 u.w.l., uznając, że w tym ostatnim przepisie przewidziano enumeratywny katalog oświadczeń woli, przy składaniu których zarząd może korzystać z owego upoważnienia udzielonego mu uchwałą właścicieli lokali i który tym samym wyłącza korzystanie z niego w celu wykonania innych uchwał wspólnoty odnoszących się do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Mylił się też Sąd Rejonowy, wywodząc w ślad za Sądem Najwyższym, że dla skutecznego złożenia oświadczenia woli o obciążeniu nieruchomości wspólnej ograniczonym prawem rzeczowym konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wymagana przez art. 199 k.c., gdyż przepis ten w ocenie Sądu II instancji nie znajduje zastosowania do zarządu tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. W rezultacie uznać trzeba, że jeśli oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu zostało wykazane dokumentem sporządzonym w wymaganej przez prawo formie (art. 245 § 2 zd. II k.c.) i załączonym do wniosku – dwoje członków (art. 21 ust. 2 u.w.l.) zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), legitymujących się uprzednio podjętą przez właścicieli lokali oraz zaprotokołowaną przez notariusza uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności z tym ustanowieniem związanych, jak wymaga tego art. 22 ust. 2 u.w.l., to tym samym spełnione zostały warunki wymagane przez art. 32 ust. 1 i art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.). W tej sytuacji zachodzą podstawy do dokonania żądanego wpisu przy jednoczesnym braku przeszkód ku temu, zatem zgodzić się należy ze skarżącym, że Sąd I instancji bezpodstawnie zastosował w realiach rozpoznawanej sprawy art. 626⁹ k.p.c.

Wobec stwierdzenia, że zaskarżone orzeczenie nie odpowiada prawu, konieczne jest posłużenie się art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uchylenie orzeczenia Sądu meriti i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zgierzu celem wydania prawidłowego rozstrzygnięcia.