

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 25 lipca 2016 roku**

Pozwem z dnia 11 grudnia 2015 roku (data prezentaty biura podawczego) Z. M. i H. M. wniesli o ustalenie nieważności „porozumienia” zawartego w M. w dniu 15 lipca 2010 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. a Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna oraz ustalenie nieważności „porozumienia” zawartego w M. w dniu 01 czerwca 2012 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. a Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna.

W uzasadnieniu wskazano, iż na terenie nieruchomości gruntowej składającej się m.in. z działki nr (...) znajdującej się pod numerem 12, 12a oraz 14 przy ulicy (...) w W. znajduje się m.in. pawilon sportowy o powierzchni użytkowej 776,00 m<sup>2</sup> oraz garaż wielostanowiskowy nr (...) o powierzchni 1018,60 m<sup>2</sup>. Działka (...) pozostaje we współwłasności kilkudziesięciu osób w tym także powodów i pozwanych. W dniu 15 lipca 2010 roku i w dniu 01 czerwca 2012 roku w M. pomiędzy (...) Sp. z o.o. a Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna zostały zawarte porozumienia dotyczące sposobu administrowania pawilonem sportowym oraz garażem wielostanowiskowym, a także dotyczące przeprowadzenia robót związanych z przystosowaniem budynku sportowego – pawilonu sportowego nr 7 na potrzeby przedszkola, czyli zmiany przeznaczenia budynku będącego we współwłasności kilkunastu osób również bez uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Wskazano, iż w/w porozumienia z dnia 15 lipca 2010 roku oraz z dnia 01 czerwca 2012 roku zostały podpisane jedynie przez dwóch spośród wielu współwłaścicieli, bez uzyskania wymaganej zgody pozostałych współwłaścicieli. Ponadto wskazano, iż na „porozumieniu” z dnia 01 czerwca 2012 roku znajduje się „parafka” powoda Z. M., jednakże nie została ona uczyniona przez powoda, ponieważ nie brał on udziału w negocjowaniu treści porozumienia z dnia 01 czerwca 2012 roku oraz nie wyraził zgody na jego podpisanie. (pozew k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew, wniesionej w dniu 30 marca 2016 roku (data stempla pocztowego) pozwany Przedsiębiorstwo Budownictwa (...), A. C. (1), K. W. (1) – Spółka Jawna z (...) w M., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od Z. M. i H. M. kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany potwierdził zawarte w dniu 15 lipca 2010 roku oraz w dniu 01 czerwca 2012 roku porozumienia ze Spółką oraz okoliczność, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w W. oznaczonej ewidencyjnie jako działki gruntu numer (...) objętych księgą wieczystą numer (...). W pozostałym zakresie zaprzeczył wszelkim twierdzeniom powodów i okolicznościom podnoszonym przez nich w pozwie. W uzasadnieniu pozwany wskazał także, iż w wyniku wspólnej inwestycji współwłaścicieli nieruchomości na jej terenie, na początku lat 2000 zostało wybudowane osiedle budynków z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem wraz z częścią usługową. W ramach inwestycji wybudowano 6 budynków mieszkalnych i dwa budynki usługowe wraz z garażem podziemnym. Wszystkie budynki mieszkalne oddano do użytkowania. Budynek administracyjny – restauracyjny nie został oddany do użytkowania, zaś budynek rekreacyjny, zaprojektowany jako budynek sportowy, został oddany do użytku i dostosowany na potrzeby przedszkola wraz z garażem podziemnym. Wskazano, że z wnioskami o wydanie wszystkich pozwoleń na budowę dotyczących osiedla w tym o zmianę przeznaczenia budynku występowali wszyscy współwłaściciele nieruchomości, reprezentowani przez koordynatora procesu budowy, którym była spółka (...) Sp. z o.o. (wcześniej działająca pod firmą (...) Sp. z o.o. obecnie wykreślona z rejestru), która podpisywała ze współwłaścicielami nieruchomości umowy o wspólne wybudowanie budynku mieszkalnego oraz uzyskiwała od współwłaścicieli pełnomocnictwa do określonych czynności, w tym do zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, zmiany udziałów w gruncie. W umowach o wspólne wybudowanie budynku mieszkalnego określano liczbę i orientacyjną powierzchnię lokali, które miały przyspaść danemu współwłaścicielowi nieruchomości w wyniku zniesienia współwłasności. Prawo do korzystania i uzyskania własności określonej liczby lokali mieszkalnych było i jest nierozdzielnie związane z posiadaniem przez współwłaścicieli udziałem w gruncie. Zgodnie z umowami o wspólne wybudowanie budynku mieszkalnego, na podstawie trzech aktów notarialnych z dnia 23 września 2004r. Rep. A nr 6915/2004, z dnia 16 maja 2006r. Rep. A nr 2659/2006, z dnia 07 czerwca 2006 Rep. A 3246/2006 dokonano częściowego zniesienia współwłasności

nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w czterech budynkach mieszkalnych z jednoczesną zmianą wielkości udziałów w nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli. Jednakże nie wyodrębniono własności lokali w dwóch budynkach mieszkalnych oraz w dwóch budynkach usługowych wraz z garażem podziemnym. Jako pełnomocnik współwłaścicieli działała spółka (...) Sp. z o.o. W związku z rozliczeniami należności za roboty budowlane (pozwany budował osiedle jako wykonawca), pozwany na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2004 roku nabył udział w prawie własności nieruchomości wraz z nakładami poczynionymi na nieruchomość. Zgodnie z zapewnianymi spółki (...) Sp. z o.o. w razie zniesienia współwłasności nieruchomości, nabyty przez pozwanego udział w gruncie zapewniał pozwanemu nabycie 75 % udziałów w prawie własności wszystkich lokali w budynku i budynku administracyjno – restauracyjnym (prawo do pozostałych 25 % udziałów przysługiwało spółce). Wskazano, iż prawo do korzystania z budynków usługowych wraz z odpowiednim udziałem w gruncie przysługuje Spółce (...) oraz pozwanemu, zaś prawo do korzystania z lokali mieszkalnych wraz z odpowiednim udziałem w gruncie przysługuje pozostałym współwłaścicielom. Z uwagi na podział nieruchomości do używania pozwany i spółka podpisały porozumienie nr 1 oraz porozumienie nr 2 w celu uregulowania wzajemnych stosunków pomiędzy spółkami. Dotychczas współwłaściciele budynku nie zgłaszali wobec pozwanego roszczeń dotyczących korzystania z budynku. Z kolei powód Z. M. był wyłącznym (...) z o.o. i, zaś powodowie są wyłącznymi współnikami spółki i w praktyce to zawsze powód Z. M. podejmował wszelkie istotne decyzje dla spółki (...) Sp. z o.o. i spółki. (odpowiedź na pozew k. 45-53).

W ustosunkowaniu się do stanowiska strony powodowej, pismem procesowym z dnia 06 maja 2016 roku (data prezentaty biura podawczego) pozwany (...) Sp.z o.o. z siedzibą w W. wskazał, iż zgodnie z treścią umów inwestycyjnych zawartych przez wszystkich współwłaścicieli osiedle przy ulicy (...) obejmowało lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem i infrastrukturę, która im towarzyszyła. W skład infrastruktury wchodziły dwa pawilony, recepcyjno – restauracyjny i sportowy, które miały służyć wspomaganie wynajmu. Wykonawcą osiedla była firma (...), która scedowała umowę o prace budowlane na spółkę (...). Inwestorzy mieszkań korzystali z ulgi podatkowej związanej z budową mieszkań na wynajem. Warunkiem jej uzyskania było finansowanie budowania osiedla bieżącymi wpłatami inwestorów. Wielu z nich opóźniało umówione wpłaty, co skutkowało brakiem płynności finansowej inwestycji. Wskazano, iż spółka (...), a następnie spółka (...) usiłowały wykorzystać tę sytuację, wykonując większy zakres robót, niż wynikający z uzgodnionego programu, a następnie żądali zapłaty, zaś w przypadku jej braku wstrzymywali wykonywanie kolejnych robót budowlanych. Wskutek takiej sytuacji zawarto aneks do umowy, ustalający, że wykonawca nie będzie realizował prac budowlanych powodujących przekroczenie salda zobowiązań za ich zapłatę o kwotę 500 000 zł. Pozwana wskazała, że spółka (...) poinformowała ją, iż saldo z wykonanych robót wynosi 3 459 729,96 zł i zażądała zapłaty kwoty w takiej wysokości, a przypadku jej nieuiszczenia zagroziła wstrzymaniem robót budowlanych. Jednocześnie spółka (...) zażądała przekazania na jej rzecz  $\frac{3}{4}$  udziału w pawilonach sportowych i recepcyjnym. Zarząd spółki W. A. chciał uniknąć wstrzymania robót, dlatego też zarząd spółki W. A. dokonał zniesienia współwłasności, wyłączając pawilony z nieruchomości wspólnej, przy czym wyłączenie zostało zapowiedziane, nie zaś dokonane. Kolejne umowy dotyczące pawilonu sportowego – obecnie przedszkola były konsekwencją zawartego aktu notarialnego dokonującego zniesienia współwłasności. W uzasadnieniu wskazano także, iż współwłaściciele nieruchomości wspólnej nie podnosili z tego tytułu żadnych roszczeń, ponieważ nie zostali poinformowani o stanie sprawy. (pismo procesowe k. 107)

Pismem procesowym z dnia 29 czerwca 2016 roku pozwany Przedsiębiorstwo Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna w M. podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w sprawie. Jednocześnie podniesiono brak interesu prawnego powodów w wytoczonym powództwie. Wskazano, iż stronami zwartych porozumień będących przedmiotem niniejszej sprawy były jedynie dwa podmioty tj. pozwany i spółka, nie zaś pozostali współwłaściciele. (pismo procesowe pozwanego k. 116-119).

Na rozprawie w dniu 14 lipca 2016 roku strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie, członek zarządu pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. oświadczył, iż przyłącza się do stanowiska powoda, popierając powództwo. (protokół rozprawy k. 130-131).

W toku dalszego postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

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

Od 1996 r. współwłaściciele nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej obecnie księgą wieczystą nr (...) (założoną po odłączeniu z księgi wieczystej KW nr (...)), zawierali ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. lub spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę o wspólne wybudowanie budynku mieszkalnego. (okoliczność bezsporna).

Jednym z współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o łącznym obszarze 1,7231 ha, położonych w W. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. VI Wydział Ksiąg Wieczystych w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Przedsiębiorstwo Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna z siedzibą w M.. (odpis zupełny z księgi wieczystej k. 100).

W dniu 31 października 2000 roku sporządzono aneks nr (...) do umowy nr (...) zwartej w dniu 27 października 1998 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., reprezentowaną przez Z. M. i A. R. a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. reprezentowaną przez (...) o wykonanie osiedla budynków wielorodzinnych (...) w W. przy ulicy (...) na mocy którego ustalono, że zobowiązania (...) Sp. z o.o. wobec wykonawcy robót (...) Sp. z o.o. częściowo regulowane będą przez osoby fizyczne, które zakupiły lokale na tym osiedlu. Ustalono także, że (...) Sp. z o.o. nie będzie realizował robót po fakcie powstania zadłużenia wynikającego ze złożonych do zapłaty, a nie zapłaconych w ustawowym terminie faktur, przewyższającego 500 000,00 złotych do czasu uregulowania kwoty stanowiącej różnicę tego zadłużenia. (aneks nr (...) do umowy nr (...) zwartej w dniu 27 października 1998 roku k.108-109).

W dniu 14 grudnia 2000 roku w W. pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (zwanym w dalszej części umowy Operatorem) a współwłaścicielami (...) oraz dalszymi, przyszłymi współwłaścicielami została zawarta umowa o wspólne wybudowanie budynku mieszkalnego. Na jej mocy wybudowany budynek miał pozostać współwłasnością wszystkich współwłaścicieli. Jednocześnie umowa była umową jaką zawierają pomiędzy sobą wszyscy współwłaściciele nieruchomości, a jako strony umowy współwłaściciel byli reprezentowani przez Operatora. Na mocy umowy Operator zobowiązał się na zlecenie i na rzecz współwłaścicieli wybudować na nieruchomości lokale w budynku z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem, w których współwłaścicielom będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z 8 lokali o powierzchni użytkowej ok. 30 m<sup>2</sup> położonych na osiedlu (...). (umowa o wspólne wybudowanie budynku mieszkalnego k.61-62).

Aktem notarialnym z dnia 23 września 2004 roku Rep. A nr 6915/2004 A. R. i M. N. oboje działający łącznie jako Wiceprezes Zarządu i Członek Zarządu, w imieniu (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością” z siedzibą w W., zaś spółka działająca jako pełnomocnik w imieniu współwłaścicieli nieruchomości zawarto umowę częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Na mocy aktu notarialnego dokonano częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ulicy URSUS składającej się z działek gruntu nr (...) w obrębie 2-11-08 o łącznym obszarze 1,7231ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności części lokali. (akt notarialny z dnia. 23-09-2004-Rep.A 6915/2004 k. 100).

W dniu 29 stycznia 2004 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (zwaną w porozumieniu inwestorem), reprezentowaną przez A. R. Wiceprezesa Zarządu i A. S. Członka Zarządu a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M., reprezentowaną przez (...) Spółka Jawna z siedzibą w M. (...), reprezentowaną przez (...), współwłaściciela, A. C. (1) współwłaściciela i K. W. (1) współwłaściciela zostało zawarte porozumienie, w którym wskazano, iż ostateczny stan zobowiązań Inwestora z tytułu realizacji umowy inwestycyjnej nr 1/X/98 z dnia 27.10.1998r. na dzień 30.01.2004r. wynosiła ogółem 3 459 729,96 zł na którą to kwotę składają się z należności z faktur. Na mocy porozumienia kwota 1500,000 scedowana została na (...) Sp. Jawna i rozliczona przez przeniesienie przez Inwestora na (...) nakładów w postaci pawilonów recepcyjno – restauracyjnego i sportowego usytuowanych na osiedlu (...) przy ulicy (...) w W.. W punkcie 2 b porozumienia Inwestor zobowiązał się do doprowadzenia do przeniesienia na (...) udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej w działkach (...) KW nr (...) związanego z pawilonem recepcyjno restauracyjnym i pawilonem sportowym na kwotę 375 000 złotych. Jednocześnie strony porozumienia postanowiły,

że udział (...) w opisanych powyżej pawilonach wynosił będzie 75 % nakładów na rzecz Spółki (...). (porozumienie z dnia 29.01.2004r. k. 70-71).

Aktem notarialnym z dnia 31 stycznia 2004 roku Rep. A nr 816/2004 pomiędzy A. R. i M. N. oboje działający łącznie jako Wiceprezes Zarządu i Członek Zarządu, w imieniu (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością” z siedzibą w W. a (...), A. C. (1), K. W. (1) działającymi łącznie jako wspólnicy, w imieniu Spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Spółka Jawna została zawarta umowa sprzedaży. Na jej mocy A. R. i M. N. oboje działający łącznie jako Wiceprezes Zarządu i Członek Zarządu, w imieniu (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością” z siedzibą w W. udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) sprzedali Spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Spółka Jawna w M. za kwotę 375.000,00 zł. (akt notarialny Rep. A nr (...) k. 72-75).

W dniu 13 września 2005 r. Pozwany zawarł wraz ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę o zwolnienie z zobowiązania przez spełnienie świadczenia w miejsce wypełnienia (datio in solutum). Celem tej umowy było rozliczenie zobowiązań, które (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. miało wobec Pozwanego, powstałych w związku z umową inwestycyjną nr 1/X/98 dot. wybudowania osiedla budynków mieszkalnych (...) przy ul. (...) w W. i dokonaną cesją z dnia 5 lipca 2005 r. Ustalono ostateczną wysokość zobowiązań Inwestora z tytułu realizacji umowy nr (...) na kwotę 3 459,729,96 zł oraz rozliczono część zobowiązań pieniężnych obciążających inwestora w kwocie 1 500.000 zł. (umowa datio in solutum, k. 110).

Aktem notarialnym z dnia 16 maja 2006 roku Rep. A nr 2659/2006, aktem notarialnym z dnia 07 czerwca 2006 roku Rep. A nr 3246/2006 oraz aktem notarialnym z dnia 06 maja 2008 roku Rep. A nr 4222/2008 pomiędzy P. S. i A. R. oboje działający łącznie jako Prezes i Wiceprezes Zarządu, w imieniu (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością” z siedzibą w W., a spółką działającą w imieniu współwłaścicieli nieruchomości została zawarta umowa częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali z jednoczesną zmianą wielkości udziałów w nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli. (akt notarialny z dnia 16 maja 2006 roku Rep. A nr 2659/2006, akt notarialny z dnia 07 czerwca 2006 roku Rep. A nr 3246/2006, akt notarialny z dnia 06 maja 2008 roku Rep. A nr 4222/2008 k.100).

W dniu 15 lipca 2010 roku w M. zostało zawarte (...) pomiędzy P.B.L BIS K. K., K. W., A. C. Sp. J z siedzibą w M., reprezentowaną przez (...), A. C. (1) i K. W. (1) a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną przez M. N. – członka zarządu oraz A. S. – członka zarządu. Na mocy porozumienia strony ustaliły, iż na terenie nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...) położonej w W. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) realizowany jest trzeci etap zdania inwestycyjnego (...), w skład którego wchodzi: budynek mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 2 492,40m<sup>2</sup> z garażem o powierzchni 1 183,60 m<sup>2</sup> realizowany przez (...) J. W., budynek mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 2049,40 m<sup>2</sup> z garażem o powierzchni 1141,70 m<sup>2</sup> realizowany przez (...) a także realizowane wspólnie przez strony pawilon sportowy o powierzchni użytkowej 776,00 m<sup>2</sup> i garaż wielostanowiskowy nr (...) o powierzchni 1018,60 m<sup>2</sup> pod pawilonem sportowym. (porozumienie z dn. 15.07.2010r. k. 24). W punkcie II porozumienia strony porozumienia ustaliły podział nakładów i kosztów dla garażu nr (...) oraz podział miejsc postojowych w 42 stanowiskowym garażu podziemnym pod pawilonem sportowym: koszty i nakłady dla 13 m-c postojowych w garażu nr (...) stanowiskowym nr 7 ponoszone miały być w 100 % przez (...) w związku z czym prawo do wyłączonego z korzystania 13 miejsc postojowych przysługiwać miało (...) z przeznaczeniem dla lokali usytuowanych w budynku mieszkalnym nr (...), pozostałe miejsca postojowe – 29 stanowisk – przeznaczone miały być dla użytkowników pawilonu sportowego, a podział nakładów między stronami ustalono następująco: (...) – 75 % kosztów z prawem do wyłącznego korzystania z 22 miejsc postojowych w garażu, WAM Sp. z o.o. – 25% kosztów z prawem wyłącznego korzystania z 7 miejsc postojowych. (pkt II porozumienia z dn. 15.07.2010 k. 25). W punkcie III strony podjęły decyzję o wspólnej realizacji pawilonu sportowego zlokalizowanego w zespole mieszkaniowym MAGNOLIE III na działce nr (...) oraz dokończeniu prac w pawilonie administracyjno restauracyjnym i wspólnej eksploatacji tych pawilonów. Strony ustaliły jednocześnie, iż wszystkie nakłady i koszty związane z budową i wykończeniem obiektów ponoszone będą przez strony zgodnie z podziałem (...) – 75 %, (...) Sp. z o.o. – 25%. Strony uzgodniły także, że powierzchnie w wybudowanych pawilonach będą wynajmowane a dochody z wynajmu tych

powierzchni z wyłączeniem powierzchni wynajmowanych dla (...) Sp. z o.o. należne będą stroną zgodnie z podziałem (...) 75 %, (...) Sp. z o.o. – 25 %. Porozumienie zostało podpisane przez przedstawicieli P.B.L (...) w osobach K. K., K. W., A. (...) Spółka Jawna, oraz przedstawicieli (...) Sp. z o.o. (porozumienie z dn. 15.07.2010r. k. 24-26).

Decyzją z dnia 03 sierpnia 2011 roku nr (...) Prezydent Miasta Stołecznego W. zmienił decyzję ostateczną nr (...) z dnia 20 kwietnia 1999 roku Burmistrza Gminy W. U. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w części dotyczącej budynku nr (...) – pawilonu sportowego z basenem na działce nr (...) w obrębie 2-11-08 położonej przy ulicy (...) – oś. Magnolie III w W. w ten sposób, że zatwierdzono zamienny projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. inwestycji polegającej na budowie budynku nr (...) przedszkola na działce nr (...) w obrębie 2-11-08 położonej przy ulicy (...) w W.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż poprzednie pozwolenie zostało wydane na rzecz (...) Sp. z o.o., której następcą prawnym była spółka (...), gdzie aktem notarialnym nr 4222/2008 z dnia 06.05.2008r. spółka (...) Sp. z o.o. udzieliła spółce (...) Sp. z o.o. obecnemu inwestorowi dalsze pełnomocnictwa udzielone przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (działka nr ew. 172/4) (decyzja nr (...) k. 63).

Decyzją nr (...) z dnia 11 września 2012 roku Kierownik II Oddziału Terenowego działający w imieniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku nr (...) z przeznaczeniem na przedszkole na terenie działki ewidencyjnej (...) z obrębu 2-11-08 położonej przy ulicy (...) w W.. (decyzja nr (...) z dnia 11 września 2012 roku k.65).

W dniu 01 czerwca 2012 roku w M. zostało zawarte kolejne porozumienie pomiędzy P.B.L BIS K. K., K. W., A. C. Sp. J z siedzibą w M., reprezentowaną przez (...), A. C. (1) i K. W. (1) a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną przez M. N. – członka zarządu oraz A. S. – członka zarządu przy udziale Z. M. – upoważnionego przez Zarząd do prowadzenia uzgodnień wspóln inwestorów robót związanych z przystosowaniem istniejącego budynku sportowego nr (...) przy ulicy (...) w W. na potrzeby przedszkola. Na mocy porozumienia strony ustaliły, iż koszt prac związanych z przystosowaniem istniejącego budynku sportowego nr (...) na potrzeby przedszkola w zakresie objętym przekazany do (...) Sp. z o.o. kosztorysem wraz z robotami elektrycznymi do sfinansowania których zobowiązany był (...) Sp. z o.o. stanowi kwotę 665 000,00 zł netto co stanowi 25 % udziału WAM w kosztach całej inwestycji. Strony uzgodniły jednocześnie, iż rozliczenie między stronami w/w kwoty nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez (...) z 14 dniowym terminem zapłaty. Porozumienie zostało podpisane przez przedstawicieli P.B.L (...) oraz przedstawicieli (...) Sp. z o.o. (porozumienie z dn. 01.06.2012. k. 35).

Wyrokiem z dnia 02 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Budownictwa (...), A. C. (1), K. W. (1) Sp. J z siedzibą w M. kwotę 817 950,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzone koszty procesu. (wyrok SO w sprawie XVI GC 584/13 wraz z uzasadnieniem k. 76-82).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów tudzież ich kserokopii – z niżej wymienionym wyjątkiem - albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrywał się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości co do ich prawdziwości. Nadto powyżej opisany stan faktyczny w całości nie był sporny pomiędzy stronami. Wszystkie powołane okoliczności Sąd mógł zatem uznać za ustalone już na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym, a w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i zostało oddalone.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. konieczną przesłanką powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego po stronie powodowej. Wedle rozpowszechnionego poglądu interes prawny w ustaleniu ma powód w sytuacji, gdy jego sfera

prawna, jest zagrożona, przy czym wymaga się, ażeby zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz obiektywnie. Interes prawny zachodzi bowiem wówczas, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego *in extenso*, znalazło aprobatę w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445.

Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, a więc o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje obiektywnie potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Interes taki może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda jak i może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniu uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwości co do jego istnienia, czy realnej możliwości realizacji. Nie bez znaczenia pozostaje to, iż uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy ocenić z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i celowościowej jego wykładni i wreszcie tego czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać ochronę swoich praw.

Powód musi także udowodnić, że ma interes prawny skierowania powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, tj. osobie, która niekoniecznie będąc stroną stosunku prawnego lub prawa objętego *petitum* pozwu, pozostaje w takim związku z tym stosunkiem prawnym, że stwarza przynajmniej potencjalne zagrożenie prawnie chronionym interesom powoda (por. m.in. uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74; wyrok SN z dnia 16 listopada 2000 r., I CKN 853/98, LEX nr 50868).

W uzasadnieniu pozwu jak pismach procesowych złożonych w toku postępowania, powodowie wskazywali, iż porozumienia zawarte pomiędzy (...) Sp. z o.o. a Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna powinny zostać uznane przez Sąd za nieważne, albowiem dotyczyły one sposobu administrowania pawilonem sportowym oraz garażem stanowiskowym, zatem przekraczały zwykły zarząd rzeczą i zostały zawarte z pokrzywdzeniem powodów jako współwłaścicieli nieruchomości. Powodowie podnosili, iż celem wytoczonego powództwa jest uznanie wskazanych wyżej porozumień za nieważne.

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała interesu prawnego w wytoczeniu przedmiotowego powództwa o ustalenie. Podkreślić należy, zarówno porozumienie z dnia 15 lipca 2010 roku oraz porozumienie z dnia 01 czerwca 2012 roku zostały zawarte pomiędzy dwoma podmiotami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. a Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna z siedzibą w M. zgodnie z zasadą swobody umów. Podkreślić należy, iż jak wynika z treści przedłożonych porozumień z dnia 15 lipca 2010 roku oraz z dnia 01 czerwca 2012 roku celem ich zwarcia było uregulowanie spraw dotyczących wyłącznie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. i Przedsiębiorstwa Budownictwa (...), A. C. (1), (...) Spółka Jawna z siedzibą w M., nie zaś stosunków prawnych pomiędzy pozostałymi współwłaścicielami. Uwzględnienie powództwa, tj. wyrok ustalający nieważność porozumień, stanowiących przedmiot pozwu, nie zapewni powodom – wbrew ich oczekiwaniom – żadnej ochrony interesów powodów, gdyż porozumienia zawarte w dniu 15 lipca 2010 roku oraz porozumienie z dnia 01 czerwca 2012 roku zostały zawarte pomiędzy dwiema spółkami i regulują stosunki między nimi nie zaś pomiędzy powodami i którąkolwiek z pozwanych spółek. Tym samym ustalenie nieważności w niczym nie zmieniłoby sytuacji powodów i nie zrealizowałby by ich interesu prawnego związanego z dochodzonym przez nich powództwem.

Reasumując, powodowie nie wykazali interesu prawnego do wystąpienia z żądaniem ustalenia nieważności porozumień z dnia z dnia 15 lipca 2010 roku oraz porozumienie z dnia 01 czerwca 2012 roku.

Powód w uzasadnieniu swojego stanowiska podnosił także naruszenie art. 199 k.c. oraz art. 58 k.c.

Zgodnie z treścią art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami

współzycia społecznego. (§ 2). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. (§ 3).

Przykłady nieważności czynności prawnej to przede wszystkim: dokonanie czynności prawnej przez osobę niemającą zdolności do czynności prawnych; dokonanie jednostronnej czynności prawnej bez zgody przedstawiciela ustawowego przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych, sprzeczność treści lub celu czynności prawnej z ustawą lub zasadami współzycia społecznego, dokonanie czynności bez zachowania formy zastrzeżonej przez ustawę lub strony pod rygorem nieważności oraz wady oświadczenia woli: brak świadomości lub swobody oraz pozorność.

W ocenie Sądu żadna z wyżej wskazanych przesłanek nie wystąpiła w sprawie niniejszej. Strony zawierające porozumienia zarówno w dniu 15 lipca 2010 roku w dniu 01 czerwca 2012 roku posiadały pełną zdolność do czynności prawnych zaś treść porozumienia nie była sprzeczna z ustawą lub zasadami współzycia społecznego.

Z kolei art. 199 k.c. stanowi iż, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Czynności przekraczające zwykły zarząd to takie czynności, które nie mieszczą się w granicach zwykłego zarządu. Nie zawsze czynności przekraczające zwykły zarząd są czynnościami rozporządzającymi lub zobowiązującymi, nie zachodzi tu tożsamość, jednakże zawsze każde rozporządzenie rzeczą wspólną jest czynnością przekraczającą zarząd, np. budowa domu na wspólnej nieruchomości. Ocena, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza te granice, powinna być dokonywana w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie jest bowiem możliwe przyjęcie jednolitego kryterium ich rozgraniczenia.

O rozporządzeniu rzeczą objętą współwłasnością jak już wyżej wskazano stanowi art. 199 k.c., z którego wynika, że do rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Wymóg zgody nie oznacza jednak, że czynność musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może występować samodzielnie tzn. dokonywać czynności we własnym imieniu. Współwłaściciel, który za zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej, sam jest stroną wynikającego z niej stosunku prawnego, działa we własnym imieniu, lecz w interesie ogółu współwłaścicieli. Pozostali nie stają się stroną takiego stosunku prawnego, mimo że skutki czynności bezpośrednio dotyczą sfery ich praw; zgoda pozwala rozciągnąć skutki dokonanej czynności na współwłaścicieli. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r. V CSK 293/14).

Odnosząc się do podniesionego przez powodów naruszenia art. 199 k.c. podkreślić należy, iż zgodnie z poglądami utrwalonymi w orzecznictwie umowa o skutkach obligacyjnych zawarta bez wymaganej zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, nie może być uznana za nieważną a jedynie za bezskuteczną wobec pozostałych współwłaścicieli. Zatem czynność prawna zobowiązująca dokonana bez wymaganej zgody pozostałych współwłaścicieli, wiąże tylko tych współwłaścicieli, którzy jej dokonali i jest skuteczna tylko względem nich. Natomiast współwłaściciele, którzy nie wyrazili zgody, mogą sprzeciwić się wykonaniu, mającego w niej źródło zobowiązania. Konkludując podnoszona okoliczność, iż współwłaściciel dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną nie ma do tego kompetencji, prowadzi nie do nieważności, a do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności. (por. wyrok SN z dnia 18.06.2014r. V CSK 412/13).

Ponadto podkreślić należy, iż zawarte między pozwanymi porozumienia nie stanowią jakiegokolwiek przeszkody dla pozostałych współwłaścicieli nieruchomości w dochodzeniu przez roszczeń wobec pozwanych. Porozumienie zawarte w dniu 15 lipca 2010 roku reguluje bowiem zasady w zakresie rozliczeń nakładów, uzyskiwanych pożytków oraz korzystania przez nich z miejsc postojowych, zaś porozumienie z dnia 01 czerwca 2012 roku zobowiązuje jedną ze spółek do zapłaty na rzecz drugiej spółki do zapłaty określonych świadczeń pieniężnych tytułem części nakładów poniesionych na nieruchomość. Zarówno porozumienie z dnia 15 lipca 2010 roku jak również porozumienie z dnia 01 czerwca 2012 roku nie przesądzają o żadnych uprawnieniach czy obowiązkach pozostałych współwłaścicieli względem

stron porozumienia. Porozumienia zostały zawarte pomiędzy spółkami, które reprezentowane były przez (...), A. C. (1) i K. W. (1) przypadku P.B.L BIS K. K., K. W., A. C. Sp. J z siedzibą w M. oraz przez członkinie zarządu spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. M. N. oraz A. S., zatem osoby uprawnione do reprezentacji spółek oraz do zawierania w ich imieniu m.in. tego typu porozumień. W konsekwencji uznać należy, iż pozostali współwłaściciele, w tym powodowie nadal uprawnieni są do dochodzenia swych roszczeń, w tym dotyczących współposiadania, rozliczenia pożytków czy też zniesienia współwłasności nieruchomości.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Stroną przegrywającą jest powód, którego żądanie nie zostało uwzględnione.

Na koszty po stronie pozwanej złożyła się kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), łącznie 617 zł.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w wyroku

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.