

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2015 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł. z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), Miasta Ł., M. S. (1), J. S., M. S. (2), L. S., A. Z., P. Z., J. M. (1), Z. B., I. B., Z. S., K. P. i J. Z. o ustanowienie drogi koniecznej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), działka (...), stanowiącej własność Miasta Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), oraz na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), działka ewidencyjna (...), stanowiącej własność Miasta Ł., uregulowanej w księdze wieczystej (...) i będącej w użytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), służebność drogi koniecznej o szerokości 3,60 m polegającej na prawie przejazdu i przechodu – według wariantu I oznaczonego kolorem czerwonym i literami A, B, C, D, E i F na mapie sporządzonej przez biegłego K. A. w dniu 18 maja 2015 r. – na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), zasądził tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności solidarnie od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz M. S. (3), J. S., M. S. (2), L. S., A. Z., P. Z., J. M. (1), Z. B., I. B., Z. S., K. P., J. Z. na rzecz Miasta Ł. kwotę 2.634,00 zł, a na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) kwotę 11.467,00 zł – w obu wypadkach płatną w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, a ponadto ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość położona przy ul. (...), oznaczona jako działka ewidencyjna Nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), stanowi współwłasność (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł., I. B., Z. B., J. M. (2), K. P., Z. S., V. S., L. S., M. S. (2), J. Z., A. Z. oraz P. Z. i nie ma bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej przeznaczonego dla samochodów, a jedynie dojście dwiema klatkami schodowymi do ul. (...), przy czym wyjście to jest ciasne i kręte. Wjazd na posesję odbywa się od lat od strony ul. (...) i został przez Spółdzielnię wyłożony trylinką, korzystają z niego wszyscy lokatorzy nieruchomości przy ul. (...), a także mieszkańcy nieruchomości przy ul. (...). W budynku jest 20 lokali mieszkalnych oraz wynajmowane lokale użytkowe na parterze. Z wjazdu korzystają też służby komunalne oraz energetyczne, mieszkańcy nieruchomości parkują tam swoje samochody. Zjazd z chodnika na ul. (...) został zlikwidowany, a był to jedyny wjazd na posesję przy ul. (...).

Sąd meriti przyjął, że droga konieczna może być poprowadzona w dwóch wariantach, z których wariant pierwszy obejmuje drogę o szerokości około 3,60 m poprowadzoną przez teren działki Nr (...) uregulowanej w księdze wieczystej Nr (...), oznaczoną na mapie literami A-B-C-D-A, o powierzchni około 23 m² oraz przez teren działki Nr (...) uregulowanej w księdze wieczystej Nr (...), oznaczoną na mapie literami D-E-F-C-D, o powierzchni około 50 m², a drugi – drogę poprowadzoną przez teren działki Nr (...), położonej przy ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej Nr (...), oznaczoną literami G-H-I-J-K-L-G o powierzchni ok. 99 m², przebiegającą od ul. (...) bramą wjazdową o szerokości około 2,47 m i wysokości około 2,50 m, a następnie przez podwórko do muru z cegieł odgradzającego posesję Narutowicza 55. Wariant pierwszy przedstawia rozwiązanie, które zapewnia dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości przy ul. (...) poprzez wykorzystanie istniejącego wjazdu na posesję z ul. (...) o szerokości ok. 3,60 m, przewiduje najmniejszą powierzchnię drogi koniecznej (73 m²) i nie wymaga prac adaptacyjnych ze względu na istniejącą już kostkę brukową i trylinkę. Przeprowadzenie drogi koniecznej w wariantcie drugim jest kosztowne i łączy się z zajęciem większej powierzchni (99 m²), a także wymaga wykonania na podwórku prac budowlanych – utwardzenia terenu, rozbiórki części muru z cegieł oraz wykonania bramy o szerokości min. 3,5 m. Zakłóci to w znacznym stopniu możliwość zagospodarowania nieruchomości potencjalnie obciążonej, ponieważ proponowana droga konieczna w tym wariantcie przebiegać będzie przez środek posesji, a w przypadku przeznaczenia budynku frontowego do rozbiórki ustanowienie drogi koniecznej w pasie przebiegającym przez środek działki praktycznie uniemożliwi – wobec jej niewielkiej powierzchni (806 m²) – jej ewentualną zabudowę. Na podstawie opinii biegłego Sąd Rejonowy stwierdził, że w wariantcie pierwszym wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej

obciążającej prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr (...) na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka Nr (...) wynosiłoby 2.634,00 zł. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr (...) na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka Nr (...) – 17.374,00 zł, a obciążającej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr (...) na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka Nr (...) – 11.467,00 zł. Z kolei w wariantcie drugim wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr (...) na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka (...) wynosiłoby 34.015,00 zł.

Sąd I instancji uznał wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej za zasadny, zważywszy, że mieszkańcy lokali pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej oraz właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) nie mają zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej (przy czym dotyczy to zarówno dojazdu samochodów, jak i możliwości przejścia), a zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jej właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności gruntowej. Brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego dostępu o charakterze trwałym, nieskrępowanego wolą osób trzecich, a za takie połączenie nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo, a nawet gdy dostęp oparty jest na stosunku obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Sąd uznał zatem, że prawidłowe użytkowanie nieruchomości wnioskodawców pozbawionej dostępu do drogi publicznej wymaga ustanowienia służebności drogi koniecznej według projektu sporządzonego przez biegłego z zakresu geodezji. W ocenie Sądu opartej na wnioskach opinii biegłego najlepszym sposobem przeprowadzenia szlaku drogowego służebności jest wariant pierwszy, przewidujący poprowadzenie drogi koniecznej przez wjazd od ul. (...), ponieważ jest najtańszy i nie wymaga przeprowadzenia prac budowlanych, a ponadto jest to najkrótsza droga dostępu do nieruchomości władnącej od strony drogi publicznej. Dodatkowo wskazano, że mieszkańcy nieruchomości władnącej korzystali dotychczas z tego wariantu i nie rodziło to konfliktów. Sąd, ustanawiając służebność, miał na uwadze, że przejazd szlakiem drogowym jest konieczny zarówno dla pojazdów mieszkańców nieruchomości władnącej, jak i dla pojazdów dostawczych oraz służb publicznych, a ponadto należało uwzględnić fakt, że mieszkańcy będą przechodzić tą drogą do swoich samochodów i do ul. (...), wobec czego ustanowiona służebność winna obejmować zarówno przejście, jak i przejazd. Służebność tę ustanowiono na prawie własności nieruchomości przy ul. (...) oraz na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...), ponieważ doktryna i judykatura opowiedziały się za możliwością ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego, co wynika z treści art. 233 zd. II k.c., który przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do rozporządzania swoim prawem, a skoro tak, to tym bardziej dopuszczalne jest obciążenie tego prawa ograniczonym prawem rzeczowym. W konsekwencji uznać trzeba, że w sytuacji, gdy grunt obciążony pozostaje w użytkowaniu wieczystym, służebność gruntowa winna być ustanowiona na tym prawie, a nie na prawie własności nieruchomości. Nie narusza to praw właściciela, które są chronione przez art. 241 k.c., a po wygaśnięciu użytkowania wieczystego nieruchomość wraca do właściciela bez jakichkolwiek obciążeń.

Sąd wskazał, że ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym to de facto dolegliwość nie dla właściciela, ale dla użytkownika wieczystego, który będzie odczuwał skutki jej ustanowienia, a zatem to na jego rzecz powinno być zasądzone wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Jeśli chodzi o przyznane wynagrodzenie, to Sąd odnotował, że ustawa nie określa, czy ma ono mieć charakter jednorazowy czy okresowy, a wybór w tej kwestii należy do Sądu, choć judykatura wskazuje, że w zasadzie winno być ono jednorazowe. W sprawie niniejszej Sąd nie znalazł podstaw, by ustalone w oparciu o opinię biegłego ds. szacunku nieruchomości wynagrodzenie rozkładać na raty, ponieważ nie są to kwoty wysokie, a wnioskodawca miał wystarczająco dużo czasu, by zgromadzić potrzebne na ten cel środki. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., gdyż w ocenie Sądu zasadne jest, aby każdy z uczestników ponosił koszty własnego działania w sprawie.

Apelację od tego postanowienia wniosła niebiorąca dotąd udziału w sprawie B. P., która tym samym zgłosiła swój akces do postępowania, zaskarżając orzeczenie w całości i wnosząc o oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie

postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, bądź też jego o jego zmianę i ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z wariantem drugim zaproponowanym przez biegłego geodetę. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 379 pkt. 2 i 5 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) powodujące nieważność postępowania wskutek braku należytego umocowania pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) do działania w imieniu wszystkich członków tej Wspólnoty;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej, oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało bezkrytycznym przyjęciem:

wniosku opinii biegłego geodety, że wariant pierwszy przewidujący przeprowadzenie drogi koniecznej przez wjazd od ul. (...) jest najlepszym sposobem przeprowadzenia służebności;

wniosku opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości, wskutek czego Sąd uznał, że wariant I przebiegu służebności jest najlepszy i najtańszy, bez rozważenia perspektywy Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i bez odniesienia się do kwestii zmniejszenia wartości nieruchomości obciążonej oraz możliwości jej zagospodarowania i użytkowania jako funkcjonalnej całości gospodarczej;

że mieszkańcy nieruchomości władnącej korzystali dotychczas z tego wariantu i nie rodziło to konfliktów, mimo odmiennej treści twierdzeń uczestnika postępowania;

co doprowadzić miało do naruszenia art. 145 k.c. poprzez całkowite pominięcie interesu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca domagał się jej oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W toku postępowania odwoławczego członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) poinformowali Sąd Okręgowy w Łodzi pismem z dnia 30 października 2016 r., że nie posiadają umocowania Wspólnoty – mającego źródło w podjętej przez Wspólnotę uchwale – do reprezentowania Wspólnoty w sprawie dotyczącej obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością drogi koniecznej jako do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością, a co więcej – taka uchwała nie może zostać podjęta z uwagi na rozbieżność stanowisk poszczególnych członków Wspólnoty.

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Łodzi wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania I. W., G. B., M. B., D. M., J. W., N. R., M. T., M. C., G. M., S. Ł., A. Ł., S. Z., I. Z., R. W., P. K. i J. D..

Postanowieniem z dnia 20 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie apelacyjne na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. z powodu śmierci uczestnika postępowania S. Z..

Postanowieniem z dnia 27 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Łodzi podjął zawieszony postępowanie z udziałem biorącej już udział w sprawie I. Z. w miejsce zmarłego uczestnika S. Z., oddalił wniosek skarżącej B. P. o udzielenie zabezpieczenia i zwolnił od udziału w dalszym postępowaniu Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Odnosząc się pokrótce do wniosku o udzielenie zabezpieczenia, zaznaczyć trzeba, że skarżąca domagała się ustanowienia do czasu prawomocnego zakończenia postępowania zakazu zabudowy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...), w sposób uniemożliwiający obciążenie jej służebnością drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej według wariantu drugiego opinii biegłego geodety, uzasadniając swe żądanie m.in. obszernymi wywodami dotyczącymi wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) uregulowanej w księdze wieczystej (...). Choć nie ulega wątpliwości, że w interesie autorki wniosku – w rozumieniu art. 730¹ § 2 k.p.c. – jest zachowanie do chwili zakończenia postępowania aktualnego stanu rzeczy

umożliwiającego wydanie orzeczenia dla niej korzystnego i postulowanego we wnioskach apelacji, jak również że ustalone w sprawie okoliczności – niezależnie od podnoszonych przez nią kwestii związanych z potencjalnymi nieprawidłowościami popełnionymi przy wpisach do ksiąg wieczystych – nie wykluczają w sposób kategoryczny możliwości takiego rozstrzygnięcia sprawy, to jednak w ocenie Sądu II instancji B. P. w niewystarczający sposób uprawdopodobniła, że ten interes został obecnie zagrożony. Choć skarżąca załączyła do swego wniosku dokumenty, z których wynika, że właściciel nieruchomości będzie przeprowadzał rewitalizację frontowej kamienicy polegającą m.in. na jej kompleksowym remoncie, to jednak z materiału tego nie wynika, by owe planowane prace miały być tego rodzaju, że skutkować będą ograniczeniem możliwości obciążenia tej nieruchomości służebnością drogi koniecznej w porównaniu z aktualnym stanem rzeczy czy wręcz prowadzić będą do wykluczenia takiego rozstrzygnięcia sprawy z przyczyn faktycznych. Oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia nie wyklucza dopuszczalności jego ponownego złożenia, a jeśli uczestniczce uda się uprawdopodobnić, że działania inwestycyjne Miasta Ł. zagrażają osiągnięciu zamierzonego przez nią celu postępowania nieprocesowego polegającego na uzyskaniu korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, Sąd orzekający zobowiązany będzie jej racje rozważyć, biorąc pod uwagę – na gruncie okoliczności sprawy niniejszej – także interesy potencjalnie obowiązane w takiej mierze, aby nie obciążać go ponad potrzebę, jak to nakazuje art. 730¹ § 3 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, ponieważ należy podzielić pogląd skarżącej, że postępowanie toczące się w sprawie niniejszej przed Sądem I instancji było w znacznej części dotknięte nieważnością.

Mamy tu bowiem do czynienia z sytuacją procesową, której specyfika ma swoje źródło w unormowaniach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.). Jak już wywiedziono w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 6 lutego 2017 r., bezsporne jest w orzecznictwie, że wspólnota mieszkaniowa – a więc jednostka organizacyjna wykreowana przez art. 6 powołanej ustawy, grupująca podmioty połączone specyficznym stosunkiem współwłasności szczególnego rodzaju nieruchomości i powołana do życia celem reprezentowania zbiorowych interesów jej członków związanych z gospodarowaniem przedmiotem współwłasności – jest legitymowana biernie w sprawach o ustanowienie służebności drogowej na nieruchomości objętej udziałami właścicieli wyodrębnionych lokali w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na tej nieruchomości, jednak jej zarząd może podejmować czynności w takiej sprawie jako organ wspólnoty wyłącznie na podstawie odrębnej uchwały właścicieli, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.). Działanie organu wspólnoty będącej uczestnikiem postępowania w sprawie o ustanowienie służebności przejazdu na nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, bowiem chodzi tu o obciążenie tej nieruchomości, a zarząd, reprezentując wspólnotę, może w toku postępowania dokonywać czynności procesowych zarówno o charakterze obronnym, jak również prowadzących do obciążenia nieruchomości wspólnej – zatem do takiej reprezentacji musi zostać upoważniony przez członków wspólnoty w drodze podjęcia stosownej uchwały (tak np. w postanowieniu SN z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, OSNC-ZD Nr 4 z 2011 r., poz. 88, w postanowieniu SN z dnia 7 października 2011 r., III CSK 23/11, niepubl. lub w uchwale SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSNC-ZD Nr 3 z 2010 r., poz. 96). W rozpoznawanej sprawie jednak taka uchwała nie została przeprowadzona, a na wezwanie Sądu Okręgowego w Łodzi do jej ewentualnego podjęcia zarząd wspólnoty nadesłał odpowiedź, że członkowie wspólnoty nie są w stanie takiego umocowania udzielić ze względu na rozbieżność zajmowanych stanowisk.

W ocenie Sądu odwoławczego oznacza to, że w zaistniałej sytuacji choć będąca uczestnikiem postępowania Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) posiada organ powołany do jej reprezentowania „co do zasady”, to jednak nie ma organu, który mógłby ją reprezentować w sprawie niniejszej, gdyż jej zarząd – z braku stosownego umocowania w postaci uchwały członków Wspólnoty – takiego uprawnienia nie posiada. Co więcej – jak zostało to wyłożone szczegółowo w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 6 lutego 2017 r. – skuteczne usanowanie tego braku nie było możliwe (także na etapie postępowania odwoławczego) w którymkolwiek z trybów przewidzianych prawem dla ustanowienia organu powołanego do reprezentowania podmiotu, który takiego

organu nie posiada; mogłaby to uczynić jedynie sama Wspólnota poprzez podjęcie uchwały właścicieli lokali, jednak nie zdecydowała się udzielić zarządowi stosownego upoważnienia do działania w jej imieniu. Skoro w sprawie niniejszej wspólnota mieszkaniowa z powyższych względów nie była w stanie wypełniać zasadniczego zadania, do jakiego powołał ją ustawodawca – a więc reprezentowania i obrony zespołu praw, jakie właścicielom poszczególnych lokali przysługują nieruchomości wspólnej – celowe było umożliwienie jej członkom osobistego podejmowania takich działań w toku postępowania. Nie ulega wątpliwości, że także właściciele lokali wyodrębnionych, posiadający udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomością wspólną, mają w niniejszej sprawie status zainteresowanego w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., bowiem mogą korzystać z gruntu tej nieruchomości i nim rozporządzać w granicach określonych w art. 233 k.c. – jak to trafnie wywiódł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego już wyżej postanowienia SN z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, OSNC-ZD Nr 4 z 2011 r., poz. 88. O ile ich udział w sprawie nie jest niezbędny wówczas, gdy sama wspólnota poprzez swój należycie umocowany organ reprezentuje interesy swoich członków w toku postępowania, o tyle odmiennie należy ocenić okoliczności, w których z powyżej opisanych powodów wspólnota nie może z powodu braku umocowanego organu skutecznie brać udziału w postępowaniu. W ocenie Sądu II instancji konieczne jest wówczas wezwanie do udziału w sprawie – w wykonaniu obowiązku przewidzianego w art. 510 § 2 zd. I k.p.c. – wszystkich członków wspólnoty jako osoby, których praw dotyczy wynik postępowania i których osobisty udział w postępowaniu jest jedyną drogą należytej ochrony ich interesów prawnych związanych z prawami do nieruchomości wspólnej, skoro ta ochrona nie może być w danych okolicznościach realizowana przez wspólnotę mieszkaniową. Jedynie w ten sposób wykorzystanie przepisów proceduralnych umożliwi tym osobom reprezentowanie i ochronę przysługujących im praw, których sprawa dotyczy – co byłoby w normalnym biegu rzeczy zadaniem Wspólnoty, gdyby tylko jej członkowie we właściwej drodze należycie umocowali do tego jej zarząd i gdyby w konsekwencji tego była ona w stanie działać w sprawie poprzez powołany do tego organ. Zajęcie takiego stanowiska przez Sąd odwoławczy skutkowało w pierwszej kolejności wydaniem postanowienia z dnia 6 lutego 2017 r. wzywającego do udziału w sprawie właścicieli wyodrębnionych lokali na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a w dalszej – zwolnieniem Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości od udziału w sprawie postanowieniem z dnia 27 lutego 2018 r. W chwili obecnej udział ten należy uznać za zbędny skoro interesy członków Wspólnoty są reprezentowane w niniejszym postępowaniu przez nich samych, a ponadto nieusuwalny (bez podjęcia stosownej uchwały) brak organu uprawnionego do reprezentowania uniemożliwiłby Wspólnocie działanie w sprawie także na dalszych jej etapach.

Stwierdzić zatem należy, że skoro w toku postępowania pierwszoinstancyjnego mieliśmy do czynienia z sytuacją, w której uczestnik postępowania, którego zadaniem było reprezentować zbiorowe interesy współużytkowników wieczystych nieruchomości potencjalnie obciążonej, nie posiadał organu mogącego w sprawie niniejszej skutecznie działać w jego imieniu, uznać trzeba, że zaistniała przesłanka nieważności tego postępowania przewidziana w art. 379 pkt. 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W konsekwencji należało przyznać także rację skarżącej, że konsekwencją takiego stanu rzeczy było również nienależyte umocowanie reprezentującego Wspólnotę pełnomocnika procesowego, skoro pełnomocnictwo zostało podpisane przez członków zarządu, a więc udzielił go organ nieuprawniony do reprezentowania uczestnika; brak ten nie mógł zostać usanowany na etapie postępowania apelacyjnego w drodze potwierdzenia czynności pełnomocnika przez Wspólnotę, ponieważ i na tym etapie sprawy brak było należycie umocowanego jej organu, który mógłby to uczynić. Nienależyte umocowanie pełnomocnika procesowego uczestnika również mieści się w zakresie hipotezy art. 379 pkt. 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., skutkując nieważnością postępowania. Odnotować należy, że z akt sprawy wynika, że Sąd I instancji dostrzegł problem nienależytego umocowania wynikającego z pełnomocnictwa podpisanego przez członków zarządu, wobec czego w dniu 30 maja 2014 r. oraz w dniu 6 października 2014 r. wezwano pełnomocnika Wspólnoty do złożenia uchwały właścicieli wyodrębnionych lokali wyrażającej zgodę na udzielenie przez zarząd Wspólnoty pełnomocnictwa procesowego w sprawie niniejszej jako na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a także na dokonywanie innych czynności procesowych w tej sprawie. W odpowiedzi został nadesłany dokument (k. 463-464) zatytułowany „uchwała Nr 12/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r.”, z której treści nie wynika bynajmniej, by Wspólnota większością głosów umocowała zarząd – jako organ ją reprezentujący na zewnątrz – do udzielenia złożonego do akt sprawy pełnomocnictwa procesowego, ale że poszczególne podpisane pod dokumentem osoby fizyczne będące członkami Wspólnoty (jednej z nich nie sposób zidentyfikować z powodu nieczytelności podpisu) umocowują adw. E.

B. do działania w ich imieniu. Do dokumentu nie załączono protokołu zebrania członków wspólnoty stwierdzającego wynik głosowania nad ewentualną uchwałą, ale jedynie listę właścicieli lokali, na której kropeczkami zaznaczono osoby, których czytelne podpisy figurują pod pełnomocnictwem; ujawnione na liście udziały tych pięciu osób we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej nie przekraczają 50 %. W ocenie Sądu II instancji złożony do akt dokument z pewnością nie może zostać uznany za uchwałę Wspólnoty skutecznie upoważniającą jej zarząd do podejmowania w sprawie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a Sąd meriti popełnił błąd, uznając, że istniejące braki pełnomocnictwa zostały uzupełnione. Po pierwsze, dokument ten nie daje podstaw, by przyjąć, iż właściciele lokali taką uchwałą podjęli w którymkolwiek z trybów przewidzianych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.), a po drugie – z jego treści wynika wprost, że to poszczególni członkowie Wspólnoty w imieniu własnym udzielili adw. E. B. pełnomocnictwa procesowego, podczas gdy umocowania do działania w postępowaniu w imieniu Wspólnoty mógł udzielić jedynie jej zarząd – jako organ reprezentujący ją na zewnątrz – po upoważnieniu go do tego uchwałą podjętą przez właścicieli lokali. Nadesłana na etapie postępowania apelacyjnego informacja o niemożności podjęcia przez Wspólnotę niezbędnej uchwały nie pozostawia wątpliwości, że właściciele wyodrębnionych lokali nie udzielili zarządowi niezbędną większością głosów stosownego umocowania.

Wobec stwierdzenia nieważności postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym art. 386 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nakłada na Sąd odwoławczy bezwzględny obowiązek wydania orzeczenia uchylającego zaskarżone orzeczenie i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji ze zniesieniem postępowania toczącego się przed tym Sądem w części dotkniętej nieważnością, tj. od dnia 2 kwietnia 2012 r., kiedy to czynności w sprawie podjęła Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) działająca poprzez organ nieposiadający umocowania do jej działania w jej imieniu i pełnomocnika nienależycie przez ten organ umocowanego. Specyfika postępowania nieprocesowego nie przemawia, w ocenie Sądu II instancji, za wydaniem odmiennego rozstrzygnięcia, zważywszy, że w efekcie opisanych wyżej uchybień współużytkownicy nieruchomości obciążonej w wyniku zaskarżonego orzeczenia służebnością, których praw bez wątpienia wynik postępowania dotyczył, nie mieli realnej możliwości obrony swoich praw w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i reprezentowania tam swych stanowisk odnośnie wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł.. Wobec powyższego, zbędne byłoby ustosunkowanie się przez Sąd odwoławczy do pozostałych zarzutów apelacyjnych dotyczących oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych, gdyż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd meriti będzie zobowiązany do dokonania tych czynności na nowo. Uchybienia procesowe, których konsekwencją była nieważność postępowania, zostały z konieczności już naprawione przez Sąd II instancji, gdyż w przeciwnym razie nieważnością dotknięte byłoby także postępowanie odwoławcze. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego pozostawiono Sądowi Rejonowemu, jak wymaga tego art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.