

Kołobrzeg, dnia 27 marca 2018 r.

Opinia prawna

W miejscowości Grzybowo k. Kołobrzegu spółka *Osiedle Bałtyk Sp. z o.o.* z siedzibą w Grzybowie podjęła się budowy osiedla składającego się z domków jednorodzinnych oraz apartamentowców.

Zawierane umowy w formie aktu notarialnego zawierały w sobie nie tylko umowy kupna - sprzedaży nieruchomości - lokali mieszkalnych bądź domów lecz również umowy przedwstępne kupna - sprzedaży prawa własności ułamkowych części nieruchomości - działek stanowiących drogi wewnętrzne osiedla, gdzie datę zawarcia umowy przyrzeczonej określano w różnoraki sposób.

Przykładowo:

- wskazywano datę zawarcia umowy przyrzeczonej nie później niż do końca 2006 r., z tym zastrzeżeniem, że w przypadku nie wydzielenia drogi w określonym terminie - termin do zawarcia umowy przyrzeczonej ulega automatycznemu przesunięciu o dalsze dwa lata,
- wskazywano jako datę zawarcia umowy przyrzeczonej rok od „zakończenia budowy osiedla wedle koncepcji”,
- wskazywano jako datę zawarcia umowy rok po zakończeniu budowy dróg;

Umowy zawierane były od roku 2004, w każdym z aktów mowa jest o tym, że cena za nabycie części udziału w częściach wspólnych została już uiszczona przy zawarciu aktu, a wszelkie koszty zawarcia umów przyrzeczonych poniesie *Osiedle Bałtyk Sp. z o.o.*

Do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej każdy z właścicieli nieruchomości ma bezpłatną służebność przechodu i przejazdu przez drogi osiedlowe.

Jednocześnie w umowach kupna - sprzedaży nieruchomości kupujący zawierali jednocześnie umowę o zarządzanie swoimi nieruchomościami przez

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg

tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

Osiedle Bałtyk Sp. z o.o., zobowiązując się również do płacenia opłaty w ustalonej kwocie.

W roku 2017 wyszło na jaw, że sieć wodnokanalizacyjna znajdująca się m.in. pod siecią dróg, które miały zostać przejęte przez właścicieli nieruchomości, i która to sieć miała być przejęta jako współwłasność w częściach ułamkowych, jest wadliwa, a wedle Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., jako dostawcy wody, koszt usunięcia wad wyniósłby ok. 1,5 mln. złotych.

Jednocześnie również w 2017 r., kiedy właściciele nieruchomości domagali się wyjaśnień, okazało się, że lokalu, w którym mieściła się ochrona osiedla nie zaliczono do części wspólnych nieruchomości (w lokalu mieściła się baza osiedlowego monitoringu, który powinien być częścią wspólną), *Osiedle Bałtyk Sp. z o. o.* nie jest w stanie przedstawić rozliczenia z kosztów zarządzania nieruchomościami.

Również w 2017 r. powołana została do życia spółka *Osiedle Bałtyk Administracja Sp. z o.o.*, która przejęła część udziałów należących dotychczas do spółki *Osiedle Bałtyk Sp. z o. o.* i wedle posiadanych informacji lokal monitoringu (ochrony) stał się wyłączną własnością *Osiedla Bałtyk Administracja Sp. z o.o.*

Spółka *Osiedle Bałtyk Sp. z o.o.* wypowiedziała wszystkim właścicielom nieruchomości umowy o zarządzanie, część właścicieli nieruchomości zawarła umowy z *Osiedlem Bałtyk Administracja Sp. z o.o.*, część odmówiła podpisania nowych umów, co do części nieruchomości *Osiedle Bałtyk Administracja Sp. z o.o.* stała się zarządcą z mocy prawa i treści aktów notarialnych kupna - sprzedaży, jako sukcesor po *Osiedlu Bałtyk Sp. z o. o.*

Jednocześnie zdarza się zamykanie bram wjazdowych na osiedle (które jest ogrodzone).

Jakie drogi wyjścia i jakie kierunki działań mogą przedsięwziąć właściciele nieruchomości celem ochrony ich praw?

Odpowiedź

W pierwszej kolejności należy wskazać, że wedle oświadczeń spółki *Osiedle Bałtyk Sp. z o.o.* oraz wedle wiedzy znanej sporządzającemu opinię z urzędu (z racji prowadzonej działalności), terminy do zawarcia umów przyrzeczonych zakupu udziałów prawa własności działek stanowiących drogi wewnętrzne - minęły.

Według przepisu art. 389 KC - w brzmieniu obowiązującym przed dniem 25 września 2003 roku - określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej stanowiło element przedmiotowo istotny umowy przedwstępnej. Brak postanowienia, co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powodował nieważność umowy przedwstępnej. Na gruncie obowiązujących aktualnie przepisów prawnych regulujących instytucję umowy przedwstępnej strony nie mają już obowiązku oznaczenia w jej treści terminu, w którym bądź do którego umowa przyrzeczona winna zostać zawarta. Zastrzeżenie terminu przez strony już w umowie przedwstępnej jest jednak w pełni dopuszczalne - a nawet pożądane - gdyż pozwala na uniknięcie niepewności co do okresu związania umową przedwstępną, a przede wszystkim potencjalnych sporów w kwestii wyznaczenia terminu i jego „odpowiedniości”.

Ustawodawca, w związku z rezygnacją z wymogu określenia w treści umowy przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, przewidział szczególny mechanizm jego oznaczenia, gdy strony nie ustaliły go bezpośrednio w umowie. Możliwość wyznaczenia terminu ograniczona jest do przypadku, gdy termin nie został wyznaczony w treści czynności prawnej - umowy przedwstępnej. Zamieszczenie w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wyklucza możliwość wyznaczenia terminu przez

którkolwiek ze stron. Zgodnie z przepisem art. 389 § 2 zd. 1 KC jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przepis art. 389 § 2 KC stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 455 KC. Określając, jaki termin zawarcia umowy przyrzeczonej jest terminem odpowiednim, należy przede wszystkim ustalić, z jakiej przyczyny strony postanowiły odroczyć w czasie zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie będzie terminem odpowiednim w rozumieniu cytowanego przepisu zarówno termin zbyt bliski, jak i zbyt odległy. Nie można wymagać od drugiej strony, by przez dłuższy czas bez jakiegoś ważnego powodu pozostawała w gotowości do zawarcia umowy definitywnej. Wyznaczenie nieodpowiedniego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej skutkuje obowiązkiem jej zawarcia w terminie odpowiednim. Wyznaczenie terminu stanowi skorzystanie przez uprawnionego z jego prawa podmiotowego. W przypadku wyznaczenia terminu zbyt krótkiego albo zbyt długiego można podnosić, że ze strony uprawnionego nastąpiło nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 KC). Należy podzielić pogląd, w myśl którego odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę umowy przedwstępnej do tego zobowiązaną w terminie nieodpowiednim nie może być traktowana jako uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przepis art. 389 KC nie zawiera bliższych wskazań dopuszczalnych sposobów oznaczenia przez strony umowy przedwstępnej terminu, w ciągu którego ma dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przyjmuje się, że określenie terminu może nastąpić nie tylko przez wskazanie konkretnej daty czy przedziału czasowego, ale także poprzez wskazanie pewnego zdarzenia. Pod pojęciem „termin” należy rozumieć zdarzenie przyszłe i pewne, dopuszczalne będzie zarówno oznaczenie terminu w taki sposób, że moment, w którym termin ten nadejdzie, nie jest znany w chwili dokonania czynności.

Decydujące znaczenie przypada tu pewności zdarzenia, a nie ścisłemu momentowi jego nadejścia. Za dopuszczalne Sąd Najwyższy uznał takie określenie daty, jak przykładowo „na wiosnę”, „po żniwach” itp., albowiem kres terminu da się wówczas z góry ustalić bez jakichkolwiek trudności. Z kolei za niedopuszczalne uznano w orzecznictwie takie oznaczenie terminu w umowie przedwstępnej, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w najbliższym wyznaczonym przez notariusza terminie (tak - wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 lutego 1994 roku, sygn. akt I ACr 36/94, LEX nr 9205). Na uwagę zasługuje również pogląd wyrażony przez R. Sadlika. Jego zdaniem termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie może być określony za pomocą zdarzenia przyszłego, choćby nawet pewnego co do wystąpienia, ale niepewnego co do czasu jego wystąpienia. Jako przykład Autor podał zastrzeżenie, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po czyjejś śmierci. W jego przekonaniu w takich przypadkach data zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest dostatecznie określona. Stanu gotowości do zawarcia umowy nie można zaś rozciągać w nieskończoność (tak - R. Sadlik, *Umowa przedwstępna w stosunkach pracy*, Pr.Pracy 1999, nr 12, str. 16).

Zdaniem opiniującego termin zawarcia umów przyrzeczonych – minął już wiele lat temu, aczkolwiek przy każdym z aktów, analizując jego treść, należy ustalić, kiedy termin ten upłynął (wynika to z różnych sposobów ujmowania terminu, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta).

Zgodnie z art. 390 § 3 zd. 1 KC *roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.*

Oznacza to, że zarówno kupujący jak i sprzedający mogą domagać się sądownie zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie roku od ziszczenia się warunku czasowego, kiedy umowa powinna być najpóźniej zawarta – w przedmiotowej sprawie również te terminy minęły, co powoduje, że żadna ze stron nie może

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg

tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

skutecznie domagać się sądownie zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ powództwo takie zostanie oddalone w przypadku podniesienia zarzutu przedawnienia.

Zresztą, co do upływu tego terminu oświadczenie takie złożyła również sama spółka Osiedle Bałtyk Sp. z o.o. w jednej z korespondencji.

W takim wypadku zawarcie umowy przyrzeczonej jest jedynie wolną wolą stron, natomiast jeżeli kupujący, którzy zapłacili już za nabycie udziału we własności nieruchomości, nie chcą zawarcia umowy przyrzeczonej – mają prawo domagać się zwrotu wpłaconej na ten cel kwoty.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem *roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 KC (tak – uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07).*

Jak wskazuje wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, *gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 KC). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy.*

Tym samym termin do żądania sądowego zwrotu wpłaconej kwoty wynosi lat 10 od dnia, kiedy umowa miała być ostatecznie zawarta – w każdym przypadku należy ocenić to indywidualnie, w zależności od daty spełnienia się warunku do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wskazać należy również, że zawarcie w chwili obecnej umowy przyrzeczonej spowoduje, że każdy ze współwłaścicieli wadliwych części wspólnych (sieć wodnokanalizacyjna) odpowiada materialnie za naprawę

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg

tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

uszkodzeń, co oznacza, że każda osoba, która jest współwłaścicielem części wspólnych będzie partycypować w kosztach usunięcia usterek.

Wynika to wprost z art. 207 KC, gdzie wskazano, że *pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.*

Odrębną kwestią jest zarządzanie osiedlem jako całością.

Faktem jest, że obecnie coraz powszechniejszym zjawiskiem są zamknięte osiedla budowane jako jeden ogrodzony kompleks mieszkaniowy ze wspólną infrastrukturą wewnętrzną.

Z reguły tworzy się wspólnoty mieszkaniowe jednobudynkowe, jednak przepisy nie wykluczają budowania przez deweloperów i tworzenia wspólnot wielobudynkowych.

W przypadku zamkniętych osiedli mieszkaniowych ze wspólną infrastrukturą towarzyszącą (wspólne parkingi, drogi dojazdowe, place zabaw, ogrodzenie, monitoring itd.) właśnie ze względu na tę wspólną infrastrukturę najwłaściwsze byłoby tworzenie jednej wspólnoty mieszkaniowej wielobudynkowej, której nieruchomość wspólną tworzyłby cały teren osiedla i wszystkie budynki.

Przy takim rozwiązaniu prawnym osiedle ma jeden zarząd i jednego zarządcę. Taka wspólnota mieszkaniowa podejmuje też decyzje odnośnie całego terenu osiedla, także kosztów związanych z całą infrastrukturą. Przy zastosowaniu innego rozwiązania statusu prawnego osiedla, np. stworzeniu kilku wspólnot jednobudynkowych brak jest prawnych możliwości podejmowania przez te wspólnoty wspólnych decyzji.

Zamknięte osiedle może też przybrać formę skupionych na danym terenie domów jednorodzinnych. Wówczas pod względem prawnym są to pojedyncze działki zabudowane budynkami wolnostojącymi, stanowiące wyłączną własność

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg
tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

pojedynczych osób oraz niezabudowane działki będące drogami dojazdowymi i terenami zielonymi na osiedlu, będące współwłasnością właścicieli domów.

Nie jest to jednak wspólnota mieszkaniowa bo podstawą do powstania wspólnoty jest wyodrębnienie lokali, a w takim osiedlu nie ma lokali.

Skoro poszczególne nieruchomości zabudowane domami stanowią wyłączną własność pojedynczych właścicieli to zarządzają nimi i wyłączne decyzje ich dotyczące podejmują właśnie ich właściciele.

Wszystkie media dostarczane są do budynków na podstawie indywidualnych umów z dostawcami i indywidualnie rozliczane między dostawcą, a właścicielem budynku. Każdy właściciel ponosi też indywidualnie koszty napraw i remontów swojego budynku.

Oprócz domów istnieją jednak tereny wspólne będące współwłasnością i tutaj istnieje konieczność współdziałania właścicieli.

Do niezabudowanych nieruchomości na takim osiedlu domów mają zastosowanie przepisy KC dotyczące współwłasności. Zgodnie z KC współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z nieruchomością w stosunku do wielkości swoich udziałów. Współwłaściciele podejmują decyzje w formie zgody na ich dokonanie. Brak jest jakichkolwiek obostrzeń jak ta zgoda ma być podjęta.

Do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda współwłaścicieli posiadających większość udziałów w nieruchomości. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (jednomyślność). 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.

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg

tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

W przypadku terenów wspólnych na osiedlu nie ma zarządu i co do zasady współwłaściciele zarządzają tymi terenami wspólnymi sami. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie aby współwłaściciele w drodze umowy zlecieli zarządzanie terenami wspólnymi zarządcy. Jednak jako że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. W celu ułatwienia zarządzania tymi terenami powołany może być też odrębny podmiot np. stowarzyszenie.

Należy jednak pamiętać, że aby odrębny podmiot mógł zarządzać terenami nie będącymi jego własnością musi mieć albo podpisaną umowę z właścicielami - i wówczas stowarzyszenie może podejmować decyzje w ramach tej umowy; albo właściciele muszą wyrazić zgodę na daną czynność. Jeżeli brak jest takiej umowy lub upoważnienia właścicieli do dokonania w ich imieniu danej czynności przez stowarzyszenie nie ma ono żadnej legitymacji do działania w imieniu współwłaścicieli tych terenów.

O ograniczeniach w możliwości zarządzania takimi terenami niech świadczy sprawa, która zakończyła się wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 10 października 2009 r., II SA/Wa 124/09.

W przedmiotowej sprawie mieszkańcy osiedla domów założyli stowarzyszenie, powierzając mu m.in. zarządzanie funduszem remontowo-odtworzeniowym. Z tych pieniędzy pokrywane były koszty konserwacji i remontów nieruchomości wspólnych, takich jak drogi, zieleń i oświetlenie ulic.

Co pewien czas sporządzana była i podawana mieszkańcom do wiadomości lista dłużników, która zawierała nazwiska zarówno członków stowarzyszenia, jak i tych, którzy do niego nie należeli. W związku z taką sytuacją GIODO nakazał stowarzyszeniu zaprzestanie przetwarzania bez podstawy prawnej danych osobowych właścicieli posesji niebędących członkami stowarzyszenia bowiem powinno mieć zgodę tych osób na przetwarzanie ich danych.

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg
tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

Nakazał też opracowanie polityki bezpieczeństwa zarządzania danymi i wyznaczyć ich administratora. Stowarzyszenie wniosło skargę do sądu, w której powołało się na art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie danych osobowych, który dopuszcza takie działanie, gdy jest niezbędne do osiągnięcia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów albo odbiorców danych. Stowarzyszeniu jest to niezbędne do utrzymania w należytym stanie i zarządzania nieruchomościami wspólnymi, a danych nie udostępnia osobom trzecim.

Sąd przyznał jednak rację GODO. Stwierdził, że stowarzyszenie nie ma zgody mieszkańców osiedla na przetwarzanie ich danych. Wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych przez osobę, której te dane dotyczą, stanowiące przesłankę przetwarzania danych osobowych wymienioną w art. 23 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie może być dorozumiane, ani istnienia takiej zgody nie można też domniemywać. Zgoda na przetwarzanie danych osobowych stanowi oświadczenie woli osoby, której dane mają być przetwarzane. Nie jest wystarczające samo powiadomienie o zamiarze przetwarzania danych osobowych oraz brak sprzeciwu zainteresowanej osoby.

W sprawie chodziło tylko o możliwość przetwarzania danych osobowych ale ujawniła ona sytuację, że takie stowarzyszenie nie ma żadnej władzy nad właścicielami domów na osiedlu. Wystarczy, że jeden właściciel domu na osiedlu uzna takie rozwiązanie za niekorzystne dla niego i stowarzyszenie straci możliwość zarządzania terenem wspólnym. Wystarczy też, że jeden właściciel nie wstąpi do stowarzyszenia lub z niego wystąpi aby stowarzyszenie nie mogło zmusić go do wnoszenia jakichkolwiek zaliczek na koszty utrzymania.

W przypadku zamkniętych osiedli złożonych z budynków wielolokalowych, z reguły będą się one składać z kilku czy nawet kilkunastu wspólnot mieszkaniowych.

Oprócz wspólnot mieszkaniowych na terenie osiedla będą jeszcze występować tereny wspólne z infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, drogi dojazdowe, place zabaw, ogrodzenie, monitoring i inne zabezpieczenia). Tereny te nie będą ani częścią, ani współwłasnością żadnej ze wspólnot mieszkaniowych.

W takim przypadku każda ze wspólnot zarządzać może tylko własną nieruchomością wspólną, a wspólnoty nie mogą ani samodzielnie ani wspólnie podejmować żadnych decyzji odnośnie terenów wspólnych bo nie są one ich własnością tylko są oddzielnymi terenami będącymi współwłasnością określonych osób. Tylko te osoby mogą też podejmować decyzje dotyczące tych terenów.

Zarządzanie tymi terenami nie odbywa się na podstawie *ustawy o własności lokali* tylko na podstawie przepisów dotyczących współwłasności zawartych w Kodeksie cywilnym.

Zgodnie z tymi przepisami współwłaściciele podejmują decyzje w formie zgody na ich dokonanie. Do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda współwłaścicieli posiadających większość udziałów w nieruchomości. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (jednomyślność). 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.

Uchwała którejkolwiek ze wspólnot mieszkaniowych, ustalająca zaliczki na koszty napraw np. bramy wjazdowej na teren osiedla, która znajduje się na innej nieruchomości, w przypadku zaskarżenia zostanie uchylona przez sąd.

Wspólnota mieszkaniowa może bowiem zarządzać tylko własną nieruchomością wspólną, a właściciele są zobowiązani tylko do ponoszenia kosztów zarządu

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg
tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

nieruchomością wspólną. Tymczasem osoby, które są współwłaścicielami tych terenów nie są w stanie podjąć żadnej decyzji bo na czynność przekraczającą zwykły zarząd potrzebna jest jednomyślność, a trudno ją uzyskać wśród kilkudziesięciu czy nawet kilkuset osób.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z jednej strony ze wspólnotami mieszkaniowymi, które powstają z mocy prawa (lokale - apartamenty) i które muszą mieć albo zarząd własny albo zarządcę - administratora, jak również z domami stanowiącymi odrębną własność. Tym samym brak jest możliwości „zmuszenia” w jakikolwiek sposób właścicieli nieruchomości odrębnych, nie będących częścią wspólnot mieszkaniowych, do przyjęcia zarządcy, a po zakończeniu umowy o administrowanie/zarządzanie ze spółką *Osiedle Bałtyk Sp. z o.o.* - nie ma prawnej możliwości narzucenia zarządu tymże właścicielom.

Ując należy również kwestę istniejących służebności bezpłatnego przejazdu i przechodu - po pierwsze wskazać należy, że zgodnie z treścią umów obowiązują one do momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli nie została ona jeszcze zawarta, mimo upływu nawet dłuższego czasu, nie powoduje to upadku służebności, i to nawet w przypadku gdy roszczenie w przedmiocie sądowego dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej - jest przedawnione.

Ewentualne zastosowanie znajduje tutaj art. 291 KC - *jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej.*

Potrzeba uzasadniająca żądanie musi wytworzyć się i występować po stronie nieruchomości obciążonej, bowiem tylko jej właściciel jest legitymowany do zgłoszenia w trybie art. 291 KC roszczenia o zmianę służebności. Jednak jej przyczyna może leżeć zarówno po stronie nieruchomości służebnej,

Kancelaria Radcy Prawnego
Sylwester Pietrzycki
ul. Dubois 28
78 - 100 Kołobrzeg

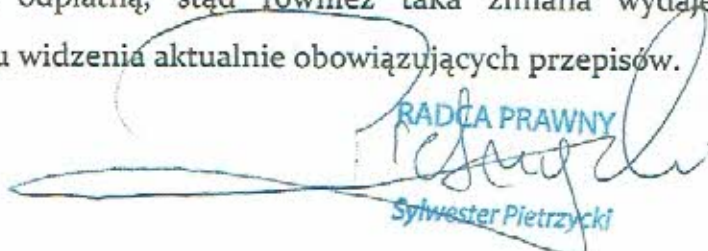
tel.: /094/ 34 482 08 sylwester.pietrzycki@onet.eu

jak i obciążonej. Ważna przyczyna będąca przesłanką żądania zmiany może być bowiem spowodowana zmianami samej nieruchomości obciążonej, ale także dążeniem do zachowania *status quo* tej nieruchomości w związku z modyfikacją ustanowionej służebności, niewymagającą zawarcia nowej umowy, a będącą następstwem zwiększenia się potrzeb nieruchomości władnącej.

Oceny ważności potrzeby gospodarczej dokonuje się, biorąc pod uwagę społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej oraz stopień, w jakim uczynienie zadość tej potrzebie przyczyni się do lepszego zaspokojenia określonego interesu tej nieruchomości. Mimo spełnienia tych wszystkich przesłanek, dokonanie zmiany sposobu wykonywania lub treści służebności jest niedopuszczalne w sytuacji, gdy przyniosłoby to niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej (tak - E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz., s. 715; J. Szachułowicz, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2008, s. 839).

Ważna potrzeba gospodarcza musi mieć obiektywny i trwały charakter - powoduje ona bowiem zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności. Przejściowe potrzeby nie uzasadniają zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności na podstawie art. 291 KC. Mogą jednak uzasadniać chwilową zmianę sposobu wykonywania służebności na podstawie art. 288 KC. Przykładowo, w przypadku służebności przejazdu, właściciel nieruchomości obciążonej może domagać się od uprawnionego ze służebności, aby tymczasowo wykonywał przejazd okreśną trasą, gdy na części nieruchomości, na której ta służebność jest realizowana konieczne jest przeprowadzenie robót ziemnych.

Trudno wyobrazić sobie wykazanie przez właścicieli nieruchomości obciążonej służebnością ważnej potrzeby gospodarczej, która uzasadniałaby zmianę służebności na odpłatną, stąd również taka zmiana wydaje się niedopuszczalna z punktu widzenia aktualnie obowiązujących przepisów.


RADCA PRAWNY
Sylwester Pietrzycki