

Sygnatura akt II C 60/17

Obraz 1

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant staż. M. Ż.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 grudnia 2017 roku w Ł.

sprawy z powództwa D. K. (1) i K. K. (1)

przeciwko J. G. (1) i J. G. (2)

o nakazanie ewentualnie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń oraz o zapłatę, o ustalenie

1. oddać powództwo;

2. zasądza od powodów na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 60/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 24 stycznia 2017 roku przeciwko J. G. (1) i J. G. (2), D. K. (1) i K. K. (1) domagali się nakazania pozwanym demontażu nielegalnego przyłącza elektrycznego do pomieszczenia gospodarczego oznaczonego (...)znajdującego się w nieruchomości numer(...) położonej w Ł. przy ulicy (...) i przywrócenie stanu pierwotnego, a także zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew- k. 2- 5)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew- k. 22- 26)

W piśmie wniesionym w dniu 12 kwietnia 2017 roku (data złożenia w placówce pocztowej) i uzupełnionym pismem wniesionym w dniu 31 maja 2017 roku, powodowie wskazali, że domagają się: nakazania pozwanym demontażu nielegalnego przyłącza elektrycznego do części składowej lokalu numer (...), oznaczonej numerem (...), znajdującej się w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na poziomie garaży (o) wskazując jako podstawę prawną art. 209 kc ewentualnie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń oraz o zapłatę, wskazując jako podstawę prawną art. 222§2 kc, poprzez: niezwłoczne odłączenie przewodu zasilającego gniazdo elektryczne, znajdujące się w części składowej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej (...). od instalacji elektrycznej Wspólnoty Mieszkaniowej A. w Ł. i przywrócenie stanu pierwotnego oraz zapłacenie Wspólnocie Mieszkaniowej A.w Ł. odszkodowania za bezumowne korzystanie z energii elektrycznej w wysokości 100 zł miesięcznie począwszy od 4 maja 2015 roku do 31 maja 2017 roku, tj. kwoty 2600 zł. Nadto wnieśli- w oparciu o

art. 189 kpc- o ustalenie: czy pozwani bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej A. w Ł. wyrażonej w formie uchwały, bez zatwierdzonego projektu przyłącza przez Wspólnotę mieli prawo dokonać przyłącza elektrycznego do części składowej lokalu mieszkalnego numer (...), oznaczonej numerem (...) znajdującej się w garażu podziemnym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na poziomie garaży (O); czy pozwani mają prawo pobierać energię elektryczną bez zawarcia umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową A. w Ł. bez opomiarowania ilości zużycia energii elektrycznej z części wspólnych nieruchomości do części składowej lokalu mieszkalnego numer (...), oznaczonej numerem (...), znajdującej się w garażu podziemnym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na poziomie garaży (O).

(pisma: k. 62- 81 oraz k. 139)

W odpowiedzi na powyższe żądanie pozwani wnieśli o jego oddalenie.

(pismo z 22 czerwca 2017 roku- data złożenia w placówce pocztowej- k. 141- 143)

W piśmie z dnia 28 listopada 2017 roku, powodowie oświadczyli, że „prostują” swoje żądanie z pisma z 31 maja 2017 roku i wnoszą o nakazanie pozwanym demontażu nielegalnego przyłącza elektrycznego do części składowej lokalu mieszkalnego numer (...) oznaczonej numerem (...) znajdującego się w garażu podziemnym na poziomie garaży (-1; prawidłowo „na poziomie garaży (O)- oświadczenie na rozprawie 6 grudnia 2017 roku- k. 368) nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz ogółu współwłaścicieli nieruchomości, którzy tworzą Wspólnotę Mieszkaniową A. odszkodowania za bezumowne korzystanie z energii elektrycznej z części wspólnych w wysokości 100 zł miesięcznie począwszy od 12 maja 2015 roku do 31 października 2017 roku, tj. kwotę 3100 zł.

(pismo- k. 223- 227)

Na rozprawie 6 grudnia 2017 roku powodowie złożyli oświadczenia o cofnięciu pozwu (bez zrzeczenia się roszczenia) w zakresie żądania zapłaty oraz ustalenia. Pełnomocnik pozwanych w osobie radcy prawnego nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu, a także wniosła o oddalenie powództwa. Pełnomocnik pozwanych wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

(protokół rozprawy- k. 368- 370)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie oraz pozwani są właścicielami lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) (K. K.- numer(...), D. K.- numer(...)) oraz pozwani- numer (...)), a także współwłaścicielami części wspólnych tej nieruchomości. Liczba lokali w nieruchomości przekracza(...). Właściciele lokali mieszkalnych tworzą Wspólnotę Mieszkaniową A.w Ł., która posiada zarząd. Pomieszczenie gospodarcze oznaczone (...) jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego pozwanych. Pozwani wykonali przyłącze do pomieszczenia gospodarczego oznaczonego (...) z instalacji elektrycznej budynku (części wspólnej).

(bezsporne)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne.

Na wstępie należy wskazać, że zmiana powództwa w rozumieniu art. 193 kpc dotyczy jedynie takich sytuacji, w których powód występuje z kolejnym żądaniem (obok albo zamiast dotychczasowego) lub żąda tego samego, ale z innej podstawy faktycznej; zmiana podstawy prawnej nie stanowi zmiany powództwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 21 maja 2009 roku w sprawie V CSK 439/08; 9 listopada 2004 roku w sprawie V CK 246/04). Cofnięcie pozwu już po rozpoczęciu rozprawy (jak w niniejszej sprawie), dla swej skuteczności wymaga jednoczesnego zrzeczenia się roszczenia albo zgody pozwanego (art. 355§1 i 203§1 kpc). Przekładając te uwagi na formułowane przez powodów

żądania oraz nieskuteczne cofnięcie przez nich pozwu co do części żądań należy wskazać, że powodowie domagali się, na chwilę zamknięcia rozprawy: nakazania demontażu przyłącza elektrycznego (w oparciu o art. 209 kc) ewentualnie (w oparciu o art. 222§2 kc): odłączenia przewodu elektrycznego oraz zapłaty (przy czym zapłaty kwoty 2600 zł na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej zaś kwoty 3100 zł na rzecz „ogółu współwłaścicieli nieruchomości, którzy tworzą Wspólnotę Mieszkaniową”), a także ustalenia (w oparciu o art. 189 kpc).

Właściciele samodzielnych (wyodrębnionych) lokali mieszkalnych, wchodzących w skład nieruchomości tworzą wspólnotę mieszkaniową; wspólnota mieszkaniowa może pozywać i być pozywana, jest tzw. ułomną osobą prawną (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 ustawy), a zatem właściciele samodzielnych lokali są jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Jakkolwiek współwłasność (w tym zarząd rzeczą wspólną) jest uregulowana w Kodeksie cywilnym, w art. 195- 221, przy czym co do zarządu art. 199- 209 kc), to zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się jedynie w zakresie nieuregulowanym ustawą o własności lokali, zaś ustawa o własności lokali reguluje zarządzanie i reprezentację wspólnoty. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Jest to regulacja ściśle powiązana ze wspomnianą osobowością prawną wspólnoty (i odpowiadającą jej zdolnością sądową), jako ułomnej osoby prawnej (przytoczony wyżej art. 6 ustawy). Wyrażone w art. 27 ustawy prawo i obowiązek każdego właściciela lokalu do współdziałania w zarządzenie nieruchomością wspólną, jak stanowi sam przepis, nie uchybia art. 21 ustawy, a zatem nie można go rozumieć w ten sposób, że właściciel nieruchomości ma prawo i obowiązek działać obok zarządu, skoro jedynie zarząd ma uprawnienia o jakich mowa w art. 21 ustawy, ale w ten sposób, że winien postępować w taki sposób, aby nie utrudniać zarządzania, lecz w zarządzaniu pomagać powołanemu do tego organowi, a także w ramach tego uprawnienia i obowiązku ma prawo kontroli zarządu i wystąpienia o ustanowienie kuratora (odpowiednio art.: 25 i 29 ustawy). Jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie (por.: Komentarz do art. 27 ustawy o własności lokali pod red. R. D., wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. z dnia 20 grudnia 2012 roku w sprawie (...) SA/Op 438/12, wyrok NSA z dnia 3 lutego 2012 roku w sprawie II OSK 2208/10 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 roku w sprawie III CZP 43/05), zarząd nie może być pominięty jako właściwa reprezentacja wspólnoty i jest reprezentantem na zewnątrz. Właściciel lokalu może jedynie mieć status interwenienta ubocznego, a w postępowaniu nieprocesowym uczestnika postępowania, ewentualnie strony ale w postępowaniu administracyjnym (np. podjęcia działań przez organ nadzoru budowlanego) i to jedynie wówczas, gdy przedmiot sprawy dotyka jego prawa własności; a contrario nie przysługuje mu status strony w postępowaniu procesowym dotyczącym relacji wspólnota- właściciel lokalu, a więc legitymacja procesowa, a to właśnie z uwagi na art. 27 ustawy. Tym bardziej nie może być mowy o przysługiwaniu legitymacji czynnej właścicielowi jednego lokalu przeciwko właścicielowi innego lokalu w sprawie dotyczącej nieruchomości wspólnej, skoro zarząd taką nieruchomością przysługuje zarządowi wspólnoty, z czym związana jest ściśle zdolność sądowa wspólnoty, którą posiada, aby realizować swe zadania. W przypadku czynności zachowawczych (art. 209 kc), a więc służących zachowaniu wspólnego prawa (prawa związanego z nieruchomością wspólną), właściciel lokalu może dokonywać jedynie czynności faktycznych i to jedynie takich, które nie uchybiają prawom zarządu (lub zarządcy umownego) wspólnoty; czynności prawnych zachowawczych może dokonywać tylko wtedy, gdy wspólnota nie ma organu (zarządu). Ponadto właściciel lokalu może wystąpić do sądu: z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczającej zwykły zarząd (odpowiednio art.: 201 oraz 199 kc mają bowiem zastosowanie), a także w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, jeżeli nadto zarząd nie występuje z wnioskiem w trybie art. 24 ustawy. Podkreślić jednak należy, że są to postępowania nieprocesowe, zaś w takim przypadku prawo do wystąpienia do sądu wygląda inaczej, o czym wyżej powiedziano.

Przenosząc powyższe rozważania na niniejszą sprawę należy dojść do wniosku, że powodom nie przysługuje legitymacja procesowa do wystąpienia przeciwko pozwanym z żądaniami, jakie w toku procesu zgłosili, dotyczącymi nieruchomości wspólnej. Żądanie demontażu przyłącza przysługuje (niezależnie od podstawy żądania- art. 209, czy 222§2 kc) wspólnocie, mającej osobowość prawną i organ w postaci zarządu (i zarządcy), poprzez który może w stosunku do właścicieli lokali dochodzić roszczeń związanych z nieruchomością wspólną. Żądanie ustalenia także

jest niezasadne, gdyż dla jego realizacji konieczny jest interes prawny, którego powodowie nie posiadają. Interes prawny polega na tym, że sytuacja prawna osoby, aby ją uregulować, wymaga uzyskania orzeczenia sądu; nie może ona jednocześnie być uregulowana w inny sposób, niż w drodze powództwa opartego o art. 189 kpc (np. nie może to nastąpić w procesie o zapłatę, czy w drodze postępowania nieprocesowego). Uprawnienie do uregulowania-bezprawnej w ocenie powodów sytuacji prawnej zaistniałej wskutek ingerencji przez pozwanych w nieruchomości wspólnej- nie przysługuje powodom, ale wspólnocie mieszkaniowej, zatem nie przysługuje im interes prawny w ustaleniu, czy pozwani mogli wykonać przyłącze lub pobierać energię elektryczną z instalacji stanowiącej element nieruchomości wspólne, czy nie. Bezzasadne jest także żądanie zgłoszone przez powodów zasądzenia od pozwanych należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Arboretum, gdyż powodowie nie są uprawnieni do dochodzenia roszczeń przysługujących wspólnocie- co już wyżej opisano, ani na rzecz „ogółu współwłaścicieli nieruchomości, którzy tworzą Wspólnotę Mieszkaniową Arboretum”, gdyż taki podmiot prawa, a więc podmiot mający osobowość prawną (i odpowiadającą jej zdolność sądową) nie istnieje.

O kosztach procesu orzeczono, mając na uwadze wynik postępowania, na podstawie art. 98§1 i 3 i 109§1 kpc, obciążając powodów kosztami procesu poniesionymi przez powodów. Po stronie pozwanych zachodziło współuczestnictwo formalne, zatem każdy z nich był uprawniony do otrzymania zwrotu kosztów procesu na swoją rzecz. Pozwani ponieśli jedynie koszty zastępstwa procesowego. Z uwagi na treść §19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, zgodnie z którym w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji, skoro wartość przedmiotu sporu pierwotnie (w pozwie) wynosiła 300 zł, to od tej wartości należało ustalić wysokość wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego każdego z pozwanych. Stawka przy wartości przedmiotu sporu do 500 zł wynosi 90 zł (§2 pkt 1 cyt. rozp.). Skoro brak jest w cytowanym rozporządzeniu szczególnego- w stosunku do §2, nakazującego ustalanie wynagrodzenia od wartości przedmiotu sporu- przepisu regulującego wynagrodzenie adwokata od żądań zgłoszonych przez powodów już po wniesieniu pozwu, a zmiana wartości przedmiotu sporu nie wpływa w danej instancji na wysokość wynagrodzenia (przytoczony §19 cyt. rozp.), należało zasądzić od powodów na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 90 zł.