

Sygn. akt I C 458/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Anna Włodarczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

o zapłatę 2.610,27 zł

I oddała powództwo;

II zasądza na rzecz strony pozwanej **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.** tytułem zwrotu kosztów procesu **od powódek:**

1. **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.** kwotę 180 zł,
2. **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.** kwotę 180 zł,
3. **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.** kwotę 77 zł,
4. **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.** kwotę 180 zł.

Sygn. akt. I C 458/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 7 października 2013 r. strony powodowe: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...), Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...), Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...), Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. wniosły o zasądzenie od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 19B w Ś. kwoty 2610,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2013 r. Na uzasadnienie strony powodowe wskazały, że pozwana Wspólnota jest współwłaścicielem wspólnej działki gruntu nr (...) położonej przy ul. (...) w Ś.. Działka ta jest współwłasnością, oprócz pozwanej, jeszcze 6 Wspólnot Mieszkaniowych. Powodowe Wspólnoty zawarły umowę na utrzymanie nieruchomości wspólnej z jedną firmą sprzątającą i ponosili koszty tego utrzymania. Pozwana takiej umowy nie zawarła i nie ponosiła kosztów utrzymania. W dniu 29 lipca 2013 r. strona pozwana została wezwana do zwrotu kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości odpowiadającej udziałowi procentowemu we współwłasności, jednak zapłaty nie dokonała.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I Nc (...) Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Świdnicy nakazał stronie pozwanej, aby zapłaciła stronom powodowym kwotę 2610,27 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Strona pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodowych Wspólnot kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że powodowie nie wykazali źródła zobowiązania pozwanej, ani nie przedstawili podstawy dokonanych obliczeń. W późniejszym piśmie procesowym strona pozwana podniosła zarzut braku legitymacji biernej po stronie pozwanej i braku legitymacji czynnej po stronie powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowe Wspólnoty zawarły z Zakładem Usług (...) sp. z o.o. w Ś. umowy o utrzymanie porządku i czystości w obszarze zarządzanych przez nich nieruchomości wspólnych, jak również w obszarze działki nr (...).

Dowód: aneks nr (...) z dnia 8.08.2011 roku – Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 27-27v., aneks nr (...) z dnia 8.08.2011 roku – Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 28-28v., aneks nr (...) z dnia 8.08.2011 roku – Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 29-29v., aneks nr (...) z dnia 8.08.2011 roku – Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) (k. 30-30v.)

Powodowe Wspólnoty pismami z dnia 29 lipca 2013 r. wezwały stronę pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni następujących kwot z tytułu rozliczenia kosztów utrzymania terenu wspólnego:

- 326,28 zł – na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...),
- 652,56 zł – na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...),
- 978,87 zł – na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...),
- 652,56 zł – na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

Dowód: wezwanie do zapłaty z 29 lipca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 22, wezwanie do zapłaty z 29 lipca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 23, wezwanie do zapłaty z 29 lipca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 24, wezwanie do zapłaty z 29 lipca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - k. 25, rozliczenia kosztów utrzymania terenu wspólnego - k. 26.

Pismami z dnia 5.09.2013 r. strona pozwana wezwała zarządcę powodowych wspólnot do przedstawienia oferty na utrzymanie terenów wspólnych, celem spisania porozumienia co do ponoszenia kosztów oraz poinformowała stronę powodową, że przyczyną odmowy zapłaty jest brak informacji i porozumienia spisanego z pozwaną Wspólnotą.

Dowód: pismo z dnia 5.09.2013 r. (...) - k. 55, pisma z dnia 5.09.2013 r. (...) - k. 54.

Działka nr (...) (wcześniej (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa. Jest ona działką oddaną w użytkowanie wieczyste będącą przedmiotem współużytkowania wieczystego dwóch spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz osób fizycznych, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynkach posadowionych na działkach nr (...) - członków Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. (...), przy ul. (...), przy ul. (...), przy ul. (...), przy ul. (...) 19B w Ś.

Dowód: wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) – k. 211-216, wypis z księgi wieczystej nr (...) - k. 217-258, wypis z rejestru gruntów działką nr (...) - k. 66-67, wypis z księgi wieczystej nr (...) - k. 68-87, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) - k. 89-90, wypis z księgi wieczystej nr (...) - k. 91-107, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) - k. 109-109v., wypis z księgi wieczystej nr (...) - k. 110-120, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) - k. 122-123, wypis z księgi wieczystej nr (...) - k. 124-140, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) - k. 142-143, wypis z księgi

wieczyste nr (...) - k. 144-163, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) - k. 165-166, wypis z księgi wieczyste nr (...) - k. 167-187, wypisu z rejestru gruntów dla działki nr (...) - k. 189-189v., wypis z księgi wieczyste nr (...) - k. 190-209, zeznania świadka G. P. – k. 358-359v.

Działka nr (...) użytkowana jest w części jako teren zielony, w części jako plac zabaw dla dzieci oraz w części jako parking dla samochodów wraz z drogami dojazdowymi do poszczególnych budynków.

Okoliczność bezsporna.

Spółka (...) przez dwa miesiące świadczyła usługi porządkowe w obrębie posesji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Z uwagi jednak na wysokie koszty zarząd zdecydował o rezygnacji z usług tej spółki, gdyż strona pozwana ponosiła koszty w wysokości 827 zł, podczas gdy obecnie za tożsame usługi ponosi koszt w wysokości 280 zł.

Dowód: zeznania świadka G. P. – k. 358-359v.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie zeznań świadka G. P., które były spójne i logiczne oraz dokumentów urzędowych, które odpowiadając wymogom z art. 244 § 1 kpc stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Przedłożone dokumenty prywatne stanowiły natomiast dowód tego, że osoba która je sporządziła złożyła oświadczenie w nim zawarte. Wiarygodność i moc dowodowa tych dokumentów w opisanym zakresie nie budziła żadnych wątpliwości Sądu ani nie była kwestionowana przez strony postępowania. Sąd oddalił natomiast wniosek dowodowy o przesłuchanie w charakterze strony powodowej P. M., ponieważ jako zarządca nieruchomości, nie ma on przymiotu strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu z powodu braku legitymacji biernej po stronie pozwanej oraz braku legitymacji czynnej po stronie powodowej.

Należy przyznać rację stronie pozwanej, która wskazała, że wbrew twierdzeniu powodowych Wspólnot, sporna działka nr (...) nie stanowi współwłasności m.in. pozwanej Wspólnoty. Jak ustalono, stanowi ona przedmiot współużytkowania wieczystego właścicieli lokali w budynkach położonych na sąsiednich działkach. Działka ta nie jest częścią nieruchomości wspólnej członków Wspólnot Mieszkaniowych. Słusznie również zwróciła uwagę strona pozwana, że udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) jest inny niż udział poszczególnych osób w nieruchomościach wspólnych, a więc związany z prawem własności odrębnych lokali. Dla działki tej prowadzona jest odrębna księga wieczysta, zatem widoczne jest wyraźne wyodrębnienie przedmiotowej nieruchomości wspólnych zarządzanych przez Wspólnoty.

W związku z powyższym, to współużytkownicy wieczystości działki nr (...) ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości ich udziałów, stosownie do art. 207 kc, który powinien być odpowiednio stosowany do wspólności prawa użytkowania wieczystego, zbliżonego w swej treści do wspólnego prawa własności. Dlatego legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem o zapłatę z tytułu części wydatków, których obowiązek poniesienia spoczywał na określonych współużytkownikach gruntu stosownie do wielkości ich udziałów, przysługuje tym współużytkownikom, którzy wydatki takie ponieśli ponad swój udział. Tym samym legitymacja bierna przysługuje współużytkownikom, którzy nie partycypowali w wydatkach i ciężarach związanych z przedmiotem współużytkowania w stosunku do wielkości swoich udziałów w prawie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 95/2009 (LexPolonica nr 2101424) składnikiem nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, nie może być udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w powołanym art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przez grunt należy zaś rozumieć nieruchomość gruntową (część powierzchni ziemi), na której został wzniesiony budynek. Takie rozumienie określenia „nieruchomość

wspólna” znajduje swoje potwierdzenie w innych przepisach powołanej ustawy. Między innymi w art. 5 ust. 1 mowa jest o nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali; w art. 3 ust. 5 wskazuje się, że chodzi o nieruchomość, na której został wzniesiony budynek lub budynki, z których wyodrębnia się własność lokali. W konsekwencji uznać należy, że nieruchomością wspólną jest tylko ta nieruchomość wpisana do księgi wieczystej, na której posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono lokale, a właścicielom tych lokali przysługuje udział we własności takiej nieruchomości jako prawo związane z własnością lokalu. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela pogląd wyrażony w powołanej uchwale, który znajduje w tej sprawie odpowiednie zastosowanie.

Niewątpliwie działka nr (...) pozostaje w funkcjonalnym związku z nieruchomościami wspólnymi należącymi w częściach ułamkowych wyłącznie do właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach posadowionych na nieruchomościach wspólnych przy ul. (...) w Ś.. Jednak nawet mimo takiego wyraźnego związku funkcjonalnego z nieruchomościami wspólnymi, nie może być ona uznana za część tych nieruchomości wspólnych w rozumieniu ustawy o własności lokali (por. powołaną wyżej uchwałę SN z 20.11.2009 r., III CZP 95/2009).

Wskazanej oceny nie może w żaden sposób zmienić podnoszony przez powodowe Wspólnoty fakt, iż do tej pory strona pozwana nie kwestionowała rozliczeń związanych z zarządzaniem działką nr (...) i partycypowała częściowo w kosztach jej utrzymania .

Już tylko na marginesie podnieść należy, że powodowe Wspólnoty nie uzgodniły ze stroną pozwaną powierzenia utrzymania działki nr (...) spółce (...), a strona pozwana nie godziła się na ponoszenie zawyżonych, jej zdaniem, kosztów usług tej spółki. Wobec braku legitymacji tak czynnej jak i biernej, nie miało to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tych zatem względów sąd pominął dowód z zeznań świadka S. K. – prezesa zarządu spółki (...), którego niestawiennictwo na rozprawie zostało usprawiedliwione jego długotrwałą rehabilitacją .

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc, stosując ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył nimi strony powodowe jako strony które przegrały proces w całości. Z uwagi na to, że pomiędzy tymi stronami występowało współuczestnictwo formalne, Sąd zasądził odpowiednie kwoty od każdej z nich biorąc pod uwagę wysokość dochodzonej części roszczenia i odpowiadające im stawki minimalne kosztów zastępstwa przez radcę prawnego (§ 6 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - t. j. Dz. U. 2013 r., poz. 490).