

**Sygn. akt: I C 44/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 września 2017 r. w G.

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

przeciwko **P. S.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: I C 44/17

## UZASADNIENIE

Powodowie Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G., Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G., Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G., Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G., Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. i Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. wnieśli pozew przeciwko P. S. domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 2.609,54 zł wraz odsetkami z ustawowymi od kwot szczegółowo wskazanych w pozwie.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż pozwany jest właścicielem budynku położonego przy ulicy (...), a z prawem jego własności wiąże się nierozdzielnie prawo własności udziału w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową do posesji. Ze wspólnego prawa własności nieruchomości wynika obowiązek proporcjonalnego partycypowania w kosztach utrzymania i obowiązek do terminowego wpłacenia kwot związanych z eksploatacją drogi. Ze względu na brak realizacji przez pozwanego należności względem pozostałych współwłaścicieli zarządca nieruchomości za pośrednictwem swego pełnomocnika wezwał pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia określając mu ostateczny termin do uregulowania należności. Strona powodowa, kierując wezwaniem do zapłaty miała na względzie przede wszystkim chęć ugodowego załatwienia sporu. Pozwany nie podjął jednak nawet próby kontaktu z zarządcą wspólnoty.

(pozew k. 3-13)

W dniu 15 grudnia 2016r. w sprawie o sygnaturze I Nc 1179/16 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 121)

Pozwany złożył sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa. W pierwszej kolejności pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej, wskazując iż roszczenia powodów związane są z udziałem pozwanego w prawie własności nieruchomości stanowiącej drogę, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...). Wbrew temu co wskazano w pozwie powodowe wspólnoty mieszkaniowe nie są właścicielami ww. nieruchomości, a są nimi poszczególne osoby fizyczne wskazane w dziale II. ww. księgi wieczystej i w związku z tym strona powodowa nie jest uprawniona do występowania przeciwko pozwanemu z roszczeniem będącym przedmiotem postępowania. Niezależnie od powyższego, z daleko posuniętej ostrożności pozwany podniósł, iż powodowie nie wskazali w pozwie podstawy prawnej dochodzonego przez siebie roszczenia, jak również nie wykazali, aby roszczenie to mogło być dochodzone w procesie. Zdaniem pozwanego, wystawione przez powodów dokumenty są nieprecyzyjne i na ich podstawie pozwany nie jest w stanie zweryfikować wiarygodności podnoszonych przez powodów informacji co do rzekomej zaległości w płatnościach. Strona powodowa uzasadnia podstawy oraz wysokość roszczenia dokumentami prywatnymi, na których, poza zestawieniem wpłat dotyczących lokalu B. 3E, brakuje jakichkolwiek podpisów osób upoważnionych do ich wystawienia. W uzasadnieniu pozwu powód posługuje się pojęciami koszty utrzymania części wspólnych oraz koszty eksploatacyjne nie precyzując, jakie dokładnie koszty mają się na nie składać. Co więcej, strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów, z których to wynikałoby ich zużycie. Pozwany podnosi, że wydatki, które stanowią koszty utrzymania części wspólnych są związane z częścią wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji oraz zasad prawidłowej gospodarki. W okolicznościach niniejszej sprawy koszty którymi obciąża pozwanego powód nie wynikały z normalnej eksploatacji, gdyż droga dojazdowa, w której to udział posiada pozwany użytkowana jest przez wszystkich właścicieli powodowych wspólnot mieszkaniowych. Pozwany podnosi, iż rozliczenie dochodzonych przez powodów kosztów proporcjonalnie do udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz zasadą sprawiedliwości społecznej, albowiem z drogi tej korzystają wszyscy właściciele wskazani w dziale II. księgi wieczystej, mając do niej swobodny dostęp i użytkując ją bez ograniczeń. Konieczność ponoszenia przez pozwanego kosztów utrzymania nieruchomości w wysokości proporcjonalnej do jego udziału powoduje, iż w porównaniu z innymi mieszkańcami osiedla i korzystającym z drogi wydatki pozwanego przedstawiają się bardzo wysoko, zdecydowanie niewspółmierne do zakresu użytkowania drogi i w związku z tym roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa. Nadto, pozwany podniósł zarzut przedawnienia w wskazując, iż roszczenia powodów mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym trzyletniemu terminowi przedawnienia.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 123-133)

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

Pozwany P. S. jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 9.576/200.000 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio nr 54/1), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa działka stanowi drogę dojazdową. W dziale II. ww. księgi wieczystej – poza pozwanym – jako współwłaściciele nieruchomości wpisane są osoby fizyczne, będące członkami Wspólnot Mieszkaniowych: ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w G. oraz osoby fizyczne niebędące członkami tych wspólnot.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 34-44)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 45-46)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 47-51)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 52-55)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 56-59)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 60-64)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 65-70)

Pozwany P. S. nie jest członkiem żadnej z ww. wspólnot mieszkaniowych.

(okoliczność bezsporna)

Strony nigdy nie zawierały żadnej umowy dotyczącej ustalenia zasad rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: zeznania świadka D. S. (1) płyta CD k. 209, zeznania świadka D. S. (2) płyta CD k. 209, zeznania świadka A. Z. płyta CD k. 209)

Pismem z dnia 12 maja 2015r. administrator ww. wspólnot mieszkaniowych wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 2.350,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty utrzymania w terminie do dnia 19 maja 2015r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wezwanie do zapłaty z dnia 12 maja 2015r. wraz z dowodem doręczenia k. 92-93)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z zeznań świadków D. S. (1), D. S. (2) i A. Z..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy należy stwierdzić, że Sąd co prawda nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności przedstawionych dokumentów, jednak ostatecznie większość z nich, w szczególności dotycząca wysokości zadłużenia, nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi na brak legitymacji procesowej powoda.

Za wiarygodne Sąd także uznał zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków. W ocenie Sądu, wszyscy świadkowie zeznawali szczerze, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, a ich zeznania nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania.

Na podstawie art. 227 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków S. W., A. K. oraz K. S.. Wymienieni świadkowie mieli zeznawać na okoliczności związane z wysokością zadłużenia pozwanego, sposobu jego rozliczania i sposobu regulowania przez niego należności. Jednak, z uwagi na stwierdzenie braku legitymacji procesowej po stronie powodowej, prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności dotyczące wysokości roszczenia, było całkowicie bezcelowe i doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Ponadto, Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, albowiem dowód ten ma charakter subsydiarny, zaś wobec stwierdzenia braku legitymacji procesowej powodów, nie istniały żadne istotne okoliczności, które mogłyby wpłynąć na ostateczne rozstrzygnięcie i które mogłyby zostać wyjaśnione za pomocą przesłuchania stron.

W niniejszej sprawie powodowe wspólnoty mieszkaniowe domagały się od pozwanego pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości, stanowiącej drogę dojazdową, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), w stosunku do wysokości udziału przysługującego pozwanemu w prawie współwłasności. W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało jednak na uwzględnienie z powodu braku legitymacji procesowej po stronie powodowej. Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. W świetle tego przepisu należy stwierdzić, że pojęcie wspólnoty mieszkaniowej jest używane w ustawie jako synonim ogółu właścicieli lokali. Jak podnosi się w judykaturze wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego (ułomną osobą prawną) i charakteryzuje się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Wspólnota powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości; jej istnienie wiąże się wyłącznie ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Jej zadaniem jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Wspólnota mieszkaniowa powołana została do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia, także w zakresie sądowego dochodzenia roszczeń (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lutego 2014r., VI ACa 980/13, L.). Zdolność o jakiej mowa w art. 6 ustawy o własności lokali dotyczy zadań, do których wspólnota została powołana (por. uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007r., III CZP 65/07, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 69). W wyroku z dnia 11 maja 2016r. I CSK 415/15, L., Sąd Najwyższy stwierdził, że „jako jednostka organizacyjna skupiająca właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym ma ona wykonywać czynności o charakterze administracyjnym i zarządczym, mające utrzymać budynek i otaczający go grunt wraz z naniesieniami i urządzeniami wspólnymi w sposób zapewniający zachowanie całej substancji w należyтым stanie oraz umożliwiające wykonywanie prawa własności przez właścicieli lokali i ich współwłasności części wspólnych. Jest więc to zdolność ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być podejmowane. Podstawa prawna dla takich wniosków wynika z przepisów (...). Nic ponadto nie wynika z przepisów dodatkowo wskazanych w skardze kasacyjnej, jak też wskazanych wcześniej, co miałyby świadczyć o poszerzonej z różnych względów zdolności konkretnej wspólnoty mieszkaniowej na grunty sąsiednie, w tym także na nieruchomości, których właścicielami lub współwłaścicielami nie są członkowie tej wspólnoty (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, i z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08)”. W tym samym wyroku SN wskazał, że wspólnota mieszkaniowa nie może podjąć uchwały zawierającej łączne wyliczenie kosztów utrzymania substancji, uwzględniających również nieruchomości nie objęte granicami tej wspólnoty. Jest to niezależne od interesów, jakie mają poszczególni członkowie wspólnoty na tych nieruchomościach, ani od tego, że są wspólne części przyłączy mediów, albo wspólne rozliczenia. Należy je czynić dla każdej nieruchomości oddzielnie i wówczas dokonywać rozliczeń.

W świetle przedstawionej powyżej linii orzecznictwa należy stwierdzić, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej ogranicza się tylko do czynności określonych w ustawie, które można zbiorczo określić mianem zarządu nieruchomością wspólną. Jednocześnie zdolność ta ogranicza się do granic przestrzennych nieruchomości wspólnej i nie może rozpościerać się na nieruchomości sąsiednie. Bez wątpienia roszczenie zgłoszone przez powodowe wspólnoty mieszkaniowe nie mieści się w tak wyznaczonych granicach zdolności prawnej. Nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr (...), nie jest nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. W świetle uregulowań tejże ustawy nieruchomość wspólna obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali i powstaje ex lege z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w wyniku podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się lokale spełniające wymóg samodzielności (por. D. Kurek Ustawa o własności lokali. Komentarz [w:] D. Okolski (red.) Prawo budowlane i nieruchomości. Komentarz, Warszawa 2015). W przypadku powodowych wspólnot mieszkaniowych nieruchomościami wspólnymi są nieruchomości objęte księgami wieczystymi o nr: (...), (...), (...), (...), (...) i (...). Jedynie w stosunku do tych nieruchomości powodom przysługuje prawo określania wysokości kosztów utrzymania czy kosztów eksploatacyjnych. W judykaturze podnosi się, że jako nieruchomości wspólne nie mogą być traktowane nieruchomości sąsiednie (tj. nieruchomość zabudowana garażem podziemnym, nieruchomość zabudowana parkingiem naziemnym i nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną), pozostające we współwłasności niektórych spośród członków pozwanej Wspólnoty, bądź także członków wspólnoty sąsiedniej, jak to ma miejsce w przypadku nieruchomości przeznaczonej na drogę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2013r., VI ACa 436/13, L.). Przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością odrębną, ma urządzoną oddzielną księgę wieczystą, a jej współwłaścicielami – poza członkami powodowym wspólnot mieszkaniowych – są również osoby fizyczne w żaden sposób nie związane więzami prawnymi z powodami, jak np. pozwany. Kwestia ustalenia zasad ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem spornej drogi dojazdowej czy też ustaleniem wysokości tych kosztów stanowi wewnętrzną sprawę współwłaścicieli nieruchomości wpisanych w dziale II. księgi wieczystej nr (...). Z zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków nie wynika, aby współwłaściciele tej nieruchomości powierzyli sprawowanie zarządu innemu podmiotowi, w szczególności powodom. Brak jest także umownej podstawy do domagania się od pozwanego zwrotu kosztów utrzymania przedmiotowej drogi dojazdowej.

Wobec powyższego – na mocy art. 6 ustawy o własności lokali a contrario – Sąd oddalił powództwo, uznając, że powodom nie przysługuje legitymacja czynna w niniejszej sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) i zasądził od przegrywających niniejsze postępowanie powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł, stanowiącą opłatę za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – adwokata w stawce minimalnej.