

UZASADNIENIE

Pozwem z 11.12.2019 roku M. W. wniósł o zasądzenie od R. W. i D. W. solidarnie kwoty 4995,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 1.10.2018 roku. Nadto powód zażądał zasądzenia na jego rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że budynek położony w G. przy ul. (...) składa się z siedmiu lokali. Pozwani mają udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,356. Zgodnie z zaleceniami nadzoru budowlanego oraz z opinią techniczną zostały zlecone niezbędne prace budowlane celem zachowania prawidłowego stanu technicznego budynku. Kosztowały 14 031,86 zł. Pozwani odmówili pokrycia przypadającej na nich części.

W odpowiedzi pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Wskazali na brak legitymacji czynnej po stronie powoda. Podmiotem uprawnionym do wystąpienia z roszczeniem jest wyłącznie wspólnota mieszkaniowa, która powstaje z mocy prawa. Nie wiadomo kto zlecił remont, na czyj rachunek, kto wybrał wykonawcę, określił zakres prac, ustalił cenę, odebrał pracę. Brak pisemnej umowy o prace remontowe, brak uchwały wspólnoty wyrażającej na nią zgodę. Pozwany będąc architektem nie zgadza się na samowolne czy wręcz szkodliwe działania kilku osób. W 2016 r. jeden z lokali pozwanych został zalany, pozostali współwłaściciele odmówili przeprowadzenia kompleksowych prac naprawczych. Regularnie zalewane były piwnice. Pozwany jako pierwszy zaproponował powołanie zarządcy, który w sposób merytoryczny i rzeczowy mógłby przeprowadzić remonty. Załączone do pozwu dokumenty nie pozwalają stwierdzić, czy prace zalecone przez (...) zostały zrealizowane. Zastrzeżenia pozwanych budzi sposób gospodarowania środkami pieniężnymi przeznaczonymi na remont nieruchomości.

Powód stwierdził, że pozwani odmawiają współpracy przy niezbędnych remontach, a nawet deratyzacji.

Na rozprawie w dniu 2.12.2020 r. pozwany podał, że zażądał usunięcia swoich danych osobowych z faktur wystawionych przez zakład remontowy. Nie wie od kogo wykonawca otrzymał zapłatę i kto zlecał prace.

W piśmie z 14.12.2020 r. powód oświadczył, że pozwany był informowany o wszystkich sprawach organizacyjnych dotyczących nieruchomości. R. W. nie przyszedł na spotkanie 22.6.2018 r., na którym omawiano sporne sprawy. Do czasu powołania wspólnoty mieszkaniowej współwłaściciele działali w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

M. W. oraz R. W. i D. W. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono siedem lokali.

/okoliczność bezsporna, a nadto wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...), k. 11-23, zestawienie powierzchni lokali, k. 32/

W marcu 2017 roku pozwany zlecił wykonanie ekspertyzy budynku. Sformułowano w niej szereg zaleceń wykonawczych.

22.1.2018 r. właściciele nieruchomości wspólnej, w tym pozwany, wyrazili zgodę na zlecenie oceny stanu technicznego budynku przez uprawnionego rzeczoznawcę budowlanego. Opinia została sporządzona 29.1.2018 roku. Zawierała zalecenia do natychmiastowego wykonania oraz zalecenia do wykonania w okresie letnim.

W marcu 2018 r. powód posiadający uprawnienia budowlane dokonał przeglądu okresowego obiektu budowlanego. Ocenił, że stan techniczny budynku jest średni i nie zagraża bezpieczeństwu ludzi, budynek nadaje się do dalszego użytkowania.

29.3.2018 r. powód przesłał pozwanemu drogą mailową wykaz prac niezbędnych do wykonania w kamienicy przy ul. (...). 17.4.2018 r. powód przesłał kosztorys ofertowy prac do wykonania.

17.4.2018 r. pozwany wystosował pismo do członków wspólnoty mieszkaniowej wzywające do zgodnego współdziałania w celu ochrony substancji budynku przed dalszą degradacją.

W maju 2018 r. przeprowadzona została kontrola organu nadzoru budowlanego. Następnie przeprowadzono na nieruchomości remont dotyczący części wspólnych budynku.

22.6.2018 r. odbyło się spotkanie współwłaścicieli, na którym postanowiono założyć konto bankowe na poczet gromadzenia środków na wspólne remonty, jak też określono stawkę na fundusz. Pozwany na spotkanie nie przybył.

Właściciele lokali, za wyjątkiem pozwanych, w dniu 1.9.2018 r. wybrali spośród siebie zarządcę w osobie M. W., który został uprawniony do dochodzenia od innych współwłaścicieli kosztów poniesionych z tytułu remontów.

10.9.2018 r. pozwany wezwał członka wspólnoty mieszkaniowej J. W. do przedstawienia pełnego rozliczenia funduszy współwłaścicieli.

/dowody: ekspertyza techniczna, k. 59-65, oświadczenie współwłaścicieli, k. 10, protokoły z przeglądu, k. 24-28, protokół z czynności kontrolnych organu nadzoru budowlanego, k. 29-30, korespondencja mailowa, k. 31, 37-38, 107, pismo pozwanego z 17.4.2018 r. i 10.9.2018 r., k. 70, 71, oświadczenie współwłaścicieli, k. 100, protokół ze spotkania współwłaścicieli z 22.6.2018 r., k. 108, przesłuchanie powoda, k. 115, przesłuchanie pozwanego, k. 115-116/

3.5.2018 r. wystawiona została faktura VAT na kwotę 3690,90 zł za roboty remontowe odebrane protokołem z dnia 23.5.2018 roku. Jako nabywców na fakturze wskazano M. W., R. Ś., A. W., P. W..

13.6.2018 r. wystawiona została faktura VAT na kwotę 9811,76 zł za roboty remontowe odebrane protokołem z dnia 13.6.2018 roku. Jako nabywców na fakturze wskazano M. W., R. Ś., A. W., R. W..

Na żądanie pozwanego usunięto jego nazwisko z faktur.

Nie spisano umowy z wykonawcą robót. Umowę zawarli wszyscy współwłaściciele nieruchomości za wyjątkiem pozwanych.

23.4.2018 r. zwrócona została pozwanym kwota 2352,87 zł, 20.6.2018 r. 270 zł, 15.10.2018 r. 2938,03 zł, 29.10/2018 r. 568,26 zł tytułem należności wpłaconych na fundusz remontowy. 13.9.2018 r. zwrócona została przez zarządcę nieruchomości pozwanym kwota 2938,03 zł tytułem rozliczenia wpłat dokonanych przez poprzedniczkę prawną pozwanych na remonty. Jednocześnie wezwano pozwanych do zapłaty sumy 5119,94 zł w terminie do 28.9.2018 r. z racji przeprowadzenia koniecznych remontów i przeglądów zleconych przez (...).

/dowód: pismo zarządcy nieruchomości, k. 33, potwierdzenia przelewu, k. 66-69, faktury VAT, k. 34, 35, przesłuchanie powoda, k. 115, przesłuchanie pozwanego, k. 115-116/

Sąd zważył, co następuje

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Główną przesłanką oddalenia powództwa był brak legitymacji czynnej po stronie powoda.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa. Okolicznością kreującą jest umowa, której przedmiotem jest przeniesienie własności pierwszego lokalu. Wtedy też powstaje nieruchomość wspólna.

Przynależność do wspólnoty jest obligatoryjna. W myśl art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. To wspólnota mieszkaniowa jest

wyłącznym dysponentem czynności związanych z nieruchomością wspólną. Jedyne braki związku z nieruchomością wspólną jest negatywnym kryterium wyznaczającym granice zdolności prawnej wspólnoty.

M. W. oraz R. W. i D. W. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono siedem lokali. Z mocy ustawy są oni członkami wspólnoty mieszkaniowej. Umowę na wykonanie prac remontowych zawarli współwłaściciele nieruchomości za wyjątkiem pozwanych. Przeprowadzony remont dotyczył części wspólnych budynku. W 2018 roku, zgodnie z przepisami ustawy, istniała wspólnota mieszkaniowa w G. przy ul. (...). Była wówczas tzw. małą wspólnotą. To jedynie wspólnota mieszkaniowa miała legitymację do zawarcia umowy na remont nieruchomości, jak i do wystąpienia z żądaniem zapłaty od R. W. i D. W. w sprawie przedmiotowej.

Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali w treści obowiązującej w 2018 r. jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Stosownie do art. 199 k.c. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Z systemowego usytuowania powołanego przepisu, który pojawia się w rozdziale 4 „(...)” wynikałoby, że w odniesieniu do małych wspólnot mieszkaniowych nie stosuje się tylko przepisów tego rozdziału (art. 20–33), które regulują zarząd.

Oświadczenie woli w imieniu małej wspólnoty składają właściciele lokali lub ustanowiony przez nich pełnomocnik. Czynności dotyczących zwykłego zarządu dokonywać muszą właściciele, którym przysługuje większość udziałów we współwłasności. Jeśli chodzi o czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wszyscy właściciele powinni uczestniczyć w dokonaniu czynności prawnej osobiście lub przez pełnomocnika. W doktrynie przyjmuje się, że duże remonty dotyczące nieruchomości wspólnej należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Podkreślić należy, że w razie zakwalifikowania czynności do zakresu zwykłego zarządu majątkiem wszyscy współwłaściciele powinni mieć możliwość zajęcia stanowiska co do niej. Jeżeli zobowiązanie zaciągali niepełniący funkcji pełnomocnika właściciele lokali, to wobec osób trzecich tylko oni ponoszą odpowiedzialność.

Postępowanie dowodowe nie wykazało, by pozwani mieli możliwość wyrażenia swego stanowiska co do zakresu, kosztów remontu domu, wykonawcy prac. W przypadku zakwalifikowania przedmiotowego remontu do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem, zgoda R. W. i D. W. była wymagana do skutecznego podjęcia działań. W razie uznania robót za czynność nie przekraczającą zakresu zwykłego zarządu majątkiem, poinformowanie pozwanych o treści decyzji pozostałych współwłaścicieli powinno być standardem wynikającym ze stosunków właścicielskich. W trakcie postępowania nie została Sądowi przedstawiona decyzja większości współwłaścicieli o przeprowadzeniu remontu w 2018 roku.

W związku z powyższym, na podstawie cytowanych przepisów, powództwo należało oddalić jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł z mocy przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą sprawę. Koszty poniesione przez pozwanych to wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 900 zł, ustalone

w oparciu o treść § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sędzia Joanna Zachorowska

ZARZĄDZENIE

- 1) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
- 2) kal. 21 dni lub z wpływem

G., 5.2.2021 roku

Sędzia Joanna Zachorowska