

Sygn. akt I C 1270/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2015 r.

**Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Ewa Karp**

**Protokolant: Ewelina Świrta**

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w B. przy ul. (...)

przeciwko S. P. i D. P.

o zapłatę 2.187,87 zł

postanawia

odrzuć pozew.

I C 1270/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. wniosła o zasądzenie od pozwanych S. P. i D. P., zamieszkałych przy ul. (...), w B.:

- kwoty 2187,87 zł (dwa tysiące sto osiemdziesiąt siedem złotych i osiemdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od kwoty 1 857,54 zł od dnia 01 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 330,33 zł od dnia 30 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona powodowa wskazała, że pozwani S. i D. P. jako właściciele lokalu (...) położonego w przedmiotowej nieruchomości są członkami tej Wspólnoty mieszkaniowej, jednak uchylają się od zapłaty należnych na jej rzecz opłat- tj. nie ponoszą kosztów zarządu i eksploatacji, zużycia wody i centralnego ogrzewania w swoim mieszkaniu ani też nie dokonują wpłat na poczet funduszu remontowego - w związku z czym pozostają dłużnikami powódki na łączną kwotę 2187,87 zł z czego kwota 1857,54 zł. Dotyczy to kosztów zarządu i eksploatacji lokalu, zaś kwota 330,33 zł dotyczy funduszu remontowego. Zaliczki na koszty zarządu i eksploatacji oraz na fundusz remontowy naliczono w oparciu o podjętą przez właścicieli uchwałę nr 2/2013 z dnia 7.06.2013 w sprawie ustalenia zaliczek. Zarząd wspólnoty wielokrotnie zwracał się do pozwanych, aby spłacili swoje zobowiązania -jednak bezskutecznie. Pozwani nadal pozostają jej dłużnikami, w konsekwencji zatem pozostali właściciele ponoszą koszty utrzymania tego lokalu.

W sprawie wydany został nakaz zapłaty uwzględniający żądanie, a pozwani złożyli w terminie sprzeciw, w którym wskazali, że nie zgodzili się na powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej, a jej utworzenie obarczone zostało poważnymi

błędami, co skutkowało nieważnością uchwały o powołaniu Wspólnoty i stwierdzeniem przez Sąd Okręgowy nieistnienia uchwały.

Pozwani wskazali, z ich zdaniem powodowa Wspólnota nie jest uprawniona do występowania z żądaniem zapłaty przeciwko pozwanym, a ponadto pozwani nie zalegają z żadnymi opłatami.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Uchwałą nr 3 właściciele lokali nieruchomości wspólnej tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) z dnia 28 maja 2013 roku w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, działając na podstawie art. 18 i art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca roku ( Dż. U. z 2000 roku nr 80, póź. 903, z późn. zm.), art. 24 (1) ust 1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U z 2003 r Nr 119, 1116 z późn. zm.) właściciele lokali postanowili dokonać zmian sposobu zarządu /zasad zarządzania/ nieruchomością wspólną, ustalając, że z dniem 01 czerwca 2013 roku zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną położoną w B. przy ulicy (...). Odwołany został zarząd sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w B. oraz wprowadzony sposób zarządzania określony w ustawie o własności lokali jako właściwy dla nieruchomości, w których jest więcej niż siedem lokali - zgodnie z art. 20, tej ustawy.- dniem 31 maja 2013 roku i właściciele lokali tej nieruchomości wspólnej wypowiadają zarządzanie nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej w B.. Właściciele lokali tej nieruchomości podjęli uchwałę nr 4 w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: W. B., M. S., I. R., T. S., J. K..

**Dowód:**

Uchwały K- 5-10

Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy ustalił, że uchwała nr 3 z dnia 28 maja 2013 roku podjęta przez właścicieli nieruchomości przy ul. osiedlowej 5-11 w B. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną- nie istnieje.

**Dowód:**

- wyrok – 53

Pozew dotyczy okresu od 1 czerwca 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, okresu, gdy Wspólnota nie istniała.

**Dowód:**

- przesłuchanie stron K- 97-98

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wyodrębniła się z dniem 26 czerwca 2014 roku. na podstawie artykułu 24(1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Objęła ona w zarząd przedmiotową nieruchomość wspólną, która wcześniej należała do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w B. i pozostawała w jej zarządzie.

**Dowód:**

- uchwały K- 88-90

W sprawie I C 3088/14 (...)przy ulicy (...)od 5 do 11 w pozwie złożonym w październiku 2014 roku domagała się zasądzenia od pozwanych D. P.i S. P.kwoty 2.415,93zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz z tytułu funduszu remontowego za okres od stycznia do września 2014 roku, z wyłączeniem sierpnia 2014 roku, na podstawie artykułów od 13 do 15 ustawy o własności lokali oraz uchwał współwłaścicieli nieruchomości.

We wskazanej sprawie Sąd rozpoznający ustalił, że prawomocnym wyrokiem z dnia 8 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawie o sygnaturze akt I C 1330/13 ustalił, że wyżej wymieniona uchwała numer 3 z dnia 28 maja 2013 roku nie istnieje, a w dniu 26 czerwca 2014 roku właściciele lokali nieruchomości wspólnej tworzący wspólnotę mieszkaniową nieruchomości położonej w B.przy ulicy (...)do 11 podjęli uchwałę w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w ten sposób, że odwołali zarząd sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w B.i wprowadzili sposób zarządzania określony w ustawie o własności lokali jako właściwy dla nieruchomości, w której jest więcej niż siedem lokali. Sąd w sprawie I C 3088/14 wskazał, że w okresie od stycznia do czerwca 2014 roku strona powodowa jeszcze nie istniała, bowiem nabyła zdolność prawną w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej wskazanych w artykule 14, 18, 22 i 25 ustawy o własności lokali, a odnoszących się do zarządzania nieruchomością wspólną i do zarządu nieruchomością wspólną dopiero z dniem 26 czerwca 2014 roku, kiedy podjęli uchwałę, która nie została zaskarżona.

### **Dowód:**

Postanowienie i uzasadnienie k- 187-191

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 6. Ustawy 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”.

Wspólnota Mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków tylko związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, przy czym chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną przez tę jednostkę organizacyjną, nie zaś o zarządzanie nieruchomościami przed dniem jej powstania. Dochodzone przez wspólnotę mieszkaniową roszczenie dotyczyło wpłat w okresie kiedy strona powodowa jeszcze nie istniała.

Z treści artykułu 6 zdanie drugie Ustawy o własności lokali wynika, że w takim zakresie w jakim wspólnota mieszkaniowa ma możliwość nabywać prawa i zaciągać zobowiązania może pozywać i być pozwana. Jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi mają zdolność sądową tylko w ramach przyznanej im zdolności prawnej.

Strona powodowa nie miała więc zdolności prawnej i w konsekwencji zdolności sądowej do dochodzenia roszczenia za okres od czerwca 2013 do 31 grudnia 2013 roku, którego to braku nie można usunąć.

Zachodzi tu bowiem nieusuwalny brak zdolności sądowej powódki, gdyż w zakresie dochodzonego roszczenia obejmującego okres od czerwca do 31 grudnia 2013 roku, a więc przed wyodrębnieniem się wspólnoty mieszkaniowej i w dacie wytoczenia powództwa/ 5 lutego 2014 roku/ strona powodowa nie miała zdolności sądowej.

Brak ten skutkował odrzuceniem pozwu na podstawie artykułu 199 par. 1 p. 3 k.p.c. [