

Sygn. akt I C 457/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego P. C.

Dnia 21 września 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 września 2021 r. w G. sprawy z powództwa Z. S., M. S. przeciwko L. B., Z. B., P. C., D. G.

o nakazanie i zapłatę

I. oddala powództwo o nakazanie;

II. oddala powództwo o zapłatę;

III. zasądza solidarnie od powodów Z. S. i M. S. solidarnie na rzecz pozwanych L. B., Z. B., D. G. kwotę 1.817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się punktu I. niniejszego wyroku do dnia zapłaty - tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza solidarnie od powodów Z. S. i M. S. solidarnie na rzecz pozwanych L. B., Z. B., D. G. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się punktu II. niniejszego wyroku do dnia zapłaty - tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 457/20

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Nieruchomość przy ul. (...) w G. jest zabudowana budynkiem, w którym znajduje się 8 lokali stanowiących odrębne prawa do lokalu mieszkalnego. Na czwartej kondygnacji budynku znajduje się pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 15,87 metrów kwadratowych, zamykane zamek w drzwiach, stanowiące część wspólną nieruchomości.

Okoliczności bezsporne

Klucze do pomieszczenia gospodarczego opisanego wyżej posiada zarząd wspólnoty tej nieruchomości.

Okoliczności bezsporne

Nie jest znany stan, wyposażenie i potencjał rynkowy tego pomieszczenia, w tym w zakresie możliwego do osiągnięcia pożytku cywilnego (np. z wynajmu, wdzierżawienia).

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Strona pozwana zakwestionowała żądanie zapłaty także co do wysokości. Strona powodowa ograniczyła się do twierdzenia, że żądanie w tym zakresie opiera się na niskich stawkach rynkowych. Profesjonalnie reprezentowani powodowie nie zgłosili wniosku o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy. Zdaniem Sądu wysokość żądania zapłaty

pozostaje nieudowodniona co do wysokości, gdyż jasnym jest, że cechy szczególne danego pomieszczenia mogą sytuować jego potencjał gospodarczy na dowolnym punkcie skali (rozpiętości) pożytków. Nie jest tak, że obowiązuje przepis prawa lub ustalony zwyczaj wskazujący na to, że zaproponowana przez powodów stawka jest bezwzględnie minimalną. Ocena możliwości uzyskiwania określonego pożytku gospodarczego ze spornego pomieszczenia nie została więc poparta odpowiednimi dowodami przeprowadzonym w niniejszej sprawie z inicjatywy powodów (art. 6 k.c.). Sąd nie dostrzega żadnych powodów, aby prowadzić w tym zakresie dochodzenie lub postępowanie dowodowe z urzędu. Dodać należy, że przedmiotowe pomieszczenie nie jest typowym lokalem użytkowym (w tym ze względu m.in. na brak zaplecza socjalnego, nietypowe położenie – w budynku mieszkalnym na wysokiej kondygnacji), co do których można przyjmować pewne standardowe stawki występujące na rynku.

Strona pozwana ponadto zakwestionowała powództwo o wydanie twierdząc, że władztwo nad spornym pomieszczeniem przysługuje zarządowi wspólnoty. Także ten zarzut nie spotkał się z jakąkolwiek odpowiedzią powodów w zakresie dowodowym.

Kwalifikacja prawna

Powództwo w zakresie żądania zapłaty oddalono z uwagi na niewykazania go co do wysokości (**punkt II.** sentencji, na mocy art. 207 k.c. a contrario).

Powództwo o nakazanie (wydania) oddalono z kolei z uwagi na brak legitymacji biernej pozwanych, gdyż nie są oni w posiadaniu (lub choćby władztwie faktycznym) przedmiotowego spornej pomieszczenia. W dacie wnoszenia pozwu i w dacie wyrokowania status przedmiotowej przedmiotowa wspólnota podlegał przepisowi art. 20 ustawy o własności lokali w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw. W tym stanie rzeczy przedmiotowa wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną (ograniczoną) i procesową. Pozwane osoby fizyczne, nawet jeżeli część z nich jest w składzie zarządu wspólnoty, nie są tożsame z zarządem wspólnoty jako stroną procesu, gdyż oznaczenie strony w procesie cywilnym nie kwestią swobodnej interpretacji stron lub sądu. Reasumując, skoro pozwane osoby fizyczne nie są w posiadaniu przedmiotowego pomieszczenia, to powództwo skierowane przeciwko nim oddalono na mocy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario (punkt I. sentencji). Należy zauważyć, że przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali ma treść normatywną bardzo zbliżoną do art. 206 k.c., co nie zmienia faktu, że w danej sprawie to przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali był podstawą rozstrzygnięcia (lex specialis). Kwestia samego sposobu przeznaczenia spornego pomieszczenia (objęta odrębnym procesem przed Sądem Okręgowym w Gdańsku) nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. W niniejszej sprawie o oddaleniu powództwa o nakazanie zadecydował brak legitymacji biernej pozwanych, a nie treść i byt prawny zaskarżonej uchwały właścicieli o sposobie przeznaczenia pomieszczenia (której wykonanie skądinąd wstrzymano w trybie zabezpieczenia powództwa).

Koszty

W **punkcie III.** rozstrzygnięto o kosztach powództwa o nakazanie, na mocy art. 98 k.p.c. Na rzecz pozwanych, którzy wdali się w spór zasądono opłatę za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (1.800 zł, § 7 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

W **punkcie IV.** rozstrzygnięto o kosztach powództwa o zapłatę, na mocy art. 98 k.p.c. Na rzecz pozwanych, którzy wdali się w spór zasądono opłatę za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (900 zł, § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.).

W punktach III. i IV. zasądono także odsetki zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.