

Sygnatura akt I C 356/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2023 r. w Kamiennej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) (...) w K.

przeciwko B. G. i J. G.

o naruszenie posiadania (art. 344 kc)

powództwo oddała,

zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) (...) w K. solidarnie na rzecz pozwanych B. G. i J. G. kwotę 337,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia orzeczenia do dnia zapłaty

zwrócić stronie powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) (...) w K. od Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze) kwotę 800,00 zł stanowiącą nadpłatę na opłatę od pozwu.

Sygnatura akt I C 356/23

UZASADNIENIE WYROKU

z dnia 13 października 2023 r.

Pozwem z dnia 10 maja 2023 r. (k. 2-3) strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (...) w K. wniosła o nakazanie pozwany B. G. i J. G., aby zaprzestali naruszania posiadania i przywrócili stan ostatniego spokojnego posiadania przez stronę powodową części wspólnej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w postaci piwnicy budynku poprzez opuszczenie znajdujących się tam pomieszczeń gospodarczych, tj. naprzeciwko schodów na prawo od węzła cieplnego, naprzeciwko schodów na końcu korytarza po lewej stronie oraz po lewej stronie przy schodach. Ponadto domagała się, aby pozwani usunęli z ogólnodostępnej części przedmiotowej piwnicy (pomieszczenia po prawej stronie za schodami) wszelkich pozostawionych tam należących do nich ruchomości. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) (...), w ramach którego właściciele poszczególnych lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd wspólnoty. Pozwani samowolnie zajęli ogólnodostępne pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w piwnicy ww. budynku, które są przeznaczone do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Dodatkowo umieścili swoje prywatne rzeczy w obrębie części wspólnej stanowiącej korytarz piwniczny. Strona powodowa wskazała, że pozwani

nie mają zgody na zajmowanie opisanych wyżej pomieszczeń gospodarczych piwnicy, a wszelkie kierowane do nich wezwania dotyczące zaprzestania naruszeń i opróżnienie tych pomieszczeń okazały się nieskuteczne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 czerwca 2023 r. (k. 39-44) pozwani B. G. i J. G. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznali, że są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) (...) oraz podali, że kwestionują roszczenie strony powodowej, nade wszystko zarzucając jej brak legitymacji materialnej czynnej. W tym kontekście stwierdzili, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (...) nie posiada żadnego tytułu prawnego do nieruchomości wspólnej oraz nie jest współwłaścicielem piwnicy oraz pomieszczeń zajmowanych przez pozwanych. W pozostałym zakresie podnieśli, że żądanie pozwu jest bezzasadne, ponieważ pozwani korzystają z zajmowanych przez siebie pomieszczeń w piwnicy zgodnie z podziałem nieruchomości wspólnej na części służące do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Dodatkowo wskazali, że roszczenie dochodzone pozwem wygasło, a poza tym jest sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i jako takie stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości wspólnej, położonej przy ulicy (...) (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) (...) w K., reprezentowaną przez zarząd wspólnoty.

Pozwani B. G. i J. G. zajmują lokale mieszkalne nr (...), D. W. – nr 3, K. A. i S. A. – nr 4, D. Ł. i J. Ł. – nr 5, a Gmina Miejska K. – nr 6. Do dyspozycji członków wspólnoty pozostaje piwnica budynku i mieszczące się tam pomieszczenia gospodarcze.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie głównym problemem w świetle przedstawionych stanowisk stron było określenie, czy strona powodowa w postaci wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniona, tj. czy posiada legitymację czynną do występowania w niniejszej sprawie przeciwko pozwanym, stanowiącym jej członków, z żądaniem zaprzestania naruszeń i przywrócenia stanu poprzedniego.

W konsekwencji czego w kontekście ustaleń faktycznych wyszczególniono jedynie okoliczności bezsporne, ponieważ nie było potrzeby rozszerzania stanu faktycznego o inne ustalenia, które pozostawały obojętne i bezprzedmiotowe w obliczu podniesionego przez pozwanych zarzutu braku legitymacji czynnej przez stronę powodową. Również z podobnych względów na rozprawie w dniu 13 października 2023 r. (k. 63) pominięto wniosek powodowej wspólnoty, zawarty w pkt 3 pozwu, o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z zeznań wyszczególnionych tam świadków w celu wykazania faktu bezprawnego zajęcia przez pozwanych pomieszczeń gospodarczych, na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ ich przeprowadzenie nie służyłoby wykazaniu uprawnień wspólnoty do ochrony naruszonego posiadania.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 344 k.c., zgodnie z którym przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń, a roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (§ 1). Co szczególnie istotne – roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia (§ 2).

Konstrukcja wyżej zacytowanego przepisu nie pozostawia większych wątpliwości, że ujęte w nim roszczenie posesoryjne przysługuje dotychczasowemu posiadaczowi, przeciwko któremu ktoś samowolnie naruszył posiadanie. Również w doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że „czynnie legitymowanym do wystąpienia z ochroną posesoryjną jest każdy posiadacz, którego posiadanie zostało samowolnie naruszone poprzez pozbawienie lub zakłócenie faktycznego władztwa nad rzeczą, niezależnie od tego, czy jest to posiadacz samoistny, zależny, w dobrej lub złej wierze, czy też jego posiadanie jest lub nie jest zgodne ze stanem prawnym” (zob. B. Sitek [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2023, art. 344).

W kontekście powyższego należało rozważyć, czy strona powodowa, działająca jako wspólnota mieszkaniowa, jest legitymowana czynnie do wystąpienia z roszczeniem posesoryjnym opartym na art. 344 k.c., zwłaszcza gdy żądanie zaniechania naruszeń i przywrócenia stanu poprzedniego, kieruje wobec swoich własnych członków.

Samo pojęcie wspólnoty mieszkaniowej zostało ukształtowane w odrębnym akcie prawnym, tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, zwaną dalej: WłLokU) i powstaje ona z mocy prawa w momencie wyodrębnienia się pierwszego samodzielnego lokalu. Z kolei stosownie do art. 6 cyt. ustawy to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, przy czym wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Regulacja ta od samego początku powodowała trudności w zakresie stosowania oraz rozbieżności interpretacyjne zarówno w piśmiennictwie, jak i w judykaturze. Z jednej strony Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 grudnia 2004 r. (sygn. akt III CK 55/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 212) rozstrzygnął, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek, tj. nie tylko na rzecz właścicieli lokali będących jej członkami, ale również na swoją rzecz. Natomiast niespełna dwa lata później, albowiem w uchwale z dnia 24 listopada 2006 r. (sygn. akt III CZP 97/06, LEX nr 198919), Sąd Najwyższy przyjął, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli lokali.

Nieco później z kolei, w przełomowej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. (sygn. akt III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), której nadano moc zasady prawnej, stwierdzono, iż wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Dodatkowo przyznano wspólnocie mieszkaniowej status ułomnej (niepełnej, ustawowej) osoby prawnej w rozumieniu przepisów art. 33¹ k.c. (zob. J. Gudowski, art. 33¹ [Jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi] [w:] Kodeks cywilny. Orzecznictwo. Piśmiennictwo. Tom I. Część ogólna, Warszawa 2023).

Uzasadniając powyższe stanowisko Sąd Najwyższy wskazał, że za prawidłową definicję wspólnoty mieszkaniowej należy uznać ogół właścicieli lokali, co prowadzi do przyjęcia braku istnienia wspólnoty rozumianej jako jednostka organizacyjna w sposób oderwany od jej członków. Nadto wprost podano, że pojęcia „wspólnota mieszkaniowa” i „ogół właścicieli” pozostają faktycznie wyrażeniami bliskoznacznymi, co prowadzi do konstatacji, wedle której „wspólnota mieszkaniowa jest jedynie określeniem techniczno-prawnym (...) oznaczającym wszystkich właścicieli lokali w budynku lub budynkach znajdujących się na określonej nieruchomości” (por. Anita Curzydło, Status prawny wspólnoty mieszkaniowej, St.Pr.RiM 2015/1, s. 101-105).

Wyżej zaprezentowane rozumienie pojęcia wspólnoty mieszkaniowej określonego w art. 6 zd. 2 WłLokU prowadzi zatem do uzasadnionego stanowiska zakładającego, że wspólnota mieszkaniowa posiada „zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej, a nie zdolność prawną w ogóle”, tym bardziej w przypadku, gdy „nie może mieć ona innych, a tym bardziej rozbieżnych interesów, niż mają je członkowie wspólnoty” (zob. W. J. K., Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej. Glosa do uchwały SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Glosa 2009, nr 2, s. 40).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów rozpoznawanej sprawy, należało zgodzić się z zarzutem sformułowanym przez pozwanych dotyczącym braku legitymacji materialnej czynnej wspólnoty mieszkaniowej do występowania w niniejszej sprawie z powództwem posesoryjnym.

Na wstępie trzeba wskazać, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Z kolei brak legitymacji materialnej (w rozpoznawanej sprawie czynnej) skutkuje, co do zasady oddaleniem powództwa, natomiast w sytuacji, gdy legitymacja materialna i procesowa zespala się, oddalenie powództwa następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, będący wtórną przyczyną oddalenia powództwa (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 października 2018 r., sygn. akt XIII Ga 673/18, LEX nr 2584459).

Jak już zostało to wyjaśnione wcześniej powództwo o ochronę naruszonego posiadania przysługuje dotychczasowemu posiadaczowi. Sama wspólnota mieszkaniowa funkcjonuje jako twór o charakterze techniczno-prawnym, oznaczającym ogół właścicieli lokali położonych w ramach danej nieruchomości wspólnej. W ten sposób wspólnocie mieszkaniowej nie przysługują uprawnienie z tytułu własności czy posiadania (np. roszczenia windykacyjne i posesoryjne), ponieważ tylko współwłaściciele mogą wnosić tego typu powództwa. Wprawdzie wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, jednakże działa w takim przypadku na rzecz i w interesie właścicieli poszczególnych lokali, którzy stanowią zarazem jej członków.

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) (...) w K. nie można było zatem przypisać przymiotu posiadania części wspólnych nieruchomości w postaci pomieszczeń gospodarczych znajdujących się w piwnicy, ponieważ funkcjonuje ona jedynie jako byt quasi-prawny, którego działania nie mogą przeciwstawiać się interesom prawnym jej członków, a nade wszystko nie dysponuje odrębną podmiotowością od ogółu właścicieli.

Mając to wszystko na uwadze, powództwo podlegało oddaleniu w całości, albowiem strona powodowa nie posiadała legitymacji czynnej do występowania w niniejszej sprawie.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Dlatego też w punkcie II wyroku zasądzono solidarnie od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 337,00 zł, na którą to składały się: kwota 320,00 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego ustalona na podstawie przepisu § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł (k. 46).

Z kolei w punkcie III wyroku orzeczono na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1144 z późn. zm.) o zwrocie stronie powodowej od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwoty 800,00 zł, stanowiącej nadpłatę od należnej opłaty od pozwu. Uściła ona bowiem przy wniesieniu pozwu opłatę w wysokości 1 000,00 zł (k. 30), przy czym w myśl przepisu art. 27 pkt 7 cyt. ustawy w sprawie o naruszenie posiadania pobiera się opłatę stałą w kwocie 200,00 zł, dlatego należało orzec z urzędu o zwrocie stronie powodowej wyżej wskazanej różnicy.