

Sygn. akt I C 1998/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Anna Zalewska**

Protokolant Joanna Bobińska

po rozpoznaniu w dniu 02 stycznia 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. K. (1), A. K. (2)

z udziałem –

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o dopuszczenie do współposiadania lokalu

orzeka

powództwo oddala

I C 1998/13

UZASADNIENIE

W dniu 26 lipca 2013 roku (data prezentaty Sądu) powodowie A. K. (1) oraz A. K. (2) reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika radcę prawnego A. T. (pełnomocnictwo -k. 8) wnieśli do tutejszego Sądu pozew o dopuszczenie powodów do współposiadania lokalu niemieszkalno-garażowego wielostanowiskowego, położonego na I (pierwszej) kondygnacji budynku przy ul. (...) w W., poprzez przyznanie powodom prawa do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego oznaczonego nr(...). Pozew skierowany został przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...). Ponadto wnieśli o zasądzenie

od pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, że zawarli umowę sprzedaży z M. B. w której nabyli lokal mieszkalny przy ulicy (...) oraz zostało przeniesione na powodów prawa przysługujące wobec (...) Sp. z.o.o. w W. wynikające z zawartej umowy deweloperskiej w zakresie praw do udziału w garażu i określonego miejsca parkingowego. (...) sp. z.o.o. w W. nie wykonała zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w garażu i nie stanęła do aktu notarialnego celem zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie. Pozwana oddała zagwarantowane powodom umową przedwstępną miejsce garażowe nr (...) do wyłącznego korzystania R. Ł.. W związku z powyższym powodowie wystąpili na drogę sądową z powództwem o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia własności udziału w nieruchomości garażowej. Sąd Rejonowy wyrokiem zaocznym z dnia 8.11.2010r. w sprawie o sygn. akt I C 1522/10 zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży udziału w garażu. Powodowie w oparciu w/w wyrok uzyskali odpowiedni wpis w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości garażowej. W/w wyrokiem Sąd zobowiązał pozwaną do wydania miejsca postojowego nr nr (...). Powodowie zwracali się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z wnioskiem o przyznanie do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr (...). Argumentując tym, iż na każdego członka wspólnoty przypada jedno konkretne miejsce garażowe. Powodowie zaś takiego uprawnienia nie posiadają. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

(...) nie podjął żadnych działań, które mogły by zagwarantować wyłączne korzystanie powodów, zagwarantowane umową do korzystania z określonego miejsca garażowego. W związku z powyższym powodom pozostała droga sądowa na dochodzenie swoich roszczeń.

(pozew wraz z załącznikami – k. 1-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadne. Pozwany wskazał, że nie kwestionuje prawa do korzystania z miejsca parkingowego nr (...). Podniósł, iż zdolność procesowa w niniejszej sprawie przysługuje właścicielom lokali tworzących wspólnotę, a nie wspólnocie mieszkaniowej. (Odpowiedź na pozew-k.71-71)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 września 2007 roku pomiędzy A. B.

a A. K. (3) i A. K. (4) została zawarta umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na drugiej kondygnacji, w budynku położonym w W., dzielnicy Ś. , przy ulicy (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach służących do wspólnego użytku, a także w tej samej części prawo użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem. (Umowa sprzedaży- Akt Notarialny- Repertorium A nr(...) 10-16).

W dniu 4 marca 2009 roku pomiędzy K. Ś. działającą w imieniu i na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością a R. Ł. doszło do zmiany umowy o podział do korzystania z dnia 7 listopada 2008 roku, w ten sposób, że R. Ł. może korzystać ze stanowiska parkingowego oznaczonego numerem (...)

o powierzchni 11,63 m⁽²⁾ położonego na I (pierwszej) kondygnacji budynku, przy ulicy (...) w W., zaś F. spółce z.o.o. przysługiwać będzie uprawnienie do korzystania z pozostałych miejsc parkingowych, usytuowanych w tym budynku. (Zmiana umowy o podział

do korzystania-Akt Notarialny-Repertorium A nr (...)).

Wyrokiem zaocznym Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia

w W. zobowiązał F. spółkę z.o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz A. K. (2) i A. K. (1) udziału wynoszącego 1.183/28.369 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny-garaż wielostanowiskowy, położony na I (pierwszej) kondygnacji budynku przy ulicy (...) w W. za cenę 38.526,38 złotych oraz zobowiązał do wydania A. K. (2) i A. K. (1) do wyłącznego korzystania miejsca parkingowego oznaczonego nr (...), położonego w lokalu niemieszkalnym-garażu wielostanowiskowym położonym na I (pierwszej) kondygnacji budynku przy ulicy (...) w m. st. W.. (Wyrok zaoczny z dnia 8 listopada 2010r., sygn. akt I C 1522/10, k. 21)

Powodowie A. K. (1) oraz A. K. (2) są współwłaścicielami w części 1183/28369 lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy (...) w W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). W dziale III dokonano wpisu ostrzeżenia w którym ujawnia się zabezpieczenie roszczenia o zobowiązanie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży udziału wynoszącego 1.183/28.369 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny-garaż wielostanowiskowy, położony na I kondygnacji budynku przy ul. (...) w W.. (Księga wieczysta nr KW (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych-k.22-49)

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Sąd ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, w postaci dowodów z dokumentów załączonych do pozwu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na skutecznie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut braku legitymacji procesowej biernej.

Posiadanie przez określony podmiot zdolności sądowej i zdolności procesowej daje mu uprawnienie do bycia stroną (w szerokim jej rozumieniu) w postępowaniu sądowym i dokonywania w takim postępowaniu czynności procesowych. Podnieść należy, iż tylko ze stosunku określonego przez prawo materialne płynie uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi. To szczególne uprawnienie konkretnego podmiotu, oceniane z punktu widzenia prawa materialnego, nazywane jest legitymacją procesową. Jeżeli zostanie wykazane, że strony są związane prawnie materialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe, to zostanie wykazana legitymacja procesowa powoda (czynna) i pozwanego (bierna). Wobec tego zaś, że legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, sąd dokonuje oceny w zakresie jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (w chwili wyrokowania). Z kolei brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo.

W niniejszej sprawie powód oznaczył jako stronę pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) wskazał, iż podział do używania nie prowadzi do zniesienia współwłasności, nie jest konieczny współdziałanie wszystkich współwłaścicieli. Ponadto wskazał, iż sama ustawa nie kwalifikuje czynności podziału do używania jako przekraczającej zarząd nieruchomością wspólną. W związku z powyższym zdolność procesowa przysługuje w niej wspólnocie mieszkaniowej a nie właścicielom lokali tworzących wspólnotę.

W praktyce najczęściej wspólną rzeczą zarządzają wszyscy współwłaściciele w oparciu o zasady przyjęte w ustawie. U podstaw uregulowania sposobu zarządu ustawowego leży podział czynności na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Kodeks cywilny nie definiuje tych pojęć, pozostawiając to doktrynie i orzecznictwu. Według utrwalonego poglądu przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 511 i n.). Przepis art. 199 k.c. określa zasady wykonywania zarządu rzeczą wspólną przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wynika z niego, że do zbycia rzeczy oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Jeżeli chodzi o dokonanie zewnętrznej czynności prawnej należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, to wymóg zgody wszystkich oznacza, że czynność taka musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Bowiernie oświadczenie ich wszystkich wchodzi w skład oświadczenia woli strony, którą reprezentują współwłaściciele. Nie ma tu zastosowania konstrukcja bezskuteczności zawieszony (negotium claudicans), a więc czynność prawna, o której mowa, nie może być dokonana tylko przez jednego (lub niektórych ze współwłaścicieli) i potwierdzona przez pozostałych. Współwłaściciel nie jest odnośnie do czynności zarządu rzeczą wspólną osobą trzecią w rozumieniu art. 63 k.c. (zob. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 513). Nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele mogą działać też przez pełnomocnika, którym może być także jeden ze współwłaścicieli, gdy zostanie upoważniony przez pozostałych do działania w ich imieniu.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uwzględnił podniesiony zarzut braku legitymacji procesowej pozwanego oddalając powództwo w całości.