

Sygnatura akt VIII Ns 578/15

## POSTANOWIENIE

10 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Roksana Kondrak

po rozpoznaniu na rozprawie 10 sierpnia 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z wniosku W. M.

przy udziale (...) z o.o. z siedzibą we W.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie zarządu rzeczą wspólną

### **postanawia:**

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 257 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt VIII Ns 578/15

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z 27 lutego 2015 W. M. domagał się likwidacji pachołka z bramy wjazdowej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W..

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że pachołek ten ogranicza swobodny wjazd na podwórko znajdujące się przy budynku wielolokalowym, w którym mieszka. Wskazał dodatkowo, że klucze do pachołka znajdują się w posiadaniu każdego z właścicieli lokalu, co jest jednak bez znaczenia w przypadku, gdy niezwłoczny dojazd do nieruchomości jest potrzebny pojazdowi pogotowia ratunkowego bądź straży pożarnej. Wnioskodawca, jako uczestników postępowania wskazał (...)nieruchomości przy ul. (...) we W. w osobach: J. M., K. P. i K. G. oraz zarządcę tej wspólnoty, to jest (...)sp. z o.o. z siedzibą we W..

Prawomocnym postanowieniem z 12 kwietnia 2016 Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII. Cywilny odrzucił wniosek w części, tj. co do (...) nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) (k. 37).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 47-48).

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnik postępowania wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), jest tzw. dużą wspólnotą, w której wyodrębniono własność 32 lokali. Właściciele dokonali wyboru zarządu właścicielskiego, a (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. administruje nieruchomością wspólną na podstawie umowy z 12 lutego 2002 oraz wykonuje czynności przekraczające zwykły zarząd na podstawie stosownych uchwał podjętych przez właścicieli lokali. W związku z tym, wszystkie czynności administratora Wspólnoty Mieszkaniowej

wynikają z jej wcześniejszych decyzji. W konsekwencji w niniejszym postępowaniu powinna uczestniczyć Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W.. Uczestnik postępowania wskazał dodatkowo, że zamontowanie blokady ruchomej w bramie przejazdowej budynku wspólnoty zostało dokonane w interesie wszystkich właścicieli lokali, ponieważ ogranicza uszkodzenia (pęknięcie ścian, osiadanie nawierzchni przejazdu i podwórka) powstające w wyniku przejazdu samochodów osób trzecich o dużych gabarytach. Sprawa zamknięcia przejazdu dla osób trzecich przez przedmiotową bramę przejazdową była poruszana na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej. Ponadto właściciele lokali, uchwałą nr 5/2015 z 05 marca 2015 (nie zaskarżoną przez wnioskodawcę) postanowili pozostawić w bramie przejazdowej budynku wspólnoty zamontowaną tam blokadę ruchomą w postaci uchylnego pachołka.

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:**

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. obejmuje 32 lokale. Organem wykonawczym wspólnoty jest jej zarząd właścicielski w skład którego wchodzi, mocą uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z 06 marca 2014, K. P., K. G. i E. M..

Na mocy umowy z 12 lutego 2002 czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej wykonuje na rzecz wspólnoty podmiot zewnętrzny - (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W..

( **dowody:** umowa zlecenie zarządzania nieruchomością wspólną z 12 lutego 2002 k. 6-10, uchwała Nr 6/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ul. (...) k. 55-56)

W związku z wnioskiem właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...), złożonym na zebraniu wspólnoty 06 marca 2014, w bramie przejazdowej znajdującej się w budynku przedmiotowej wspólnoty, zamontowana została ruchoma blokada w postaci uchylnego pachołka.

Każdy z właścicieli lokali w budynkach wspólnoty otrzymał klucz do zamka zamontowanego w pachołku.

(**dowody:** mapa ewidencyjna k. 5,

protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z 06.03.2014 k. 11- 11v.,

pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z 25 listopada 2014 k. 16)

Wnioskodawca, a także inni właściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...), przed wszczęciem niniejszego postępowania zwracali się do (...)sp. z o.o. z siedzibą we W. z prośbą o usunięcie pachołka zamontowanego w bramie przejazdowej wspólnoty.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...), pismem z 25 listopada 2014, odmówił demontażu pachołka.

(...) sp. z o.o. z siedzibą we W., pismem z 09 lutego 2015, odmówił podjęcia stanowiska w sprawie, wskazując, że rozstrzygnięcie kwestii montażu blokady należy do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, on sam jest jedynie wykonawcą decyzji zarządu.

( **dowody:** pismo wnioskodawcy z 06 listopada 2014 k. 14,

pismo wnioskodawcy z 08 stycznia 2015 k. 17-18,

pismo właścicieli lokali z 16 grudnia 2015 k. 20-22,

pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z 25 listopada 2014 k. 16,

pismo Prywatnego Zarządu Mieszkaniami Sp. z o.o. z siedzibą we W. z 09 lutego 2015 k. 19)

Uchwałą z 05 marca 2015 podjętą na zebraniu ogółu właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości położonej przy ulicy (...) wyrażono zgodę na pozostawienie blokady ruchomej zamontowanej w bramie znajdującej się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. .

( **dowody:** uchwała nr 5/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. z 05.03.2015 k. 33-34,

protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. z 05.03.2015 wraz z listą obecności k. 35-36).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wnioskodawca W. M., składając wniosek o rozstrzygnięcie w przedmiocie zarządu rzeczą wspólną, jako uczestników postępowania wskazał Zarząd Wspólnoty nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. jako jej zarządcę.

Wniosek, po jego prawomocnym odrzuceniu w części, tj. co do (...) nieruchomości położonej przy ulicy (...) (k. 37), w pozostałym zakresie podlegał oddaleniu.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że wspólnota mieszkaniowa jest nieposiadającą osobowości prawnej jednostką organizacyjną posiadającą zdolność sądową (art. 64 § 1<sup>1</sup> k.p.c.). Zgodnie z art. 67 § 1 k.p.c. takie jednostki dokonują czynności procesowych poprzez swoje organy lub osoby uprawnione do działania w ich imieniu. Artykuł 21 ust. 1 ustawy o własności lokali z 25 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892. j.t.) stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą i właścicielami lokali. Jakkolwiek zarząd nieruchomością wspólną można powierzyć osobie trzeciej, to powierzenie takiego zarządu musi nastąpić w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub w później zawartej umowie w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 powołanej ustawy). Tylko wtedy tak ustanowiony zarządca może mieć kompetencje zarządu wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 15 lipca 2015 r. I ACa 156/15, LEX numer 1934454).

Rozstrzygnąć należało czy podmiot zewnętrzny, administrujący sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...), tj. (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. posiada legitymację do występowania w niniejszym postępowaniu.

Wskazać należy, że legitymacja do występowania w postępowaniu sądowym to wynikające z prawa materialnego bądź z prawa procesowego uprawnienie do uczestniczenia w konkretnym postępowaniu. Innymi słowy jest to zdolność do kierowania konkretnego roszczenia wobec innego podmiotu (legitymacja procesowa czynna) albo zdolność do bycia adresatem takiego roszczenia (legitymacja procesowa bierna).

Jednocześnie zaznaczyć należy, że legitymacja procesowa jest materialnoprawną kwalifikacją strony i pozostaje w ścisłym związku z przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego co do istoty sprawy, co sprawia, że stanowi konieczną przesłankę merytorycznego zakończenia postępowania. Brak zaś legitymacji procesowej prowadzi do oddalenia żądania, co w niniejszej sprawie Sąd uczynił.

Rozstrzygając czy (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. mógł być adresatem roszczeń, z którymi występował wnioskodawca, a tym samym występować w przedmiotowym postępowaniu w charakterze uczestnika, Sąd miał na względzie powołane regulacje. Dokonał także oceny charakteru stosunku łączącego Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. z (...)sp. z o.o. z siedzibą we W., który jedynie administrował sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie podejmował decyzji dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a tym bardziej tych przekraczających zwykły zarząd. Decyzje te podejmował bowiem zarząd lub ogół właścicieli lokali w formie uchwały. Jak wskazuje art. 6 powołanej ustawy o własności lokali, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali. Tak więc to wspólnota

mieszkaniowa, będąca podmiotem decyzyjnym, któremu ustawa przyznaje zdolność sądową, posiadała legitymację w niniejszym postępowaniu, na co wskazano już w treści uzasadnienia wydanego w niniejszej sprawie postanowienia o odrzuceniu wniosku w części (k. 37).

Skoro zaś, uczestnik postępowania - (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. nie był uprawniony do podjęcia decyzji o montażu blokady w bramie przejazdowej, w konsekwencji nie był także uprawniony, aby tę decyzję zmienić, jako podmiot niepodejmujący kwestionowanych decyzji nie posiadał legitymacji biernej do występowania w niniejszym postępowaniu.

W konsekwencji powyższych rozważań stwierdzić należało, że w niniejszej sprawie po stronie (...)sp. z o.o. z siedzibą we W. brak jest legitymacji biernej, co skutkowało oddaleniem wniosku (punkt I. sentencji postanowienia).

Orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie II. sentencji postanowienia, Sąd oparł na art. 520 § 2 k.p.c. i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 257 zł, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego ustaloną na podstawie § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.