

Sygnatura akt VIII C 1587/17

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Tomasz Kalsztein

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej P. w Ł.

przeciwko R. M.

o zapłatę

postanawia:

1. odrzucić pozew;
2. zasądzić od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej P. w Ł. na rzecz pozwanej R. M. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII C 1587/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 kwietnia 2017 roku powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 20.726,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 19.624,26 zł od dnia 1 listopada 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem należności przysługujących powódce z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), zawartej przez strony w dniu 1 września 2014 roku. Powódka wyjaśniła, że na dochodzoną kwotę składają się nieuiszczone przez pozwaną należności czynszowe.

W dniu 30 maja 2017 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził dochodzoną pozewem kwotę wraz z kosztami procesu.

Nakaz ten pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła sprzeciwem w całości, wnosząc o odrzucenie pozwu z uwagi na brak zdolności procesowej powódki. Pełnomocnik pozwanej wskazał, że przedmiotowy lokal mieszkalny nie stanowi nieruchomości wspólnej, a przedmiot odrębnej własności, przy czym jego status prawny jest nieuregulowany i w tym zakresie toczy się postępowanie sądowe. W konsekwencji, z uwagi na brak związku żądania powódki z czynnościami dotyczącymi zarządu nieruchomością wspólną, nie jest ona czynnie legitymowana do wytoczenia powództwa.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

W ocenie Sądu ze stanowiskiem pozwanej należy się zgodzić. Zgodnie z art. 64 § 1 i § 1¹ k.p.c. każda osoba fizyczna i prawna ma zdolność występowania w procesie jako strona (zdolność sądowa); Zdolność sądową mają także jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. W myśl zaś art. 65 § 1

k.p.c. zdolność do czynności procesowych (zdolność procesowa) mają osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 64 § 1¹. Art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stanowi z kolei, że ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 roku, mającej moc zasady prawnej (III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69), wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do swojego majątku. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest jednak ograniczona unormowaniami zawartymi w ustawie o własności lokali. Mowa jest w nich „o zarządzaniu nieruchomością wspólną” oraz „zarządzie nieruchomością wspólną”. Poza tym w art. 17 u.w.l. uregulowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za „zobowiązania” dotyczące nieruchomości wspólnej. Powyższe prowadzi do wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków tylko związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. W tożsamy sposób wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 12 listopada 2015 roku ((...) SA/Wa 697/15, LEX), stwierdzając, że skoro wspólnota powołana została do zarządzania tylko częściami wspólnymi, nie posiada ona kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali. Odrębne własności lokali jej zarządowi zatem nie podlegają. Także w doktrynie wyrażono stanowisko, iż zakres zdolności sądowej wspólnoty wyznacza jej zdolność prawna, która jest ograniczona do zadań wspólnoty w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Wobec tego, zdolność sądowa wspólnoty każdorazowo powinna podlegać badaniu przez sąd, który określi, czy dana sprawa zalicza się do takich spraw (por. A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015). W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości okoliczność, że zajmowany przez pozwaną lokal mieszkalny nie stanowi nieruchomości wspólnej, a odrębną własność. Skoro tak, powódka nie była uprawniona do zawierania z pozwaną umowy najmu tego lokalu i nie jest czynnie legitymowana do wystąpienia z przedmiotowym powództwem. Wskazać na marginesie należy, że powódka mogłaby wprawdzie dochodzić w niniejszym postępowaniu kwoty odpowiadającej poniesionym kosztom zarządu nieruchomością wspólną w części, w jakiej koszty te obciążały pozwaną, ale w takim przypadku roszczenie powódki musiałoby zostać oparte nie na postanowieniach umowy najmu, w której koszty te zostały oznaczone kwotowo, a na treści przepisów ustawy o własności lokali (art. 15), przede wszystkim zaś koszty te powinny zostać przez powódkę udowodnione, co do wysokości, co jednak w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Zgodnie z art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c., sąd odrzuca pozew, jeżeli jedna ze stron nie ma zdolności sądowej (pierwotnej); odrzucenie pozwu może nastąpić dopiero wówczas, gdy brak nie będzie uzupełniony zgodnie z przepisami kodeksu (§ 2 oraz art. 70 § 1 i 71 k.p.c.).

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w sentencji postanowienia.