

Sygn. akt II Ca 696/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie :

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie : SO Alicja Chrzan

SO Jerzy Dydo

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

o zapłatę 15 876,34 zł

na skutek skargi strony pozwanej o wznowienie postępowania zakończonych prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 13 maja 2014 r. sygn. akt II Ca 218/14

postanawia: **I. wznowić postępowanie w sprawie; II. uchylić wyroki Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 13 maja 2014 r. sygn. akt II Ca 218/14 oraz Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 3 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 1283/14 i odrzucić pozew; III. zasądzić od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 4005 zł kosztów procesu.**

Sygn. akt II Ca 696/14

UZASADNIENIE

Strona pozwana wniosła o wznowienie prawomocnie zakończonych postępowania wskazując na jego nieważność wobec wystąpienia nieusuwalnego braku zdolności sądowej strony powodowej, skutkiem czego zaistniała podstawa wznowienia postępowania przewidziana w art. 401 pkt. 2 kpc. Zdaniem skarżącej, strona powodowa nie posiadała bowiem legitymacji procesowej do wystąpienia z żądaniem zwrotu środków zgromadzonych na rachunku remontowym strony pozwanej w okresie przed wyodrębnieniem się powodowej wspólnoty ze spółdzielni mieszkaniowej, a takie stanowisko zostało potwierdzone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie IV CSK 470/13.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Skarga jest uzasadniona i zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym było, że strona powodowa wyodrębniła się z pozwanej spółdzielni mieszkaniowej w dniu **25 maja 2012 r.** i objęła zarząd nad nieruchomością wspólną na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, natomiast dochodzone roszczenie obejmowało środki wpłacone na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej w okresie od **25 maja 2009 r. do 25 maja 2012 r.**, czyli w tym czasie, gdy strona powodowa jeszcze nie istniała.

Tymczasem wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do swojego majątku, jednak zakres jej zdolności prawnej jest ograniczony / art. 6 u.w.l. i art. 33(1) kc /. Ograniczenie to wynika ponadto z unormowań art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22 i art. 25 u.w.l., mówiących o **zarządzaniu nieruchomością wspólną** i **zarządzie nieruchomością wspólną**, jak również z przepisu art. 17 u.w.l., regulującym odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za **zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej**. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków tylko związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, przy czym chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną przez tę jednostkę organizacyjną, nie zaś o zarządzanie nieruchomościami przed dniem jej powstania, kiedy to zarząd – co oczywiste – sprawowany był przez stronę pozwaną.

Tymczasem dochodzone przez wspólnotę mieszkaniową roszczenie niewątpliwie dotyczyło wpłat na fundusz remontowy dokonanych przez uprawnionych do tych lokali w okresie kiedy strona powodowa jeszcze nie istniała, co prowadzi do wniosku, że dochodzone roszczenie nie miało związku z jej zakresem zdolności prawnej, skoro nie wynikało z wykonywanego przez nią zarządu nieruchomością wspólną. Prowadzi to do wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie może skutecznie nabywać żadnych praw, które nie są związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a uprawnienia te nadal przysługują właścicielom lokali / współuprawnionym /. Wspólnota mieszkaniowa ma zatem **zdolność prawną** tylko w granicach przewidzianych dla niej celów, a skoro dochodzone roszczenie nie mieściło się w tym zakresie, to strona powodowa nie miała w niniejszej sprawie **zdolności sądowej**, a zatem w sprawie zachodziła nieważność postępowania / art. 379 pkt. 2 kpc /, prowadząca do wznowienia prawomocnie zakończonego postępowania wobec wystąpienia podstawy z art. 401 pkt. 2 kpc. Ponadto chodzi tu przy tym o tzw. **nieusuwalny brak zdolności sądowej** strony powodowej, ponieważ w zakresie dochodzonego roszczenia strona ta nie może jej uzyskać, co prowadzi bezpośrednio do odrzucenia pozwu.

Z tych przyczyn – po wznowieniu postępowania – wyroki sądów obu instancji podlegały uchyleniu, a pozew – odrzuceniu / art. 412 § 2 kpc w zw. z art. 374 kpc/, natomiast o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.