

Sygn. akt **IC 779/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2023 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** sędzia Agnieszka Kuryłas

**Protokolant:** sekretarz sądowy Kamila Żebryk

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** (...), ul. (...)

**przeciwko:** (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

1. oddała powództwo ,

2. zasądza od powódki W. , (...)-(...) K. , ul. (...) na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 3600 zł ( trzech tysięcy sześciuset złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Sygn. akt: IC 779/20**

## UZASADNIENIE

W dniu 13 grudnia 2019 r. W. przy ul. (...) w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. kwoty 12.794,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż dochodzona kwota stanowi należność z tytułu remontu drogi wewnętrznej, położonej na wspólnym podwórku stron przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i pl. (...) w K., której to pozwana jest użytkownikiem. Powódka podała jako podstawę prawną swojego roszczenia art. 405 k.c.

W odpowiedzi na pozew (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana po pierwsze podniosła zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej, a także nie udowodnienia roszczenia zarówno w zakresie podstawy prawnej, jego wysokości, jak i zasadności.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W. przy ul. (...) w K. jest właścicielką działki nr (...) położonej w K., na której znajdują się m.in. miejsca parkingowe. Działka ta znajduje się w podwórzu przy ul. (...), ul. (...) i pl. (...) w K. i zawiera w sobie drogę wewnętrzną. Z działki tej korzystają wszyscy mieszkańcy bloków, właściciele innych niż pozwanej lokali handlowych i usługowych oraz właściciele miejsc parkingowych. Na terenie podwórka znajdują się śmietniki Wspólnot. Parkują tam też busy powyżej 3,5 t docierającego do innych niż pozwanej obiektów usługowych.

(...) sp. z o. o. z siedzibą w S. jest właścicielką działki nr (...) w K., na których prowadzi galerię handlową (...).

Pozwana korzysta z ww. działki W. w zakresie drogi wewnętrznej w niewielkim zakresie, tj. jedynie w zakresie dwóch razy tygodniowo co do wywozu śmieci, jeden raz w tygodniu dostawy do sklepu (...) oraz jeden lub dwa razy w tygodniu dostawy do lokalu serwującego (...) (która to firma powstała po remoncie). Inne podmioty np. firmy (...) korzystają od czoła budynku. Pozwana nie odnosiła korzyści z korzystania z ww. drogi wewnętrznej. Pozwana ma problem ze strefą dostaw, albowiem strefa bardzo często blokowana jest przez samochody osobowe mieszkańców powodowej W.. Często śmieci z pozwanej galerii nie są wywożone z uwagi na zablokowanie dojazdu do śmietników przez inne pojazdy.

Odnośnie strefy dostaw dwukrotnie była dokonywana naprawa studzienki kanalizacyjnej wraz z nawierzchnią w 2018 r. przed remontem i w 2020 r. Za naprawę płaciła pozwana.

#### **Dowód:**

- wydruk z księgi wieczystej nr (...) (...), k. 37-38;
- wydruk działek wchodzących w skład wspólnego podwórza z (...), k. 38a-39;
- dokumentacja fotograficzna, k. 45-49;
- wydruk księgi wieczystej nr KW (...), k. 50-67;
- zeznania świadka M. K. na piśmie, k. 109-109 verte;
- zeznania świadka W. M. w drodze odezwy, k. 215-217;
- zeznania świadka T. L. na piśmie, k. 243-245;

Powódka wykonała remont nawierzchni na działce nr (...). Wymieniła nawierzchnię bitumiczną na kostkę brukową.

W dniu 18 kwietnia 2018 r. na (...) przy ul. (...) -D w K. została wystawiona przez Przedsiębiorstwo (...) A. K. w K. faktura nr (...) tytułem umowy z dnia 14 lutego 2018 r. za ułożenie nawierzchni z kostki brukowej – drogi wewnętrznej położonej na działce nr (...) w K. na kwotę 36.285 zł, płatna do dnia 25 kwietnia 2018 r.

Następnie na (...) przy ul. (...) w K. została wystawiona przez Przedsiębiorstwo (...) A. K. w K. faktura za prace dodatkowe do umowy z dnia 14 lutego 2018 r. (ułożenie kostki brukowej) na kwotę 12.160,80 zł, płatna do dnia 25 kwietnia 2018 r.

Powódka uregulowała ww. faktury.

#### **Dowód:**

- faktury, k. 13;
- obroty księgowe powódki, k. 96;

W dniu 27 sierpnia 2018 r. W. przy ul. (...) w K. wystawiła na (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. fakturę nr (...) za naprawę kanalizacji deszczowej i sanitarnej – udział w kosztach na kwotę 2.918,82 zł, płatną do dnia 10 września 2018 r.

W dniu 5 września 2018 r. W. przy ul. (...) w K. wystawiła na (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. fakturę nr (...) za remont drogi – udział w kosztach na kwotę 12.794,54 zł, płatną do dnia 10 września 2018 r.

Pozwana spółka nie zapłaciła ww. faktur, toteż pismem z dnia 20 listopada 2018 r. powódka wezwała ją do zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

W odpowiedzi pozwana odmówiła spełnienia żądania powódki.

**Dowód:**

- faktura nr (...) z dnia 5 września 2018 r., k. 14;
- wezwanie do zapłaty z dnia 20 listopada 2018 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 15, 40;
- pismo pozwanej z dnia 12 grudnia 2019 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 41-44;
- faktura nr (...) z dnia 27 sierpnia 2018 r., k. 97;
- powierzchnie użytkowe wyliczone przez powódkę, k. 98;
- wyliczenie kosztów przez powódkę, k. 99;

W dniu 22 marca 2019 r. W. przy ul. (...) -D w K. podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie wystąpienia przeciwko pozwanej z powództwem o zwrot części poniesionych przez Wspólnotę kosztów na naprawę podziemnej instalacji deszczowej i nawierzchni drogi wewnętrznej wykonanych w marcu 2018 r.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 22 marca 2019 r., k. 16.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Niniejszym pozwem powódka dochodziła od pozwanej należności z tytułu remontu drogi wewnętrznej, położonej na działce nr (...) przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i pl. (...) w K., której to pozwana jest użytkownikiem.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka podawała przepis art. 405 k.c., zgodnie z którym kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Na początku rozważań Sąd orzekający chciał odnieść się jeszcze do podniesionego przez pozwaną zarzutu braku legitymacji czynnej powódki, który to zarzut okazał się chybiony.

Sąd nie podzielił argumentu pozwanej, jakoby powódka nie miałaby mieć legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym pozwem z uwagi na to, że wskazywane przez nią bezpodstawne wzbogacenie miałyby mieć miejsce w związku z działaniami powódki na nieruchomościach nie będących wyłącznie nieruchomością wspólną członków powódki.

Zdaniem niniejszego Sądu powódce przysługiwała legitymacja procesowa do wystąpienia z przedmiotowym powództwem. Po pierwsze wskazać należy, iż zgodnie bowiem z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać oraz być pozywana. Powyższe przesądza zatem o przysługiwaniu Wspólnocie zarówno zdolności sądowej, jak i procesowej.

Powodowa W. podjęła również stosowaną uchwałę nr (...) z dnia 22 marca 2019 r. odnośnie wyrażenia zgody na wystąpienie z przedmiotowym powództwem, czym wypełniła przesłanki do skuteczności tejże czynności wskazane w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Ponadto, skoro nieruchomości powódki wchodziła w skład nieruchomości, które były objęte działaniami powódki w zakresie wyremontowania drogi wewnętrznej, to w ocenie Sądu było to bezpośrednio związane z prawami i obowiązkami W. odnośnie do gospodarowanej nieruchomości wspólnej.

Pozwana nie miała zatem racji odnośnie braku legitymacji procesowej po stronie powodowej.

Zdaniem Sądu orzekającego powódka nie udowodniła jednak swojego roszczenia zarówno do co zasady, jak i co do wysokości, a to na niej zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar jego udowodnienia.

W tym zakresie wskazać należy, iż powódka nie złożyła żadnego dokumentu źródłowego, z którego wynikałby zakres i miejsce robót remontowych, w tym w szczególności nie złożyła żadnej pisemnej umowy o roboty budowlane, czy też jakichkolwiek innych pisemnych ustaleń z wykonawcą, które powinna była przecież jako Wspólnota sporządzić z wykonawcą robót. Powyższego, a zatem zakresu robót i ich dokładnego miejsca, nie sposób zaś wywnioskować ze złożonych przez powódkę wraz z pozwem faktur wystawionych przez Przedsiębiorstwo (...) A. K. w K.. Wspominania w nich działka nr (...) jest zarządzana przez powódkę i znajdują się na niej m.in. miejsca postojowe, z których pozwana spółka ani najemcy jej lokali nie korzystają. Jedna z faktur na kwotę 12.160,80 zł dotyczy zaś bliżej nieokreślonych prac dodatkowych. Świadek W. M. nie potrafił podać dokładnego miejsca, które było objęte zakresem prac remontowych.

Marginalnie w tym miejscu należy wskazać, iż powódka próbowała dowieść, że wyremontowała drogę przechodzącą przez całe wspólne podwórze, ale z faktury wykonawcy nr (...) wynika, że remont dotyczył tylko drogi na działce (...) w K., a więc działki powódki. Niesporne zaś w niniejszej sprawie jest, że działka pozwanej, z którą powódka wiąże swoje roszczenie ma nr (...).

Wskazane wyżej okoliczności nie pozwalają stwierdzić, czy zlecone wykonawcy prace były konieczne, czy dotyczyły tylko drogi, czy też innych zakresów, ani jak były wyceniane poszczególne prace. Sama powódka w uchwale właścicieli W. Mieszkaniowej przy ul. (...) nr (...) wskazała, że część prac dotyczyła naprawy podziemnej instalacji deszczowej, a z faktury nr (...) z dnia 27 sierpnia 2018 r. wynika również naprawa kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

Idąc dalej wskazać należy, iż powódka w żaden sposób nie wykazała również zasadności, w tym podstawy prawnej, dla sposobu wyliczenia ewentualnego udziału pozwanej w kosztach remontu drogi na „wspólnym” podwórzu. Wskazywała, że chodziło o proporcję względem powierzchni użytkowej lokali użytkowników drogi, jednak nie wykazała tej powierzchni, ani tego czy uwzględniono wszystkich użytkowników. Nie wiadomo, co dokładnie powódka zaliczała do tej powierzchni, a co nie (np. piwnice, garaże itp.).

Powódka nie udowodniła także podstawy prawnej przyjęcia takiego podziału i dlatego pozwana miałaby płacić za wymianę kostki brukowej na działce należącej do powódki, tym bardziej, że pozwana jako korzystająca z drogi wewnętrznej w niewielkim stopniu z góry nie wyrażała zgody na remont i podział kosztów.

Powyższe budzi wątpliwości tym bardziej, iż do powodowej W. należą właściciele mieszkań, garaży i innych lokali usługowych, podobnie jak do pozostałych Wspólnot korzystających z podwórka, natomiast ich liczba przewyższa ilość najemców w galerii pozwanej, a zatem i zdecydowanie bardziej zwiększa ona intensywność korzystania ze „wspólnego” podwórza, w tym drogi, przez członków tychże, niż przez pozwaną.

Z zeznań świadka W. M. wynika nadto, iż pozwana spółka korzysta z ww. działki W. w zakresie drogi wewnętrznej w niewielkim zakresie, tj. jedynie w zakresie dwóch razy tygodniowo co do wywozu śmieci, jeden raz w tygodniu dostawy do sklepu (...) oraz jeden lub dwa razy w tygodniu dostawy do lokalu serwującego (...) (która powstała później). Inne podmioty np. firmy (...) korzystają od czoła budynku. W galerii nie ma sklepu spożywczego, większość najemców

prowadzi sklepy odzieżowe, które są obsługiwane od frontu budynku. Nie sposób zatem zgodzić się z twierdzeniem powódki, że to pozwana przyczyniła się do złego stanu technicznego drogi wewnętrznej.

Pozwana nie odnosiła przy tym korzyści z korzystania z ww. drogi wewnętrznej. Wręcz jest narażona na dodatkowe utrudnienia, albowiem strefa dostaw do podwórza jest bardzo często blokowana przez samochody osobowe mieszkańców powodowej W. i dostawcze innych lokali usługowych i handlowych, zaś śmieci z pozwanej galerii nie są wywożone z uwagi na zablokowanie dojazdu do śmietników przez inne pojazdy.

Idąc dalej wskazać należy, iż powódka w żaden sposób nie wykazała również wysokości swojego roszczenia. Nie wiadomo, skąd wynika kwota, którą obciążyła pozwaną. Nie wynika ona z żadnych wiarygodnych dokumentów. Złożone faktury Sąd uznał bowiem za niewystarczające, o czym mowa była we wcześniejszej części uzasadnienia.

Dodatkowo wskazać należy, iż w fakturze powódki nr (...) z dnia 5 września 2018 r. na kwotę 12.794,54 zł obciążającej pozwaną, powódka wskazując na podział kosztów nie wykazuje w żadnym miejscu na udział przypisany do pozwanej, tylko do (...). Zaś w samej fakturze widnieje inny nr NIP niż pozwanej.

Podsumowując, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powódka nie wykazała swojego roszczenia co do zasady i co do wysokości. Nie udowodniła, aby po stronie pozwanej doszło do uzyskania jakiegokolwiek korzyści majątkowej, przy jednoczesnym zubożeniu powódki.

Z materiału dowodowego wynika, iż powódka wykonała remont drogi wewnętrznej znajdującej się na swojej własnej działce. Nie wykazała, aby istniały jakiegokolwiek podstawy prawne do obciążenia pozwanej kosztami wykonanego remontu, a nawet jeśli tak, to nie udowodniła według jakich zasad powinno się to odbyć. Nawet jeśli powódka dokonała remontu swojej działki i poniosła związane z nim koszty wskazane w fakturach, to nie ma prawa obciążać nimi pozwanej w żadnym zakresie. Pozwana mogła jedynie grzecznościowo wyrazić zgodę na partycypację w kosztach, jednak żaden przepis prawa nie nakładał na nią takiego obowiązku. Pozwana nie posiadała bowiem udziału w działce nr (...). Pozwana z góry sprzeciwiała się partycypowaniu w kosztach wykonania remontu drogi wewnętrznej i nie miała wpływu ani żadnej decyzji w zakresie wykonanego remontu, jego zakresu, kosztów, wyboru materiałów.

Nie sposób uznać, aby w tej sytuacji działania powódki zwiększyły stan posiadania pozwanej, w tym wartości jej nieruchomości. Nie zmniejszyły również pasywów pozwanej. W przypadku pozwanej nie można mówić o zaoszczędzeniu wydatków, gdyż od początku nie godziła się ona na remont drogi, który powódka przeprowadziła de facto wbrew jednoznaczному stanowisku pozwanej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd oddalił powództwo w całości, jako niewykazane i niezasadne, o czym orzekł w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku, kierując się ogólną odpowiedzialnością stron postępowania za jego wynik, w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Zgodnie z dyspozycją powołanego przepisu strona przegrywająca sprawę ma obowiązek co do zasady zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Skoro zatem strona pozwana wygrała proces w całości, powódka powinna zwrócić jej poniesione koszty procesu.

Pozwana podniosła wydatki tytułem wynagrodzenia radcy prawnego, wynoszące w tej sprawie 3.600 zł, zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, liczone jako stawka minimalna od wartości przedmiotu sporu w sprawie.

Odsetki od kosztów procesu Sąd zasądził na podstawie art. 98 §1<sup>1</sup> k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Sędzia Agnieszka Kuryłas