

Sygn. akt I C 724/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 20 maja 2021 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko (...) A. 33-49 w G. i (...) -A.(...) w G.

o zapłatę

### ***postanawia***

na podstawie art. 15zsz<sup>2</sup> ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem C.-19, innych chorób zakaźnych i wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, zamknąć rozprawę.

Sygn. akt I C 724/17

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 20 maja 2020 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej A. 33-49 w G. i Wspólnocie Mieszkaniowej -A. (...) w G.

o zapłatę:

w sprawie o sygn. akt I C 724/17:

I. oddala powództwo;

II. zasądza od P. B. na rzecz (...) A. 33-49 w G. kwotę 4500 zł (cztery tysiące pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego;

w sprawie o sygn. akt I C 725/17:

I. oddała powództwo;

II. zasądza od P. B. na rzecz (...)A. 7-31 w G. kwotę 4500 zł (cztery tysiące pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego;

w sprawie o sygn. akt I C 1080/17:

I. oddała powództwo;

II. zasądza od P. B. na rzecz (...) A. 33-49 w G. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

w sprawie o sygn. akt I C 1083/17:

I. oddała powództwo;

II. zasądza od P. B. na rzecz (...) A. 7-31 w G. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 724/17

## ZARZĄDZENIE

Dnia 20 maja 2021 r.

1. (...)

2. (...);

3. (...)

Sędzia Marek Jasiński

Sygn. akt: I C 724/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 30 maja 2017 roku powód P. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) ul. (...) w G. kwoty 25.830 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty. Powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi drogę wewnętrzną, z której w okresie od dnia 14 listopada 2016 roku do dnia 28 stycznia 2017 roku korzystała pozwana (...), nie dysponując do tej nieruchomości żadnym tytułem prawnym. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą I C 724/17.

Pozwem wniesionym dnia 30 maja 2017 roku powód P. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) ul. (...) w G. kwoty 25.830 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty. Jako podstawę faktyczną powództwa powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi drogę wewnętrzną, z której w okresie

od dnia 14 listopada 2016 roku do dnia 28 stycznia 2017 roku korzystała pozwana (...), nie dysponując do tej nieruchomości żadnym tytułem prawnym. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 725/17.

Pozwem wniesionym dnia 21 sierpnia 2017 roku powód P. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) ul. (...) w G. kwoty 22.140 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lipca 2017 roku do dnia zapłaty, w uzasadnieniu wskazując, że kwota ta stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową za dalszy okres, to jest od dnia 1 marca 2017 roku do dnia 31 maja 2017 roku. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą I C 1080/17.

Pozwem wniesionym dnia 21 sierpnia 2017 roku powód P. B. wniósł następnie o zasądzenie od pozwanej (...) ul. (...) w G. kwoty 22.140 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lipca 2017 roku do dnia zapłaty, podnosząc, że kwota ta stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującą działkę nr (...) przez pozwaną Wspólnotę za dalszy okres, to jest od dnia 1 marca 2017 roku do dnia 31 maja 2017 roku. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygn. akt I C 1083/17.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 725/17 połączył sprawę I C 725/17 ze sprawą I C 724/17 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, prowadząc sprawę w dalszym ciągu pod sygnaturą akt I C 724/17.

Postanowieniem z dnia 18 września 2017 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 1080/17 połączył sprawę I C 1080/17 ze sprawą I C 724/17 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, prowadząc sprawę w dalszym ciągu pod sygn. akt I C 724/17.

Postanowieniem z dnia 18 września 2017 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 1083/17 połączył sprawę I C 1083/17 ze sprawą I C 724/17 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, prowadząc sprawę w dalszym ciągu pod sygn. akt I C 724/17.

W odpowiedzi na pozew, pozwane (...) wniosły o oddalenie powództw w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Pozwane podniosły zarzut braku legitymacji procesowej biernej po ich stronie, wskazując, że z nieruchomości powoda korzystając jedynie indywidualnie poszczególni właściciele lokali, a nie całe Wspólnoty Mieszkaniowe. Ponadto pozwane wskazały, że wspólnoty mieszkaniowe posiadają zdolność prawną jedynie w zakresie związanym z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, zaś roszczenie dochodzone przez powoda nie jest związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Ponadto pozwane podniosły zarzut nieważności umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zawartej dnia 14 listopada 2016 roku w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w rep. A pod numerem (...), sporządzonego przez notariusz E. K. w P., na mocy której powód nabył od syndyka masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w G. – J. D., nieruchomość położoną w G. przy ul. (...), obejmującą działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 21.000 złotych, jako sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współzycia społecznego, sprzecznej z decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 6 czerwca 2002 roku zatwierdzającej projekt podziału i połączenia nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) na działki o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) i (...), bowiem w decyzji tej zastrzeżono zbycie wydzielonych działek pod warunkiem ustanowienia na działce nr (...) służebności przejścia i przechodu, zapewniającej dostęp do drogi publicznej. Ponadto pozwane podniosły, że umowa sprzedaży zawarta dnia 14 listopada 2016 roku jest także nieważna z uwagi na naruszenie przepisów o przetargu, bowiem oferta sprzedaży nieruchomości nie zawierała ceny wywoławczej. Pozwane podniosły także zarzut nadużycia prawa podmiotowego, a także zakwestionowała wysokość dochodzonych przez powoda kwot.

Powód w piśmie przygotowawczym z dnia 17 maja 2018 roku ustosunkował się do twierdzeń i zarzutów pozwanych podniesionych w odpowiedzi na pozew, rozwijając argumentację przedstawioną w pozwach.

Na rozprawie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska przedstawione w pismach procesowych.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zawartej dnia 14 listopada 2016 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza E. K. w P., zarejestrowanego(...) (...), P. B. nabył od Syndyka masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w G. nieruchomość gruntową, położoną w G. przy ul. (...), obejmującą działkę ewidencyjną nr (...), obszaru (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) wolną od obciążeń za cenę 21.000 złotych.

**dowód:** umowa sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zawarta dnia 14 listopada (...) (...) (k. 340-352).

Prezydent Miasta G. decyzją z dnia 6 czerwca 2002 roku nr (...) (...) - (...) zatwierdził projekt podziału i połączenia nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb O. dotyczącej działki nr (...) na działki nr: (...). W treści decyzji zastrzeżono, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału należy na ich rzecz na działce nr (...) ustanowić służebność przejścia i przechodu zapewniającą dostęp do drogi publicznej.

**dowód:** kopia decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 6 czerwca 2002 roku (k. 330).

Nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną nr (...) stanowi drogę wewnętrzną. Na nieruchomości tej nie zostały ustanowione służebności przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości sąsiednich.

**dowód:** informacja z Księgi wieczystej nr (...) (k. 13-19).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego O. – rejon ulic (...) w mieście G. (nr planu (...)), zatwierdzonym(...) G. z dnia 26 lutego 2007 roku działka nr (...) została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo drogi dojazdowej.

**dowód:** Zaświadczenie Prezydenta Miasta G. z dnia 12 lipca 2017 roku (k. 46).

Z drogi wewnętrznej obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) korzystają właściciele lokali mieszkalnych, tworzących (...) przy ul. (...) w G. oraz (...) przy ul. (...) w G.. Nieruchomość ta umożliwia mieszkańcom dostęp do drogi publicznej. Ponadto część garaży oraz klatek schodowych budynków położonych przy ul. (...) w G. położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie z działką ewidencyjną nr (...) w taki sposób, że nie jest możliwe opuszczenie tych pomieszczeń bez przekroczenia granicy działki nr (...). Na nieruchomości obejmującej działkę nr (...) posadowione są także punkty gromadzenia odpadów, przeznaczone do użytku właścicieli lokalu mieszkalnych przy ul. (...). Na działce nr (...) znajdują się także miejsca postojowe, z których korzystają mieszkańcy osiedla przy ul. (...).

**dowód:** oględziny nieruchomości obejmującej działkę nr (...) (k. 587-590), przesłuchanie powoda (k. 614-616), przesłuchanie pozwanych (k. 654-656), zeznania świadka M. K. (k. 577-578), zeznania świadka L. M. (k. 573-574).

Koszt utrzymania i konserwacji drogi wewnętrznej obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) ponosiły (...) przy ul. (...) w G. oraz (...) przy ul. (...) w G..

**dowód:** faktura nr (...) (k. 379), faktura nr (...) (k. 380), faktura nr (...) (k. 381), faktura nr (...) (k. 382), faktura nr (...) (k. 383), faktura nr (...) (k. 384), umowa nr (...) z dnia 16 listopada 2013 roku (k. 385-387).

P. B. zwracał się do administratora (...) przy ul. (...) w G. oraz (...) przy ul. (...) w G. z ofertą zawarcia umowy najmu nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), stanowiącej drogę wewnętrzną za czynsz w wysokości 6.000 złotych miesięcznie.

**dowód:** korespondencja e-mail (k. 48-52), przesłuchanie powoda (k. 614-616).

Pismami z dnia 17 marca 2017 roku P. B. wezwał (...) przy ul. (...) w G. oraz (...) przy ul. (...) w G. do zapłaty kwoty 21.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w G. przy ul. (...) oraz kwoty 6.000 złotych wraz z należnym podatkiem od towarów i usług poczynając od dnia 1 marca 2017 roku tytułem bezumownego korzystania ze wskazanej nieruchomości.

**dowód:** ostateczne wezwanie do zapłaty (k. 43, 97).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów wskazanych powyżej oraz zeznań świadków: J. D., L. M., R. G., K. O., M. K. oraz B. W., a także dowodu z przesłuchania stron.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zaoferowanych przez strony, dowody te miały charakter dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c., a zatem stanowiły dowód tego, że osoba, która podpisała dokument, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Dokumenty te nie były przez strony kwestionowane, zaś ich treść i autentyczność nie budziła także wątpliwości Sądu. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd pominął dowód z dokumentacji fotograficznej przedłożonej przez powoda, bowiem z dokumentów tych nie wynika, aby obrazowały one działkę ewidencyjną nr (...), a ponadto nie zawierają daty ich wykonania. Sąd ma także na uwadze, że część dokumentów złożonych przez strony w toku procesu nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Za takie dokumenty Sąd uznał w szczególności przedłożone przez pozwane artykuły prasowe dotyczące powoda oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i dokumenty związane z postępowaniem o eksmisję przedłożone przez powoda. Dokumenty te nie miały jakiegokolwiek związku z niniejszą sprawą.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka J. D.. Świadek pełni obecnie funkcję syndyka masy upadłości Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w G.. W ocenie Sądu zeznania tego świadka były jasne, spójne, za na ich podstawie można było wysnuć logiczne wnioski. Zeznania świadka w przeważającej części dotyczyły okoliczności związanych z nabyciem przez powoda spornej nieruchomości. Zeznania tego świadka znajdują także potwierdzenie w dokumentach z postępowania upadłościowego, a także korelują z pozostałym, uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

Za wiarygodne także Sąd uznał zeznania świadka L. M.. Zeznania tego świadka także w przeważającej części dotyczyły okoliczności związanych z zawarciem umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Sąd uznał zeznania świadka za jasne, spójne oraz logiczne. Świadek opisał przebieg czynności podejmowanych przez syndyka, zmierzających do sprzedaży spornej nieruchomości, ewentualnie przeniesienia prawa własności na rzecz Gminy M. G.. Świadek opisał także sposób korzystania ze spornej nieruchomości przez mieszkańców osiedla przy ul. (...) w G., a także osoby trzecie.

Sąd także nadał walor wiarygodności zeznaniom świadka R. G.. Zeznania świadka dotyczyły okoliczności odmowy dokonania czynności notarialnej w postaci sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Sąd uznał zeznania tego świadka za jasne, spójne oraz logiczne. Świadek w sposób szczegółowy opisała przyczyny, dla których odmówiła sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Świadek wskazała, że sporna nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną, w przypadku sprzedaży której konieczne jest ustanowienie służebności drogowej na rzecz nieruchomości sąsiadujących.

Za wiarygodne Sąd także uznał zeznania świadka K. O.. Świadek ten sporządził opinię w toku postępowania upadłościowego, związaną z celowością przeprowadzenia przetargu na zbycie spornej nieruchomości. W ocenie Sądu zeznania świadka są jasne, spójne, zaś na ich podstawie można wyciągnąć logiczne wnioski. Zeznania świadka ponadto są oparte na jego wiedzy fachowej. Świadek zeznał także na okoliczność społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną.

Dokonując oceny zeznań świadka M. K., Sąd nadał im walor wiarygodności. Nie budzi wątpliwości, że świadek posiadał wiedzę o istotnych w sprawie okolicznościach, bowiem pełnił funkcję administratora obu pozwanych (...)

Zeznania świadka były jasne, spójne, zaś na ich podstawie można było wysnuć logiczne wnioski. Świadek opisał sposób korzystania ze spornej nieruchomości w okresie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2016 roku oraz w okresie następującym po tym dniu. Z zeznań świadka nadto wynika, że koszty utrzymania czystości na przedmiotowej nieruchomości ponosiły pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe, co koreluje z dowodami z przedłożonych przez pozwane faktur.

Sąd za wiarygodny uznał także dowód z zeznań świadka B. W.. W ocenie Sądu zeznania świadka były jasne, spójne, zaś na ich podstawie można było wyciągnąć logiczne wnioski. Świadek zeznawała na okoliczności związane z zawarciem umowy sprzedaży spornej nieruchomości, przygotowania przetargu na sprzedaż tejże nieruchomości oraz roli pozwanych (...) w postępowaniu upadłościowym upadłej Mieszkaniowej Spółdzielni Budownictwa (...) w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w G.. Zeznania świadka korelują z pozostałym, uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

Sąd ocenił jako wiarygodny także dowód z przesłuchania stron. Przesłuchanie powoda pozwoliło Sądowi ustalić przebieg postępowania przetargowego, którego przedmiotem była sprzedaż spornej nieruchomości gruntowej, negocjacji podjętych przez powoda z administratorem pozwanych Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących propozycji zawarcia umowy najmu spornej nieruchomości z pozwanymi Wspólnotami Mieszkalnymi oraz sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez właścicieli lokali. Przesłuchanie powoda uzupełnia się wzajemnie z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym. Powód relacjonował o okolicznościach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w sposób spontaniczny, jasny oraz logiczny. Sąd ocenił także za wiarygodne przesłuchanie członków zarządów pozwanych Wspólnot Mieszkaniowych w charakterze stron. Z relacji członków zarządu wynika sposób korzystania ze spornej nieruchomości zbieżny z ustalonym w sprawie stanem faktycznym.

Sąd, na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność rynkowej wartości spornej nieruchomości oraz wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości, jakie mógłby otrzymać powód, albowiem okoliczności te nie były istotne dla rozstrzygnięcia. Nie uwzględniając roszczenia powoda co do zasady, za zbędne uznać należy prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wysokości roszczenia dochodzonego przez powoda.

Powództwa nie zasługiwały na uwzględnienie.

Podstawą roszczeń powoda w połączonych sprawach jest art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie z treścią art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Zgodnie natomiast z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Z mocy odesłania zawartego w art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. W ocenie Sądu obie pozwane (...) były posiadaczami zależnymi spornej nieruchomości drogowej, których sposób korzystania z tej nieruchomości odpowiadał użytkowaniu. Pozwane zawarły umowy o świadczenie usług utrzymania czystości na nieruchomości drogowej, zaś właściciele lokali odrębnych korzystali z tejże nieruchomości na cele parkingowe oraz dojazdu do swoich lokali mieszkalnych. Przy ocenie charakteru posiadania przez pozwane (...) Sąd także uwzględnił, że miały one świadomość, iż właścicielem spornej nieruchomości jest powód. Okoliczność, że pozwane znały stan prawny spornej nieruchomości pozwala przyjąć złą wiarę pozwanych. Powód bowiem występował do administratora pozwanych z ofertą zawarcia umowy najmu spornej nieruchomości. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiezieć

powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Nie budzi wątpliwości, że pozwane (...) miały świadomość, że nie przysługuje im żadne prawo do spornej nieruchomości. Zważyć należy, że pozwane liczyły na nieodpłatne przeniesienie na ich rzecz prawa własności spornej nieruchomości przez syndyka masy upadłości. Okoliczność ta jednoznacznie wskazuje, że pozwane były świadome, że nie przysługuje im żadne prawo do spornej nieruchomości. Co więcej z ustalonego stanu faktycznego w niniejszej sprawie wynika, że korzystanie przez pozwane ze spornej nieruchomości przed datą zawarcia umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2016 roku także nie było oparte na żadnym stosunku prawnym. Powyższe zdaniem Sądu wskazuje na posiadanie przez pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe legitymacji procesowej biernej w niniejszym procesie. W orzecznictwie dopuszcza się możliwość wydzierżawienia przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości sąsiedniej, jeżeli czynność taka jest funkcjonalnie związana z prawidłowym funkcjonowaniem wspólnoty (por. wyr. SA w Krakowie z dnia 17.09.2018 r., I ACa 1566/17, LEX nr 2668626). Nie budzi wątpliwości, że korzystanie przez obie pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe z działki nr (...) stanowiącej drogę wewnętrzną, służyło prawidłowemu funkcjonowaniu tych Wspólnot. Działka ta była przeznaczona na drogę dojazdową do budynków, w których znajdowały się odrębne lokale członków Wspólnot, a także na miejsca postojowe. Za przyjęciem legitymacji procesowej biernej oby pozwanych Wspólnot przemawia także okoliczność, że to Wspólnoty Mieszkaniowe pokrywały koszty utrzymania czystości spornej nieruchomości, a nie poszczególni właściciele lokali mieszkalnych.

Pozwane podniosły, że umowa sprzedaży z dnia 14 listopada 2016 roku jest nieważna, gdyż nie realizuje warunku określonego w Decyzji (...) G. z dnia 6 czerwca 2002 roku, zgodnie z którą przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału należy na ich rzecz na działce nr (...) ustanowić służebność przejazdu i przechodu zapewniającą dostęp do drogi publicznej. W ocenie Sądu warunek ten jednakże nie dotyczył sprzedaży działki nr (...), gdyż dana nieruchomość nie może mieć jednocześnie charakteru nieruchomości władnącej oraz obciążonej.

W ocenie Sądu jednakże powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na nieważność umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zawartej dnia 14 listopada 2016 roku, jako sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. W toku postępowania Sąd ustalił, że działka nr (...) służyła członkom pozwanych Wspólnot, jako droga dojazdowa do ich lokali mieszkalnych oraz, jako miejsca postojowe. Ponadto nieruchomość ta zapewnia członkom pozwanych Wspólnot dostęp do punktów gromadzenia odpadów. Powyższe oznacza, że nieruchomość ta jest niezbędna do codziennego i normalnego korzystania przez członków pozwanych Wspólnot z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest umowa sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Klauzule generalne odsyłające do zasad współżycia społecznego postrzegać należy jako odwołanie się do idei słuszności w prawie i do wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie jako obowiązujące w stosunkach interpersonalnych. Poprzez zasady współżycia społecznego należy rozumieć zatem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Sprzedaż spornej nieruchomości powodowi narusza w sposób rażący interes ogółu członków określonej zbiorowości na rzecz indywidualnego interesu majątkowego. W ocenie Sądu czynność taka jest nieakceptowalna społecznie. Zważyć należy, że członkowie pozwanych Wspólnot Mieszkaniowych nie mają innego dostępu do nieruchomości wspólnej, jak tylko przez sporną nieruchomość. W takiej sytuacji, pozwane Wspólnoty były by de facto zmuszone do uiszczenia powodowi wynagrodzenia za korzystanie ze spornej nieruchomości, bowiem nie mogłyby w inny sposób zapewnić swoim członkom prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej oraz lokali odrębnych. W ocenie Sądu sprzedaż spornej nieruchomości powodowi stoi w sprzeczności z zasadami uczciwości i lojalności. Należy mieć także na uwadze, że część kosztów związanych z urządzeniem infrastruktury na spornej nieruchomości musiała obciążyć, chociaż częściowo, członków pozwanych Wspólnot. Za społecznie nieakceptowalne uznać zatem należy czerpanie korzyści majątkowych z osiedlowych miejsc postojowych kosztem mieszkańców tego osiedla. W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób przy tym przyjąć, że pozwane, nie przystępując do przetargu na odpłatne nabycie spornej nieruchomości, naruszyły jakiegokolwiek zasady współżycia społecznego. Zwrócić należy uwagę, że w toku postępowania upadłościowego rozważana była możliwość nieodpłatnego przeniesienia własności spornej nieruchomości na rzecz Gminy M. G.. Za uzasadnione ekonomicznie przeniesienie prawa własności spornej nieruchomości na rzecz pozwanych Wspólnot uznał także, sporządzający w postępowaniu upadłościowym opinię, biegły rzeczoznawca majątkowy.

Powyższe uzasadnia także zarzut nadużycia prawa podmiotowego podniesiony przez pozwane (art. 5 k.c.). Żądanie przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe ze spornej nieruchomości uznać należy w okolicznościach niniejszej sprawy za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współżycia społecznego, w szczególności z wymienionymi powyżej zasadami uczciwości oraz lojalności, i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. Uwzględnienie powództw w połączonych sprawach oznaczałoby w rzeczywistości obciążenie członków pozwanych Wspólnot kosztami prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej oraz lokali odrębnych na rzecz osoby trzeciej, przy czym kosztów tych nie można uznać za uzasadnione.

W tym stanie rzeczy, Sąd oddalił powództwa w połączonych sprawach.

W pkt. II wyroku w sprawie o sygn. akt I C 724/17 Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., uznając za stronę powodową jako przegrywającą proces w całości. Na orzeczone koszty procesu składa się kwota 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalonych w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800) oraz kwota 900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowych, ustalona na podstawie § 10 ust. 2 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt 5 powołanego rozporządzenia.

W pkt. II wyroku w sprawie o sygn. akt I C 725/17 Sąd orzekł o kosztach procesu stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi powoda, jako stronę przegrywającą proces w całości. Na koszty procesu w tej sprawie składały się koszty zastępstwa procesowego pozwanych w wysokości ustalonej na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, tj. w kwocie 3.600 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowych w wysokości 900 złotych (§ 10 ust. 2 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt 5 powołanego

W pkt. II wyroku w sprawie o sygn. akt I C 1080/17 Sąd obciążył powoda kosztami procesu, jako stronę przegrywającą proces w całości, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty procesu składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości ustalonej na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, tj. 3.600 złotych. Rozstrzygnięcie tożsamej treści w zakresie kosztów procesu Sąd wydał także w sprawie o sygn. akt I C 1083/17.

Sygn. akt: I C 724/17

## ZARZĄDZENIE

Dnia 25 czerwca 2021 roku

1. (...)
2. (...)
3. (...)

SSR Marek Jasiński