

Sygn. akt: I C 863/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	Sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 września 2020 r. w G.

sprawy z powództwa **R. O.**

przeciwko J. S. (1)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9719,22 zł (dziewięć tysięcy siedemset dziewiętnaście złotych i dwadzieścia dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 1388, 46 zł (tysiąc trzysta osiemdziesiąt osiem złotych i czterdzieści sześć groszy) od dnia 4 września 2019 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 8330,76 zł (osiem tysięcy trzysta trzydzieści złotych i siedemdziesiąt sześć groszy) od 30 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100 zł (sto złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania,

III. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 500 zł (pięćset złotych) z tytułu opłaty od rozszerzonego powództwa.

I C 863/19

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Powód R. O. jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym (...) nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej podwórze zabudowane kamienicą mieszkalną, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód korzysta z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z lokalu nr (...).

W dziale III tej księgi wieczystej wpisany jest sposób korzystania z nieruchomości polegający na tym, że część współwłaścicieli (J. W., A. D., A. M., J. M., Z. F., M. M.) posiada prawo użytkowania wyłącznie i bez ograniczeń części budynku od ul. (...) (lokale (...).11, 15, 16, 20,21) oraz dwóch sklepów o powierzchni 120m², a część współwłaścicieli (F. S., I. S., J. S. (2), M. S. (1), M. S. (2), T. W. (1), W. W., J. S. (1), P. S., M. S. (3), M. S. (2), J. S. (3) i E. S.) posiadają prawo użytkowania wyłącznie i bez ograniczeń budynku od ul. (...), w którym znajdują się lokale (...), suszarnia oraz piekarnia ze sklepem o powierzchni 310m².

Ponadto w dziale III księgi wieczystej wpisano, że mieszkanie nr (...) zgodnie z umową przeniesienia własności z 13 czerwca 2014 r. jest w użytkowaniu A. i J. B. (1) bez prawa pobierania pożytków z innych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz widnieją 3 inne wpisy.

Udział w nieruchomości powód nabył na podstawie umowy sprzedaży zawartej z A. B. i J. B. (1) w dniu 11 stycznia 2019 r. Procentowy udział powoda w całej nieruchomości wynosi 2,99 %, przy czym z uwagi na obowiązujący podział quoad usum, zgodnie z którym nieruchomość podzielona została na dwa skrzydła, którymi odrębnie administrują inni współwłaściciele, udział powoda w odniesieniu do połowy nieruchomości liczony jest jako 5,99 %

/okoliczności bezsporne, nadto umowa sprzedaży – k. 8-9/

W dniu 18 lutego 2019 r. A. i J. B. (1) przenieśli na powoda w drodze umowy cesji wszystkie swoje wierzytelności w stosunku do T. W. (2) i W. W. oraz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości (poza cedentami) z tytułu nadpłat w zaliczkach na poczet kosztów utrzymania, remontów i zarządu nieruchomością za okres od 13 czerwca 2014 r. do 11 stycznia 2019 r. Celem stron umowy było objęcie nią także wierzytelności z tytułu pobieranych od ich opłat za „korzystanie z nieruchomości ponad udział”.

/umowa cesji – k. 7, zeznania świadków A. B., J. B. (1) – k. 182 - 188/

W okresie od lipca 2015 r. do grudnia 2018r. od małżonków B. pobierane były miesięczne opłaty w kwocie 231,41 zł z tytułu odszkodowania za korzystanie z nieruchomości ponad udział.

Oprócz powyższych kwot, A. i J. B. (1) obciążani byli także opłatą stałą za CO, opłatą za wywóz nieczystości stałych, opłatą za zimną wodę i kanalizację, za energię elektryczną klatki schodowej i piwnic, konserwację domofonu, używanie windy i kosztami eksploatacji nieruchomości..

/okoliczność bezsporna, - zawiadomienie o wysokości opłat – k. 11/

Wszelkie opłaty pobierane od małżonków B. wpłacane były na rachunek bankowy należący do pozwanego J. S. (1). Rzeczywistych operacji na tym rachunku dokonywał administrator nieruchomości, który posiadał pełnomocnictwo do rachunku bankowego. Zawierając umowę z administratorem pozwany posiadał pełnomocnictwa niektórych współwłaścicieli. Administrator postanowił, że rozliczenia kosztów utrzymania i remontów w kamienicy będą odbywały się na zasadach analogicznych, jak we wspólnotach mieszkaniowych. Sporządzano roczny plan gospodarczy i na jego podstawie pobierano od współwłaścicieli zaliczki eksploatacyjne. Postanowiono również, że ci współwłaściciele, którzy zajmują lokale o powierzchni większej, niż wynikałoby to z przysługującego im udziału we współwłasności nieruchomości powinni być obciążani odszkodowaniem za korzystanie z nieruchomości ponad udział. W latach 2004 – 2017 był administratorem nieruchomości (skrzydła od ul. (...)) był M. D..

/zeznania M. D. – k. 124 – 125/

Nieruchomość ma około 20 współwłaścicieli. Udział pozwanego od 2016 r. przekracza 50 %. Są wśród nich tacy, którzy fizycznie nie korzystają z żadnego z lokali w niej się znajdujących, natomiast pobierają pożytki z lokali użytkowych znajdujących się w budynku. Ci współwłaściciele nie są obciążani żadnymi opłatami na poczet kosztów utrzymania nieruchomości. Pobierane od współwłaścicieli zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości nie są w żaden sposób rozliczane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Opłaty od współwłaścicieli, którzy mają zaległości w płatnościach nie z są od nich egzekwowane.

Nie było żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia opłaty za korzystanie z nieruchomości ponad udział.

/zeznania stron k. 203 - 205, zeznania M. S. (3) k. 126/

Z rachunku bankowego pozwanego, na który dokonywane są wpłaty poszczególnych współwłaścicieli zostały sfinansowane w 2015 r. koszty remontu dachu w kwotach: 8950 zł, 387 zł, 2500 zł, 2867 zł 2886 zł, 6970 zł (z

nieruchomości ponad udział przez A. i J. B.. Z prostego rachunku wynika, że skoro na remonty wydatkowano kwotę 46 963,02 zł, zaś udział p. B. w nieruchomości wynosił ok 6 % (udział w całej nieruchomości to niespełna 3 %, jednakże z uwagi na przyjęty pomiędzy współwłaścicielami układ quoad usum, z którego wynika, iż część nieruchomości od ul. (...) jest administrowana przez innych współwłaścicieli strony umownie przyjmują do obliczeń udział dwukrotnie wyższy) to przypadająca na nich kwota to ok. 2800 zł. Pozwany natomiast w żaden sposób nie wykazał, jakie było przeznaczenie pozostałych kwot pobranych od p. B.. Podkreślić należy, że wskazane faktury to jedyne dokumenty, jakie na potwierdzenie poniesionych kosztów remontu złożył pozwany. Nie udokumentował natomiast w żaden sposób kosztów, o których zeznawał: sprzątnięcia piwnic, wyniesienia rzeczy ze strychu, czy montażu bramy. Same tylko zeznania pozwanego w tym zakresie są zbyt ogólnikowe, nie zawierają żadnych kwot ani dat dotyczących rzekomo poniesionych kosztów. Niewątpliwie, jeżeli koszty takie zostały poniesione pozwany powinien posiadać dokumentujące je faktury, zwłaszcza, jeżeli – jak twierdzi – wydatkował na nie pieniądze pochodzące od pozostałych współwłaścicieli. Zeznania świadków M. S. (3) i M. D., w zakresie, w jakim świadkowie twierdzą, a przeznaczeniu wpłat współwłaścicieli na koszty remontów są również nie wystarczające z uwagi na duży stopień i ogólnikowość.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa należy wskazać, iż jego podstawę prawną stanowiły przepisy o nienależnym świadczeniu – art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. (świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany).

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której jeden ze współwłaścicieli nieruchomości (pozwany) obciąża niektórych spośród pozostałych współwłaścicieli obowiązkiem uiszczania na własny rachunek bankowy opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad udział. Nie potrafi przy tym wyjaśnić, jaki jest cel pobierania tych opłat, przynajmniej wprost w swoich zeznaniach, że „nie było żadnego uzasadnienia dla ich pobierania”. Świadek M. D. twierdził wprawdzie, że opłaty określone jako odszkodowanie były w istocie opłatami pokrywającymi koszty eksploatacji nieruchomości i były obliczane od nadwyżki metrażu zajmowanej nieruchomości ponad metraż, jaki przypadałby danemu współwłaścicielowi biorąc pod uwagę wielkość przysługującego mu udziału we współwłasności. Z kolei pozostałe koszty utrzymania nieruchomości (opłata stała za CO., energia elektryczna na klatkę schodową, wywóz nieczystości itp.) miały być wyliczane stosunku do udziału. Wszystkie te koszty przypadające na tzw. „nadmetraż” były określane jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zeznania te są o tyle niewiarygodne, że jeżeli spojrzeć na zawiadomienie o wysokości opłat za lipiec 2015 r., wyraźnie widać, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi pozycję największą, przekraczającą o około 70 zł wszystkie pozostałe koszty (z wyłączeniem tych, które zależne były od zużycia bądź ilości osób – zimna woda kanalizacja, wywóz śmieci), w tym pozycję „koszty eksploatacji nieruchomości”. Gdyby zatem przyjąć za wiarygodną wersję świadka, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to nic innego, jak tylko koszty eksploatacji przypadające na powierzchnię przekraczającą wielkość udziału w nieruchomości, należałoby uznać, że ta „ponadnormatywna powierzchnia” musiałaby być zdecydowanie większa od powierzchni przynależnej p. B. zgodnie z przysługującym im udziałem w nieruchomości. Poza tę wersję świadka M. D. jest oczywiście sprzeczna z wersją samego pozwanego, który nie potrafił z jednej strony wyjaśnić, jakie rzeczywiste koszty pokrywały wpłaty na „koszty eksploatacji nieruchomości,” a z drugiej twierdził wprost, że nie było żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z całą pewnością zaś pozwany nie wykazał, o czym była mowa powyżej, że kwoty te zostały przeznaczone na pokrycie kosztów remontu nieruchomości. Pozwany nie wykazał także, aby koszty remontów czy eksploatacji nieruchomości były pobierane od poszczególnych współwłaścicieli zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 207 k.c., w myśl której pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. W rozpoznawanej sprawie przede wszystkim z zeznań pozwanego, ale także z zeznań zawnioskowanych przez niego świadków wynika, że rozliczenia kosztów utrzymania i pożytków ze wspólnej nieruchomości prowadzone są według niejasnych i nie do końca znanych chyba nawet samemu u pozwanemu zasad. Pozwany nigdy nie sporządził, ani nie przedstawił powodowi rachunku z zarządu nieruchomością (wbrew dyspozycji z art. 208 k.c.). Z zeznań M. D. i pozwanego wynika, że zaliczki wpłacane w ciągu roku przez poszczególnych współwłaścicieli nie były następnie z nimi w żaden sposób rozliczane, że nie wszyscy współwłaściciele wpłacają zaliczki, a w takich przypadkach prowadzona jest jedynie tzw. „miękką windykacją”, niektórzy współwłaściciele niekorzystający

fizycznie z jakiejś części nieruchomości w ogóle nie ponoszą kosztów jej utrzymania, ale uczestniczą w podziale zysków przynoszonych przez lokale użytkowe (zeznania M. S. (3)). Z materiału dowodowego ani nawet z twierdzeń pozwanego nie wynika, aby przy zarządzie nieruchomością wspólną, a zwłaszcza przy planowaniu wydatków na poszczególne remonty kierowano się zasadami wynikającymi z art. 199 i 200 k.c.

Reasumując, w sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, iż pozwany na własny rachunek bankowy otrzymał w okresie objętym sporem kwotę dochodzoną pozwem od małżonków B. oraz, że była to kwota określona jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwany nie wykazał natomiast w żaden sposób, że kwota ta została spożytkowana na koszty remontów lub utrzymania nieruchomości (zwłaszcza, że na poczet kosztów eksploatacji, konserwacji domofonu, energii elektrycznej części wspólnych pobierane były od małżonków B. odrębne kwoty). Mało tego pozwany nie próbował nawet wykazać, że sposób wyliczenia kwot pobieranych od małżonków B. z tytułu odszkodowania ma jakikolwiek punkt styczny z regulowaniem wynikającym z art. 207 k.c. i że jest powiązany z udziałem p. B. w nieruchomości wspólnej. Mało tego, pozwany wprost przyznał, że w ostatnim czasie wypłacił z rachunku bankowego, na który dokonywane są wpłaty współwłaścicieli kwotę 20 000 zł i przeznaczył je dla siebie, T. W. (1), M. S. (3) i M. S. (2).

W tym stanie faktycznym nie może być w ocenie Sądu żadnych wątpliwości, że kwoty pobierane od małżonków B. stanowiły świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 k.c.

Niezależnie od powyższego należy także zauważyć, że w nieruchomości (przynajmniej w skrzydle, w którym lokale posiadają strony) niewątpliwie (wbrew wyraźnym zaprzeczeniom pozwanego) ukształtował się umowny podział nieruchomości do korzystania polegający na tym, że poszczególni współwłaściciele na zasadach wyłączności korzystają z lokali mieszkalnych (pozwany, powód, T. W. (1), p. I.). W przypadku lokalu zajmowanego przez powoda podział ten ujawniony został w księdze wieczystej. Niewątpliwie, skoro powód, a wcześniej jego poprzednicy prawni (p. B.) jest współwłaścicielem nieruchomości, ma wynikające z art. 206 k.c. prawo do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Skoro na nieruchomości doszło do ustanowienia umownego podziału *quoad usum*, powód i jego poprzednicy prawni mieli prawo do wyłącznego korzystania z lokalu nr (...), nie mogli natomiast korzystać z lokali fizycznie przypisanych innym współwłaścicielom. W takiej sytuacji nie może być mowy o obciążaniu czy to powoda, czy jego poprzedników prawnych odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nawet jeżeli powierzchnia lokalu rzeczywiście jest większa niż wynikałoby to wielkości udziału we współwłasności nieruchomości. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z 18 sierpnia 2017 r. (IV CSK 628/16) w przypadku ustalonego pomiędzy współwłaścicielami podziału nieruchomości do korzystania, kwestia wzajemnych rozliczeń między nimi z tytułu korzystania z nieruchomości mogłaby się zaktualizować jedynie wtedy, gdyby jeden ze współwłaścicieli naruszał wynikające z umowy zasady współposiadania i korzystania z rzeczy. Z kolei w przytoczonej w pozwie uchwale SN z 19 marca 2013 r. (III CZP 88/12) wskazano, że dopóki współwłaściciele korzystają z rzeczy wspólnej zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konfluentny, dopóty ich współposiadanie i współkorzystanie nie narusza art. 206 k.p.c.

Biorąc pod uwagę powyższe należało uznać, że pozwany nie miał żadnych podstaw prawnych do tego, aby obciążać A. i J. B. (1) odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwany nie wykazał też, aby pobierane przez nich kwoty zostały rzeczywiście przeznaczone, zgodnie z treścią art. 207 k.c. na poczet kosztów utrzymania nieruchomości.

Dlatego na podstawie art. 410 § 1 k.c. powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na zakończenie należy wskazać, że wbrew zgłoszonemu przed zamknięciem rozprawy zarzutowi przedawnienia, roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu w żadnym zakresie. Roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia nie jest bowiem roszczeniem okresowym. Powód dochodził w niniejszym postępowaniu sumy poszczególnych, odrębnie wymagalnych roszczeń o zwrot nienależnego świadczenia, a każde z nich, zgodnie z przepisem art. 118 k.c. przedawniało się z upływem 6 lat. Pierwsze z roszczeń dochodzone pozwem stało się wymagalne w lipcu 2015 r., a

następne – w kolejno następujących po sobie miesiącach, w związku z czym pozew wniesiony 4 września 201r. przerwał bieg przedawnienia każdego z nich.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda opłatę od pozwu w kwocie 100 zł oraz nakazując ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa 500 zł z tytułu opłaty od rozszerzonego powództwa (art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych)