

*Sygnatura akt I C 404/21*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2022 roku

**Sąd Rejonowy w Sopocie, Wydział I Cywilny, w składzie:**

Przewodniczący: SSR Anna Potyraj

Protokolant: Katarzyna Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 01 marca 2022 roku w S.

sprawy z powództwa O. K.

przeciwko Zrzeszeniu (...) w S.

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanego Zrzeszenia (...) w S. na rzecz powoda O. K. kwotę 16 060 zł (szesnaście tysięcy sześćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 marca 2021 roku do dnia zapłaty;**

**II. zasądza od pozwanego Zrzeszenia (...) w S. na rzecz powoda O. K. kwotę 4617 zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.**

Sygnatura akt I C 404/21

## UZASADNIENIE

Powód O. K. wniósł przeciwko pozwanemu Zrzeszeniu (...) w S. pozew o zasądzenie na jego rzecz kwoty 16.060 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 26 marca 2021 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska powód wskazał, iż zamieszkuje w lokalu położonym w S. przy ul. (...) w S. od dnia 1 sierpnia 1999 r. na podstawie zawartej w dniu 28 lipca 1999 r. umowy najmu z pozwanym jako zarządcą przedmiotowego lokalu. Pozwany sprawował zarząd nad lokalem do dnia 31 grudnia 2016 roku. Dnia 03 listopada 2016 r. właścicielki zamieszkiwanego przez powoda lokalu M. i G. P. wypowiedziały kierownikowi Zrzeszenia – (...) umowę zlecenia zarządu nieruchomością, przejmując osobiste zarządzanie nieruchomością od dnia 01 stycznia 2017 r., o czym powód dowiedział się wiele lat później. Powód do dnia doręczenia mu pozwu o zapłatę w sprawie Sądu Rejonowego w Sopocie I C 187/20 zainicjowanej przez właścicieli nieruchomości nie posiadał wiedzy o wypowiedzeniu pozwanemu umowy zlecenia zarządu nieruchomości. Pozwany przez 4 lata pobierał opłaty czynszowe i eksploatacyjne, pomimo iż nie był do tego upoważniony. W styczniu 2020 r. po powziętych przez powoda wątpliwościach o prawidłowym dokonywaniu przez niego opłat, skontaktował się on bezpośrednio ze S. K., który wskazał, iż działania pań P. są niezgodne z prawem, a czynsz należy uiszczać wyłącznie na konto pozwanego. Zachowanie pozwanego było celowe, gdyż posiadał on wiedzę o wypowiedzianej w 2016 r. umowie. Powód uiszczył należności za najmowany lokal na rachunek pozwanego w kwocie 16 060 zł i świadczenie to pozostaje w świetle treści art. 410 § 2 k.c. świadczeniem nienależnym.

(pozew – k. 4-8)

Nakazem zapłaty z dnia 28 września 2021 r. Starszy Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie uwzględnił żądanie pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 43)

Od powyższego orzeczenia pozwany złożył sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych oraz zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Sopocie sygn. akt I C 187/20.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawierał z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego oraz że pobrał od niego świadczenie w kwocie 16.060 zł. Na dzień 31 grudnia 2016 r. lokal przy ul. (...) w S. miał dług w wysokości 6.605,52 zł. Właścicielki nieruchomości nie uregulowały swojej zaległości. Pozwany zaliczył wpłaty dokonane przez powoda z tytułu czynszu tytułem długu właścicielek nieruchomości i z tego też powodu czynsz nie był przekazywany na ich rzecz. Oprócz zaległości czynszowych pozwany potrącił sobie z wierzytelności z czynszu wpłaconego przez powoda, z wierzytelnością właścicieli nieruchomości ich długu z tytułu remontów koniecznych w wysokości 33.528,26 zł. Powyższe działanie pozwanego podyktowane było treścią art. 356 § 2 k.c.

(sprzeciw pozwanego – k. 45-46v)

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

H. P. udzieliła Zrzeszeniu (...) w S. pełnomocnictwa do zarządzania i administrowania w jej imieniu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...) (poprzednio ul. (...)), w tym m.in. do przedsięwzięcia wszelkich czynności wchodzących w zakres zwykłego zarządu, inkasowania czynszu najmu i innych należności przypadających od najemców oraz osób trzecich oraz w wypadku opróżnienia lokalu w budynku oddania lokalu w najem po cenach umownych czynszu. Na tej podstawie Zrzeszenie (...) w S. zarządzało budynkiem przy ul. (...) w S. od ok. 1966 roku.

(dowód: pełnomocnictwo – k. 240 akt sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie sygn. akt I C 187/20, zeznania pozwanego – k. 88v, 90)

W dniu 28 lipca 1999 r. powód O. K. zawarł ze Zrzeszeniem (...) w S. reprezentowanym przez S. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), na mocy której najemca zobowiązał się uiszczać czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne do 15 dnia każdego miesiąca z góry na rachunek bankowy Zrzeszenia (...) w S..

(dowód: umowa najmu – k. 11-12)

W dniu 06 lutego 1995 r. H. P. zmarła. Postanowieniem z dnia 05 czerwca 2012 r. wydanym w sprawie I Ns 66/10 Sąd Rejonowy w Sopocie stwierdził, iż spadek po H. P. nabyli wprost Z. P. (1) w o, (...) częściach spadku oraz M. P. (1) w o, (...) częściach spadku.

Postanowieniem z dnia 07 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Sopocie dokonał działu spadku po Z. P. (2) i H. P. w ten sposób, że na wyłączną własność M. P. (1) przyznano w całości nieruchomość położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

M. P. (1) zmarł w dniu 17 maja 2015 r. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2015 r. wydanym w sprawie I Ns 449/15 Sąd Rejonowy w Sopocie stwierdził, iż spadek po M. P. (1) nabyły: żona G. P. w 1/2 części spadku wprost oraz córka M. P. (2) w 1/2 części spadku wprost.

M. P. (2) i G. P. są wyłącznymi właścicielkami nieruchomości przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(dowód: postanowienia – k. 25, 242-243v akt sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie sygn. akt I C 187/20; odpis zupełny księgi wieczystej – k. 15-19v akt sprawy I C 187/20)

Oświadczeniem z dnia 03 listopada 2016 r. M. P. (2) oraz G. P. wypowiedziały S. K. oraz Zrzeszeniu (...) w S. umowę zlecenia zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w S. oraz wszelkie pełnomocnictwa udzielone m.in. przez poprzedniczkę prawną właścicielek – H. P. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 r.

Jednocześnie G. P. i M. P. (2) poinformowały S. K., że od 01 stycznia 2017 r. przejmą osobiste zarządzanie nieruchomością oraz zwróciły się z prośbą o przekazanie całej dokumentacji w związku z prowadzeniem zarządu, w tym dokumentacji dotyczącej rozliczeń lokatorów, kont lokatorskich, pełnej dokumentacji księgowej jak również pobranych czynszów i zaliczek.

(dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu – k. 13; zeznania pozwanego – k. 88v-89, 90)

Pomimo wypowiedzenia Zrzeszeniu (...) w S. umowy zlecenia zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w S. oraz wszelkich pełnomocnictw udzielonych m.in. przez poprzedniczkę prawną właścicielek – H. P., S. K. działający w imieniu pozwanego Zrzeszenia w dalszym ciągu pobierał od powoda O. K. czynsz najmu za ww. lokal mieszkalny.

S. K. nie informował powoda o zmianie właścicieli kamienicy oraz o wypowiedzeniu Zrzeszeniu (...) w S. umowy zarządzania nieruchomością, wskazując, iż skoro powód zawarł umowę najmu ze Zrzeszeniem (...) w S. to czynsz należy regulować na dotychczasowych warunkach tj. na rzecz Zrzeszenia.

W styczniu 2020 r. po powziętych przez powoda wątpliwościach o prawidłowym dokonywaniu przez niego opłat, skontaktował się on bezpośrednio ze S. K., który wskazał, iż działania G. i M. P. (2) są niezgodne z prawem, a czynsz należy uiszczać wyłącznie na konto pozwanego.

Od stycznia 2017 r. powód uiszczał na rzecz Zrzeszenia (...) w S. czynsz najmu lokalu w łącznej kwocie 16.060 zł. Na wskazaną kwotę składały się:

1. 5120 zł tytułem czynszu najmu za rok 2017;
2. 4540 zł tytułem czynszu najmu za rok 2018;
3. 5200 zł tytułem czynszu najmu za rok 2019;
4. 1.200 zł tytułem czynszu najmu za rok 2020.

Kwoty te nie zostały przekazane przez pozwane Zrzeszenie aktualnym właścicielkom nieruchomości – M. P. (2) i G. P..

(okoliczności niesporne, nadto dowód: zeznania powoda O. K. – k. 88-88v, potwierdzenia wpłat – k. 61-73 akt sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie sygn. akt I C 187/20, potwierdzenia wpłat – k. 22-27, 29-35 wydruki z rachunku bankowego – k. 28, 36-39)

W 2020 r. M. P. (2) oraz G. P. zainicjowały przed Sądem Rejonowym w Sopocie w sprawie I C 187/20 postępowanie przeciwko O. K. o zapłatę kwoty 16.008,40 zł tytułem należności wynikających z najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. za okres od lutego 2017 roku do grudnia 2019 roku.

W dniu 07 października 2021 r. O. K. zawarł ugodę sądową z M. P. (2) i G. P. w sprawie I C 187/20, na mocy której:

1. strony oświadczyły, że uzgodniły szczegółowe warunki i w dniu 07 października 2021 r. zawarły umowę najmu okazjonalnego lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...), na czas określony do dnia 31 października 2024 r.;
2. O. K. wraz z R. K. zobowiązali się do zapłaty na rzecz powódek kwoty 9.500,00 zł. (słownie: dziewięć tysięcy pięćset złotych) w równych, 24 miesięcznych ratach po 395,83 zł każda płatnych do 30 dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia 30 grudnia 2021 r.

(dowód: pozew – k. 3-11 akt sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie sygn. akt I C 187/20, ugoda – k. 341 akt sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie sygn. akt I C 187/20)

W dniu 17 marca 2021 r. powód reprezentowany przez pełnomocnika wezwał pozwanego do zwrotu wszystkich nienależnie uiszczonych opłat z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na rzecz Zrzeszenia (...) w S., począwszy od dnia 01 stycznia 2017 r. do dnia 31 marca 2020 r. przez najemców tj. kwoty 14.560 zł – w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 19 marca 2021 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty – k. 18-20, wydruk śledzenia przesyłki – k. 21)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów zaferowanych przez obie strony postępowania, a także dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie w sprawie o sygn. akt I C 187/20. Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd uznał za wiarygodne dokumenty złożone do akt niniejszej sprawy oraz zawarte w aktach I C 187/20. Autentyczność ani wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron ani nie budziła wątpliwości Sądu.

W odniesieniu do przedłożonych przez pozwanego wydruków z kartotek Zrzeszenia, Sąd zaliczył je w poczet materiału dowodowego. Sąd zważył jednak, iż są to dokumenty prywatne, stanowiące jedynie dowód tego, iż osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia tej treści.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda O. K., bowiem korespondowały one ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Powód potwierdził fakt zawarcia ze Zrzeszeniem (...) w S. umowy najmu lokalu mieszkalnego, zapewnień S. K. o uprawnieniu do dalszego pobierania czynszu najmu za lokal mieszkalny oraz dokonywania wpłat tytułem czynszu najmu do 2020 r. bezpośrednio na rachunek bankowy pozwanego. Powód wyjaśnił, iż dopiero w momencie zainicjowania przez G. i M. P. (2) postępowania w sprawie I C 187/20 powód powziął pewność co do zmiany właściciela nieruchomości, a czynsz za najem lokalu regulował na rachunek bankowy pozwanego, zgodnie z informacjami przekazywanymi mu przez przedstawiciela Zrzeszenia - (...). Okoliczności te znajdują potwierdzenie w dokumentach z akt sprawy I C 187/20, jak i w zeznaniach przedstawiciela pozwanego.

Sąd uznał za wiarygodne także zeznania przedstawiciela pozwanego – S. K. w zakresie, w jakim potwierdził, że M. P. (2) oraz G. P. wypowiedziały S. K. oraz Zrzeszeniu (...) w S. umowę zlecenia zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w S. oraz wszelkie pełnomocnictwa udzielone m.in. przez poprzedniczkę prawną – H. P. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 r., a także że od 01 stycznia 2017 r. pobierał m.in. od powoda O. K. czynsz najmu za przedmiotowy lokal mieszkalny. Te okoliczności były bezsporne. Sąd nie uwzględnił zeznań strony pozwanej co do tego, iż M. P. (2) i G. P. nie rozliczyły się z remontów nieruchomości przy ul. (...) w S., bowiem były one w tym zakresie nieprecyzyjne (nie wskazano konkretnie przeprowadzonych prac, dat, kosztów), ogólnikowe, hasłowe.

W świetle tak ocenionego materiału dowodowego powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę materialnoprawną dochodzonego roszczenia stanowiły przepisy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. Zgodnie z art. 405 k.c., 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. W świetle natomiast art. 410 k.c. przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego (§ 1). Na gruncie § 2 art. 410 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten kto je spełnił, nie był w ogóle obowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W rozpoznawanej sprawie powód O. K. domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 16.060 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie z tytułu opłat czynszowych, które zostały przez niego uiszczone bezpośrednio na rachunek pozwanego za najem lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w budynku przy ul. (...) po dacie wypowiedzenia pozwanemu przez nowych właścicieli – G. P. i M. P. (2) umowy zlecenia zarządu ww. nieruchomością.

Sąd zważył, iż bezsporne między stronami było, że pozwane Zrzeszenie w okresie od 1 stycznia 2017 roku pobrało od powoda kwotę 16060 zł z tytułu czynszu najmu za lokal przy ul. (...) w S. i nie przekazało tych środków na rzecz właścicielek nieruchomości przy H. 20 w S. – M. i G. P..

Strona pozwana stała na stanowisku, że podstawą prawną pobrania tych środków była umowa najmu lokalu zawarta między stronami, która nie została wypowiedziana.

W ocenie Sądu stanowisko pozwanego nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd wziął pod uwagę, że rzeczywiście strony zawarły umowę najmu, jednak Zrzeszenie (...) w S. umowę tę zawarło na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez poprzedniczkę prawną obecnych właścicieli – H. P. a upoważniającego Zrzeszenie do zarządzania nieruchomością, zawierania umów najmu, odbierania czynszu i opłat w imieniu i na rzecz H. P.. Zrzeszenie, zawierając umowę najmu z powodem działało zatem na rzecz właściciela nieruchomości na podstawie i w ramach udzielonego pełnomocnictwa. Na skutek złożenia w dniu 03 listopada 2016 r. przez następczynię prawne dotychczasowego (...) i M. P. (2) oświadczenia o wypowiedzeniu S. K. i Zrzeszeniu (...) w S. umowy zarządu nieruchomością oraz wszelkich pełnomocnictw udzielonych przez H. P., upoważnienie do odbierania czynszu najmu oraz zawierania umów najmu zostało przez aktualne właścicielki nieruchomości cofnięte. Wypowiedzenie to wywołało skutek na dzień 31 grudnia 2016 roku. Od dnia 01 stycznia 2017 r. Zrzeszenie (...) w S. utraciło zatem upoważnienie do pobierania czynszu najmu od lokatorów. Tym samym świadczenie uzyskane przez Zrzeszenie od lokatorów z tytułu czynszu najmu zajmowanych przez nich lokali, w tym powoda O. K. po tej dacie uznać należało za pobierane bez podstawy prawnej, nienależne, mimo braku formalnego wypowiedzenia umowy najmu stron.

W ocenie Sądu bezskuteczny pozostawał także zarzut pozwanego, na który powoływał się on w sprzeciwie, a mianowicie możliwość zaliczenia przez pozwanego czynszu najmu należnego od powoda na poczet zaległości czynszowych obecnych właścicielek budynku - M. i G. P. opiewających na kwotę 6 605,52 zł jak i potrącenia z uiszczonej przez powoda kwoty wierzytelności M. i G. P. wobec pozwanego z tytułu przeprowadzonych w budynku remontów koniecznych w kwocie 33 528,26 zł. Pozwany powoływał się przy tym na treść art. 356 § 2 k.c., w myśl którego jeżeli wierzytelność pieniężna jest wymagalna, wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia od osoby trzeciej, chociażby działała bez wiedzy dłużnika.

Sąd zważył jednak, iż zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, dyspozycja art. 356 § 2 k.c. nie znajduje zastosowania wówczas, gdy działanie osoby trzeciej nie będzie spełnieniem świadczenia za dłużnika, ale realizacją zobowiązania tego podmiotu wynikającą z umowy zawartej z wierzycielem. Koniecznym byłoby zatem dokonanie zapłaty przez osobę trzecią w imieniu dłużnika, za jego, a nie własne zobowiązania. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, bowiem jak wykazało przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, powód O. K. uiszczając na rzecz pozwanego czynsz najmu, nie działał w celu zapłaty za jakiegokolwiek zobowiązania M. i G. P., ale działał w przekonaniu, że reguluje własne zobowiązania z tytułu najmu lokalu. Powód działał wyłącznie we własnym imieniu i na własną rzecz, celem uregulowania należności wynikających z zawartej z nim w dniu 28 lipca 1999 r. umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powód uiszczał czynsz najmu w wysokości wynikającej z jego zobowiązania względem właścicielek nieruchomości i wyłącznie taki był cel wpłaconej bezpośrednio na konto bankowe pozwanego kwoty łącznej 16.060 zł. Zatem pozwane Zrzeszenie nie miało żadnych podstaw do przyjęcia świadczenia powoda i zaliczenia go na mocy art. 356 § 2 k.c. na poczet pokrycia zobowiązań M. i G. P. wobec Zrzeszenia.

W niniejszej sprawie brak było także podstaw do dokonania przez pozwanego potrącenia z kwoty uiszczonej przez powoda tytułem czynszu najmu na poczet wierzytelności rzekomo należnych wobec Zrzeszenia od aktualnych właścicielek budynku – M. i G. P. opiewających na kwotę 33 528,26 zł i wyrażających się w dokonanych w latach 2014 – 2016 remontach koniecznych budynku.

Podstawy potrącenia ustawowego zawiera przepis art. 498 § 1 k.c. zgodnie, z którym gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Przesłankami dopuszczalności potrącenia dwóch wierzytelności są: wzajemność wierzytelności, jednorodzaowość świadczeń, wymagalność oraz zaskarżalność wierzytelności. Brak choćby jednej z przesłanek powoduje, że oświadczenie o potrąceniu jest nieskuteczne.

W okolicznościach niniejszej sprawy przesłanki te nie zostały spełnione, bowiem do potrącenia z wierzytelnością powoda wobec Zrzeszenia (...) w S., pozwane Zrzeszenie przedstawiło wierzytelności przysługujące mu rzekomo względem osób trzecich – M. i G. P.. Brak jest zatem wzajemności wierzytelności przedstawionych do potrącenia. Dlatego oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powoda względem pozwanego o zwrot nienależnego świadczenia w wysokości 16060 zł z rzekomą wierzytelnością pozwanego wobec M. i G. P. o zwrot nakładów na remonty konieczne w nieruchomości było bezskuteczne. Zatem nie doprowadziło do umorzenia wierzytelności powoda w jakimkolwiek zakresie.

W ocenie Sądu również zarzut potrącenia wierzytelności powoda wobec pozwanego z wierzytelnością pozwanego wobec powoda z tytułu zadłużenia czynszowego za lata 2014 – 2016 w wysokości 6.605,62 zł nie zasługiwał na uwzględnienie. Wprawdzie zgłoszone do potrącenia wierzytelności były wzajemne, jednak istnienie i wysokość wierzytelności pozwanego wobec powoda nie została wykazana. Ciężar wykazania istnienia i wysokości wierzytelności wzajemnej zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c. spoczywał na pozwanym. Pozwany w sprzecznie od nakazu zapłaty jak i oświadczeniu o potrąceniu (k. 67) wskazywał na zadłużenie czynszowe powoda w wysokości 6.605,62 zł oraz zadłużenie w kwocie 33 528,26 zł tytułem przeprowadzonych w latach 2014 – 2016 remontów koniecznych budynku położonego przy ul. (...), przy czym na okoliczność istnienia i poniesienia ww. kosztów pozwany przedłożył jedynie kartoteki lokatorów prowadzone przez Zrzeszenie (...) w S., nieopatrzone podpisem osoby, która je sporządziła. Nie przedstawiono żadnej dokumentacji źródłowej stanowiącej podstawę naliczeń, wyciągów z rachunków bankowych, które pozwalałyby na zweryfikowanie prawidłowości zapisów w kartotekach lokalowych pozwanego. Dlatego Sąd uznał, że wysokość i istnienie wierzytelności wzajemnej pozwanego względem powoda nie zostało w toku procesu wykazane.

Nadto, Sąd wziął pod uwagę, że pozwane Zrzeszenie było upoważnione do pobierania czynszów od lokatorów na rzecz właścicieli nieruchomości na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez H. P.. Zatem pobieranie czynszów wiązało się z działaniem pozwanego zrzeszenia na rzecz właścicieli i z koniecznością rozliczenia się z pobranych kwot z właścicielami nieruchomości. Wobec tego, iż upoważnienie do pobierania czynszów zostało pozwanemu Zrzeszeniu cofnięte na skutek wypowiedzenia umowy o zarząd nieruchomością przy ul. (...) w S. i odwołania wszystkich pełnomocnictw udzielonych przez H. P., w ocenie Sądu pozwane zrzeszenie utraciło prawo do żądania i dochodzenia na rzecz właścicieli także ewentualnych zaległych czynszów. Dlatego nie było uprawnione do potrącenia jakichkolwiek wierzytelności z tego tytułu z wierzytelnością powoda.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał zarzuty pozwanego za bezpodstawne i ustalił, że powód spełnił na rzecz powoda nienależne świadczenie w kwocie 16 060 zł i na podstawie art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16.060 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 26 marca 2021 r. do dnia zapłaty.

Odnośnie żądania przez powoda zasądzenia na jego rzecz odsetek należy wskazać, iż stosownie do treści art. 481 §§ 1 i 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z akt sprawy wynika, iż w dniu 17 marca 2021 r. powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 14.560 zł w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty odebrania wezwania. Wezwanie zostało skutecznie doręczone pozwanemu w dniu 19 marca 2021 r. 7 - dniowy termin na spełnienie świadczenia upłynął

w dniu 26 marca 2021 r. Od tej daty pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu na rzecz powoda dochodzonego roszczenia. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd uwzględnił żądanie odsetkowe zgodnie z treścią pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powództwo zostało uwzględnione w całości, zatem to pozwany powinien ponieść całość kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez powoda składały się: kwota 1000 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz ustalona na podstawie § 2 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) kwota w wysokości 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Łącznie suma kosztów procesu poniesionych przez powoda wyniosła 4 617,00 zł. Taką kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda z tytułu zwrotu kosztów procesu, zasądzając również na podstawie art. 98 § 11 k.p.c. od tej kwoty odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.