

Sygn. akt I C 699/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 05 kwietnia 2018 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1) i M. S. (1)

przeciwko T. W. i W. W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów J. S. (1) i M. S. (1) na rzecz pozwanych T. W. i W. W. kwotę 2417 zł. (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 699/16

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Strony są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowi J. S. (1) przysługuje udział w wysokości 15.680/61.400 części w prawie współwłasności, powodowi M. S. (1) w wysokości 1.024/61.400 części, zaś pozwany T. W. i W. W. udział w wysokości 2.832/61.400 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Udział we współwłasności ww. nieruchomości pozwani nabyli na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 21 listopada 1995r. przed notariuszem H. W. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (rep. A 13647/1995).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 13-24, umowę sprzedaży z dnia 21 listopada 1995r. rep. A 13647/1995 k. 51-54)

W dniu 21 czerwca 1993r. ówcześni współwłaściciele ww. nieruchomości zawarli umowę dotyczącą podziału tej nieruchomości do korzystania. Zgodnie z umową prawo użytkowania skrzydła budynku wzdłuż ul. (...) przysługiwało wyłącznie i bez ograniczeń właścicielom ze strony A (J. W., A. D., H. F., Z. F., M. M.). W części tej znajdowały się mieszkania nr (...) oraz dwa sklepy o powierzchni 35 m² i 85 m² wraz z należącą do niego piwnicą o powierzchni 30 m². Natomiast skrzydło budynku wzdłuż ul. (...) przysługiwało wyłącznie i bez ograniczeń właścicielom ze strony (...) (F. S., B. S., J. S. (2), P. S., M. S. (2), J. S. (1), I. S., M. S. (3), M. S. (3), J. S. (3), E. S., D. S., M. S. (1)). W części tej znajdowały się mieszkania nr (...), pralnia z suszarnią oraz piekarnia ze sklepem i zapleczem. Wszelkie koszty związane z eksploatacją, remontami i konserwacją w pomieszczeniach wspólnych oraz na podwórzu miały być pokrywane solidarnie po połowie

przez obie strony. Urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne pozostać miały w dotychczasowym stanie, a rozliczenia miały być dokonywane proporcjonalnie do ilości mieszkańców. Remonty w częściach nieruchomości przypadających w wyniku podziału do użytkowania strony A i (...) miały przeprowadzać we własnym zakresie. Każda ze stron miała także prowadzić administrację swojego skrzydła budynku. Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusz E. J. prowadzącą kancelarię notarialną w G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę z dnia 21 czerwca 1993r. k. 55-59, przesłuchanie powoda J. S. (1) płyta CD k. 440 w zw. z k. 358)

W dziale III. księgi wieczystej nr (...) ujawniono sposób korzystania z nieruchomości, który został określony następująco:

- 1) współwłaściciele J. W., A. D., A. M., J. M., Z. F., M. M. posiadają prawo użytkowania wyłącznie i bez ograniczeń części budynku od ul. (...) w której znajdują się mieszkania nr (...) oraz dwa sklepy o powierzchni 120 m²;
- 2) współwłaściciele F. S., I. S., J. S. (2), M. S. (2), M. S. (3), T. W., W. W., J. S. (1), P. S., M. S. (1), M. S. (3), J. S. (3), E. S. posiadają prawo użytkowania wyłącznie i bez ograniczeń części budynku od ul. (...) w której znajdują się mieszkania nr (...), suszarnia oraz piekarnia ze sklepem o powierzchni 310 m²;
- 3) pozostałe części budynku tj. klatka schodowa z bramą, winda osobowa pozostają we wspólnym użytkowaniu współwłaścicieli;
- 4) każda ze stron będzie prowadziła administrację swojej części budynku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 13-24)

Dotychczas współwłaściciele nieruchomości nie dokonali zniesienia współwłasności i nie wyodrębniono żadnych lokali.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie pozwanej T. W. płyta CD k. 440 w zw. z k. 358)

Pozwani korzystają z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o powierzchni 80 m² położonego na pierwszym piętrze budynku oraz z komórki lokatorskiej (piwnicy) o powierzchni użytkowej 5,20 m².

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 21 listopada 1995r. rep. A 13647/1995 k. 51-54, przesłuchanie pozwanej T. W. płyta CD k. 440 w zw. z k. 358)

W dniu 18 maja 2004r. współwłaściciele części nieruchomości oznaczonej symbolem (...) zawarli z M. D. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w G. umowę o administrowanie i zarządzanie częścią nieruchomości – skrzydło przy ul. (...). Zgodnie z umową do zakresu obowiązków administratora należało m.in. konserwacja bieżąca nieruchomości, przeprowadzanie remontów, napraw bieżących i głównych, zawieranie umów na dostawę gazu, energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i inne specjalistyczne usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości, rozliczanie kosztów mediów i informowanie ich odbiorców o powstałych niedopłatach lub nadpłatach, naliczanie osobom zajmującym lokale mieszkalne i użytkowe opłat czynszowo – eksploatacyjnych, pobieranie zaliczek na ich poczet oraz dochodzenie należności z tego tytułu. Zaliczki na poczet opłat czynszowo – eksploatacyjnych miały być płatne z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca na rachunek bankowy prowadzony dla nieruchomości. Zaliczki miały być rozliczane w terminie 3 miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego. W przypadku dochodzenia zapłaty na drodze sądowej koszty z tego tytułu pokrywane miały być z rachunku bankowego prowadzonego dla nieruchomości w sposób następujący: zleceniodawcy ponoszą w całości koszty sądowe i egzekucyjne, w tym koszty zastępstwa procesowego.

Ww. koszty pokrywane są z funduszu remontowego lub z innych przychodów zlecniodawców. Poniesione koszty miały być zrefundowane po wyegzekwowaniu zasądzonych należności od dłużnika.

(dowód: umowa o administrowanie i zarządzanie z dnia 18 maja 2004r. k. 67-71, zeznania świadka M. D. płyta CD k. 385)

Na zebraniu współwłaścicieli części (...) w dniu 28 kwietnia 2015r. pozwana podniosła sprawę jej udziału w dochodach najmu piekarni.

(dowód: protokół zebrania z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 61-62)

W dniu 28 kwietnia 2015r. współwłaściciele ww. nieruchomości użytkujący skrzydło przy ul. (...) podjęli uchwałę nr 03/04/2015 w przedmiocie wyboru J. S. (1) i M. S. (1) zarządcami nieruchomości. Zgodnie z uchwałą powodowie decyzje mieli podejmować łącznie i jednomyślnie. Uchwała została podjęta większością 64,53 % udziałów współwłaścicieli części (...), przy 9,22 % udziałów przeciw.

(dowód: uchwała z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 60, sprawozdanie z zebrania k. 149)

W dniu 28 kwietnia 2015r. współwłaściciele ww. nieruchomości użytkujący skrzydło przy ul. (...) podjęli uchwałę nr 01/04/2015, że wszelkie pożytki z najmu lokali mieszkalnych w szczególności uzyskiwane czynsze z najmu służą zaspokojeniu kosztów bieżącej obsługi nieruchomości. Przeznaczenie pożytków z najmu lokali użytkowych oraz dysponowanie nadwyżkami wynikającymi z komercyjnego najmu lokali mieszkalnych miało być przedmiotem odrębnej uchwały. Uchwała została podjęta większością 73,75 % udziałów współwłaścicieli części (...).

(dowód: uchwała z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 74, sprawozdanie z zebrania k. 149)

W dniu 28 kwietnia 2015r. współwłaściciele ww. nieruchomości użytkujący skrzydło przy ul. (...) podjęli uchwałę nr 02/04/2015, że współwłaściciele zajmujący lokale będące składnikami nieruchomości wnoszą opłaty eksploatacyjne w wysokości równej średniemu kosztowi utrzymania nieruchomości za ostatni rok obrachunkowy. Wpłacane w ten sposób zaliczki miały podlegać rozliczeniu na zasadach ogólnych i pozostawać w dyspozycji współwłaścicieli nieruchomości. Uchwała została podjęta większością 64,53 % udziałów współwłaścicieli części (...), przy 9,22 % udziałów przeciw.

(dowód: uchwała z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 75, sprawozdanie z zebrania k. 149)

W dniu 9 czerwca 2015r. J. S. (1) i M. S. (1) polecieli administratorowi naliczać stawkę 11,70 zł/m² miesięcznie opłaty od właścicieli nieruchomości za powierzchnię lokali zajmowanych przez nich, a nie mających pokrycia w udziałach jakimi dysponują. Opłata miała obowiązywać od 1 lipca 2015r. wszystkich właścicieli zajmujących lokale mieszkalne.

Na tej podstawie pozwana została obciążona opłatą eksploatacyjną za zajmowaną powierzchnię nie mającą pokrycia w udziale we współwłasności, na podstawie inwentaryzacji budowlanej z 2003r.

(dowód: uchwała zarządu nieruchomości z dnia 9 czerwca 2015r. k. 76, protokół zebrania z dnia 9 czerwca 2015r. k. 78-79, inwentaryzacja budowlana budynku mieszkalnego wielorodzinnego w G. ul. (...) k. 25-50)

Pismami z dnia 7 września 2015r. współwłaściciele nieruchomości – skrzydło przy ul. (...) wezwali pozwanych do zapłaty do dnia 14 września 2015r. kwoty 27.590,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Pozwana odebrała wezwanie w dniu 10 września 2015r.

(dowód: wezwania do zapłaty z dnia 7 września 2015r. wraz z dowodami doręczenia k. 116-125)

Współwłaściciele nieruchomości nie podejmowali uchwał w przedmiocie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, administracji czy zasad obliczania kosztów za media.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie powoda J. S. (1) płyta CD k. 440 w zw. z k. 358, przesłuchanie pozwanej T. W. płyta CD k. 440 w zw. z k. 358)

Koszty stałe i zmienne za centralne ogrzewanie są rozliczane przez administratora według powierzchni lokali (stawka za m² jest wyliczana jako iloraz ceny za moc zamówioną i całkowitej powierzchni nieruchomości (...)). Rozliczenie zbiorcze za poprzedni okres grzewczy stanowi podstawę wyliczenia stawki w kolejnym sezonie grzewczym. Przy obliczaniu kosztów centralnego ogrzewania nie jest uwzględniana powierzchnia klatek, strychu, piwnic.

Stawka za m³ wody wynika z faktur wystawianych przez dostawcę wody.

Stawka opłat za wywóz śmieci jest ustalana jest na podstawie uchwały Rady Miasta G..

Stawka opłaty eksploatacyjnej została ustalona przez administratora, bez uchwały współwłaścicieli. Kosztami eksploatacyjnymi obejmującymi m.in. ubezpieczenie nieruchomości, koszty administrowania lokalami użytkowymi, koszty sprzątnięcia, konserwacji, napraw, remontów, administrowania, utrzymania rachunku bankowego, utrzymania zieleni, utrzymania zimowego, obciążani są współwłaściciele zamieszkujący w swoich lokalach oraz najemcy lokali mieszkalnych.

(dowód: zeznania świadka M. D. płyta CD k. 385)

Pozwana wielokrotnie bezskutecznie zwracała się o rozliczenie pożytków, udostępnienie jej dokumentacji związanej z rozliczeniem mediów i pożytków.

(dowód: przesłuchanie pozwanej T. W. płyta CD k. 440 w zw. z k. 358)

Pożytki z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych są dzielone jedynie pomiędzy część współwłaścicieli nieruchomości tj. J. S. (1), M. S. (1), J. S. (2), P. S., M. S. (3), E. S., M. S. (3), J. S. (3). Pozwani nie partycypują w podziale tych pożytków. Natomiast pożytki z tytułu dzierżawy powierzchni reklamowych są przeznaczane na koszty eksploatacji części A i (...).

(dowód: przesłuchanie powoda J. S. (1) płyta CD k. 440 w zw. z k. 358)

Pożytki z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych są przeznaczane na koszty eksploatacyjne, a w dalszej kolejności na koszty remontowe.

(dowód: zeznania świadka M. D. płyta CD k. 385)

Najemcy lokali mieszkalnych dokonują płatności z tytułu czynszu najmu na rachunek powoda J. S. (1). Administrator jest upoważniony do korzystania z tego konta. W okresie 2012-2015 na ten rachunek nie wpływały środki z tytułu czynszu najmu sklepu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie powoda J. S. (1) płyta CD k. 440 w zw. z k. 358, zeznania świadka M. D. płyta CD k. 385)

Współwłaściciele nieruchomości nie podejmowali uchwał w sprawie przeznaczenia dochodów z czynszów na remonty.

(dowód: zeznania świadka M. D. płyta CD k. 385)

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadka M. D. oraz dowodu z przesłuchania stron J. S. (1) i T. W..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności ww. dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci aktu notarialnego

(umowy sprzedaży) i odpisu z księgi wieczystej mają charakter dokumentów urzędowych, które korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała domniemań przysługujących tym dokumentom w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać także wymienione powyżej dokumenty prywatne w postaci uchwał podjętych przez współwłaścicieli lokali, wyciągu z rachunku bankowego, korespondencji stron etc., gdyż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Jeśli chodzi natomiast o ocenę osobowego materiału dowodowego to Sąd wiarę zeznaniom świadka i stron w takim zakresie w jakim zeznania te znalazły pokrycie w pozostałym materiale dowodowym, uznanym za wiarygodny, w szczególności w dowodach z dokumentów. Stąd, nie budziły żadnych wątpliwości zeznania świadka i stron w zakresie dotyczącym ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości, treści uchwał podjętych przez współwłaścicieli odnośnie administrowania sporną nieruchomością. Poza tym, w części zeznania stron pokrywały się. Podkreślić bowiem należy, iż pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że współwłaściciele nieruchomości nie podejmowali uchwał w przedmiocie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, administracji czy zasad obliczania kosztów za media, czy też co do tego, że pozwani nie partycypowali w podziale pożytków pozyskanych z wynajmu lokali użytkowych. Jak bowiem wynika z zeznań powoda oraz świadka pożytki z tego tytułu wpływały na rachunki bankowe pozostałych współwłaścicieli tzw. części (...) nieruchomości. Zważyć natomiast należało, iż pewne rozbieżności wystąpiły pomiędzy zeznaniami powoda i świadka co do sposobu rozliczenia kosztów i przychodów związanych z przedmiotową nieruchomością, w tym tego, czy pożytki płynące z nieruchomości wystarczały na pokrycie kosztów eksploatacyjnych. Ostatecznie jednak sposób rozliczenia tych należności nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi brak legitymacji procesowej powodów do dokonywania czynności zachowawczych wobec innych współwłaścicieli nieruchomości.

Na mocy art. 227 kpc i art. 217 kpc Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, zobowiązanie K. W. do złożenia umów najmu i dzierżawy zawieranych ze współwłaścicielami nieruchomości, a także o zobowiązanie powodów do przedłożenia umów najmu i dzierżawy zawartych w okresie ostatnich dziesięciu lat. Zdaniem Sądu okoliczności, na jakie miały zostać przeprowadzone powyższe dowody nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich uwzględnienie spowodowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w rozstrzygnięciu sprawy.

Sąd oddalił również wniosek powoda o określenie mu terminu do złożenia wniosków dowodowych w związku z zeznaniami świadka M. D.. Z uwagi na powołaną powyżej okoliczność co do braku legitymacji procesowej powoda, dalsze prowadzenie postępowania dowodowego w kierunku wysokości roszczenia zmierzałoby wyłącznie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania. Ponadto, zważyć należy, iż rozbieżności pomiędzy zestawieniem przygotowanym przez świadka a twierdzeniami powoda ujawniły się już na wcześniejszym etapie postępowania, stąd nawet powód wnosił o dopuszczenie dowodu z uzupełniających zeznań świadka. Z tegoż względu wniosek należało uznać za spóźniony.

Kwalifikacja prawna:

Zgodnie z wyraźnym oświadczeniem pełnomocnika powodów swoje roszczenia powodowie uzasadniali działaniem w ramach czynności zachowawczych (vide: protokół rozprawy z dnia 6 października 2016r. k. 355). W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 209 kc, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

W ocenie Sądu wobec tak sprecyzowanej podstawy faktycznej żądania należało uznać, że powodowie będący współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) nie posiadają legitymacji procesowej, aby w ramach czynności zachowawczych skutecznie domagać się od innych współwłaścicieli należności związanych z tą nieruchomością. Zważyć należy, iż niniejszym pozwem powodowie objęli należności z tytułu rozliczenia mediów, kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także wynagrodzenia za

bezumowne korzystanie z powierzchni lokalu, nie mającej pokrycia w udziale, jaki przysługuje pozwanym w prawie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Jak wskazuje się natomiast w doktrynie czynności zachowawcze mogą być podejmowane wobec osób trzecich, natomiast art. 209 kc nie powinien być wykorzystywany w stosunku wewnętrznym między współwłaścicielami, jeśli miałyby to prowadzić do odejścia od stosowania normy art. 206 kc (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2017). Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w judykaturze. Jak wskazał bowiem Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 marca 2014r., I ACa 80/14, L., „dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które jest pożytkiem cywilnym z rzeczy nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, ale jest przejawem wykonywania prawa podmiotowego. Pożytki cywilne z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów (art. 207 kc) co oznacza, że każdy współwłaściciel jest uprawniony do ich pobierania i do dochodzenia w postępowaniu sądowym. W razie wielości wierzycieli i podzielnosci świadczenia, wierzytelność dzieli się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest wierzycieli (art. 379 § 1 kc). Omawianego roszczenia nie można zatem uznać za roszczenie wspólne i kwalifikować go jako czynność zachowawczą. W konsekwencji współwłaściciel nie jest legitymowany do samodzielnego dochodzenia wynagrodzenia w części przypadającej innemu współwłaścicielowi”. Wobec powyższego uznać należało, że powodowie będący współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości nie mogą w ramach czynności zachowawczych dochodzić roszczeń związanych ze stosunkiem współwłasności od innych współwłaścicieli nieruchomości.

Powyższe nie oznacza jednak, że takie rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami w ogóle nie są dopuszczalne. Wręcz przeciwnie, niemniej podstawa faktyczna takiego żądania powinna być inna. Zauważyć należy, iż w niniejszej sprawie powodowie podnosili, że zmuszeni byli pokrywać koszty utrzymania nieruchomości wspólnej przypadające na pozwaną. Nie ulega wątpliwości, że współwłaściciel, który poniósł nakłady na nieruchomość wspólną za innych współwłaścicieli przysługuje roszczenie o refundację tych kosztów, niemniej w tym zakresie podstawy żądania nie stanowi przepis art. 209 kc. Zgodnie z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2003r., V CK 141/02, L., „na podstawie art. 207 kc współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, pokryte chociażby przez jednego ze współwłaścicieli, a zatem współwłaścicielowi, który je poniósł służy roszczenie o zapłatę (o refundację) w stosunku do pozostałych. Na tej podstawie współwłaściciele ponoszą wydatki uzgodnione według wymagań reżimu prawnego zarządu rzeczą wspólną, a więc według zasad art. 201 kc, a wypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu według zasad art. 199 kc. Dokonane przez jednego ze współwłaścicieli wydatki i poniesione przez niego ciężary mają na gruncie przepisu art. 207 kc charakter obligacji realnej”. Nadto, jak wskazuje się w orzecznictwie „w przepisie art. 207 kc chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 kc pojęciem "wydatków" rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną. Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości. Roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu. Współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane” (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 czerwca 2016r., V ACa 835/15, L.). Z powyższego jednoznacznie wynika, że przyjęta przez powodów droga dochodzenia roszczeń nie jest prawidłowa.

Z powyższych względów na mocy art. 209 k.c. a contrario powództwo należało oddalić.

Jedynie na marginesie zaznaczyć należy, że zaofiarowany przez stronę powodową materiał dowodowy byłby niewystarczający do wykazania wysokości dochodzonego roszczenia. Przede wszystkim należało zauważyć, że w tym zakresie wystąpiły pewne rozbieżności pomiędzy zeznaniami świadka M. D. a zeznaniami powoda, w szczególności w zakresie dotyczącym wystąpienia nadwyżki kosztów nad przychodami. W ocenie Sądu rozstrzygnięcie powyższej kwestii wymagało wiadomości specjalnych. Nadto, pewne wątpliwości może budzić sposób ustalania stawek opłat,

które nie były ustalane przez współwłaścicieli nieruchomości zgodnie z przepisami art. 199-201 k.c., lecz przez administratora nieruchomości. Jak bowiem wynikało ze zgodnych zeznań stron w okresie objętym żądaniem pozwu współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie podejmowali uchwał w przedmiocie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, administracji czy zasad obliczania kosztów za media.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.491 ze zm.) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejsze postępowanie powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł, na którą składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej (2400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).