

Sygn. akt I C 476/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 lutego 2019r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. M. Ś.

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2019 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w G.

przeciwko M. W. i A. W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki Spółdzielni (...) w G. solidarnie na rzecz pozwanych M. W. i A. W. kwotę 1834 zł. (jeden tysiąc osiemset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

Sygnatura akt: I C 476/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Strony są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) oraz współwłaścicielami posadowionego na niej budynku handlowo – usługowego, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowi Spółdzielni (...) w G. przysługuje udział w wysokości 6.384.000/60.000.000 części, natomiast pozwany M. W. i A. W. udział w wysokości 1.164.000/60.000.000 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 90-95)

W ramach podziału do korzystania, pozwani korzystają z wyłączeniem innych współwłaścicieli z jednego lokalu użytkowego.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o przesłuchanie pozwanego M. W. płyta CD k. 262)

W dniu 15 grudnia 1980r. rzemieślnicy będący właścicielami poszczególnych lokali handlowo – usługowych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G. zawarli umowę spółki cywilnej w celu eksploatacji budynku pawilonu handlowo – usługowego oraz terenu wchodzącego w skład nieruchomości, na której stoi pawilon.

(dowód: umowa spółki z dnia 15 grudnia 1980r. k. 73-77, statut spółki k. 67-72 i 84-89)

W dniu 18 listopada 2008r. Zarząd Administracji i (...) Handlowo – Usługowego S.C. zawarł z (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. umowę dotyczącą sprzedaży i dostawy ciepła do obiektu przy ul. (...) w G. w ilości 0,180 MW zamówionej mocy cieplnej.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 18 listopada 2008r. k. 54-56, zlecenie na dostawę ciepła k. 57-58, standardy jakościowe k. 59-62, wyciąg z taryfy k. 63-65)

Koszty centralnego ogrzewania są rozliczane według powierzchni poszczególnych lokali.

(dowód: zeznania świadka I. K. płyta CD k. 256, zeznania świadka M. L. płyta CD k. 256, zeznania świadka W. K. płyta CD k. 262)

W 2014r. pozwani zawarli umowę najmu przysługującego im lokalu użytkowego z (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o przesłuchanie pozwanego M. W. płyta CD k. 262)

Pismem z dnia 4 sierpnia 2014r. pozwany zwrócił się do Zarządu Administracji i (...) Handlowo – Usługowego S.C. Klonowa 1 w G. o wyrażenie zgody na odłączenie najemców od ogrzewania (...), wskazując, że lokal będzie ogrzewany przez zamontowane przez najemcę agregaty. W odpowiedzi, Zarząd poinformował, że nie wyraża zgody na odłączenie lokalu spod ogrzewania z uwagi na bilans energetyczny budynku i sposób prowadzenia instalacji grzewczej budynku.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 4 sierpnia 2014r. k. 12, pismo z dnia 23 września 2014r. k. 13)

W dniu 9 września 2014r. najemca dokonał demontażu grzejników w lokalu pozwanych.

(dowód: pismo z dnia 20 listopada 2014r. k. 14)

K. dochodziło do zatorów kanalizacji, które były usuwane na koszt pozwanych.

(dowód: pismo z dnia 31 grudnia 2014r. k. 15, pismo z dnia 9 stycznia 2015r. k. 16, pismo pozwanych z dnia 18 grudnia 2012r. k. 151, pismo pozwanych z dnia 23 stycznia 2013r. k. 152, pisma pozwanych wraz z dowodami zapłaty i fakturami VAT za usunięcie awarii k. 153-159)

Administrator uznał poniesione przez pozwanych koszty usunięcia awarii i dokonał kompensaty z należnościami za eksploatację lokalu.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: zeznania świadka I. K. płyta CD k. 256, zeznania świadka M. L. płyta CD k. 256, przesłuchanie pozwanego M. W. płyta CD k. 262)

Zarząd Administracji i (...) Handlowo – Usługowego S.C. kilkakrotnie m.in. pismami z dnia 17 września 2015r., 12 lipca 2016r., 24 sierpnia 2016r. wzywał pozwanych do zapłaty należności za ogrzewanie lokalu. W odpowiedzi, pozwani podnosili, że lokal nie ma grzejników i jest ogrzewany ciepłem z agregatów chłodniczych i odmawiali zapłaty.

(dowód: pismo pozwanych z dnia 17 września 2015r. k. 17, pismo pozwanych z dnia 7 sierpnia 2016r. k. 18, wezwanie do zapłaty z dnia 24 sierpnia 2016r. k. 19-20, wezwanie do zapłaty z dnia 29 sierpnia 2016r. k. 21-22, pismo pozwanych z dnia 22 września 2016r. k. 25, pismo pozwanych z dnia 25 października 2016 k. 144-145)

Zarząd Administracji i (...) Handlowo – Usługowego S.C. wystawił na rzecz pozwanych rachunki na następujące kwoty:

- 368,48 zł za sierpień 2014r., z czego kwota 51,64 zł za co,

- 348,89 zł za wrzesień 2014r., z czego kwota 53,68 zł za co,

- 493,06 zł za październik 2014r., z czego kwota 169,19 zł za co,
- 778,68 zł za listopad 2014r., z czego kwota 271,71 zł za co,
- 694,93 zł za grudzień 2014r., z czego kwota 416,89 zł za co,
- 852,98 zł za styczeń 2015r., z czego kwota 357,38 zł za co,
- 709,76 zł za luty 2015r., z czego kwota 361,55 zł za co,
- 786,88 zł za marzec 2015r., z czego kwota 317,54 zł za co,
- 608,58 zł za kwiecień 2015r., z czego kwota 238,70 zł za co,
- 507 zł za maj 2015r., z czego kwota 53,68 zł za co,
- 408,57 zł za czerwiec 2015r., z czego kwota 53,68 zł za co,
- 448,30 zł za lipiec 2015r., z czego kwota 53,68 zł za co,
- 385,67 zł za sierpień 2015r., z czego kwota 53,68 zł za co,
- 432,19 zł za wrzesień 2015r., z czego kwota 57,86 zł za co,
- 572,32 zł za październik 2015r., z czego kwota 235,09 zł za co,
- 682,52 zł za listopad 2015r., z czego kwota 302,80 zł za co,
- 721,29 zł za grudzień 2015r., z czego kwota 343,25 zł za co,
- 806,42 zł za styczeń 2016r., z czego kwota 420,21 zł za co,
- 676,47 zł za luty 2016r., z czego kwota 375,99 zł za co,
- 722,58 zł za marzec 2016r., z czego kwota 350,96 zł za co,
- 511,10 zł za kwiecień 2016r., z czego kwota 234,81 zł za co,
- 404,83 zł za maj 2016r., z czego kwota 57,86 zł za co,
- 351,41 zł za czerwiec 2016r., z czego kwota 58,59 zł za co,
- 427,17 zł za lipiec 2016r., z czego kwota 57,86 zł za co.

(dowód: rachunki k. 30-53, wyciąg z rachunku pozwanych k. 148-149, potwierdzenie przelewu k. 150)

Pozwani zapłacili część należności wynikających z ww. rachunków. Zaległości dotyczą opłat za centralne ogrzewanie.

(dowód: wyciąg z rachunku pozwanych k. 148-149, potwierdzenie przelewu k. 150, zeznania świadka I. K. płyta CD k. 256, zeznania świadka M. L. płyta CD k. 256)

Powód nie zapłacił za pozwanych ww. kosztów. Zaległości zostały pokryte ze środków zgromadzonych w funduszu remontowym.

(dowód: zeznania świadka I. K. płyta CD k. 256, zeznania świadka M. L. płyta CD k. 256, zeznania świadka W. K. płyta CD k. 262)

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków I. K., M. L., W. K. oraz dowodu z przesłuchania pozwanego M. W. w charakterze strony.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności ww. dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowód w postaci odpisu z księgi wieczystej ma charakter dokumentu urzędowego, który korzysta z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała domniemań przysługujących temu dokumentowi w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać także wymienione powyżej dokumenty prywatne w postaci umów na dostawę i sprzedaż ciepła, umowy spółki, 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.

W zasadzie za wiarygodne należało uznać zeznania świadków oraz pozwanego co do okoliczności istotnych do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zgodnie z treścią niesprzecznych zeznań stron i świadków zadłużenie będące przedmiotem niniejszej sprawy dotyczy kosztów centralnego ogrzewania. Świadkowie zgodnie wskazali, że koszty te nie zostały opłacone przez powoda z jego własnych środków, a spłacone ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Dalej, należy wskazać, że nie było również żadnych sprzeczności w zeznaniach przesłuchanych w niniejszej sprawie osób co do zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (według metrażu), braku grzejników w lokalu pozwanych, częściowego pokrycia przez pozwanych kosztów utrzymania swojego lokalu użytkowego z wyłączeniem kosztów centralnego ogrzewania, uznania i uwzględnienia przy rozliczaniu kosztów eksploatacyjnych kosztów usuwania awarii kanalizacji. W tym zakresie zeznania świadków i pozwanego pokrywały się.

Kwalifikacja prawna:

Zgodnie z wyraźnym oświadczeniem pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 22 stycznia 2018r. swoje roszczenia Spółdzielnia (...) w G. wywodziła z przepisu 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 powód będący – podobnie jak pozwani – współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz współwłaścicielem posadowionego na niej budynku handlowo – usługowego nie posiada legitymacji procesowej, aby w ramach czynności zachowawczych skutecznie domagać się od innych współwłaścicieli należności związanych z tą nieruchomością. W przedmiotowej sprawie powód domagał się bowiem zapłaty należności z tytułu opłat za centralne ogrzewanie. Co prawda w orzecznictwie został wypowiedziany pogląd, zgodnie z którym na podstawie art. 209 kc jeden ze współwłaścicieli może dochodzić roszczeń wymienionych w tym przepisie nie tylko przeciwko osobom trzecim, lecz także przeciwko współwłaścicielom, przy czym właściwą pozostaje droga procesu (por. wyrok SN z dnia 25 czerwca 1971r., III CRN 137/71, L.), niemniej pogląd ten spotkał się z krytyką części doktryny. Jak bowiem wskazano w literaturze prawniczej 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). Wedle T. F. czynności zachowawcze mogą być podejmowane w stosunku do osób trzecich. Nie wydaje się natomiast, aby charakter czynności zachowawczej, do której podjęcia uprawnia każdego współwłaściciela omawiany art. 209 kc, mogło mieć wytoczenie powództwa dotyczącego rzeczy wspólnej przeciwko innym współwłaścicielom. W stosunkach bowiem wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami obowiązują specjalne reguły zawarte w art. 206 kc (por. Teresa A. Filipiak [w:] Andrzej Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, LEX 2012). Podzielając zaprezentowane powyżej poglądy doktryny, należało uznać, że przepis art. 209 kc w ogóle nie może być podstawą do dochodzenia roszczeń pomiędzy współwłaścicielami. Oznacza to, że nawet po uwzględnieniu wniosku powoda o wezwanie do udziału w sprawie pozostałych współwłaścicieli, przy wskazanej podstawie faktycznej żądania, powództwo podlegałoby oddaleniu, gdyż

współwłaścicielom w ogóle nie przysługuje uprawnienie z art. 209 kc w stosunku do innego współwłaściciela. Z tych przyczyn wnioszek powoda o wezwanie pozostałych współwłaścicieli podlegał oddaleniu, o czym sąd orzekł odrębnym postanowieniem.

Dalej, należy zwrócić uwagę, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury roszczenie o czynsz, wynagrodzenie czy odszkodowanie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego i inne podobne należności nie stanowią roszczeń zachowawczych w rozumieniu art. 209 kc. W uzasadnieniu wyroku z dnia 6 października 2015r. w sprawie o sygnaturze I ACa 237/15 Sąd Apelacyjny w Lublinie (LEX nr 1842562) stwierdził, że „żeby zaliczyć określoną czynność do czynności zachowawczych muszą zostać spełnione pewne wymagania: celem jej ma być ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem lub potrzeba zapewnienia współwłaścicielom stabilnej i pewnej sytuacji prawnej, a ochrona ta musi odnosić się do wspólnego prawa, a więc chronić interesy wszystkich współwłaścicieli, wobec czego dochodzenie roszczenia tylko wówczas może być kwalifikowane jako czynność zachowawcza, gdy owo roszczenie, ze względu na swój charakter, może być zrealizowane tylko w całości. Roszczenie o czynsz, wynagrodzenie czy odszkodowanie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego nie spełniają powyższych wymagań”. Odnosząc się do roszczenia, będącego przedmiotem sprawy, a opartego na przepisach art. 224 kc, Sąd Apelacyjny w Lublinie stwierdził, że roszczenie stanowi „element realizacji prawa własności, ale nie ma podstaw aby uznać, że służą jego zachowaniu. Nie zmierzają do zabezpieczenia prawa własności, jego ustalenia, ani odzyskania lub ochrony samej rzeczy, Ponadto tego rodzaju roszczeń nie można uznać za wspólne wszystkim współwłaścicielom, przede wszystkim ich dochodzenie nie dotyczy prawa przysługującego niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom”. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 marca 2014r., I ACa 80/14, L., stwierdzając, że „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 podzielności 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”. Z powyższego jednoznacznie wynika, że przepis art. 209 kc nie może być podstawą do dochodzenia roszczeń o czynsz i innych podobnych należności.

Powyższe nie oznacza jednak, że takie rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami w ogóle nie są dopuszczalne. Wręcz przeciwnie, niemniej podstawa faktyczna takiego żądania powinna być inna. W przypadku, gdyby jeden ze współwłaścicieli pokrył koszty utrzymania nieruchomości przypadające na innego współwłaściciela to przysługuje mu 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.). Wobec wyraźnej i jednoznacznie wskazanej przez powoda podstawy faktycznej sąd nie mógł oprzeć rozstrzygnięcia na przepisie art. 207 kc. Co przy tym istotne, z zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wynika, że koszty centralnego ogrzewania, o które powód wytoczył niniejsze powództwo, nie zostały pokryte przez powoda, lecz koszty te opłacono ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, na który środki wpłacają wszyscy współwłaściciele. A zatem powód nie mógłby samodzielnie domagać się zapłaty całości tych należności na podstawie art. 207 kc. W oparciu o złożony przez powoda materiał dowodowy nie sposób również ustalić w jakim zakresie koszty zostały poniesione przez powoda. Koszty ogrzewania rozliczane są w ramach współwłasności nie w oparciu o udział we współwłasności a jedynie w oparciu o powierzchnię poszczególnych lokali. W tym zakresie współwłaściciele nie podjęli decyzji w trybie art. 199 ani art. 201 k.c.

Uznając zatem, że przyjęta przez powoda droga dochodzenia roszczeń nie jest prawidłowa, na mocy art. 209 k.c. a contrario powództwo należało oddalić.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1.834 zł, na którą składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanej – radcy prawnego w stawce minimalnej stosownie do § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictw (2 x 17 zł).