

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Patrycja Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 r.

sprawy z powództwa A. M., J. S. (1), A. J., J. D., A. S. (1), M. S.

przeciwko (...) Spółka Akcyjna w G.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego (...) Spółka Akcyjna w G. na rzecz powodów:

a) A. M. kwotę 39 479,67 zł. (trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 67/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b) J. S. (1) kwotę 13 159,89 zł. (trzyście tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych 89/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

c) A. J. kwotę 13 159,89 zł. (trzyście tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych 89/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

d) J. D. kwotę 13 159,89 zł. (trzyście tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych 89/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

e) A. S. (1) kwotę 59 219,51 zł. (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dziewiętnaście złotych 51/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

f) M. S. kwotę 59 219,51 zł. (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dziewiętnaście złotych 51/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

2. Oddala w pozostałym zakresie powództwo:

a) A. M.;

b) J. S. (1);

c) A. J.;

d) J. D.;

e) A. S. (1);

f) M. S..

3. Zasadza od pozwanego (...) Spółka Akcyjna w G. na rzecz powodów:

a) A. M. kwotę 1 973,98 zł. (jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote 98/100) tytułem części opłaty od pozwu oraz kwotę 894,33 zł. (osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote 33/100) tytułem zwrotu wydatków w sprawie;

b) J. S. (1) kwotę 657,99 zł. (sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 99/100) tytułem części opłaty od pozwu;

c) A. J. kwotę 657,99 zł. (sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 99/100) tytułem części opłaty od pozwu;

d) J. D. kwotę 657,99 zł. (sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 99/100) tytułem części opłaty od pozwu;

e) A. S. (1) kwotę 2 960,97 zł. (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych 97/100) tytułem części opłaty od pozwu;

f) M. S. kwotę 2 960,97 zł. (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych 97/100) tytułem części opłaty od pozwu.

4. Zasadza na rzecz pozwanego (...) Spółka Akcyjna w G. od powodów:

a) A. M. kwotę 1 308,64 zł. (jeden tysiąc trzysta osiem złotych 64/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

b) J. S. (1) kwotę 874,48 zł. (osiemset siedemdziesiąt cztery złote 48/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

c) A. J. kwotę 874,48 zł. (osiemset siedemdziesiąt cztery złote 48/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

d) J. D. kwotę 874,48 zł. (osiemset siedemdziesiąt cztery złote 48/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

e) A. S. (1) kwotę 1 308,64 zł. (jeden tysiąc trzysta osiem złotych 64/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

f) M. S. kwotę 1 308,64 zł. (jeden tysiąc trzysta osiem złotych 64/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 13 sierpnia 2014 r. do Sądu Okręgowego w Poznaniu (k. 1) skierowanym przeciwko (...) S.A. w G. powodowie wnosili o zapłatę kwot:

1. na rzecz A. M. 100 000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 71 000 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 29 000 zł. od dnia 1 października 2013 r.

2. na rzecz J. S. (1) 33 333,34 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 23 666,67 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 9 666,67 zł. od dnia 1 października 2013 r.

3. na rzecz A. J. 33 333,33 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 23 666,66 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 9 666,66 zł. od dnia 1 października 2013 r.

4. na rzecz J. D. 33 333,33 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 23 666,66 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 9 666,66 zł. od dnia 1 października 2013 r.

5. na rzecz A. S. (1) 150 000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 106 500 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 43 500 zł. od dnia 1 października 2013 r.

6. na rzecz M. S. 150 000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 106 500 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 43 500 zł. od dnia 1 października 2013 r.

Ponadto powodowie wnosili o zasądzenie na rzecz każdego z nich kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej i opłat skarbowych od pełnomocnictw w łącznej kwocie 102 zł.

W uzasadnieniu powodowie wywiedli, że pozwany co najmniej od 10 lat zajmuje w celach handlowych lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami magazynowym i socjalnym na parterze budynku przy ul. (...) w L.. Powodowie są jego współwłaścicielami łącznie w 5/6. Pozostały udział w 1/6 należy do K. P..

W dniu 13 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XVCa30/13 prawomocnie oddalił wniosek K. P. o stwierdzenie zasiedzenia tej nieruchomości. K. P. lub jej córka J. L. około 10 lat wcześniej oddały pozwanemu w najem lub inny stosunek prawny najcenniejszy lokal w tej nieruchomości, w którym pozwany prowadzi sklep z towarami marki D.. W latach 2012-2014 powodowie kilkakrotnie zwracali się do pozwanego i K. P. o udzielenie informacji dotyczących zawartej umowy.

Dalej powodowie wywiedli, że swoje roszczenie opierają na podstawie przepisów art. 1029 par. 2 kc i art. 225 oraz 230 kc., wywodząc, że pozwany jest od początku posiadaczem zależnym w złej wierze. Pozwany nie zweryfikował uprawnień osoby, z którą zawarł umowę, nie sprawdził osób wpisanych jako właściciele nieruchomości w księdze wieczystej dla niej prowadzonej. Powodowie dochodzą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od 1 czerwca 2005 r. do 30 września 2013 r. Wezwaniami z kwietnia i grudnia 2011 r. oraz z marca 2012 r. powodowie informowali pozwanego o aspektach prawnych i faktycznych sprawy. W ocenie powodów pozwany już, co najmniej od kwietnia 2011 r. dysponował dokumentami, z których wynikało, że ani K. P. ani jej córka nie mogą swobodnie dysponować lokalem i pobierać czynszu.

Powodowie wywiedli także, że pozwany od marca 2014 r. przekazał na konto kancelarii pełnomocnika powodów kwoty: 51 660 zł., 4 340 zł. i trzykrotnie po 7 000 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie. Powodowie wskazali, że ich roszczenia odszkodowawcze za korzystanie z rzeczy będą równe wysokości niezyskanego od pozwanej czynszu za okres od 1 czerwca 2005 r. do 30 września 2013 r. przy założeniu, że cały czynsz za lokal wynosił 6 000 zł. Odsetki ustawowe powodowie naliczyli od dnia 1 maja 2011 r., to jest od następnego miesiąca po miesiącu, w którym pozwany otrzymał pierwsze wezwanie do zapłaty oraz od 1 października 2013 r. za okres od 1 maja 2011 r. do 30 września 2013 r. (pozew k. 1-5).

Pozwany (...) S.A. w odpowiedzi na pozew (k. 133-140) wnosił o:

1. przekazanie sprawy według właściwości Sądowi Okręgowemu w Gdańsku,
2. zawiadomienie J. L. i K. P. o toczącym się postępowaniu,

3. oddalenie powództwa,

4. zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wywiódł, że uznał roszczenia powodów po 30 września 2013 r. jedynie, co do przyszłych należności. Zaprzeczył, aby posiadał nieruchomości w złej wierze. Przyznał, że do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w czerwcu 2005 r. wpisani byli jako właściciele A. i B. S., których wynajmująca K. P. była następcą prawnym i to jedynie ona wraz z córką zarządzały nieruchomością. O pretensjach powodów pozwany dowiedział się dopiero w kwietniu 2011 r. K. P. informowała pozwanego o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie i wniesieniu wniosku o jego stwierdzenie, a pełnomocnik powodów dopiero pismem z dnia 28 lutego 2014 r. poinformował pozwanego o oddaleniu tego wniosku. Pozwany wywiódł, że nie miał obowiązku ustalania stanu prawnego nieruchomości, bo wynajmujący nie musi być wcale właścicielem, a każdy ze współwłaścicieli może zarządzać rzeczą wspólną. W konsekwencji posiadacz w dobrej wierze nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a umowa najmu zawarta przez pozwanego jest ważna.

Pozwany wywiódł także, że prawa spadkowe poszczególnych powodów zostały wykazane w latach 2006-2014, a więc już po zawarciu umowy najmu. Powodowie akceptowali umowę najmu skoro ich pełnomocnik domagał się jej realizowania na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Pozwany jest rozliczony z obowiązku zapłaty czynszu skoro pobieranie czynszu stanowi czynność zachowawczą, którą ze skutkiem wobec wszystkich współwłaścicieli może podjąć samodzielnie każdy z nich.

Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia wobec wszystkich roszczeń, które powstały dawniej niż trzy lata przed wniesieniem powództwa. Roszczenie powodów ma bowiem charakter okresowy i przedawnia się z terminem trzyletnim.

Pozwany podniósł zarzut potrącenia, albowiem jako posiadacz w dobrej wierze poniósł nakłady o łącznej wartości 19 500 zł.

Postanowieniem z dnia 30 września 2014 r. (k. 166) Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał się niewłaściwym miejscowo do rozpoznania sprawy i przekazał ją Sądowi Okręgowemu w Gdańsku jako rzeczowo i miejscowo właściwemu.

Pismem procesowym z dnia 20 listopada 2014 r. (k. 175-189) powodowie rozszerzyli żądanie pozwu i wnosili o zasądzenie za korzystanie z lokalu od 1 lipca 2005 r. do 30 września 2013 r. od pozwanego kwot:

1. na rzecz A. M. 123 683,95 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 84 160,35 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 39 523,60 zł. od dnia 1 października 2013 r.

2. na rzecz J. S. (1) 41 227,99 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 28 053,45 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 13 174,54 zł. od dnia 1 października 2013 r.

3. na rzecz A. J. 41 227,98 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 28 053,45 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 13 174,53 zł. od dnia 1 października 2013 r.

4. na rzecz J. D. 41 227,98 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 28 053,45 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 13 174,53 zł. od dnia 1 października 2013 r.

5. na rzecz A. S. (1) 185 525,92 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 126 240,52 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 59 285,40 zł. od dnia 1 października 2013 r.

6. na rzecz M. S. 185 525,92 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od:

- 126 240,52 zł. od dnia 1 maja 2011 r.;

- 59 285,40 zł. od dnia 1 października 2013 r.

Rozszerzenie to było rezultatem przedstawienia przez pozwanego umowy najmu i uzyskania przez powodów informacji o wysokości zapłaconego czynszu najmu, przy czym powodowie ten czynsz określili jako czynsz netto bez podatku VAT.

Pozwany w dalszym toku postępowania podtrzymał stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew.

Zarządzeniem z dnia 19 listopada 2014 r. zarządzono zawiadomienie o toczącym się postępowaniu J. L. i K. P. zobowiązując do oświadczenia w terminie 7 dni czy przystępują do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (k. 174).

Zobowiązania te zostały doręczone dnia 1 grudnia 2014 r. (k. 196-197). Osoby te nie przystąpiły do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych.

Sąd Ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, że w czerwcu 2005 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w L. jako właściciele wpisani byli A. S. (2) i B. S..

Bezspornym jest i to, że B. S. zmarła dnia 22 czerwca 1935 r., a A. S. (2) zmarł 28 stycznia 1950 r.

Spadkobiercami B. S. byli odpowiednio jej mąż A. S. (2) oraz J. S. (2), W. S. (1), A. S. (3) i W. S. (2).

Spadkobiercami A. S. (3) byli A. S. (2), J. S. (2), W. S. (1) i W. S. (2).

Spadkobiercami A. S. (2) byli J. S. (2), W. S. (1) i W. S. (2).

Spadkobiercami J. S. (2) byli K. P., J. S. (3), A. M. (powódka) oraz A. S. (4). Spadkobiercą J. S. (3) był A. S. (4).

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Lesznie z dnia 10 sierpnia 2011 r. w sprawie INs71/11 stwierdzono, że spadek po W. S. (1) nabyli W. S. (2), A. M. (powódka), K. P., A. S. (4) i J. S. (3).

Tym samym postanowieniem ustalono spadkobierców W. S. (2) jako E. S., A. S. (1) i M. S..

Postanowieniem tego samego Sądu w sprawie INs73/11 wydanym 10 grudnia 2009 r. stwierdzono nabycie spadku po A. S. (2) na rzecz A. M. (powódki), K. P. oraz J. S. (3).

Spadkobiercami J. S. (3) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Wołowie wydanego dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie INs141/06 zostali uznani J. S. (1), A. J. i J. D. – powódki w tej sprawie.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Lesznie z dnia 20 marca 2014 r. wydanego w sprawie INs107/14 spadek po E. S. nabyli powodowie A. S. (1) i M. S..

W czerwcu 2005 r. ustalone były już częściowo prawa współwłasności powódki A. M. oraz K. P.. Mimo tego osoby te nie dokonały ujawnienia swych praw współwłasności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w L..

Ostatecznie, w datach wniesienia pozwu i zamknięcia rozprawy, udziały współwłaścicieli tej nieruchomości były następujące:

- K. P. – 1/6;
- A. M. – 1/6;
- J. S. (1) – 1/18;
- A. J. – 1/18;
- J. D. – 1/18;
- A. S. (1) – 1/4;
- M. S. – 1/4.

Okoliczności te są między stronami bezsporne.

W dniu 30 czerwca 2005 r. pomiędzy pozwaną i J. L. jako wynajmującą została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 110 m² macą, której oddano pozwanej w najem lokal handlowy na parterze w budynku przy ul. (...) w L..

Zawierając tę umowę wynajmująca oświadczyła, że jest współwłaścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal i posiada do niego tytuł własności.

Umowę zawarto na czas nieokreślony poczynając od 1 lipca 2005 r. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dla każdej ze stron.

Miesięczny czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 7 000 zł. i podatek VAT płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca przelewem na konto wynajmującego. Ustalono również prawo wynajmującego do waloryzowania czynszu w oparciu o wskaźnik inflacji podawany przez GUS dotyczący wzrostu cen towarów i usług za miniony okres liczony od dnia obowiązywania poprzedniej stawki czynszu, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić w dniu 1 stycznia 2007 r., a następne będą naliczane, co 12 miesięcy.

Strony ustaliły także, że najemcy nie wolno bez zgody wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian budowlanych w lokalu.

Aneksem z dnia 27 lutego 2012 r. zawartym pomiędzy pozwaną oraz J. L. i K. P., K. P. potwierdziła umowę najmu zawartą w dniu 30 czerwca 2005 r. przez J. L. w jej imieniu oraz oświadczyła, że J. L. zawierając tę umowę działała jako jej pełnomocniczka.

Okoliczność tę potwierdziła także J. L..

Jednocześnie K. P. i J. L. zobowiązały się zwolnić pozwaną od wszelkich roszczeń (w szczególności od roszczeń o zapłatę czynszu lub za bezumowne korzystanie z nieruchomości), które będą zgłaszane ze strony ewentualnych współwłaścicieli nieruchomości i udzielić w tym zakresie zabezpieczenia w postaci weksla in blanco.

Dowód: umowa najmu z 30 06 2006 r. k. 153-155, aneks k. 156-157. zeznania świadka A. D. na rozprawie dnia 25 06 2015 r. (czas 00:04:29-00:34:49), zeznania świadków: K. P. k. 442-444, J. L. k. 447-449 akt.

Pozwana dokonywała zapłaty czynszu najmu na wskazany w umowie rachunek bankowy, przy czym w okresie od maja 2011 r. do grudnia 2011 r. były to kwoty po 9 657 zł, brutto miesięcznie, od stycznia do grudnia 2012 r. po 10 039 zł. miesięcznie brutto, od stycznia do czerwca 2013 r. po 10 440 zł. miesięcznie brutto i od lipca do września 2013 r. po 10 332 zł. miesięcznie.

Dowód: zestawienie wpłat k. 162-164 akt.

Powodowie nie zamieszkiwali na terenie nieruchomości przy ul. (...) w L., nie posiadali żadnych pomieszczeń na jej terenie i nie wykonywali żadnych czynności zarządu tą nieruchomością.

Wszystkie czynności zarządu tą nieruchomością wykonywała K. P. oraz jej mąż, a po jego śmierci także J. L. – córka K. P.. Na parterze J. L. prowadziła sklep. Powodowie nie sprzeciwiali się dysponowaniu lokalem przez K. P.

W latach 2009-2010 powodowie zorientowali się, że to nie J. L. prowadzi sklep w lokalu na parterze nieruchomości.

Wówczas powodowi ustalili, że to pozwany prowadzi sklep z towarami marki D..

Dowód: zeznania powódki A. M. na rozprawie dnia 16 06 2016 r. (czas 00:25:49-00:34:42) i na rozprawie dnia 14 04 2015 r. (czas 00:10:50-00:19:36), zeznania powódki J. D. na rozprawie dnia 11 08 2016 r. (czas 00:06:40-00:18:24), zeznania świadka A. D. na rozprawie dnia 25 06 2015 r. (czas 00:04:29-00:34:49), zeznania świadków: K. P. k. 442-444, J. P. k. 447-449 akt.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2011 r., przesłanym tego samego dnia, adwokat R. M. działający w imieniu A. M., J. S. (1), A. J. i J. D. współwłaścicieli w 2/9 nieruchomości przy ul. (...) w L., wezwał pozwanego do uiszczania 2/9 czynszu najmu poczynając od kwietnia 2011 r. na konto jego kancelarii oraz do uiszczania 6/9 czynszu do depozytu sądowego na poczet należności czynszowych innych współwłaścicieli. Wezwał także pozwanego do wpłacenia 2/9 należności czynszowych za cały okres użytkowania lokalu na konto jego kancelarii.

W odpowiedzi na to pismo, pozwanego pismem bez daty, zobowiązała pełnomocnika powodów do przedłożenia kopii dokumentów potwierdzających uprawnienia reprezentowanych przez niego osób. Pismem z dnia 1 grudnia 2011 r. pełnomocnik ten ponowił wezwanie kierowane w piśmie z 5 kwietnia 2011 r. dołączając dokumenty, z których wynika, że udział A. M. w nieruchomości wynosi 1/6, a udziały J. S. (1), A. J. i J. D. po 1/18, zaś udział K. P. wynosił 1/6.

Pismem z dnia 8 grudnia 2011 r. pozwany udzielił odpowiedzi na pismo powodów z 1 grudnia wskazując, że roszczenia współwłaściciele powinni rozliczyć między sobą. Pozwany wskazał także, że rozważy wypłatę czynszu według udziałów współwłaścicieli po wykazaniu okoliczności wskazanych w treści pisma.

Pismem z dnia 25 lutego 2014 r. ponowiono te same żądania, a w imieniu A. S. (1) i M. S. zostały zgłoszone żądania zapłaty po 1/4 czynszu.

Dowód: pismo adw. M. z 5 04 2011 r. k. 48-49, pismo pozwanej k. 66, pismo pełnomocnika powodów z dnia 1 12 2011 r. wraz z dowodem nadania k. 50-51, pismo pozwanej z dnia 8 12 2011 r. k. 67-68, pismo z dnia 25 02 2014 r. k. 56-58, 158-160, dowód nadania k. 59, dowód doręczenia k. 60, akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań powódek A. M. i J. D. oraz świadków A. D., K. P. i J. L.. Ustalenia faktyczne poczyniono także na podstawie akt INs232/09 Sądu Rejonowego w Lesznie oraz dokumentów złożonych do akt przez strony.

Szczegółowo wyżej opisane ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie dokumentów złożonych do akt przez strony, z których dowód przeprowadzono na rozprawie dnia 13 września 2016 r. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności, nie były też kwestionowane przez żadną ze stron.

Na tej samej rozprawie przeprowadzono dowód z akt INs232/09 Sądu Rejonowego w Lesznie na podstawie, których ustalono stan prawny nieruchomości, której sprawa dotyczy.

Na podstawie zeznań powódki A. M. ustalono okoliczności dotyczące tego, że ani powódka ani pozostali powodowie nie wykonywali czynności zarządu nieruchomością wspólną, że przez okresy kilkuletnie powódka nie była na nieruchomości, której sprawa dotyczy i że to K. P., jej mąż, a po jego śmierci córka J. L. zajmowali się sprawami nieruchomości i zarządzali nią. Ustalono także, że do października 2013 r. powodowie nie otrzymywali czynszu najmu za lokal ani od pozwanej ani od K. P.. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z dokumentami zgromadzonymi w toku postępowania.

Podobne ustalenia poczyniono na podstawie zeznań powódki J. D. przesłuchanej na rozprawie 11 sierpnia 2016 r. i z tych samych względów zeznania te uznano za wiarygodne.

Na podstawie zeznań świadka A. D. ustalono, że do czasu otrzymania przez pozwanego odpisu postanowienia prawomocnie oddalającego wniosek K. P. o zasiedzenie, pozwana do jej rąk wypłacała czynsz najmu. Ustalono także, że doszło do potwierdzenia zawarcia i warunków umowy najmu przez K. P.. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne ze zgromadzonymi dokumentami.

Pozwany wnioskował o przesłuchanie A. D. także na okoliczności nakładów poczynionych przez pozwanego na najmowany lokal w związku ze zgłoszonym zarzutem potrącenia tych nakładów. Świadek jednak poza ogólnym twierdzeniem, że nakłady te zostały poniesione, uległy już amortyzacji i zostały dokonane w standardach firmy pozwanej, aby prowadzić sklep marki D.. Wobec takiej treści zeznań nie wniosły one niczego do sprawy i nie były podstawą dokonania ustaleń faktycznych.

Na podstawie zeznań świadka K. P. przesłuchanej przed Sądem Rejonowym w Lesznie (k. 442-444v) ustalono, że to świadek i jej rodzina wykonywali wszelkie czynności zarządu nieruchomością, opłaty podatków, remonty, a powodowie nigdy tym czynnościom nie sprzeciwiali się, tak jak nie sprzeciwiali się umowie z pozwaną. Na podstawie tych zeznań ustalono także, że świadek upoważniła córkę J. L. do podejmowania działań dotyczących tego lokalu i nigdy nie sprzeciwiała się nim

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami świadka J. L. oraz zgromadzonymi dokumentami.

Podobne okoliczności ustalono na podstawie zeznań świadka J. L. przesłuchanej przed Sądem Rejonowym w Lesznie (k. 447-449). I tym zeznaniom Sąd dał wiarę jako zbieżnym z zeznaniami świadka K. P. i dokumentami zgromadzonymi w toku postępowania.

Sąd nie poczynił ustaleń faktycznych na podstawie zeznań świadka H. M. przesłuchanego przed Sądem Rejonowym w Krotoszynie w dniu 16 listopada 2015 r. (nagranie k. 391), albowiem jego lakoniczne zeznania nie wniosły niczego nowego do sprawy.

Na rozprawie dnia 16 czerwca 2016 r. pełnomocnicy powodów zgodnie cofnęli wniosek zawarty w pozwie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw inwentaryzacji nieruchomości (czas 00:13:19).

Na tej samej rozprawie pełnomocnik powódek J. S. (1), A. J. i J. D. zrezygnował z przesłuchania J. S. (1) i A. J. (czas 00:19:52).

Na rozprawie dnia 11 sierpnia 2016 r. oddalono wniosek pełnomocnika powodów adwokata R. M. zgłoszony w piśmie z dnia 20 listopada 2014 r. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu finansów i rachunkowości. Prowadzenie tego dowodu dla wykazania prawidłowości wyliczenia rozszerzonego przez powodów powództwa

było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż arytmetyczna weryfikacja roszczeń powodów nie wymagała wiedzy specjalistycznej biegłego.

Roszczenia powodów są jedynie częściowo zasadne.

Powodowie swoje roszczenia opierali na przepisach art. 1029 par. 2 kc oraz art. 225 kc i 230 kc wywodząc, że umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 30 czerwca 2005 r. zawarta przez K. P. jako współwłaściciela w 1/6 oraz pozwanego jako najemcę jest nieważna.

Stanowisko powodów nie jest trafne. Rozstrzygając tę sprawę pamiętać należy, że stosunek prawny łączący pozwanego z K. P. oceniać należy odnosząc go do stosunków wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w L.. Bezspornym jest, że K. P. przysługiwał w dacie zawierania umowy z dnia 30 czerwca 2005 r. udział w 1/6 prawa własności tej nieruchomości, a więc udział mniejszościowy.

Zgodnie z przepisem art. 200 kc, każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Zgodnie zaś z przepisem art. 201 kc, do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Kwestie dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną reguluje z kolei przepis art. 199 kc, stanowiący, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Dla rozstrzygnięcia sprawy w pierwszej kolejności należy przesądzić, jaki charakter prawny ma umowa najmu lokalu użytkowego, czy zawarcie takiej umowy jest czynnością zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy zakres takiego zarządu czynność ta przekracza.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie definiują pojęć czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zarząd. Z literatury i licznego orzecznictwa Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego wynika, że do czynności zwykłego zarządu należą m. in., gdy chodzi o nieruchomości miejskie – zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszu, instalowanie kanalizacji sanitarnej i opadowej i przewodów wodociągowych na gruncie stanowiącym współwłasność. Natomiast czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są: zbycie rzeczy wspólnej, obciążenie jej ograniczonymi prawami rzeczowymi, wzniesienie obiektu budowlanego na nieruchomości wspólnej, zmiana przeznaczenia lub przebudowa pomieszczenia wspólnego, przebudowa budynku (tak A. Kidyba: Kodeks Cywilny Komentarz t. II Własność i inne prawa rzeczowe, Wolters Kluwer Business, Warszawa 2009 s. 87, teza 5 i przywołane tam orzecznictwo).

Skoro, więc zawarcie umowy najmu stanowi czynność zwykłego zarządu nieruchomością wspólną to K. P. dla zawarcia umowy z 30 czerwca 2005 r. powinna była uzyskać zgodę większości współwłaścicieli, gdyż sama takiego udziału we współwłasności nie posiadała. Niewątpliwym jest, że takiej zgody nie uzyskała. Mimo tego zawarta przez nią umowa jest ważna, a zatem między pozwanym i wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości od dnia 1 lipca 2005 r. obowiązywała umowa najmu lokalu użytkowego na parterze budynku przy ul. (...) w L.. K. P. była bowiem uprawniona do zawarcia takiej umowy w zakresie czynności zachowawczych o jakich mowa w przepisie art. 209 kc. Przepis art. 209 kc stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Jak wynika z poczynionych przez Sąd ustaleń powodowie i ich poprzednicy prawni nie wykonywali żadnych czynności zarządu nieruchomością wspólną. Od kilkudziesięciu lat czynności te wykonywała K. P. i jej mąż, a po jego śmierci J. L. – córka K. P.. Z zeznań przesłuchanych powódek wynika, że nie przyjeżdżały one na teren nieruchomości, nie interesowały się nią aż do czasu wszczęcia postępowania z wniosku K. P. o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności tej nieruchomości na jej rzecz, które to postępowanie rozpoczęło się w roku 2009. Pozostali współwłaściciele nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości, nie ujawnili swoich praw w księdze wieczystej, a postępowania

stwierdzające ich prawa spadkowe były w większości wypadków prowadzone wiele lat później po śmierci ich poprzedników prawnych. Z zeznań świadków K. P. i J. L. wynika, że to one ponosiły wszelkie koszty związane z utrzymaniem bieżącym i remontami nieruchomości.

Funkcją czynności zachowawczych jest ochrona wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Cel ten przemawia za przyznaniem każdemu współwłaścicielowi uprawnienia do samodzielnego podejmowania czynności faktycznych i prawnych w celu zachowania i ochrony wspólnego prawa bez konieczności uzyskiwania zgody większości. W tym sensie art. 209 jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 201 kc lub wyjątkiem od zasady określonej w art. 201 kc. Konstrukcja upoważnienia jednego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego tylko na wzajemnej reprezentacji jednych współwłaścicieli przez drugich. Współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, lecz w interesie wszystkich. Dopóki istnieje domniemanie, że współwłaściciel podejmuje czynności zgodnie z wolą wszystkich współwłaścicieli, dopóty można uznawać współwłaściciela za reprezentującego interesy innych, zachowujących się biernie. Gdy jednak inni współwłaściciele sprzeciwiają się podjęciu czynności przez współwłaściciela, to czynność ta wobec takiego sprzeciwu nie może być uznana za zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. W takim wypadku art. 209 nie ma zastosowania, a zachowanie współwłaściciela działającego ulega ocenie z uwzględnieniem art. 201 kc. Pobranie czynszu najmu stanowi czynność zwykłego zarządu, a jednocześnie czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 kc zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. Z tego względu współwłaściciel, który zarządza rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności, jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tego tytułu chyba, że inny współwłaściciel sprzeciwi się temu, albo wytoczy powództwo o czynsz za ten sam okres (tak J. Gudowski: Kodeks Cywilny Komentarz, Własność i inne prawa rzeczowe, LexisNexis Warszawa 2013 s. 368-376 i przywołana tam literatura oraz orzecznictwo). Z kolei w Komentarzu do Kodeksu Cywilnego pod redakcją Macieja Gutowskiego (Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2016) wyrażono pogląd, że celem czynności zachowawczych jest ochrona wspólnego prawa, przy czym mogą to być zarówno środki profilaktycznej ochrony zagrożonego prawa, jak i właściwe środki służące ochronie prawa naruszonego. Czynność powinna być przedsięwzięta w interesie wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko tego, który jej dokonuje. Czynnościami zachowawczymi są czynności faktyczne, prawne i procesowe. Pewne czynności dotyczące rzeczy wspólnej, które w normalnych warunkach wykonywane są w ramach i zgodnie z ogólnymi zasadami zarządu, w sytuacjach szczególnej potrzeby lub wobec szczególnych zagrożeń mogą być wykonywane przez każdego ze współwłaścicieli. O zgodności z prawem czynności podejmowanych przez poszczególnych współwłaścicieli z powołaniem na art. 209 kc decydują nie tylko rodzaj czynności, ale i okoliczności, w jakich dana czynność dochodzi do skutku. Okolicznością uzasadniającą kwalifikację czynności jako zachowawczej może być brak współdziałania w zarządzie ze strony pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli współwłaściciel dokonuje czynności zachowawczej, to działa zgodnie z regułami zarządu rzeczą wspólną w imieniu własnym ale na rzecz pozostałych współwłaścicieli (komentarz do art. 209 kc tezy 1-6).

Zdaniem Sądu, zawarcie przez K. P. umowy z dnia 30 czerwca 2005 r. stanowiło czynność prawną zachowawczą. Do śmierci męża w 1998 r., w lokalu na parterze małżonkowie P. prowadzili sklep. Nieruchomość przynosiła w ten sposób dochód, który obracali oni na koszty utrzymania nieruchomości.

Wbrew stanowisku powodów umowa zawarta w dniu 30 czerwca 2005 r. mimo, że została podpisana przez J. L. jest ważna. K. P. potwierdziła, bowiem czynność J. L. działającej jako jej pełnomocnik oświadczeniem zawartym w aneksie do umowy najmu z dnia 27 lutego 2012 r. (art. 103 par. 1 kc). Nie ma również znaczenia zawarte w aneksie z dnia 27 lutego 2012 r. oświadczenie mocą, którego K. P. i J. L. zobowiązały się zwolnić pozwaną od wszelkich roszczeń (w szczególności od roszczeń o zapłatę czynszu lub za bezumowne korzystanie z nieruchomości), które będą zgłaszane ze strony ewentualnych współwłaścicieli nieruchomości i udzielić w tym zakresie zabezpieczenia w postaci weksla in blanco. Umowa ta jako umowa o zwolnienie pozwanego jako dłużnika (art. 392 kc) zawarta z K. P. i J. L. ma znaczenie tylko i wyłącznie w relacjach pozwanego z tymi osobami, a nie z powodami.

Skoro, więc Sąd uznał zawarcie umowy z dnia 30 czerwca 2005 r. za czynność zachowawczą, to umowa ta wywołała skutki także w sferze prawnej powodów wiążąc także ich. Cezurą czasową w ocenie sytuacji powodów jest jednak otrzymanie przez pozwanego pierwszego pisma powodów kwestionującego uprawnienie K. P. do pobierania w całości

czynszu najmu, chodzi o pismo z dnia 5 kwietnia 2011 r. skierowane w imieniu powódek A. M. oraz J. S. (1), A. J. i J. D. reprezentujących wówczas udziały w 2/9. prawa . Ponieważ czynsz najmu był płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, zdaniem Sądu, za kwiecień 2011 r. pozwany uprawniony był zgodnie z treścią umowy najmu do wypłacania czynszu do rąk K. P. realizując obowiązki wynikające z ważnej umowy stanowiącej czynność zachowawczą ze skutkiem z art. 209 kc pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami. Rozliczenie za okres od 1 lipca 2005 r. do 30 kwietnia 2011 r. powinno nastąpić pomiędzy K. P. i pozostałymi współwłaścicielami. Na marginesie tylko zauważyć należy, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy, jak każdy przychód, który przynosi rzecz wspólna, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości i jest wierzytelnością wspólną przypadającą wszystkim współwłaścicielom, powstała ze względu na tę współwłasność. W tych warunkach żaden ze współwłaścicieli nie może żądać od innych wypłacenia mu kwot odpowiadających jego udziałowi. Kwoty te bowiem wchodzi do zasobu wspólnych dochodów i dopiero czysty dochód po zaspokojeniu wydatków związanych z rzeczą wspólną dzieli się na odrębne części przypadające poszczególnym współwłaścicielom (tak, J. G. s. 374-375).

Natomiast rozliczenie za okres od 1 maja 2011 r. do 30 września 2013 r. powinno nastąpić pomiędzy powodami i pozwanym proporcjonalnie do wielkości udziałów powodów w nieruchomości wspólnej. Pozwany, bowiem jako podmiot gospodarczy powinien był swoje sprawy prowadzić z wyższą niż przeciętna starannością (art. 355 par. 2 kc). Powinien był wobec tego powziąć wątpliwości po otrzymaniu pisma powodów z dnia 5 kwietnia 2011 r. tym bardziej, że w umowie najmu wyraźnie wskazano, że wynajmujący jest współwłaścicielem nieruchomości. Z dalszej korespondencji stron wynika zaś, że pozwany chciał potwierdzenia uprawnień powodów, a w piśmie z dnia 8 grudnia 2011 r. wskazywał, że rozważy wypłatę czynszu według udziałów poszczególnym współwłaścicielom. Mimo tego aż do miesiąca września 2013 r. pozwany wypłacał całość czynszu do rąk K. P.. Tymczasem ona nie była już uprawniona do reprezentowania wszystkich powodów w związku z wykonywaniem umowy najmu z 30 czerwca 2005 r.

Zgodnie z przepisem art. 467 pkt. 1 kc, poza wypadkami przewidzianymi w innych przepisach dłużnik może złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego, jeżeli w skutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności nie wie, kto jest wierzycielem albo nie zna miejsca zamieszkania lub siedziby wierzyciela. Skoro zaś stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu, co było rezultatem zaniechań poszczególnych spadkobierców pozwany nie ponosił odpowiedzialności za to, że nie zna rzeczywistych osób będących wynajmującymi lokal użytkowy i był uprawniony do złożenia kolejnych wymagalnych rat czynszu najmu do depozytu sądowego. Skoro tak nie postąpił nie wywiązał się z obowiązków najemcy wynikających z zawartej umowy (art. 659 par. 1 kc). W tej sytuacji pozwany ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy zgodnie z art. 471 par. 1 kc.

Powodowie określili podstawę faktyczną roszczenia domagając się 5/6 czynszu najmu wypłaconego zgodnie z umową za okres od 1 lipca 2005 r. do 30 września 2013 r., przy czym domagali się tej kwoty netto poprzez pomniejszenie kwot wypłaconych przez pozwanego o stawkę podatku VAT 23% (k. 186-187). Z zestawienia wpłat załączonego do odpowiedzi na pozew (k. 162-164) wynika, że w okresie od maja 2011 r. do listopada 2011 r. pozwany wypłacił 7 x 9 657 zł.; od grudnia 2011 r. do grudnia 2012 r. wypłacił 29 735 zł. i 10 x 10 039 zł.; od stycznia 2013 r. do września 2013 r. wypłacił 6 x 10 440 zł. i 3 x 10 332 zł., to jest kwoty 67 599 + 29 735 + 100 390 + 62 640 + 30 996 zł., co daje łącznie kwotę 291 360 zł., przy czym jest to kwota brutto. Kwota ta pomniejszona o podatek VAT, którego powodowie nie domagali się (291 360: 1,23) daje ostatecznie kwotę netto 236 878,04 zł.

Z tej kwoty 1/6 dla powódki A. M. to kwota 39 479,67 zł.; po 1/18 dla powódek J. S. (1), A. J. i J. D. to kwoty po 13 159,89 zł.; dla powodów A. S. (1) i M. S. po 1/4 to kwoty po 59 219,51 zł.

Takie też kwoty zasądzone na rzecz powodów w wyroku.

Rozstrzygnięcie to jest częściowo błędne, albowiem Sąd omyłkowo nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew zarzutu przedawnienia roszczeń powodów. Pozew w tej sprawie został wniesiony w dniu 13 sierpnia 2014 r. W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł zarzut przedawnienia wszystkich roszczeń, które powstały dawniej niż trzy lata przed wniesieniem powództwa. Roszczenie powodów miało, bowiem charakter okresowy i

przedawniło się z terminem trzyletnim. Zarzut przedawnienia jest częściowo trafny, a mianowicie, gdy chodzi o roszczenie za okres od 1 maja 2011 r. do 12 sierpnia 2011 r. Należne powodom kwoty powinny ulec obniżeniu, co będzie mógł uczynić Sąd Apelacyjny rozpoznający ewentualną apelację pozwanego.

Sąd nie uwzględnił podnoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia nakładów poczynionych na lokal. Powód wartości tych nakładów nie udowodnił, a zgodnie z przepisem art. 6 kc ciężar dowodu w tym zakresie na nim spoczywał.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia i rozważania Sąd uznał roszczenia powodów za zasadne w części i o tych roszczeniach orzekł w punkcie 1 lit. a)-f) wyroku orzekając na podstawie przepisów art. 209 kc, art. 659 par. 1 kc i art. 471 kc.

O odsetkach ustawowych i odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono w pkt. 1 lit. a)-f) wyroku, na podstawie przepisów art. 481 par. 1 i 2 kc. Powodowie w pozwie i piśmie rozszerzającym powództwo domagali się odsetek od roszczeń za okres od 1 maja 2011 r. do 30 września 2013 r. liczonych od dnia 1 października 2013 r. Roszczenie powodów jest w tym zakresie zasadne skoro zasądzono na ich rzecz świadczenie z tytułu należnego im czynszu najmu płatnego do dnia 10-go każdego kolejnego miesiąca. Zatem od dnia następnego roszczenie powodów było wymagalne, co do poszczególnych rat czynszu, a pozwany nie spełniając świadczenia na ich rzecz opóźnił się i powodom przysługują odsetki ustawowe i ustawowe za opóźnienie. Odsetki te przysługiwały, więc z pewnością już w dniu 1 października 2013 r.

O oddaleniu powództwa orzeczono w pkt. 2 lit. a)-f) wyroku na podstawie przepisów art. 659 par. 1 kc i art. 471 kc stosowanych, a contrario.

O kosztach postępowania orzeczono w punktach 3 i 4 wyroku na podstawie przepisów art. 108 par. 1 kpc oraz 98 par. 3 kpc i art. 99 kpc oraz art. 100 kpc rozdzielając je stosunkowo między stronami.

Powodowie swoje roszczenie wygrali w 31,91 %, a pozwany wygrał sprawę w 68,09%, przy czym jest to proporcja przed dokonaniem korekty koniecznej z uwagi na nieuwzględnienie częściowego przedawnienia roszczeń powodów. Wobec tego błędu Sądu I instancji konieczna będzie też korekta orzeczenia o kosztach postępowania.