

Sygn. akt I C 1456/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Bogucka
Protokolant:	Sebastian Śliwiński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2015 r. w Legionowie sprawy

z powództwa Stowarzyszenia (...) Osiedla (...)"

przeciwko J. T. (1)

o zapłatę

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda Stowarzyszenia (...) Osiedla (...)" na rzecz pozwanej J. T. (1) koszty procesu, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt IV Ca (...)

Dnia 5 kwietnia 2016r. roku Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny – Odwoławczy w sprawie IV Ca (...)

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Legionowie z dnia 5 maja 2015r., sygn. akt I C 1456/14

postanawia:

I. oddala apelację;

II. zasądza od Stowarzyszenia (...) Osiedla (...)" w M. na rzecz J. T. (1) kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt I C 1456/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2014r. Stowarzyszenie (...) Osiedla (...)" wniosło o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej J. T. (1) kwoty 4.590 zł z ustawowymi odsetkami od wytoczenia pozwu, z tytułu niezapłaconych składek członkowskich. Powód zmodyfikował powództwo wnosząc o zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie zmieniając jednocześnie żądania w zakresie dochodzonej w pozwie kwoty wraz z odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana jest (...) Stowarzyszenia (...) Osiedla (...)" (k.1-2 pozw, k.3 pełnomocnictwo).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że nie łączy jej ze Stowarzyszeniem żaden stosunek prawny, na podstawie którego ciążyłby na niej obowiązek zapłaty, wskazując na brak legitymacji powoda. Zakwestionowała wysokość kosztów z w/w tytułów, jako nieudowodnione. Podniosła też zarzut przedawnienia wszelkich roszczeń za okres wcześniejszy niż 3 lata od wniesienia pozwu. Po modyfikacji powództwa przez powoda pozwana wniosła o jego oddalenie z uwagi na brak legitymacji procesowej powoda. Podniosła, iż nie jest możliwe dochodzenie roszczeń z tytułu bezumownego korzystania nieruchomości pomiędzy tymi samymi współwłaścicielami (k.19-13 sprzeciw, k.68 pełnomocnictwo k.115-120 pismo procesowe).

Sąd ustalił, co następuje:

J. T. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w granicach Osiedla (...) w M. G. - działki nr (...) oraz współwłaścicielką części wspólnych osiedla w 1/2752 części. Przedmiotową działkę pozwana nabyła aktem notarialnym z dnia 22 lutego 1995r. Rep A (...) (k.90-93 akt notarialny, k.60 wpis w KW).

Stowarzyszenie (...) Osiedla (...)” powstało w 1998r w celu uregulowania w/w spraw, tj. bieżącego zarządu częściami wspólnymi. Do celów statutowych Stowarzyszenia należało m.in. reprezentowanie mieszkańców wobec organów władzy i administracji państwowej i samorządowej we wszelkich sprawach, gdzie może być naruszony interes prawny lub faktyczny mieszkańców Osiedla. Władze Stowarzyszenia podejmowały decyzje w formie uchwał zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy uprawnionych członków do głosowania. Pozwana przystąpiła do Stowarzyszenia w dniu 22 maja 1998r. Samo Stowarzyszenie dopiero 12 czerwca 2003r. stało się współwłaścicielem nieruchomości w udziale 134/344 (k.12 deklaracja członkowska, k. 30v-32 statut, k.45 wpis w KW). (...) ustalili składkę z tytułu bycia jego członkiem, której wysokość określono na kwotę 50 zł miesięcznie. Jej wysokość po pewnym czasie została zmniejszona do kwoty 5 zł miesięcznie, a od maja 2003r. wzrosła do 200 zł miesięcznie. Zaleganie z opłatą składki członkowskiej przez dwa kolejne okresy płatności było podstawą wykluczenia członka ze Stowarzyszenia (k.9 komunikat w sprawie składki, k.26 informacja w sprawie składki). Pozwana początkowo opłacała składki, jednak po zebraniu Stowarzyszenia w dniu 30 czerwca 2004r. złożyła rezygnację z członkostwa, z powodu braku przejrzystych zasad rozliczania funduszu na części wspólne nieruchomości. Wtedy również przestała płacić składki. Razem z pozwaną z członkostwa w Stowarzyszeniu zrezygnowała jej sąsiadka W. C., obie wrzuciły pismo z rezygnacją do skrzynki przeznaczonej na korespondencję z mieszkańcami osiedla. Wówczas znaczna część mieszkańców osiedla zrezygnowała z członkostwa z powodu defraudacji pieniędzy pochodzących ze składek (k.27 deklaracja rezygnacji z członkostwa, k.71,103 zeznania świadka K. Z., k.71,103 zeznania pozwanej, k.87 pismo zarządu Stowarzyszenia, k.100-101 zeznania świadka E. B., k.101 zeznania świadka W. C., k.102 zeznania świadka J. T. (2)).

Powyższe składki przeznaczane były na utrzymanie nieruchomości wspólnych i wspólnej infrastruktury okoliczności bezsporne (k.71, 103 zeznania świadka K. Z.). Pozwana dobrowolnie płaciła składki od 1998 do 2004r., kiedy to zrezygnowała z członkostwa w Stowarzyszeniu. Pismem z dnia 2 października 2007r. powód wezwał pozwaną do uregulowania zadłużenia w wysokości 3.530,00 zł za korzystanie z infrastruktury na Osiedlu (...) oraz rozpoczęcia regularnego wnoszenia składek w wysokości 20 zł miesięcznie począwszy od 1 października 2007r. (k.43 wezwanie do zapłaty). Pozwana uiszcza opłaty za administrację osiedla, kanalizację, oświetlenie ulic, ochronę osiedla zgodnie z fakturami, które wystawia Zarząd (...). W skład tych opłat nie wchodzi opłaty członkowskie (k.88-89 faktury). Pismem z dnia 27 marca 2014r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 4,590 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (k.10 wezwanie).

Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanej, gdyż znajdują one potwierdzenie w zeznaniach wiarygodnych ww. świadków, których zeznania były jasne, logiczne i ze sobą korespondowały. Obdarzył zeznania pozwaną wiarą również w części dotyczącej wpłacanych przez w/w kwot tytułem opłat członkowskich w wysokości 50 zł oraz okresu wpłat od 1998 do czerwca 2004r., gdyż okoliczności te nie były kwestionowane przez stronę przeciwną. Brak jest podstaw, aby uznać, iż pozwana nie posiadała tytułu prawnego do korzystania z części wspólnych nieruchomości, przeczy temu złożony przez nią akt notarialny sprzedaży nieruchomości. Nadto istnieje rozbieżność między zeznaniami a

treścią przedłożonych dokumentów, stanowiących, w świetle twierdzeń powoda, podstawę żądania pozwu w zakresie wysokości dochodzonego roszczenia.

Sąd obdarzył wiarą dowody z dokumentów załączonych do akt w tym zakresie, że zostały wystawione przez organy i osoby wskazane jako ich wystawcy i zawierają wymienioną w nich treść, gdyż nie było to kwestionowane przez żadną ze stron. Inną rzeczą jest, czy uzasadniają one żądania zgłoszone w pozwie. Dotyczy to w szczególności informacji określających wysokość składek członkowskich w różnych okresach działalności Stowarzyszenia

Sąd zważył, co następuje:

Jak należy wnosić z treści pozwu, podstawę prawną żądania powoda stanowią przepisy dotyczące współwłasności. Powód akcentował najpierw, że dochodzi od pozwanej niezapłaconych składek członkowskich (przeznaczanych na utrzymanie wspólnej infrastruktury), później wnosił o zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie zmieniając jednocześnie żądania w zakresie dochodzonej w pozwie kwoty wraz z odsetkami i kosztami procesu. Jest bezsporne, że powód do czerwca 2003r. nie był współwłaścicielem części wspólnych osiedla, na których prowadzono inwestycje i których utrzymania, jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, dotyczą poniesione wydatki. Jeżeliby przyjąć, że wpłacane wówczas składki członkowskie przeznaczone były na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych i wspólnej infrastruktury to zostały sfinansowane ze składek wpłacanych przez mieszkańców. Nie były to własne pieniądze powoda. Powód nie może więc żądać ich zwrotu, ponieważ nie były to jego środki. Uprawnienie w tym zakresie służy tym spośród mieszkańców, którzy wpłacili pieniądze, z których sfinansowano to, co przypadało na udział pozwanej. To współwłaściciele zatem mogą żądać zwrotu wydatków, które ponieśli za pozwaną, jeżeli udowodnią fakt ich poniesienia i wysokość. Uprawnienie to wynika z treści art. 207 kc, zgodnie z którym współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną stosownie do wielkości udziałów. Jednakże to nie pozostali współwłaściciele wystąpili do pozwanej o zwrot poniesionych wydatków i ciężarów, ale powodowe Stowarzyszenie, co przesądza o braku jego legitymacji w tym zakresie. Nie zostało wykazane, aby współwłaściciele będący członkami Stowarzyszenia umocowali je do dochodzenia należnych im na podst. art. 207 kc kwot w ich imieniu. W ocenie Sądu zapis w Statucie, że celem Stowarzyszenia jest m.in. reprezentowanie mieszkańców wobec organów władzy i administracji państwowej i samorządowej we wszelkich sprawach, gdzie może być naruszony interes prawny lub faktyczny mieszkańców Osiedla nie jest równoznaczny z udzieleniem takiego umocowania. Gdyby nawet jednak przyjąć wersję przeciwną, nadal nie mogłoby to doprowadzić do uwzględnienia powództwa. Nie wiadomo bowiem, ilu i których współwłaścicieli reprezentować miałyby Stowarzyszenie i jakie kwoty powinny przypadać do zwrotu dla poszczególnych osób z tytułu ciężarów i wydatków na część wspólną, poniesionych w kolejnych wskazanych w pozwie okresach. Fakt ten nie został jednak w żaden sposób udowodniony, nie został też przyznany przez stronę pozwaną.

Również istnienie spornej wierzytelności w zakresie składek członkowskich (z tytułu bycia członkiem Stowarzyszenia) nie zostało przez powódkę wykazane, a to na niej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. Nie ma wątpliwości, że pozwana przystąpiła do Stowarzyszenia w dniu 22 maja 1998r. Wówczas obowiązywała składka miesięczna 50 zł. Jednak jej wysokość po pewnym czasie została zmniejszona do kwoty 5 zł miesięcznie, a od maja 2003r. wzrosła do 200 zł miesięcznie. Pozwana początkowo opłacała składki, jednak po zebraniu w dniu 30 czerwca 2004r. złożyła rezygnację z członkostwa i dopiero wtedy przestała płacić składki. Powyższe okoliczności zostały potwierdzone w zeznaniach świadków: (k.71) K. Z., (k.100-101) E. B., (k.101) W. C., (k.102) J. T. (2). Z momentem rezygnacji z członkostwa pozwana nie miała obowiązku wpłacania na jego rzecz składek. W tym zakresie powództwo zasługiwało na oddalenie jako nieudowodnione.

Jeżeli chodzi o modyfikację powództwa w zakresie żądania od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stwierdzić, należy co następuje. Bezsporne jest, że powód od dnia 12 czerwca 2003r. jest współwłaścicielem nieruchomości a jego udział wynosi 134/344. Stosownie do treści art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (którą jest wystąpienie z roszczeniem na drogę sądową) potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Strona powodowa w żaden sposób, nie wykazała, iż posiada zgodę większości na dochodzenie przedmiotowego roszczenia. Powód nie posiada więc legitymacji do dochodzenia roszczenia z tytułu

bezumownego korzystania z nieruchomości. Przenosząc się na grunt prawnej możliwości dochodzenia takiego odszkodowania, zauważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 206 k.c. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Pozwana J. T. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w granicach tzw. Osiedla (...) w M. G. działki nr (...) oraz współwłaścicielką części wspólnych osiedla w 1/2752 części. Przedmiotową działkę pozwana nabyła aktem notarialnym z dnia 22 lutego 1995r. Rep A (...) (k.90-93 akt notarialny, k.60 wpis w KW). Z powyższego przepisu wynika natomiast, że nie jest możliwe dochodzenie roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości pomiędzy współwłaścicielami, bowiem każdy jest uprawniony do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości. Brak jest natomiast na tle niniejszej sprawy do rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami na podstawie art. 207 k.c. z uwagi na wyżej opisaną brak legitymacji procesowej strony powodowej (brak zgody większości współwłaścicieli).

Niezależnie od faktu, że powództwo z opisanych wyżej przyczyn nie może być uznane za słuszne co do zasady, nie zostało ono także udowodnione przez powoda co do wysokości, choć to na nim spoczywał ten obowiązek (art. 6 k.c.). Wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości skorelowana jest z czynszem dzierżawnym, jaki właściciel mógłby pobierać za teren, z którego korzysta bezumowny użytkownik. Dlatego nieuzasadniona jest argumentacja strony powodowej, która utożsamia wartość dochodzonego roszczenia z uchwaloną przez Stowarzyszenie składką członkowską, co zresztą zostało zakwestionowane przez pozwaną. Przy czym podkreślenia wymaga fakt, iż strona powodowa nie przedstawiła uchwały z dnia 16 stycznia 1999r. w formie pisemnej na tę okoliczność a jedynie komunikat w sprawie wysokości składki (k.9 komunikat w sprawie składki). Powód powinien wystąpić z inicjatywą dowodową w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie określenia czynszu hipotetycznego możliwego do uzyskania w przypadku wynajęcia (wydzierżawienia) rzeczy na podstawie nieprzedmiotowego, ale innego stosunku prawnego.

Wobec treści art. 6 k.c, biorąc pod uwagę, że strona powodowa reprezentowana jest przez fachowego pełnomocnika, brak było podstaw do zastępowania inicjatywy dowodowej stron w tym zakresie. Wytoczenie powództwa o odszkodowanie co do zasady jest możliwe w każdym czasie, w tym po rozwiązaniu stosunku prawnego. Ograniczeniem mogą być natomiast ustawowe terminy przedawnienia roszczeń. Jeżeli powód opiera powództwo na tytule prawno-rzeczowym, termin przedawnienia wynosi rok od dnia zwrotu rzeczy. Jeżeli uprawniony opiera powództwo na stosunku obligacyjnym, w grę wchodzi ogólnie terminy przedawnienia, niekiedy natomiast powództwo będzie skuteczne dopiero za okres od wezwania dłużnika (art. 120 w zw. z art. 455 k.c.). Należy przyjąć, że art. 118 k.c. oraz art. 229 k.c. wskazują terminy przedawnienia, które w zależności od przyjętej konstrukcji prawnej mogą decydować o skuteczności ewentualnego podniesionego zarzutu przedawnienia powództwa. W świetle wyżej ustalonego stanu faktycznego nie sposób określić terminu przedawnienia roszczenia, bowiem nie zachodzi żadna z wyżej opisanych sytuacji, pozwana od 1995 jest właścicielką nieruchomości a mieszka na niej od 1998r. Powód domagał się roszczeń już od 1999r., dlatego należałoby byłoby uznać, iż nawet gdyby były one zasadne to i tak uległyby przedawnieniu.

W świetle powyższego powództwo podlegało oddaleniu. O kosztach orzeczono na podst. art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą, zaś szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu stosownie do treści art. 108§ 1 k.p.c.