

Sygn. akt: I C 939/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2021r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 czerwca 2021r. w G.

sprawy z powództwa **T. W.**

przeciwko **M. S. (1), J. S. (1), M. S. (2) i M. S. (3)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. S. (1), M. S. (2), M. S. (3) solidarnie na rzecz powódki T. W. kwotę 12.322,80 zł (dwanaście tysięcy trzysta dwadzieścia dwa złote osiemdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- w stosunku do J. S. (1) od kwoty 5.000 zł od dnia 25 listopada 2015r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 7.322,80 zł od dnia 25 lutego 2016r. do dnia zapłaty;

- w stosunku do M. S. (2) od dnia 7 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,

- w stosunku do M. S. (3) od dnia 14 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,

zastrzegając, że do kwoty 3.286,08 zł odpowiedzialność pozwanych J. S. (1), M. S. (2) i M. S. (3) jest solidarna z odpowiedzialnością M. S. (1) wynikającą z pkt II. niniejszego wyroku;

I. zasądza od pozwanej M. S. (1) na rzecz powódki T. W. kwotę 3.286,08 zł (trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć złotych i osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty, zastrzegając, że odpowiedzialność pozwanej M. S. (1) jest solidarna z odpowiedzialnością J. S. (1), M. S. (2), M. S. (3) wynikającą z pkt I. niniejszego wyroku;

I. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

II. ustala, że powódka ponosi koszty w 79 %, a pozwani w 21 %, szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu po prawomocnym zakończeniu niniejszego postępowania.

Sygnatura akt: I C 939/15

UZASADNIENIE

Powódka T. W. wniosła pozew przeciwko J. S. (1) domagając się od pozwanego początkowo zapłaty kwoty 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Jak wskazano pozwany prowadził nieformalny zarząd tą nieruchomością i bez stosownego umocowania zawarł umowę najmu lub dzierżawy części nieruchomości z K. W. (1), który prowadzi piekarnię ze sklepem. Na podstawie tej umowy pozwany uzyskał comiesięczne kwoty z tytułu czynszu. Dopiero w dniu 9 czerwca 2015r. zarząd nieruchomości podjął uchwałę o przekazaniu pożytków na koszty bieżącej obsługi technicznej nieruchomości. Zdaniem powódki uchwała ta nie może wywierać skutków prawnych, gdyż nie została podjęta w drodze

umowy współwłaścicieli. Nadto, przed dniem 9 kwietnia 2015r. brak było regulacji dotyczących podziału pożytków i zastosowanie znajduje art. 207 kc. Pozwany odmówił powódce informacji na temat zawartej umowy najmu. Ponadto, bez umocowania pozwany zawarł umowę z M. D. na administrowanie wspólną nieruchomością, jednak administrator wskazał, że umowa najmu została zawarta z pominięciem jego osoby i nie dysponuje danymi dotyczącymi czynszu z tytułu najmu piekarni K. W.. Zdaniem powódki pozwany pozbawił ją części pożytków oraz wpływu na zarządzanie nieruchomością. W niniejszej sprawie domaga się zwrotu części pożytków pobranych przez pozwanego.

(pozew k. 2-5)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko, podniósł, iż powódce przysługuje udział w nieruchomości w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z mężem W. W. (2), a tym samym po stronie powodowej zachodzi współuczestnictwo konieczne i jednolite, co powoduje brak legitymacji czynnej procesowej po stronie powodowej. Pozwany wskazał, że przysługuje mu udział w wysokości 15.680/61.440 części i tylko w takim zakresie może ponosić ewentualną odpowiedzialność za roszczenia powódki. Pozwany podniósł, iż pomiędzy nim a pozostałymi 25 współwłaścicielami występuje współuczestnictwo materialne, co powoduje brak legitymacji biernej. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczeń powódki, wyjaśniając, że roszczenia o zwrot pożytków z tytułu zawartych umów najmu lub dzierżawy stanowią świadczenia okresowe. Pozwany wskazał, iż na podstawie umowy z 21 czerwca 1993r. budynek znajdujący się na nieruchomości podzielony został na dwie części przeznaczone do odrębnego użytkowania i administrowania przez współwłaścicieli w sposób opisany w umowie. Na podstawie umowy wydzielono część położoną przy ul. (...) oraz część położoną przy ul. (...). Na podstawie uchwały z dnia 28 kwietnia 2015r. współwłaściciele nieruchomości użytkujący część B ustanowili pozwanego oraz M. S. (2) osobami uprawnionymi do łącznego i jednomyślnego zarządzania nieruchomością. Administrowanie tą częścią nieruchomości powierzone zostało M. D.. Jak wskazuje pozwany współwłaściciele nieruchomości zajmujący lokale mieszkalne są obowiązani do wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz należności czynszowych za nadmetraż zajmowanego lokalu nie znajdujący pokrycia w przysługujących udziałach. Powódka wraz z mężem nie ponosi żadnych wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, w szczególności nie płaci opłat naliczonych przez zarząd nieruchomości, zajmuje lokal nie ponosząc żadnych kosztów z tym związanych. Z tego względu współwłaściciele wytoczyli powództwo o zapłatę. Zgodnie z ustaleniami poczynionymi między współwłaścicielami użytkującymi część B nieruchomości, lokale mieszkalne znajdujące się w części nieruchomości, które nie są zajmowane do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli są w miarę możliwości wynajmowane i wszelkie pożytki z tego tytułu przeznaczone są na utrzymanie nieruchomości, a nie dzielone między współwłaścicieli. Pozwany zarzucił, że powódka nie wykazała wysokości roszczenia, nie wskazała okresu za jaki domaga się zapłaty, nie wskazała, czy dochodzona kwota stanowi całość roszczeń. Zdaniem pozwanego powódka powinna ponosić opłatę za nadmetraż, gdyż powierzchnia 26,95 m² nie odpowiada przysługującemu jej udziałowi w nieruchomości. Stąd od wartości należnych ewentualnie powódce pożytków należy obliczyć wartość bezumownego korzystania przez nią z zajmowanej powierzchni. Pozwany zaprzeczył również twierdzeniom powódki, że podejmował jakiegokolwiek samowolne decyzje i działania związane z nieruchomością wspólną.

(odpowiedź na pozew k. 51-69)

Pismem z dnia 10 lutego 2016r. powódka wniosła o wezwanie do udziału w sprawie M. S. (2), M. S. (3) i M. S. (1), a także rozszerzyła powództwo do kwoty 59.534 zł, domagając się zapłaty jej solidarnie od pozwanych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty za okres 10 lat poprzedzających datę wniesienia pozwu. Jako podstawę powództwa wskazano art. 415 kc, alternatywnie także art. 207 kc i art. 405 kc.

(pismo procesowe powódki z dnia 10 lutego 2016r. k. 324-333)

Pozwani M. S. (2), M. S. (3) i M. S. (1) wnieśli o oddalenie powództwa, dzieląc argumentację podniesioną przez pozwanego J. S. (1).

(odpowiedź na pozew M. S. (2) k. 451-452, odpowiedź na pozew M. S. (1) k. 457-458, odpowiedź M. S. (3) k. 463)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwanemu J. S. (1) przysługuje udział w wysokości 15.680/61.400 części w prawie współwłasności, pozwanemu M. S. (2) w wysokości 1.024/61.400 części, pozwanemu M. S. (3) udział w wysokości 736/61.440 części, zaś powódce T. W. i jej małżonkowi W. W. (2) udział w wysokości 2.832/61.400 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Udział we współwłasności ww. nieruchomości powódka nabyła na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 21 listopada 1995r. przed notariuszem H. W. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (rep. A 13647/1995).

M. S. (1) nie jest już współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości od dnia 14 września 2013r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 9-24, umowę sprzedaży z dnia 21 listopada 1995r. rep. A 13647/1995 k. 85-88)

W dniu 21 czerwca 1993r. ówczesni 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. (1), 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. (1), J. S. (1), I. S. (1), M. S. (3), M. S. (3), J. S. (3), E. S., D. S., M. S. (2)). 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..

(dowód: umowa z dnia 21 czerwca 1993r. k. 115-119)

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

1) współwłaściciele J. W. (1), A. D., A. M. (1), 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. (1), J. S. (2), M. S. (1), M. S. (3), T. W., W. W. (2), J. S. (1), P. S., M. S. (2), 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.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 9-24)

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

(okoliczności bezsporne)

Powódka wraz z mężem korzystają z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o powierzchni 80 m2 położonego na pierwszym pięttrze 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. 85-88)

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 zleceniodawców. Poniesione koszty miały być zrefundowane po wyegzekwowaniu zasądzonych należności od dłużnika.

(dowód: umowa o administrowanie i zarządzanie z dnia 18 maja 2004r. k. 127-131)

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. (2) zarządcami nieruchomości. Zgodnie z uchwałą pozwani 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, protokół z zebrania k. 121-122)

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. 134, sprawozdanie z zebrania k. 121-122)

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. 135, sprawozdanie z zebrania k. 121-122)

W dniu 9 czerwca 2015r. współwłaściciele ww. nieruchomości użytkujący skrzydło przy ul. (...) podjęli uchwałę nr 03/06/2015, że wszelkie pożytki z najmu lokali mieszkalnych w szczególności uzyskiwane czynsze najmu służą zaspokojeniu kosztów bieżącej obsługi technicznej nieruchomości. Zebrane w ten sposób środki tworzą Fundusz (...) nieruchomości. Uchwała miała obowiązywać w okresie od 1 lipca 2015r. do 31 grudnia 2015r.

(dowód: protokół zebrania z dnia 9 czerwca 2015r. k. 138-139, sprawozdanie z zebrania k. 26)

W dniu 9 czerwca 2015r. J. S. (1) i M. S. (2) 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. 137, protokół zebrania z dnia 9 czerwca 2015r. k. 138-139, inwentaryzacja budowlana budynku mieszkalnego wielorodzinnego w G. ul. (...) k. 89-114)

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. 743)

Pożytki z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych są dzielone jedynie pomiędzy część współwłaścicieli nieruchomości tj. J. S. (1), M. S. (1), I. S. (2), M. S. (2), J. S. (2), P. S., M. S. (3) sr, E. S., M. S. (3) jr, J. S. (3). Powódka nie partycypuje w podziale tych pożytków. Natomiast pożytki z tytułu dzierżawy powierzchni reklamowych są dzielone na obie części budynku „A” i (...) i przeznaczane na pokrycie wydatków związanych ze sprzątaniem nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie powoda J. S. (1) płyta CD k. 743)

Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 października 1998r. I. S. (1), J. S. (2), M. S. (1), M. S. (3), J. S. (1) i M. S. (2) oddali K. W. (1) do używania i pobierania pożytków piekarnię i sklep położony w budynku przy ul. (...) o łącznej powierzchni 225,5 m². Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 1 października 1999r. z możliwością jej przedłużenia nawet na 10 lat w przypadku korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem. Zgodnie z umową czynsz wynosił 4.500 zł.

Zgodnie z umową z dnia 30 września 2009r. zawartą na czas oznaczony od 1 października do 31 grudnia 2009r. czynsz został określony na kwotę 6.500 zł.

Zgodnie z umową z dnia 27 lutego 2010r. zawartą na okres od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2010r. czynsz najmu wynosił 6.500 zł.

Zgodnie z umową z dnia 29 sierpnia 2010r. zawartą na okres od 1 września 2010r. do 31 grudnia 2010r. czynsz najmu wynosił 5.000 zł.

Zgodnie z umową z dnia 10 grudnia 2010r. zawartą na okres od 1 stycznia 2011r. do 31 marca 2011r. czynsz najmu wynosił 5.000 zł.

Zgodnie z umową z dnia 27 kwietnia 2011r. zawartą na okres od 1 maja 2011r. do 31 maja 2012r. czynsz najmu wynosił 4.200 zł.

Zgodnie z umową z dnia 27 kwietnia 2012r. zawartą na okres od 1 maja 2012r. do 1 maja 2013r. czynsz najmu wynosił 4.200 zł.

Zgodnie z umową z dnia 15 kwietnia 2013r. zawartą na czas nieoznaczony czynsz najmu wynosił 4.200 zł. Przedmiotem umowy był sklep wraz z zapleczem o powierzchni 44,9 m².

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 1 października 1998r. 367-369, umowa najmu z dnia 30 września 2009r. k. 308-310, umowa najmu z dnia 27 lutego 2010r. k. 304-307, umowa z dnia 29 sierpnia 2010r. k. 300-303, umowa najmu z dnia

10 grudnia 2010r. k. 296-299, aneks z dnia 4 maja 2011r. k. 295, umowa z dnia 27 kwietnia 2011r. k. 292-294, umowa z dnia 15 kwietnia 2013r. k. 287-291, umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 27 kwietnia 2012r. k. 284-286)

K. W. (1) od 1999r. użytkował piekarnię wraz ze sklepem, przez cały ten czas płacąc czynsz na rachunki bankowe J. S. (1), J. S. (2), M. S. (3) i K. S., a potem na rachunki J. S. (1), M. S. (2), M. S. (1) i M. S. (3).

(dowód: zeznania świadka K. W. (1) płyta CD k. 492)

Powódce i jej małżonkowi jako współwłaścicielom nieruchomości i osobom korzystającym w ramach podziału do korzystaniu z lokalu mieszkalnego należącego do części B powinny przyspaść pożytki w wysokości 9,78 %. Łączna kwota pożytków za okres od sierpnia 2005r. do lipca 2015r. wynosi 53.780,22 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu rachunkowości M. Ł. k. 888-896 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 950-955, 998-1001, 1044-1054, oraz ustną opinią uzupełniającą płytą CD k. 1033)

Pismem z dnia 25 października 2000r. powódka zwróciła się o rozliczenie dochodów z lokali użytkowych, w tym piekarni. Pismem z dnia 12 grudnia 2001r. kierowanym do Zrzeszenia (...) powódka wniosła o uwzględnienie jej przy podejmowaniu decyzji odnośnie przedmiotowej nieruchomości, a także o informowaniu o planowanych rozstrzygnięciach i decyzjach, w szczególności wobec najemców lokali usługowych znajdujących się w budynku (piekarnia). Następnie, począwszy od 2014r. powódka zwracała się do najemcy piekarni K. W. o przesłanie umowy najmu piekarni i wskazanie, na czyją rzecz płaci czynsz, a następnie pismem z dnia 7 kwietnia 2014r. wezwała J. S. (1) do przedstawienia umów najmu lokalu użytkowego i zapłaty kwot przypadających jej z tego tytułu.

(dowód: pismo powódki z dnia 25 października 2000r. k. 350-351, pismo powódki z dnia 12 grudnia 2001r. k. 349, pismo powódki z dnia 21 lutego 2014r. k. 27, odpowiedź K. W. z dnia 4 marca 2014r. k. 28, pismo powódki z dnia 7 kwietnia 2014r. k. 29)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków K. W. (1), M. D., M. B. (1), M. B. (2), M. W. (1), A. W., R. W., M. W. (2), J. D., P. K., J. L., J. W. (2), A. M. (2), J. B. i A. B., dowodu z przesłuchania stron T. W., J. S. (1) i M. S. (2), a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że część spośród wymienionych powyżej dokumentów w postaci odpisów z ksiąg wieczystych czy aktów notarialnych ma charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, których żadna ze stron usiłowała wzruszyć w trybie art. 252 kpc. Pozostałe dokumenty mające formę dokumentów prywatnych (uchwały, umowa o podziale do korzystania, umowy najmu, korespondencja stron etc.) nie budziły wątpliwości Sądu co ich autentyczności czy też pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń woli.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowego materiału dowodowego, to w zasadzie brak było podstaw do odmowy wiary zeznaniom przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków. Odnosząc się do oceny zeznań poszczególnych świadków, wskazać należy, że K. W. (1) w sposób spójny opisał okoliczności związane z zawarciem i wykonywaniem umowy najmu lokalu użytkowego, a jego zeznania w tym zakresie korelują z treścią przedłożonych dokumentów w postaci umów najmu. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków M. D., M. B. (1) i M. B. (2) w zakresie dotyczącym sposobu użytkowania nieruchomości, sposobu zarządu nieruchomością, zakresu przeprowadzonych remontów, podziału pożytków z tytułu najmu lokalu użytkowego, gdyż w powyższym zakresie zeznania wymienionych osób były ze sobą zbieżne, a także znalazły potwierdzenie w przedłożonej dokumentacji dotyczącej administrowania przedmiotową nieruchomością. Większych wątpliwości nie budziły również zeznania świadków M. W. (1), A. W., R. W., M. W. (2), J. D., P. K., J. L., J. W. (2), A. M. (2), J. B. i A. B.. Wymienione osoby będące współwłaścicielami

spornej nieruchomości wskazały, w jakiej części budynku położony jest użytkowany przez nie lokal (A bądź B), kto zarządza tą częścią nieruchomości, lecz zasadniczo nie posiadały wiedzy co do szczegółowych kwestii związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną, a także co do rozliczeń pomiędzy najemcą piekarni a współwłaścicielami nieruchomości, gdyż nie uczestniczyli w podziale pożytków z tego tytułu.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania powódki T. W. odnośnie okoliczności nabycia przez nią udziałów w przedmiotowej nieruchomości, zaprzestania uiszczania opłat eksploatacyjnych, albowiem w tym zakresie zeznania powódki dotyczyły okoliczności bezspornych bądź korelowały z innymi dowodami, które Sąd uznał za niewątpliwie wiarygodne. Wątpliwości Sądu nie budziły również zeznania pozwanych J. S. (1) i M. S. (2) co do okoliczności sprawowania przez nich zarządu częścią nieruchomości, a także odnośnie przeprowadzonych remontów budynku, przeznaczenia pożytków uzyskiwanych z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz podziału pożytków z tytułu najmu piekarni. W tym względzie zeznania pozwanych znajdują potwierdzenia w obszernej dokumentacji związanej z administrowaniem nieruchomością wspólną. Obaj pozwani przyznali także, że powódka nie otrzymywała żadnych środków pieniężnych z tytułu podziału pożytków uzyskanych z wynajmu lokalu użytkowego (piekarni).

Ostatecznie, po uzupełnieniu, za wiarygodny dowód w sprawie należało również uznać opinię biegłego z zakresu rachunkowości M. Ł.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia również została sporządzona przez biegłego w sposób rzetelny, profesjonalny, z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy. W opiniach uzupełniających biegły wyjaśnił w sposób jasny i zrozumiały tok rozumowania prowadzący do wniosków końcowych, w szczególności wyjaśnił w jaki sposób powinien zostać wyliczony przysługujący powódce udział w podziale pożytków z lokalu użytkowego, tak aby nie uwzględniać w podziale pożytków ww. lokalu użytkowego będącego źródłem uzyskiwanego przychodu. Przyjęta przez biegłego metoda nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu w świetle zasad logiki czy wiedzy powszechnej.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powódka będąca współwłaścicielką nieruchomości domagała się rozliczenia pożytków z tytułu wynajmu lokalu użytkowego za okres od sierpnia 2005r. do lipca 2015r. W ocenie Sądu jako podstawę prawną tak sprecyzowanego powództwa należało przyjąć art. 207 kc, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, iż na uwzględnienie nie zasługiwał podniesiony przez stronę pozwaną zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powodowej. W świetle treści działu II. księgi wieczystej nie ulega wątpliwości, że powódka i jej małżonek W. W. (2) są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Zgodnie zaś z treścią art. 36 § 2 kro każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. W doktrynie podnosi się, że wymienione w art. 36 § 2 zd. 2 in fine kro czynności zmierzające do zachowania majątku wspólnego (czynności zachowawcze) nie stanowią odrębnej kategorii w kontekście podziału czynności na prawne, faktyczne i procesowe. Ustawodawca posłużył się w tym przypadku kryterium funkcjonalnym, wskazując na cel, do którego zmierzać mogą tego rodzaju czynności Definiując czynności zachowawcze, o których jest mowa w art. 209 kc, należy wskazać, że ich istotą jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia) (por. K. Osajda, Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, 2020; wyrok SN z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, Nr 7–8, poz. 72). Zdaniem Sądu roszczenie powódki mieści się w ramach czynności zachowawczych, co przesądza, że powódka mogła samodzielnie dochodzić roszczeń z tytułu rozliczenia pożytków, w zakresie odpowiadającym udziałowi we współwłasności objętym wspólnością ustawową.

Przesądziwszy powyższe, wobec podniesionych przez pozwanych zarzutów, należało ustalić, czy powódce jako współwłaścicielce nieruchomości przysługuje prawo do uczestniczenia w podziale pożytków z lokalu użytkowego – piekarni. Zważyć należy, że przytoczony powyżej przepis art. 207 kc ma charakter dyspozytywny, a współwłaściciele mogą w drodze umowy określić inaczej rozkład ciężarów i wydatków oraz przypadające poszczególnym współwłaścicielom części pożytków i innych przychodów. Jak wskazał Sąd Najwyższy umowa o podział quoad usum zastępuje ustawową regulację zarządu rzeczą wspólną, ale także związany z nią sposób rozliczeń wydatków i nakładów (por. postanowienie SN z dnia 17 marca 2017r., III CSK 137/16, L.). Współwłaściciele nieruchomości zawierając umowę w przedmiocie podziału nieruchomości quoad usum mogą zmienić zasady współposiadania rzeczy wspólnej oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia wydatków, określone w art. 206 i art. 207 kc (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2016 r. III CSK 282/15). W przedmiotowej sprawie niewątpliwie współwłaściciele spornej nieruchomości dokonali podziału do korzystania i zgodnie z umową quoad usum skrzydło budynku wzdłuż ul. (...) przysługiwało wyłącznie i bez ograniczeń właścicielom ze strony (...) (F. S., B. S., J. S. (2), P. S., M. S. (1), J. S. (1), I. S. (1), M. S. (3), M. S. (3), J. S. (3), E. S., D. S., M. S. (2)). W części tej znajdowały się mieszkania nr (...), pralnia z suszarnią oraz piekarnia ze sklepem i zapleczem. Sposób korzystania został ujawniony w dziale III. księgi wieczystej. Po przesłедzeniu ciągu kolejnych czynności prawnych, których przedmiotem były udziały we współwłasności przysługujące osobom zaliczonym do części B, należało dojść do wniosku, iż powódka jest następcą prawnym współwłaściciela części B uprawnionego do pobierania pożytków zgodnie z treścią ww. umowy, który takie prawo posiadał. Z aktu notarialnego z dnia 21 listopada 1995r. wynika, że powódka wraz z mężem nabyli udział w wysokości 2.832/61.400 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i 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. Powódka nabyła udziały w wysokości: (...) od F. S., (...) od B. S. oraz (...) od D. S.. Osoby te są wymienione w umowie z dnia 21 czerwca 1993r. jako współwłaściciele części B nieruchomości. Zważyć należy, iż do połowy 2015r. nie było uchwały współwłaścicieli co do podziału pożytków z poszczególnych lokali. Pozwani uzasadniając przysługujące im wyłączne prawo do pożytków powoływali się w odpowiedzi na pozew na nieformalne ustalenia o przeznaczeniu pożytków z czynszu najmu lokali mieszkalnych na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W toku niniejszego postępowania nie wykazano, aby istniały jakies wiążące ustalenia co do podziału pożytków z lokali użytkowych poczynione pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości. Takie ustalenia nie zostały też wpisane do księgi wieczystej. Stąd pozwani nie mogli się powoływać na wiążący charakter ustaleń na mocy art. 221 kc, gdyż – nawet jak takie ustalenia zapadły – to nie przybrały one formalnego charakteru (uchwała, umowa, wpis do KW) i powódka jako nabywca udziału nie miała możliwości zapoznania się z takimi ustaleniami. Dopiero, 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, jednak taka uchwała nie została załączona do akt sprawy. W dniu 9 czerwca 2015r. współwłaściciele ww. nieruchomości użytkujący skrzydło przy ul. (...) podjęli uchwałę nr 03/06/2015, która również dotyczyła wyłącznie lokali mieszkalnych. W uchwale tej bowiem wskazano, że wszelkie pożytki z najmu lokali mieszkalnych w szczególności uzyskiwane czynsze najmu służą zaspokojeniu kosztów bieżącej obsługi technicznej nieruchomości, a zebrane w ten sposób środki tworzą Fundusz (...) nieruchomości. Uchwała miała obowiązywać w okresie od 1 lipca 2015r. do 31 grudnia 2015r. Z powyższego wynika, że uchwały nie dotyczyły pożytków z najmu lokali użytkowych, a więc nie obejmowały przychodów z piekarni. Z pisma rozszerzającego powództwo wynika jednoznacznie, że powódka wiąże swoje roszczenia wyłącznie z lokalem użytkowym – piekarnią. Skoro tak, to podjęte przez współwłaścicieli uchwały z kwietnia i czerwca 2015r. nie mają żadnego wpływu na możliwość dochodzenia przez powódkę roszczeń z tytułu pożytków związanych z lokalem użytkowym. Zważyć przy tym należy, iż pozwany J. S. (1) w swoich zeznaniach ostatecznie nie odmówił powódce prawa do uczestniczenia w podziale pożytków, a jedynie kwestionował okres, za jaki roszczenie przysługuje, powołując się na zarzut przedawnienia.

Okolicznością sporną pomiędzy stronami pozostawało również określenie udziału według którego należało rozliczyć pożytki z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego. Zgodnie z umową quoad usum w podziale pożytków mogli uczestniczyć wyłącznie współwłaściciele, którzy korzystają z lokali wchodzących w skład części B. Zgodnie z ww. umową oraz treścią księgi wieczystej suma udziałów osób upoważnionych do pobierania pożytków z lokalu użytkowego LIV w skrzydle B wyniosła 30.699/61.440. Skoro zaś udział powódki we współwłasności całej nieruchomości wynosił 2.832/61.400, to w odniesieniu jedynie do części (...) wynosił on 2.832/30.699, czyli 9,22 %. Gdyby jednak rozliczyć pożytki według takiego udziału, w podziale „uczestniczyłby” również lokal użytkowy, będący przedmiotem najmu i źródłem rozliczanych pożytków. Tym samym część dochodu w ogóle nie podlegałaby podziałowi pomiędzy współwłaścicieli. Z tego względu Sąd oparł się na metodzie przyjętej przez biegłego z zakresu rachunkowości, który pominął w mianowniku lokal użytkowy i wyliczył proporcję udziałów uprawnionych do pożytków wobec udziałów wszystkich w skrzydle (...), co wyniosło 30.699/32.539 tj. 0, (...) a następnie podzielił 9,22 % przez 0, (...), co dało mu ostatecznie 9,78 %. Taki też udział Sąd przyjął do dalszych rozliczeń. Zważyć należy, iż zgodnie z poglądami doktryny posiadanie przez współwłaściciela większej części rzeczy niż wynikałoby to z wielkości jego udziału, nie zmienia reguły podziału korzyści i obciążeń rzeczy (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–44910, Wyd. 10, Warszawa 2020). W związku z tym bez znaczenia pozostawało, że powódka korzystała z powierzchni większej niż wynikająca z wysokości udziału we współwłasności nieruchomości. Jak wskazuje się w orzecznictwie za podstawę rozliczenia pożytków należy przyjąć pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane) nie zaś pożytki potencjalne (możliwe do uzyskania w świetle opinii biegłego) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2006 r. I CSK 128/06, L.). Z tego względu należało uwzględnić wysokość czynszu rzeczywiście płaconego przez najemcę lokalu użytkowego K. W. (1). Do akt niniejszej sprawy przedłożono jedynie umowy najmu obejmujące okres 1998-1999 i następnie od 2009r. Na tej podstawie Sąd ustalił, że od dnia 1 października 1998r. do dnia 1 października 1999r. czynsz najmu wynosił 4.500 zł, a umowa przewidywała możliwość jej przedłużenia nawet na 10 lat w przypadku korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem. Najemca K. W. (1) zeznał, że począwszy od 1998r. cały czas użytkował piekarnię na podstawie odpłatnej umowy najmu i nie miał zaległości w opłatach. Mając na względzie braki w dokumentacji (brak umów najmu za okres 1999-2009) Sąd uznał, że z uwagi na zmiany siły nabywczej pieniądza czynsz najmu po 1999r. nie uległ zmniejszeniu i wynosił co najmniej 4.500 zł. Natomiast za nieudowodnione należało uznać twierdzenia powódki, że w okresie 1999-2009 czynsz był ustalony na poziomie 6.500 zł. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 kc) to na powódce spoczywał obowiązek wykazania wysokości należnego świadczenia, czemu w powyższym zakresie nie sprostała. Natomiast, w kolejnych okresach wysokość czynszu najmu przedstawiała się w sposób następujący: od 1 października 2009r. do 31 sierpnia 2010r. czynsz najmu wynosił 6.500 zł; od 1 września 2010r. do 31 marca 2011r. - 5.000 zł; od 1 maja 2011r. do 1 maja 2013r. - 4.200 zł, a następnie wynosił 4.200 zł, przy czym istniała możliwość jego waloryzacji.

Niemniej, wobec podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia, brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powódki przysługującej jej części pożytków za cały dziesięcioletni okres objęty żądaniem pozwu. W doktrynie zgodnie wskazuje się, że termin przedawnienia roszczenia o zwrot przychodów pobranych z rzeczy wspólnej zależy od rodzaju przychodów. Jeśli mają one charakter okresowy, to ulegają przedawnieniu z upływem lat 3, zaś w pozostałych przypadkach – z upływem lat 6 (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2021; E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019; M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2019). Pogląd ten jest również w pełni akceptowany w orzecznictwie (por. uchwała SN ((...)) z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, Nr 3, poz. 39). W rozpatrywanym przypadku przychody (czynsz najmu) mają charakter okresowy, a zatem zastosowanie znajduje trzyletni termin przedawnienia. Zważyć należy, iż pozew został wniesiony przez powódkę w dniu 3 sierpnia 2015r., przy czym nie wskazano w nim, za jaki okres powódka domaga się zwrotu pożytków. Roszczenie zostało sprecyzowane dopiero pismem procesowym z dnia 10 lutego 2016r. poprzez wskazanie, że roszczenie obejmuje okres 10 lat poprzedzających datę wniesienia pozwu tj. okres od sierpnia 2005r. do lipca 2015r. Nadto, należało mieć na względzie szczególną sytuację pozwanej M. S. (1), która była współwłaścicielką tylko do dnia 14 września 2013r. Uwzględniając zatem okres objęty żądaniem pozwu, datę sprecyzowania powództwa, a także trzyletni okres przedawnienia należało uznać, że nieprzedawnione jest jedynie roszczenie obejmujące okres od lutego 2013r. (trzy lata wstecz od daty sprecyzowania powództwa) do lipca 2015r.

(data końcowa roszczenia), czyli za 30 miesięcy. Zważywszy na wysokość czynszu najmu w tym okresie (4.200 zł), a także wysokość udziału powódki w pożytkach (9,78 %) to w stosunku do pozwanych J. S. (1), M. S. (2) i M. S. (3) powództwo podlegało uwzględnieniu co do kwoty 12.322,80 zł. Natomiast, zważywszy, iż pozwana M. S. (1) we wskazanym powyżej okresie była współwłaścicielką przez okres 8 miesięcy to jej odpowiedzialność ogranicza się jedynie do kwoty 3.286,08 zł. Odpowiedzialność pozwanych jest solidarna. Nie wiadomo jaka kwota przypadała na każdego z pozwanych z tytułu pożytków, nie wiadomo także, czy pozwani rozliczali się wedle udziałów czy w inny sposób.

Jak wskazano powyżej, powódka wskazała także alternatywne podstawy swojego roszczenia, m.in. powołując się na czyn niedozwolony. Uzasadniając żądanie oparte na takiej podstawie faktycznej powódka wskazywała, że nigdy nie brała udziału w podpisywaniu umów najmu lokalu użytkowego, nie miała wiedzy, jakie kwoty są rozprowadzane wśród współwłaścicieli. W pismach procesowych dodatkowo wskazała, że pozostali współwłaściciele w sposób nieuzasadniony odmawiali jej wypłaty pożytków oraz informacji o najmie lokalu użytkowego, mimo tego, że miała prawo do partycypowania w pożytkach oraz prawo do uzyskania informacji dotyczących rzeczy wspólnej. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że umowy najmu z K. W. (1) były podpisywane bez udziału powódki. Umowę z 1998r. podpisali J. S., M. S. (3), M. S. (1), M. S. (2), umowę z 30 sierpnia 2002r. - J. S., M. S. (3), J. S. (2); umowę z 2002r. (k. 363) J. S., M. S. (3), J. S. (2), K. S., a umowy późniejsze wyłącznie J. S.. Z dołączonej do akt sprawy korespondencji wynika, że powódka już od 2000r. domagała się rozliczenia pożytków z lokalu użytkowego (vide: pismo z dnia 25 października 2000r.). Od 2014r. ponownie powódka kierowała do administratora wnioski o rozliczenie pożytków z piekarni oraz wydanie odpisów umów najmu lokalu użytkowego, co miało związek z konfliktem z pozostałymi współwłaścicielami dotyczącym opłat eksploatacyjnych, których uiszczania powódka zaniechała. Dokumentacja w postaci umów najmu lokalu użytkowego została powódce udostępniona dopiero w toku niniejszego postępowania. Ustalając, czy ww. zachowania pozwanych miały charakter bezprawny należało mieć na względzie, że żądanie rozliczenia pożytków można potraktować jako żądanie rachunku z zarządu, o jakim mowa w art. 208 kc. Przepis ten ma charakter *ius cogentis*, więc jego naruszenie należy uznać za bezprawne na gruncie przepisów o czynie niedozwolonym (art. 415 kc). Nadto, zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego – co stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd – przez tylko niektórych współwłaścicieli stanowi naruszenie art. 199 kc. Z zeznań powódki i korespondencji przedprocesowej wynika jednak, że domagała się dopuszczenia do współdecydowania o najmie lokalu użytkowego jedynie wobec J. S. (1) i administratora nieruchomości, stąd też trudno byłoby przypisać winę pozostałym pozwany.

Zdaniem Sądu nawet, gdyby uznać, że doszło do popełnienia czynu niedozwolonego, to roszczenie w znacznej części byłoby przedawnione. Zgodnie art. 4421 § 1 kc roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. W orzecznictwie podnosi się, że posiadanie wiadomości o szkodzie jako przesłance koniecznej do dochodzenia odszkodowania zostaje zrealizowane już w chwili, w której poszkodowany wie o wystąpieniu szkody w ogóle, czyli gdy ma świadomość faktu powstania szkody, a jeszcze nie o jej wysokości i ta świadomość wystarcza do rozpoczęcia biegu przedawnienia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 października 2011 r., I ACa 625/11). Przenosząc powyższy pogląd na grunt niniejszej sprawy zważyć należy, iż już w piśmie datowanym na 25 października 2000r. (k. 350-351) powódka domagała się rozliczenia dochodów z lokali użytkowych. Pismo to było kierowane do osoby administrującej nieruchomością. Z powyższego wynika, że już wówczas powódka miała wiedzę o szkodzie (tj. o tym, że współwłaściciele nie rozliczają się z nią pożytków z lokalu użytkowego), a także o osobie szkodę wyrządzającej, albowiem miała wiedziała kto jest współwłaścicielem. W swoich zeznaniach powódka wskazuje, że po nabyciu nieruchomości poinformowano ją który ze współwłaścicieli nieruchomości administruje nieruchomością (M. S. (2)). Zgodnie z powyższym judykatem powódka nie musiała mieć natomiast wiedzy o wysokości szkody.

Kolejna wskazana przez powódkę podstawa prawna powództwa oparta była na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zdaniem Sądu roszczenie powódki oparte na takiej podstawie prawnej było nieuzasadnione co

do zasady. Jak bowiem wskazuje się w doktrynie dochodzenie roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest z reguły bezcelowe wtedy, gdy z takim roszczeniem konkuruje inne roszczenie dotyczące tego samego przedmiotu. Dopiero gdy realizacja takiego innego roszczenia nie mogłaby doprowadzić do zwrotu korzyści lub jej odzyskanie byłoby połączone ze znacznymi trudnościami, uzasadnione jest zgłoszenie roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przyjęcie takiego stanowiska, przeważającego w orzecznictwie SN, oznacza opowiedzenie się za zasadą subsydiarności roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–44910, Wyd. 10, Warszawa 2020). W świetle powyższego, skoro powódce przysługiwało roszczenie oparte na art. 207 kc to nie ma zastosowania norma prawna z art. 405 kc.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia pozostawały natomiast okoliczności związane z nieponoszeniem przez powódkę kosztów eksploatacyjnych, a także z użytkowaniem przez nią powierzchni większej aniżeli wynikająca z wysokości udziału. W toku niniejszego postępowania nie podniesiono bowiem zarzutu potrącenia.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 207 kc, Sąd zasądził od pozwanych J. S. (1), M. S. (2), M. S. (3) solidarnie na rzecz powódki T. W. kwotę 12.322,80 zł, zaś od pozwanej M. S. (1) na rzecz powódki T. W. kwotę 3.286,08 zł, zastrzegając, że odpowiedzialność pozwanej jest solidarna z odpowiedzialnością pozostałych pozwanych. Nadto, na mocy art. 481 i 455 kc, Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie, mając na względzie datę doręczenia pozwu każdemu z pozwanych. W odniesieniu do J. S. (1), powódka dołączyła wezwanie z dnia 7 kwietnia 2014r., ale brak w nim kwoty, jakiej się domaga. Dopiero w pozwie i piśmie rozszerzającym powództwo roszczenie wobec tego pozwanego zostało sprecyzowane. Pozew został natomiast J. S. doręczony w dniu 24 listopada 2015r., zaś pismo zawierające rozszerzenie powództwa w dniu 24 lutego 2016r. Natomiast pozostałym pozwany pozew wraz z pismem z lutego 2016r. zostały doręczone w następujących terminach: M. S. (2) – w dniu 6 kwietnia 2016r., M. S. (3) – w dniu 13 kwietnia 2016r., natomiast M. S. (1) w dniu 8 kwietnia 2016r. Zgodnie z art. 455 kc roszczenia stały się wymagalne z dniem następnym po dniu doręczenia wymienionych pism procesowych.

W pozostałym zakresie, na mocy art. 207 kc a contrario, powództwo podlegało oddaleniu jako przedawnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i zgodnie ze stosunkiem, w jakim każda ze stron przegrała niniejszy spór ustalił, że ustalił, że powódka ponosi koszty procesu w 79 %, zaś pozwani w 21 %, szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu niniejszego wyroku.