

Sygn. akt I C 598/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Zachorowska

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa K. T., J. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

o zapłatę

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 4 800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Zachorowska

Sygn. akt I C 598/16

UZASADNIENIE

W dniu 5 kwietnia 2016 roku K. T. i J. T. wnieśli o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. kwoty 33 410 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28.10.2015 roku. Zażądali też przyznania kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 19.03.2010 roku powodowie nabyli lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 22,31 m². Powodowie weszli w posiadanie nabytej nieruchomości w marcu 2015 roku. Wówczas powzięli informację, że ich piwnica została wynajęta przez pozwaną na podstawie umowy najmu z dnia 2.1.2006 roku na prowadzenie lokalu gastronomicznego. W umowie zapisano, że pozwana jest właścicielem pomieszczeń piwnicznych, podczas gdy z wypisu księgi wieczystej nr (...) nie wynikało jej prawo do tych pomieszczeń. Na podstawie uchwały z dnia 1.3.2009 roku do lokalu gastronomicznego przyłączono powierzchnię klatki schodowej. Stawka czynszu za 1 m² wynosiła 26,48 zł. Powodowie na podstawie przepisu art. 225 k.c. zażądali zwrotu pożytków w postaci czynszu, jaki pozwana pobrała za okres od dnia 1.4.2010 roku do dnia 30.6.2015 roku. Podnieśli, że pozwana w dacie zawarcia umowy najmu, jak i przez okres jej trwania, była posiadaczem w złej wierze. Powodowie podejmowali próby pozasądowego rozwiązania sporu. Pozwana uregulowała należność w kwocie 3 798,72 zł za okres od lipca 2015 roku. Obecnie na bieżąco przekazuje na rzecz powodów udział z pobieranego czynszu.

Pismem procesowym z dnia 12.12.2016 roku powodowie oświadczyli, że wywodzą wniosek o złej wierze pozwanego z domniemania publicznej wiary ksiąg wieczystych. Zaznaczyli, że zakupiony lokal mieszkalny objęli dopiero w marcu 2015 roku. Wcześniej nie mieli sposobności ustalenia, która piwnica do nich przynależy.

Na rozprawie w dniu 11.1.2017 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podał, że wszyscy członkowie wspólnoty od 2004 roku do 2015 roku pozostawali w dobrej wierze co do stanu prawnego piwnicy znajdującej się w budynku położonym w G. przy ulicy (...). Zaznaczył, że poza powodami pozostali członkowie wspólnoty nie posiadają lokali przynależnych w postaci piwnic. Wszyscy pozostawali więc w uzasadnionym przekonaniu, że wynajęte pomieszczenia stanowią część wspólną budynku. Przymiot dobrej wiary pozwana utraciła dopiero w 2015 roku.

Na rozprawie w tym samym dniu pełnomocnik powodów oświadczył, że powodowie posiadali wiedzę co do przynależnej im piwnicy, ale nie potrafili jej zlokalizować.

Na rozprawie w dniu 15.2.2017 roku strony zgodnie podały, że czynsz pobierany przez wspólnotę mieszkaniową z tytułu najmu przedmiotowego pomieszczenia to 2 100 zł, zaś pomieszczenia piwniczne przynależne powodom zajmują 20,35 m². Ogólna powierzchnia pomieszczeń wynajętych z przeznaczeniem na prowadzenie lokalu gastronomicznego wynosi 79,31 m².

Dalej pełnomocnik powodów uzupełnił, że kwota żądana pozwem ma zostać zasądzona na rzecz powodów solidarnie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Umową z dnia 29 marca 2001 roku zawartą pomiędzy Spółdzielnią (...) Zakładem Pracy (...) w G. a M. Z. i J. Z. ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego położonego w suterenie budynku w G. przy ulicy (...) o powierzchni 68,80 m². Na szkicu inwentaryzacyjnym, będącym załącznikiem do umowy, zaznaczono po drugiej stronie klatki schodowej piwnicę lokalu mieszkalnego nr (...).

Dla gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W budynku znajduje się pięć lokali.

Właścicielami w ustawowej wspólności majątkowej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) są J. T. i K. T., którzy nabyli przedmiotowy lokal na podstawie umowy z dnia 19 marca 2010 roku zawartej z H. C.. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi (...). Do lokalu należy pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy liczące 22,31 m².

H. C. zobowiązała się zwolnić przedmiotowy lokal wraz z domownikami i wydać go powodom w terminie do dnia 30.3.2015 roku. Do czasu wydania miała ona ponosić nadal wszelkie koszty i opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Nie uiszczała powodom z tego tytułu czynszu. Cena mieszkania w związku z tym była odpowiednio obniżona. Przy nabyciu lokalu powodowie byli informowani, że do lokalu przynależy piwnica.

/dowód: odpis KW nr (...) i (...) (k. 20-23, 25-29), umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu z dn. 29.3.2001 r. wraz z załącznikami (akta księgi wieczystej nr (...)), umowa sprzedaży z dn. 19.03.2010 r. (k. 141-143), zaświadczenia z dn. 20.03.2001 r. (k.126, k.113), przesłuchanie K. T. (k. 168-169)/

Budynek mieszkalny położony w G. przy ulicy (...), w którym znajduje się lokal numer (...), jest budynkiem murowanym, dwukondygnacyjnym z użytkowym poddaszem. Piwnice budynku zostały zaadaptowane na dwa niezależne lokale użytkowe. W lokalu zajmującym południowo-wschodnią część piwnic znajduje się przychodnia weterynaryjna należąca do M. Z. i J. Z., przeciwległą stronę piwnic budynku zajmuje herbaciarnia.

W dniu 30 marca 2004 roku Wspólnota Mieszkaniowa w G. przy ulicy (...) zawarła z R. S. i B. H. umowę przedwstępną najmu lokalu piwnicznego znajdującego się w G. przy ulicy (...). Natomiast w dniu 2 stycznia 2006 roku zawarto umowę najmu tego lokalu. W umowie zaznaczono, że pozwana jest właścicielem budynku mieszkalnego, murowanego, wielorodzinnego, dwukondygnacyjnego z użytkowym poddaszem o powierzchni ogólnej 518 m² oraz pomieszczeń

piwnicznych zapisanych w księdze wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach. Zaznaczono również, że przedmiotowy lokal piwniczny składa się z 5 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 74 m². Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 600 zł netto. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Najemca zobowiązał się do prowadzenia w tym lokalu działalności bezalkoholowej – herbaciarni. Uchwałą z dnia 1 marca 2009 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła zgody R. S. i B. H. na przyłączenie do opisanego lokalu gastronomicznego fragmentu klatki schodowej oraz zaaranżowania ogródka przed lokalem na sezonowy ogródek gastronomiczny. Obecnie herbaciarnia zajmuje powierzchnię 79,31 m².

Najemcy lokalu piwnicznego przeprowadzając jego remont wystąpili do Urzędu Miasta w G. o wydanie warunków zabudowy oraz pozwolenie na budowę. Organ administracyjny nie zakwestionował powierzchni lokalu ani tytułu do władania wszystkimi pomieszczeniami piwnicznymi.

/dowód: odpis KW nr (...) (k. 25-29), umowa najmu lokalu piwnicznego (k. 11-13), projekt inwentaryzacji architektonicznej (k. 15-19), uchwała z dn. 1.3.2009 r. (k. 14), umowa przedwstępna najmu lokalu piwnicznego (k. 90-92), dokumentacja techniczna (k. 87-89), decyzja z dn. 12.1.2005 r. (k. 93-98), zeznania świadka R. S. (k. 104), zeznania świadka B. H. (k. 104), zeznania świadka A. T. (k. 104), przesłuchanie J. Z. (k. 169)/

Przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej wszyscy lokatorzy wspólnie korzystali z pomieszczeń piwnicznych. Po wyodrębnieniu lokali członkowie wspólnoty mieszkaniowej sądzili, że pomieszczenia piwniczne, podobnie jak klatka schodowa oraz strych, stanowią część wspólną nieruchomości. Przechowywali tam rowery, ziemniaki, stare sprzęty. H. C., będąca właścicielką lokalu mieszkalnego numer 1 do 19 marca 2010 roku, nie zgłaszała roszczeń do zajmowanego pomieszczenia przynależnego będącego jej własnością ani nie sprzeciwiła się oddaniu go w najem przez wspólnotę mieszkaniową. Nie żądała z tego tytułu wynagrodzenia. Jej syn P. C., był inicjatorem wynajmu pomieszczeń piwnicznych. Po sprzedaży lokalu powodom sytuacja faktyczna w zakresie zgody na wynajem nie zmieniła się.

Piwnica powodów jest jedynym lokalem przynależnym znajdującym się w budynku położonym w G. przy ul. (...).

Przychód Wspólnoty Mieszkaniowej w związku z wpłatami dokonywanymi przez prowadzących herbaciarnię w roku 2010 wyniósł 18 700 zł, w roku 2011 - 21 000 zł, w roku 2012 - 25 200 zł, w roku 2013 - 16 800 zł, w roku 2014 - 39 900 zł. Od stycznia 2010 r. miesięczny czynsz z tytułu najmu pomieszczeń piwnicznych wynosił 2100 zł brutto. Otrzymane pieniądze były przeznaczane na remonty nieruchomości wspólnej.

Powierzchnia pomieszczenia przynależnego należącego do powodów a zajętego pod herbaciarnię liczy 20,35 m² przy ogólnej powierzchni pomieszczeń wynajętych 79,31 m².

/dowód: bezsporne, a nadto zeznania świadka R. S. (k. 104), zeznania świadka B. H. (k. 104), zeznania świadka A. T. (k. 104), przesłuchanie J. Z. (k. 169), bilans za lata 2010-2015 (k. 125-136)/

Pismem z dnia 28 lipca 2015 roku Prezydent Miasta G. wezwał J. T. i K. T. do złożenia wyjaśnienia w zakresie niewykazania powierzchni użytkowej lokalu nr (...) jako zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej oraz do złożenia korekty informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych.

/dowód: wezwanie z dn. 28.7.2015 r. (k. 85-86), przesłuchanie powódki K. T. (k. 136v)/

Powodowie w dniu 14 października 2015 roku wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 42 419,04 zł tytułem należności za okres od 10.4.2010 r. do 10.10.2015 r. (licząc po 633,12 zł miesięcznie). Pozwana uregulowała należność z racji korzystania z lokalu powodów od lipca 2015 roku. Od tego momentu powodowie otrzymują miesięcznie kwotę 590 zł, która odpowiada proporcjonalnie metrażowi piwnicy powodów wynajmowanej w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.

/dowód: pismo z dn. 14.9.2015 r. (k. 31), pismo z dn. 14.10.2015 r. (k. 33-34), pismo z dn. 29.10.2015 r. (k. 36), pismo z dn. 2.12.2015 r. (k. 37), pismo z dn. 4.1.2016 r. (k. 38), zeznania powódki K. T. (k. 136v)/

Sąd zważył co następuje

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości oparte jest na treści przepisów art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. Podstawa ta nie była między stronami sporna. Wskazane przepisy regulują zasady ponoszenia przez samoistnego posiadacza rzeczy stanowiącej własność innego podmiotu wynagrodzenia za korzystanie z niej oraz odpowiedzialność za jej zużycie, pogorszenie oraz utratę. Reguły te uzależniają moment powstania roszczenia o zapłatę wynagrodzenia od tego, czy samoistny posiadacz pozostaje w dobrej czy w złej wierze. Od chwili, w której posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.).

W myśl art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ((Dz.U. z 2016 r. poz. 790) księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono wzmiankę. Właściciel nieruchomości wpisany w księdze wieczystej nie musi udowadniać swoich praw właścicielskich. Jeżeli wystąpi kolizja pomiędzy zasadą jawności wpisu w księdze wieczystej z domniemaniem posiadania w dobrej wierze, przepis art. 4 u.k.w.h. rozstrzyga ją na rzecz domniemań wynikających z wpisów w księdze wieczystej. Tym samym posiadanie takie jest posiadaniem w złej wierze.

Taką kwalifikację posiadania należało przyjąć pierwotnie po stronie wspólnoty mieszkaniowej. J. T. i K. T. nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Zgodnie z wpisem widniejącym w księdze wieczystej numer (...) do lokalu przynależała piwnica o powierzchni 22,31 m².

Przepis art. 2 u.k.w.h. jest jednak prawem bezwzględnie obowiązującym, skierowanym do ogółu podmiotów prawnych. Dotykał więc sfery praw i obowiązków zarówno występujących z żądaniem powodów, jak i pozwanej. Nieistotną jest okoliczność, że powodowie nie zlokalizowali piwnicy w rzeczywistości, bowiem nie mieli do niej dostępu. Przyjąć należy, że J. T. i K. T., a wcześniej posiadająca lokal i jego część przynależną H. C., godzili się per facta concludentia na udostępnienie darmo piwnicy wspólnocie mieszkaniowej celem jej wynajęcia pod prowadzenie działalności gospodarczej. Stan taki istniał od dnia zawarcia umowy przedwstępnej 30 marca 2004 roku. Uzasadniony był faktem wspólnego korzystania z pomieszczeń piwnicznych przez wszystkich lokatorów mieszkań, którzy przechowywali tam rowery, ziemniaki, stare sprzęty. Syn H. C. był inicjatorem wynajmu piwnicy.

Po sprzedaży lokalu powodom sytuacja faktyczna w zakresie zgody na wynajem nie zmieniła się. Do marca 2015 roku zgodnie z umową notarialną mieszkanie zajmowała H. C.. Częścią składową lokalu jest pomieszczenie przynależne (art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24.6.1994 r. o własności lokali). W zamian za to cena sprzedaży rzeczy została odpowiednio obniżona. To osoba władająca lokalem do tego czasu dysponowała lokalem, w tym jego piwnicą. H. C. w tym czasie nie zgłaszała roszczeń do zajmowanego pomieszczenia przynależnego ani nie sprzeciwiła się oddaniu go w najem przez wspólnotę mieszkaniową. Nie żądała z tego tytułu wynagrodzenia. Nie czynili tego również powodowie.

Po przejściu posiadania na J. T. i K. T. w marcu 2015 roku właściciele nie od razu zażądali od wspólnoty mieszkaniowej zapłaty za korzystanie z rzeczy. Dopiero w piśmie z 14 października 2015 roku wezwali pozwaną do uiszczenia należności za okres od 10.4.2010 r. do 10.10.2015 roku. Pozwana zapłaciła wynagrodzenie za korzystanie z części piwnicy za okres od lipca 2015 roku. Od tego momentu powodowie otrzymują miesięcznie kwotę 590 zł, która odpowiada proporcjonalnie metrażowi piwnicy powodów wynajmowanej w celu prowadzenia działalności

gastronomicznej. W ocenie Sądu przyjąć należy, że w tym właśnie czasie nastąpiła utrata przymiotu dobrej wiary po stronie pozwanej.

W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeżeli tylko przekonanie to jest w danych okolicznościach usprawiedliwione. W świetle fikcji prawnej wynikającej z zasady jawności ksiąg wieczystych uznać trzeba, że właściciele pomimo wiedzy, że ich pomieszczenie jest udostępniane przez pozwaną w celu prowadzenia przez najemcę działalności gospodarczej, nie podjęli żadnych działań zmierzających do uzyskiwania czynszu z tego tytułu lub wydania pomieszczenia. Wobec tego należy przypisać pozwanej następczo przymiot dobrej wiary, która błędnie przypuszczała, że przysługuje jej prawo do dysponowania pomieszczeniami piwnicznymi.

W okolicznościach faktycznych wyżej opisanych przeświadczenie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o przysługiwaniu jej prawa do dysponowania wszystkimi lokalami piwnicznymi w okresie żądania pozwu uznać należy za w pełni usprawiedliwione.

Z uwagi na powyższe, w oparciu o powołane przepisy prawne, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c., zasadzając od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 4 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Zachorowska