

Sygn. akt I C 665/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

Protokolant : Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko M. W. (1) i A. W.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 665/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 lipca 2015 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. W. (1) oraz A. W. kwoty 3.474,79 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani są właścicielami pawilonów handlowych nr 2 o powierzchni użytkowej 99,09 m² i nr 3 o powierzchni użytkowej 63,68 m² na działce, na której przysługuje im użytkowanie wieczyste oraz dodatkowych 20 m² celem możliwości ustawienia ogródka. Właścicielem działki jest powódka. Kontrole Straży Miejskiej w zakresie stanu sanitarno – porządkowego zmusiły powódkę do podjęcia działań w postaci przetargu. Pozwani zostali powiadomieni zarówno o przetargu jak i jego wynikach, zaś mimo wezwania do uregulowania obciążających ich należności nie wywiązują się ze swoich zobowiązań.

/pozew z dn. 20.07.2015 r. k. 3 – 4/

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 30 lipca 2015 r. w sprawie I Nc 600/15 referendarz sądowy w Wydziale I Cywilnym Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

/nakaz zapłaty z dn. 30.07.2015 r. k. 64/

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 sierpnia 2015 r. pozwani zaskarżony nakaz zapłaty w całości wnosząc o oddalenie w całości żądania pozwu z powodu jego bezzasadności oraz zwrot na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pisma pozwani wskazali, iż powódka zleciła usługę bez zgody pozwanych w sytuacji, gdy nie była uprawniona do dokonywania tych czynności i nie posiadała stosownych umocowań. Powódka miała świadomość

zlecenia czynności bez podstawy prawnej i prowadzenia sprawy bez zlecenia, działała wbrew wiadomej jej woli pozwanych. Dokonywane czynności nie były prowadzone dla ratowania dobra, zaś czynność nie została potwierdzona przez pozwanych.

/odpowiedź na pozew z dn. 23 sierpnia 2015 r. k. 69 – 72/

Pismem z dnia 24 września 2015 r. powódka pottrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wniosła o oddalenie sprzeciwu oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Powódka wskazała, iż pozwani prowadzący na spornym terenie sklep wielobranżowy i kiosk są obowiązani do utrzymywania należytej czystości na użytkowanym terenie. Działalność jest prowadzona na terenie wydzielonym w ogólnym terenie osiedla powódki. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za należyty stan sanitarno – porządkowy na posiadanym terenie, natomiast właściciele lokali użytkowych winni sami spełniać ten obowiązek. Pozwani na wezwania do działania nie reagowali. Pozostali współwłaściciele pawilonów dokonują wpłat nie kwestionując działań powódki.

/pismo procesowe z dn. 24.09.2015 r. k. 106 – 107/

W dniu 5 grudnia 2015 r. pozwani złożyli wniosek o zwolnienie ich od kosztów sądowych w całości oraz przyznanie im pełnomocnika z urzędu.

/wniosek k. 110/

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, oddalił wniosek pozwanych z dn. 5 grudnia 2015 r.

/postanowienie z dn. 25.01.2016 r. k. bez numeracji/

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały zajęte stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Dnia 21 maja 2009 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. – będącą użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) oraz ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi Księgę wieczystą nr (...), będącej własnością Gminy Ł., oraz będąca właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość budynku jednokondygnacyjnego pawilonu handlowego nr 25 o powierzchni użytkowej 1302,6 m², a A. W. oraz M. W. (1) zawarta została umowa, na mocy której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. sprzedała A. i M. małżonkom W. udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 16 arów 53 metry kwadratowe położonej w Ł. przy ul. (...) oraz nieodpłatnie przeniosła na nich taki sam udział w prawie własności stanowiących odrębną nieruchomość pawilonów handlowych i kiosku usytuowanych na tej działce, przy czym kupujący są wyłącznymi użytkownikami pawilonów handlowych nr 2 i 3.

/akt notarialny repertorium A nr 2980/2009 k. 9 – 13/

Pismem z dnia 30 grudnia 2013 r. powódka poinformowała powodów, iż w związku z brakiem zainteresowania właścicieli udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w zakresie zarządzania nieruchomością istnieje konieczność ustanowienia zarządcy przymusowego. W odpowiedzi na to pismo pozwani wyrazili wolę współpracy w tym zakresie. Wobec braku dalszych kroków ze strony pozwanych powódka pismem z dnia 3 marca 2014 r. ponownie poinformowała pozwanych o konieczności ustanowienia zarządcy przymusowego ustalając ostateczny termin na dzień na 30 kwietnia 2014 r.

/pismo z dn. 30.12.2013 r. k. 47 – 48, odpowiedź pozwanych k. 45 – 46, pismo z dn. 3.03.2014 r. k. 43 - 44/

Pismem z dnia 14 sierpnia 2014 r. Straż Miejska w Ł. poinformowała, iż w sprawie przeprowadzonych interwencji w zakresie stanu sanitarno – porządkowego dotyczącego nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w Ł. w okresie poprzedniego miesiąca przeprowadzono trzy postępowania służbowe wobec właścicieli nieruchomości zakończone ukaraniem mandatami dwukrotnie oraz jednym pouczeniem. Ponadto dalsze czynności służbowe przeprowadzone są wobec trzech kolejnych właścicieli ww. nieruchomości.

/pismo Straży Miejskiej z dn. 14.08.2014 r. k. 26/

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ogłosiła konkurs ofert na prace porządkowe w osiedlu (...).

/pismo z dn. 20.08.2014 r. k. 36/

Pismem z dnia 7 lipca 2014 r. pozwani poinformowali powódkę, iż nie wyrażają zgody na udział w przetargu mającym na celu wyłonienie firmy porządkowej.

/pismo z dn. 29.08.2014 r. z potwierdzeniem odbioru k. 97 – 99, pismo z dn. 7.07.2014 r. k. 100 – 101/

Pismem z dnia 27 sierpnia 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała pozwanych o tym, iż w dniu 4 września 2014 r. wyłoniona zostanie firma oferująca usługi porządkowe dla terenu przy ul. (...) w Ł., zaś następnie udzieliła im informacji o wyborze oferty.

/pismo z dn. 27.08.2014 r. z potwierdzeniem doręczenia k. 38 – 38, pismo z dn. 5.09.2014 r. z załącznikami k. 39 - 44/

W dniu 30 września 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. zleciła M. W. (2), prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą P.U. (...), prace z zakresu utrzymania wymaganego stanu sanitarno – porządkowego na przekazanym terenie tj. terenie o powierzchni 1.387,18 m² położony w Ł. przy ul. (...). Do zleconych prac należały m.in. sprzątanie oraz usuwanie zanieczyszczeń z chodników, jezdni i zieleńców przyległych do posesji, oczyszczanie studzienek ściekowych z błota, liści, a w okresie zimy z lodu, opróżnianie koszy wraz z dezynfekcją, utrzymanie porządku wewnątrz i na zewnątrz śmietnika, pielęgnacja terenów zielonych (koszenie, grabienie liści i trawy, usuwanie przerostów i chwastów oraz wywóz siana, liści, gałęzi), przycinanie krzewów, usuwanie przeddeptów i sianie trawy, uzupełnianie nasadzeń zniszczonych przez suszę, mróz, dewastację lub brak właściwej pielęgnacji, roznoszenie użytkownikom pawilonu korespondencji wraz z potwierdzeniem odbioru, w okresie zimy usuwanie z jedni, chodników śniegu i lodu oraz posypywanie piaskiem lub inną mieszanką od godziny 6 rano, w przypadku opadów ciągłych na bieżąco, sprzątanie psich odchodów, pełna dyspozycyjność na telefon.

/umowa nr (...) z dn. 30.09.2014 wraz z załącznikiem r. k. 29 – 32/

Z tytułu sprzątania terenu zewnętrznego M. W. (2) wystawiła Spółdzielni Mieszkaniowej (...) fakturę VAT na kwotę 1.296 zł brutto (1.000 zł netto).

/faktura VAT nr (...) k. 33/

Pismem z dnia 20 listopada 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała A. i M. W. (1) o tym, iż od dnia 1 października 2014 r. sprzątanie terenu przy ul. (...) w Ł. zlecono firmie P.U. (...) M. W. (3), w związku z czym Spółdzielnia będzie refakturować koszty powyższego zgodnie z posiadanymi przez użytkowników udziałami.

/pismo z dn. 20.11.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 24 – 25/

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. za okres od listopada 2014 r. do maja 2015 r. wystawiła pozwanemu M. W. (1) faktury w łącznej kwocie 3.365,74 zł z tytułu opłaty za sprzątanie terenu.

/faktura VAT nr (...) k. 17, faktura VAT nr (...) k. 18, faktura VAT nr (...) k. 19, faktura VAT nr (...) k. 20, faktura VAT nr (...) k. 21, faktura VAT nr (...) k. 22, faktura VAT nr (...) k. 23/

Pismem z dnia 14 stycznia 2015 r., doręczonym pozwanemu dnia 20 stycznia 2015 r. powódka wezwała pozwanego M. W. (1) do zapłaty kwoty 966,95 zł tytułem zaległości za sprzątnięcie terenu zewnętrznego.

/wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 16 i verte /

Pismem z dnia 20 marca 2015 r. doręczonym pozwanemu M. W. (1) dnia 23 marca 2015 r. powódka wezwała pozwanego M. W. (1) do zapłaty kwoty 1.953,58 zł tytułem zaległości za sprzątnięcie terenu zewnętrznego.

/wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15/

Pozwani odesłali powódce refakturowane faktury VAT z informacją, iż wobec ich bezpodstawności nie zamierzają ich regulować.

/pisma i faktury k. 73 – 96/

Do części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) znajdującej się w użytkowaniu wieczystym pozwanych powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w chwili obecnej nie ma tytułu prawnego. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Ł..

Między pozwany a powódką nie istniała umowa co do zarządzania nieruchomością.

/bezsporne, protokół rozprawy z dn. 25.01.2016 r. k. 124 – 127/

Ocena materiału dowodowego nastąpi poniżej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na oddalenie.

Powódka wywodziła swoje roszczenie z faktu, iż jako Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana do utrzymywania w porządku i czystości należących do niej terenów, zaś wobec faktu stwierdzenia przez Straż Miejską zanieczyszczeń na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. postanowiła zlecić sprzątnięcie przedmiotowego terenu nie uzyskawszy na to zgody pozwanych, zaś obecnie dochodzi od pozwanych zwrotu kosztów przedmiotowej usługi. Powódka nie podała postawy prawnej swoich żądań.

Pozwani są użytkownikami wieczystymi części pawilonów handlowych umiejscowionych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Ł.. Sąd ustalił, iż między stronami bezspornym jest, że w chwili obecnej powódce nie przysługuje żadne prawo do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanych. Bezsporne jest również, iż powódka nie uzyskała zgody pozwanych na zawarcie w ich imieniu umowy z M. W. (2) dotyczącą sprzątnięcia nieruchomości.

W świetle powyższego powódka będąca osobą trzecią nie miała podstaw do działania w imieniu pozwanych, albowiem nie jest ani współwłaścicielem ani posiadaczem należącej do nich nieruchomości, a zatem nie znajdują zastosowania przepisy art. 224 – 226 k.c. Podstawę odpowiedzialności osoby, za którą bez podstawy inny podmiot wykonał obowiązek ustawowy ponosząc z tego tytułu wydatki, stanowią albo przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, albo przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (tak SN w wyroku z dnia 24.01.2013 r., V CSK 133/12, L.; w wyroku z dnia 19.07.2012 r., II CSK 724/11, L.).

Ustawodawca uregulował działanie w imieniu innej osoby bez jej zlecenia w art. 752 k.c. który przewiduje, iż ten kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność. Zasadniczo

prowadzącemu cudzą sprawę bez zlecenia przysługuje zwrot poniesionych wydatków, jednakże ten, kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 754 k.c.). W orzecznictwie wskazuje się, iż w sytuacji, gdy powód wie o braku zobowiązania i spełnia świadczenie dobrowolnie, za wiedzą pozwanego, ze świadomością nienależności świadczenia, i bez złożenia rachunku, to brak jest podstawy do zasądzenia na rzecz powoda dochodzonej należności w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (por. wyrok SA Białystok z dnia 13.02.2014 r., I ACa 695/13, L.).

Na gruncie niniejszego postępowania stwierdzić należy, iż powódka zawierając z M. W. (2) umowę zlecającą jej prace z zakresu utrzymania wymaganego stanu sanitarno – porządkowego na nieruchomości przy ul. (...) działała bez zlecenia pozwanych, a także wbrew bezsprzecznie wiadomej jej ich woli. Pozwani bowiem nie tylko odmówili udziału w przetargu, ale również odmówili uregulowania faktur niezmiennie wskazując, iż działanie powódki następowało bez ich umocowania.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała również, aby wola pozwanych co do nie zawierania umowy o sprzątnięcie nieruchomości sprzeciwiała się ustawie lub zasadom współżycia społecznego, zaś działanie w imieniu pozwanych miało im zadośćuczynić – a więc nie wykazała okoliczności mogącej uzasadnić zwrot poniesionych kosztów pomimo działania wbrew woli pozwanych. Okoliczności takiej nie sposób wywieść z ogólnych twierdzeń powódki na temat tego, iż jako spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek utrzymywać czystość na swoim terenie. Podobne konsekwencje nie wynikają również z pisma Straży Miejskiej z dnia 14 sierpnia 2014 r. w którym poinformowała, iż w zakresie stanu sanitarno – porządkowego dotyczącego nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w Ł. w okresie poprzedniego miesiąca przeprowadzono trzy postępowania służbowe wobec właścicieli nieruchomości zakończone ukaraniem mandatami dwukrotnie oraz jednym pouczeniem. Ponadto dalsze czynności służbowe przeprowadzone są wobec trzech kolejnych właścicieli ww. nieruchomości. Z pisma tego nie sposób wywieść przede wszystkim tego, aby to pozwani zaniebdywali ciężących na nich obowiązków wynikających z prawa użytkownika wieczystego części pawilonu, ani też aby obowiązek ten na pozwanych ciążył względem terenu pawilon otaczającego. Sąd ustalając stan faktyczny w sprawie nie oparł się natomiast na notatce służbowej z dnia 6 sierpnia 2014 r. stanowiącej dokument prywatny i w żadnej mierze nie mogący stanowić podstawy ustaleń faktycznych. W notatce sporządzający ją stwierdził, iż odbyło się zebranie na którym funkcjonariusz Straży Miejskiej złożył określone twierdzenia – dokumentowi takiemu zaś nie sposób przyznać mocy dowodowej. Wskazać również należy, iż sama treść umowy o zlecenie prac porządkowych budzić może wątpliwości co do niezbędności zakresu zleconych tam prac. Abstrahując bowiem od niewykazania przez powódkę ciężenia na pozwanych obowiązku utrzymania czystości, podmiotu na którym ten obowiązek spoczywał oraz terenu który dany podmiot miałby dbać, nie sposób wywieść z ustawy czy też z zasad współżycia społecznego, aby na pozwanych spoczywał ciężar usuwania przedęptów i siania trawy, uzupełniania nasadzeń zniszczonych przez suszę, mróz, dewastację lub brak właściwej pielęgnacji, czy też roznoszenia użytkownikom pawilonu korespondencji wraz z potwierdzeniem odbioru.

W konsekwencji zatem nie sposób uznać, aby powódka miała prawo żądania zwrotu kosztów prowadzenia sprawy w imieniu pozwanych bez zlecenia.

Stwierdzić również należy, iż zwrot uiszczonych kosztów prac porządkowych na nieruchomości przy ul. (...) nie należy się powódce również w oparciu o przepis o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu.

Art. 405 k.c. przewiduje, iż ten kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu stosuje się odpowiednio do nienależnego świadczenia. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 1 i 2 k.c.). Wskazuje się, iż najbardziej rozpowszechnionym przejawem nienależnego świadczenia jest ten, gdy spełniający świadczenie nie był zobowiązany do jego spełnienia (*conditio indebiti*). Przesłankami jego powstania są:

spełnienie świadczenia, nieistnienie zobowiązania w chwili dokonania świadczenia, błędne mniemanie świadczącego o istnieniu zobowiązania. Ustawodawca wprowadził jednak szereg wyłączeń od możliwości żądania zwrotu nienależnie spełnionego świadczenia. Nie można żądać zwrotu świadczenia m.in. wówczas, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej (art. 411 pkt 1 k.c.). Możliwość żądania zwrotu nienależnego świadczenia nie istnieje zatem, gdy odpadnie przesłanka błędnego przekonania o istnieniu zobowiązania. W orzecznictwie wskazuje się, iż istotna jest tu świadomość braku obowiązku świadczenia ze względu na znany świadczącemu stan faktyczny albo ze względu na obowiązujący stan prawny (por. wyrok SN z dnia 18.7.1952 r., C 809/52, OSN 1954, Nr 2, poz. 27). Wyłączenie możliwości zwrotu wskazane w art. 411 pkt 1 k.c. istnieje, gdy spełniający świadczenie wie, że świadczenie się w ogóle nie należy z jego strony, że może go nie wykonać bez jakichkolwiek konsekwencji, jednak spełnia je całkowicie dobrowolnie, z własnej inicjatywy, czy za kogoś (tak wyr. SA w Lublinie z 7.11.2013 r., I ACA 477/13, L.).

Po wszechstronnym rozważeniu okoliczności sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż powódka wiedziała, iż nie jest zobowiązana do zawarcia na rzecz pozwanych umowy o utrzymanie nieruchomości przy ul. (...) w należyтым porządku, a zatem w konsekwencji iż nie jest zobowiązana do spełnienia świadczenia na rzecz M. W. (2) w ich imieniu. Powódka wprost przyznała, że pozostawała w świadomości, iż nie przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości pozwanych, a zatem wiedziała, że nie jest władna do podejmowania w decyzji w zakresie tej nieruchomości. Wskazać należy, iż strona powodowa nie wykazała także, aby spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. W tej sytuacji, na podstawie art. 411 pkt 1 k.c. powódka nie ma możliwości żądania zwrotu od pozwanych uiszczzonego świadczenia.

W świetle powyższych rozważań wskazać należy, iż brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej dającej powódce możliwość zwrotu uiszczzonego na rzecz M. W. (2) świadczenia. W konsekwencji powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu.