

Sygn. akt: I C 279/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant:	sekretarka Paulina Warchoł

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2021 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. M., R. M.

przeciwko B. K.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej B. K. na rzecz powodów Z. i R. małżonków M. kwotę:

-20.234,99 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote 99/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.02.2020 r. do dnia zapłaty,

-227,59 zł (dwieście dwadzieścia siedem złotych 59/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22.01.2021 r. do dnia zapłaty,

-113,49 zł (sto trzynaście złotych 49/100) z ustawowymi odsetkami z opóźnienie od dnia 21.01.2021 r. do dna zapłaty.

2. Zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.929 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

3. Wyrokowi w zakresie zapłaty kwoty 15.353,23 zł nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

Sygn. akt. I C 279/20

UZASADNIENIE

Powodowie R. i Z. małżonkowie M. wnieśli o zasądzenie od pozwanej B. K. kwoty 26 234,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lutego 2020 r. do dnia zapłaty. Nadto wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, iż strony są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej o nr (...) / prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W.. Udziały stron w opisanej nieruchomości wynoszą po 1/2. W 2019 r. powodowie po uzyskaniu zgody pozwanej rozpoczęli remont

dachu. Prace budowlane wykonywane były przez W. G. przy pomocy syna powodów. Po zakończeniu wszystkich robót powodowie zwrócili się do pozwanej o zwrot połowy poniesionych kosztów ale spotkali się z jej odmową. Pozwana zakwestionowała nie tylko zakres remontu ale i konieczność jego przeprowadzenia.

Pozwana B. K. w odpowiedzi na pozew uznała powództwo do kwoty 15 353,23 zł zaś w pozostałym zakresie wniosła o jego oddalenie. Jednocześnie zakwestionowała zakres remontu , w szczególności podniosła ,że nie był konieczny remont kominów. Poza tym wskazała ,że nie miała wpływu na wybór firmy oraz dobór materiałów budowlanych oraz nie wyrażała zgody na zatrudnianie i opłacanie syna powodów.

W konsekwencji powyższych zarzutów pozwana wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę , którą uznała za wystarczającą do pokrycia kosztów niezbędnego remontu.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony zamieszkują w jednym budynku mieszkalnym położonym w miejscowości P. . Udziały stron w nieruchomości wspólnej są równe. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny dachu powodowie zwrócili się do pozwanej o wyrażenie zgody na przeprowadzenie jego remontu. Taką zgodę pozwana wyraziła w piśmie z dnia 15.07.2019 r. (zob. pismo k.26 akt). Dysponując zgodą pozwanej powodowie zlecieli remont W. G. prowadzącemu firmę budowlaną. Po zakończeniu prac wykonawca wystawił fakturę za robocizną opiewającą na kwotę 17 930 zł (zob. faktura k.31). Niezbędne materiały budowlane dostarczali powodowie . Do pozwu dołączone zostały faktury opiewające na kwotę 21 432 zł (zob. k.32-56 akt). Dodatkowe koszty związane były z dostawą prądu , wody , paliwa. Pomocnikiem wykonawcy był syn powodów . Wartość jego pracy została wyliczona na kwotę 4 500 zł. W sumie koszt remontu całego dachu zamknął się kwotą 46 712 zł. Połowa tej kwoty obciąża pozwaną. Dodatkowo powodowie zmuszeni byli wziąć pożyczkę na nazwisko syna mającego większą zdolność kredytową. Konieczność zaciągnięcia pożyczki wynikała z faktu odmowy dołożenia się do kosztów remontu przez pozwaną. Koszt związany z pożyczką zamknął się kwotą 2 878,99 zł. Składa się na nią suma prowizji za udzielenie pożyczki oraz należne pożyczkodawcy odsetki. Gdyby nie odmowa pozwanej co do partycypowania w kosztach remontu , na który przecież wyraziła zgodę powodowie nie musieliby korzystać z kredytu by pokryć koszt remontu w części obciążającej B. K..

(zob. umowa pożyczki k.23-25 akt).

Pozwana , uznając częściowo powództwo, zakwestionowała remont daszku nad jednym z wejść do budynku, remont kominów oraz obmiar dachu. Zgłosiła także zastrzeżenia co do wyboru firmy wykonującej remont oraz zatrudnienie syna powodów w charakterze pomocnika wykonawcy. Swoje zastrzeżenia pozwana poparła kosztorysem z 2014 r. kiedy to także wykonywany był remont dachu oraz przybudówki.

Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków jednoznacznie wynika ,że przeprowadzenie remontu było niezbędne. W żadnym wypadku wykonanych prac nie można uznać za luksusowe. Właściwie przeprowadzony remont dachu jest warunkiem przetrwania całego budynku mieszkalnego. Świadcowie potwierdzali ,że mimo remontu z 2014 r. dach przeciekał . Te okoliczności wskazała matka pozwanej, która wprawdzie dość chaotycznie ale jednak wskazała ,że robotnicy z 2014 r. musieli być pijani , bo po remoncie dach nadal przeciekał.

(zob. zeznania Z. K. k.119 akt).

Z kolei konieczność naprawy kominów, w sprawie których protestowała już w czasie remontu pozwana twierdząc ,że jest zbyteczny, wykonawca jednoznacznie stwierdził, że jeden komin nadawał się wyłącznie tylko do rozbiórki gdyż zagrażał bezpieczeństwu , zaś drugi należało podmurować i otynkować.

(zob. zeznania św. W. G. k.118).

Znamienne jest to, że świadek zgłoszony przez pozwaną - T. G., potwierdził, że samo włożenie wkładów kominowych, które wykonał podczas wcześniejszego remontu nie oznacza, że nie trzeba remontować samych kominów. On zaś poprzestał wyłącznie na wymianie wkładów.

(zob. zeznania T. G. k.119v).

Pozwana w odpowiedzi na pozew kwestionowała wysokość wynagrodzenia wykonawcy twierdząc, że jest za wysokie. Podobnie negatywnie odnosiła się także do kwestii uwzględnienia w ogólnej wartości remontu kosztów pracy syna powodów- P. M. (1). Tymczasem jak wynika z zeznań W. G. i P. M. (1) stawka przyjęta przez wykonawcę na poziomie 70zł /za godzinę wynika wyłącznie z faktu uwzględnienia pracy syna powodów w charakterze pomocnika budowlanego. Pracował przez okres całego remontu podczas swojego urlopu wypoczynkowego w 2019 r., a także po jego zakończeniu po godzinach pracy etatowej. Według wykonawcy stawka godzinowa dla pomocnika na budowie to 20zł. Jeśli praca trwa dłużej niż 8 godzin należy się stawka wyższa, nadliczbowa. W tej konkretnej sprawie najczęściej praca trwała 10 godzin dziennie i dłużej. W sumie przez około 1,5 miesiąca.

(zob. zeznania W. G. i P. M. k. 118 119).).

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę zeznaniom w zasadzie wszystkich świadków w przytoczonym zakresie albowiem są one spójne, a także korespondują również z pozostałym z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne było ustalenie zakresu prac rzeczywiście wykonanych przez powodów, ich wartości oraz jakości i zgodności ze sztuką budowlaną, a także ustalenie zasadności dokonanych przez nich zakupów materiałów budowlanych. Nadto biegły został zobowiązany do wskazania, czy podczas remontu dachu wykorzystane zostały inne materiały budowlane, które nie były objęte rachunkami dołączonymi do pozwu.

Biegły E. A. (1) przy wykonywaniu zlecenia sądu opierał się w przeważającej mierze na obiektywnych dowodach w postaci dokumentacji fotograficznej, fakturach, oględzinach i jedynie posiłkował się zeznaniami świadków. Przedłożone przez niego w sprawie opinie główna wraz z opiniami uzupełniającymi, a także opinia ustna złożona na rozprawie są zgodne z zasadami specjalistycznej wiedzy, jasne i wyczerpujące. Wyprowadzone zaś przez biegłego wnioski są logiczne i przekonująco umotywowane. W związku z tym zgłoszone przez pozwaną zarzuty należało uznać jedynie za polemikę z ustaleniami biegłego.

Z opinii biegłego E. A. (1) wynika, iż wartość koniecznych prac remontowych wynosiła 60 919 zł. Z opinii wynika jednoznacznie, że remont dachu nastąpił niemalże w ostatnim momencie. Deski na strychu były bowiem przegniłe z powodu ciągłego przeciekania dachu. Kominy były spękane i nieszczelne. Ujawnione zostały zawilgocenia na deskowaniu i krokwiach.

(zob. opinia k.125).

Biegły zwrócił uwagę na fakt, że na strych prowadzi tylko jedno wejście, a mianowicie od strony ulicy. Jest to o tyle ważne, że pozwana kwestionowała swoją odpowiedzialność za remont daszku nad tym wejściem twierdząc, że z wejścia tego korzystają wyłącznie powodowie. Nie ulega natomiast wątpliwości, że strych jest częścią wspólną.

Biegły w opinii potwierdził także, że wszystkie prace budowlane zostały wykonane w prawidłowy sposób. Nie zakwestionował także biegły zasadności zakupów materiałów budowlanych, co do których przedstawione zostały przez powodów faktury. Ponadto wskazał, że z całą pewnością w czasie remontu użyte zostały także inne materiały budowlane niż tylko te ujęte w fakturach. Ostatecznie wartość remontu wyliczona przez biegłego – w tym wartość robocizny z udziałem syna powodów i jego wynagrodzeniem- jest znacznie wyższa niż kwota dochodzona przez powodów niniejszym pozwem.

(zob. opinia k.122-161).

Pozwana zakwestionowała opinię. Zarzuciła biegłemu nieprawidłowy pomiar dachu , podbitki, błędne określenie ilości gąsiorów.

Biegły w opiniach uzupełniających odniósł się do tych zarzutów , częściowo zgadzając się z pozwaną (ilość gąsiorów) w pozostałym zakresie w całości podtrzymał opinię główną i wnioski z niej płynące.

(zob. opinia uzup. k. 179 i nast. i k.207-209).

Po przesłuchaniu biegłego na rozprawie , w czasie którego biegły szczegółowo wyjaśnił wnioski płynące z opinii strony nie wniosły o uzupełnienie materiału dowodowego.

(zob. przesłuchanie biegłego E. A. k.219).

W ocenie sądu opinia biegłego jest całkowicie miarodajna , a wnioski i argumentacja biegłego są logiczne i kompatybilne z całością materiału dowodowego. Zarzuty zgłaszane przez pozwaną stanowiły wyłącznie gołosłowną polemikę z ustaleniami biegłego i nie mogły uzyskać aprobaty sądu.

Podobnie nie mogły odnieść pożądanego skutku twierdzenia pozwanej o braku podstaw do obciążania jej kosztami remontu w części dotyczącej daszku nad wejściem do budynku od strony ulicy.

Podstawą rozstrzygnięcia sądu jest art.207 kc.

Wynika z niego , że współwłaścicielom rzeczy wspólnej pożytki i przychody z rzeczy przypadają stosunkowo do ich udziałów. W takim samym jednak zakresie obciążają ich ciężary związane z rzeczą wspólną oraz wydatki na nią. Wydatki są związane z rzeczą wspólną jeżeli wynikają z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. W grę mogą wchodzić wydatki konieczne i użyteczne, które podnoszą wartość rzeczy. W przedmiotowej sprawie niewątpliwie mamy do czynienia z wydatkami koniecznymi. Wynika to wprost z materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków , stron i wreszcie opinii biegłego. Konkluzja płynąca z oceny tego materiału dowodowego jest jednoznaczna. Remont dachu był niezbędny. Pozwolił zachować substancję całego budynku mieszkalnego , a jednocześnie zapobiec zagrożeniu dla życia i zdrowia jego mieszkańców. Dodatkowo należy wskazać , że powodowie przed przystąpieniem do remontu uzyskali pisemną zgodę pozwanej na jego przeprowadzenie . W tym stanie rzeczy późniejszą postawę pozwanej trudno jest wytłumaczyć w sposób racjonalny. Jej zarzuty w zakresie zbędności naprawy kominów w świetle zgromadzonego przez sąd materiału dowodowego są całkowicie bezzasadne. Podobnie rzecz się ma z daszkiem nad wejściem do budynku. Niewątpliwie jest to część wspólna nieruchomości i bezsprzecznie wymagała remontu. Przekiekanie daszku potwierdziły zarówno zeznania świadków jak i samych stron.

Zasadne jest także żądanie powodów w zakresie pokrycia kosztów zaciągniętej przez ich syna , ale na ich potrzeby, pożyczki. Powodowie dysponując zgodą pozwanej na remont mieli prawo oczekiwać ,że połowę jego kosztów pokryje współwłaścicielka. Nie byli przygotowani finansowo na pokrycie całości kosztów. Stąd konieczność posilkowania się kredytem. Zachowanie pozwanej pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą jakiej doznali powodowie zaciągając kredyt. Składa się na nią prowizja pożyczkodawcy oraz odsetki od kapitału. Wysokość tychże nie była kwestionowana przez pozwaną.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Z uwagi na fakt opłacenia przez pozwaną w toku procesu kwoty 6 000 zł pełnomocnik powodów zmodyfikował żądanie ,ale wniósł o zasądzenie skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie od daty zapłaty poszczególnych kwot do dnia zapłaty świadczenia. Wysokość wyliczonych odsetek ustawowych nie budziła zastrzeżeń.

(zob.k.144).

O powyższym orzeczono na podstawie art.481 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc .

Na koszty te składa się uiszczona opłata od pozwu oraz zwrot kosztów zastępstwa prawnego ,z tym zastrzeżeniem ,że zaspokojenie części należności dochodzonej pozwem w toku procesu zostało potraktowane jako przegranie sprawy także w tym zakresie. O powyższym orzeczono zgodnie z orzeczeniem SN z dnia 06.XI.1984 r., IV CZ 196/84.

W związku z uznaniem powództwa co do kwoty 15 353, 23 zł , wyrokowi w tym zakresie na podstawie art.333§1 pkt 2 kpc nadany został rygor natychmiastowej wykonalności.