

Sygn. akt I C 357/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszczu I Wydział Cywilny w składzie:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Przewodniczący: | sędzia Anna Gajewska |
|                 |                      |

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 stycznia 2023 r. w P.

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko B. K.

o zapłatę

o r z e k a

I. Zasadza od pozwanej B. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 3.500,00 zł (trzy tysiące pięćset złotych 0/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 7.09.2022r. do dnia zapłaty.

II. Zasadza od pozwanej B. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 200,00 zł (dwieście złotych 0/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 357/22

## UZASADNIENIE

E. K. w dniu 7 września 2022 roku wytoczyła powództwo przeciwko B. K. o zapłatę kwoty 3 500 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 7 września 2022 roku do dnia zapłaty. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego nr (...) w R.. Pozwana natomiast jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze tego budynku i bezpośrednio pod lokalem powódki. Lokal powódki i pozwanej położone są w jednym pionie. Dach budynku nad tym pionem zaczął przeciekać i wymagał natychmiastowego remontu. Remont dachu został przeprowadzony w sierpniu 2020 roku. Koszt niezbędnych do remontu materiałów i robocizny wyniósł łącznie 7 000 złotych i w całości pokryty został przez powódkę. Powódka kilkakrotnie wzywała pozwaną do zapłaty połowy tych kosztów, jednak wezwania pozostały bezskuteczne.

Pozwana B. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała roszczenie powódki tak co do zasady, jak i wysokości. Podniosła, że powódka nie przeprowadziła kompleksowego remontu dachu, a jedynie kilkakrotnego prowizorycznego łatania dziur, czego koszt na pewno nie wyniósł aż 7 000 złotych. Pozwana dodała, że powódka nie

zwracała się do niej o zgodę na remont dachu, o partycypowanie w kosztach remontu, ani nie informowała pozwanej o planowanych pracach remontowych, ich zakresie i wysokości ewentualnych kosztów.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Budynek mieszkalny nr (...) w R. jest jednopiętrowy. Mieszczą się w nim cztery lokale mieszkalne, dwa na parterze i dwa na pierwszym piętrze.

Współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszym piętrze ww. budynku, są E. K. (poprzednie nazwisko G.) i S. G.. Natomiast właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze ww. budynku i bezpośrednio pod lokalem mieszkalnym nr (...), jest B. K..

(dowód: odpis księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Piszcu (...) k. 40-40v, (...) k. 41-41v oraz (...) k. 41-42v)

Między właścicielami lokali mieszkalnych położonych w ww. budynku nr (...) w R. istnieje podział nieruchomości do korzystania i ponoszenia nakładów. Właściciele lokali mieszkalnych położonych w tym samym pionie (tj. 1 i 3 oraz 2 i 4) ponoszą koszty napraw i utrzymania danej połowy budynku.

(okoliczności bezsporne)

W 2020 roku zaczął przeciekać dach budynku nr (...) w R., w części znajdującej się nad lokalem mieszkalnym nr (...). Woda wlewała się do jednego z pokoi. Dach wymagał natychmiastowego remontu.

W sierpniu 2020 roku, na zlecenie E. K., przeprowadzone zostały prace remontowe na dachu. Wykonania prac podjęli się J. D. i P. D.. Dach znajdujący się nad lokalem nr (...) został zalepikowany i pokryty nową papą termo-zgrzewną. Koszt niezbędnych do remontu materiałów i robocizny wyniósł łącznie 7 000 złotych i w całości pokryty został przez E. K..

(dowód: zeznania świadków S. K. k. 32, J. K. k. 31v, A. K. k. 31v, J. D. k. 51v i P. D. k. 51v-52; zeznania powódki k. 52-52v; częściowo zeznania pozwanej k. 52v-53; oświadczenie k. 5)

**Sąd zważył, co następuje:**

W myśl art. 207 k.c. 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.

Przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchwała z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165, oraz postanowienia z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112 i z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, "Biuletyn SN" 1999, nr 7, s. 5).

Przepis art. 207 k.c. może zatem stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot nakładów odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, z wyjątkiem tych współwłaścicieli, którzy w drodze podziału quoad usum nie korzystają z tej części nieruchomości, na którą nakłady zostały dokonane (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 08.01.2018 r., III CZP 80/79 oraz z 13.02.2018 r., III CZP 72/80). Roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06).

Przy czym, jeżeli wydatki poniesione zostały z naruszeniem zasad zarządu (art. 199 i nast. k.c.), współwłaścicielowi, który je poniósł, przysługuje jedynie zwrot nakładów koniecznych, i tylko o tyle, o ile inni wzbogaciliby się jego kosztem.

Nakłady konieczne to wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiające normalne korzystanie z niej, bez których rzecz z istoty swej nie mogłaby służyć swojemu przeznaczeniu.

Wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie, w tym również świadkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną, potwierdzili, że dach nad lokalem mieszkalnym powódki przeciekał. Świadek S. K. zeznał, że dach był dziurawy, a woda zaciekała do jednego z pokoi w lokalu powódki. Świadek J. K. zeznał, że po tylu latach dach ten wymagał już remontu.

Świadkowie strony pozwanej przyznali, że jakieś prace zostały wykonane na dachu, nie potrafili natomiast powiedzieć jakie konkretnie, bo żaden z tych świadków nie był po zakończeniu prac na dachu. Tymczasem świadkowie J. D. i P. D. zeznali, że w ramach zleconych im przez powódkę prac, zalepikowali i pokryli nową papą termo-zgrzewną przeciekający dach nad lokalem powódki, ponadto pomagali synowi powódki przy ogniomurach. Zeznali, że koszt niezbędnych do remontu materiałów i robocizny wyniósł łącznie 7 000 złotych i w całości pokryty został przez powódkę.

Sąd dał wiarę zeznaniom ww. świadków, albowiem były rzeczowe, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Ponadto, brak było dowodów przeciwnych, które podważałyby treść tych zeznań. Strona pozwana, poza zawnioskowaniem świadków (męża, córki i syna pozwanej) - z których wszyscy potwierdzili, że dach przeciekał i wymagał remontu - ograniczyła się do głośownego kwestionowania roszczenia powódki.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że poniesione przez powódkę nakłady, stanowiły nakłady konieczne, tj. niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie i umożliwiające normalne korzystanie z niej.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 207 k.c., Sąd orzekł, jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Na koszty procesu powódki składa się kwota 200 złotych poniesiona na poczet opłaty sądowej od pozwu.