

**Sygn. akt: I C 1604/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 15 października 2015r

#### **Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 października 2015r

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **E. B.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża powoda, uznając je za uiszczone.

## UZASADNIENIE

Powód J. K. domagał się zasądzenia od pozwanego E. B. kwoty 1073,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 września 2010r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zamieszkuje w domu przy ul. (...) w G., w którym pozwany prowadzi działalność gospodarczą. Z uwagi na fakt, iż w budynku jest 5 lokali, współpraca właścicieli odbywa się w ramach wspólnoty mieszkaniowej. W 2006r. pozwany nabył lokal do którego przynależał taras zielony, który w 2007r. pozwany bez wymaganego przepisami prawa ani zgody pozostałych właścicieli zmienił, robiąc nawierzchnię betonową. Powyższe spowodowało utratę przez pozostałych właścicieli gwarancji budowlanej. Dodatkowo podczas wykonywania prac została uszkodzona izolacja, co powoduje przecieki i oczywiste straty wartości budynku. Na naprawę pozwany, jako przewodniczący wspólnoty, przeznaczył z funduszu remontowego kwotę 5368 zł, jednak w rzeczywistości żadne prace nie zostały wykonane i przecieki występują w dalszym ciągu. Z tych też względów powód domaga się zwrotu jego udziału wynoszącego 20% w wydatkowanej kwocie.

(pozew k. 2 - 4)

W piśmie z dnia 24 marca 2015r. powód sprecyzował żądanie pozwu wskazując, iż domaga się zapłaty kwoty 1019,38 zł.

(pismo k. 35 – 36 i 54)

Pozwany w piśmie z dnia 29.05.2015r nie wyraził zgody na cofnięcie powództwa ponad kwotę 1019,38 zł.

(pismo pozwanego k. 70 akt)

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód J. K. jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych, stanowiącego odrębną własność, położonego w budynku przy ul. (...) w G. i z tego tytułu przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej 1899/10.000. W budynku tym znajduje się łącznie 5 lokali stanowiących odrębne nieruchomości

/okoliczności bezsporne: umowa k. 37-42/

W 2007r. pozwany dokonał zmiany nawierzchni przynależnego do jego lokalu tarasu znajdującego się na dachu garażu i zamiast trawy ułożył kostkę brukową.

/okoliczność bezsporna/

Od 2007r. dochodziło do zalewania garażu wodami opadowymi i przenikania wody do garażu z boku przy skrzynce elektrycznej. Pozwany jako jeden ze współwłaścicieli i przewodniczący zarządu wspólnoty, za zgodą pozostałych współwłaścicieli, podjął w 2010r. decyzję o naprawie powyższych przecieków. Za wykonane prace naprawcze polegające na usunięciu przecieków, osuszeniu garażu i jego pomalowaniu została wydatkowana kwota 5368 zł z funduszu remontowego. Znalezieniem wykonawcy i zapłatą należności zajmował się administrator budynku – (...) sp. z o.o. w G.. Remont ten nie doprowadził do oczekiwanych rezultatów.

/dowód: zeznania pozwanego płyta k. 83 – 00:16:08 – 00:22:02 i k. 32 - 33, zeznania świadka M. S. k. 73, zeznania świadka M. L. k. 73 – 74, zeznania świadka A. P. k. 74 – 75, zeznania świadka D. K. k. 75 /

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był częściowo bezsporny pomiędzy stronami, a nadto Sąd ustalił go na podstawie przedłożonych dokumentów oraz zeznań świadków i pozwanego, które uznał za wiarygodne w całości, a które potwierdzają fakt istnienia przecieków, wykonania remontu oraz dokonanej zapłaty i okoliczności im towarzyszącym.

W odniesieniu do zeznań powoda Sąd zważył, że co do zasady zasługują one na wiarę, odmawiając im tego waloru jedynie w części w jakiej powód twierdził, iż remont nie został wykonany, skoro z zeznań świadków jak również faktury wynika, że remont taki został przeprowadzony. Natomiast inną kwestią jest okoliczność, że nie spowodował on zaprzestania zalewania budynku. Ponadto również z zeznań samego powoda wynika, że widział on jak przyjechała ekipa remontowa, jednak ostatecznie remont nie usunął problemu. W związku z tym nie ulega wątpliwości, że remont został przeprowadzony. Natomiast jeżeli zdaniem powoda jakieś prace widniejące w umowie nie zostały wykonane winien choćby wskazać jakie to prace, czego nie uczynił.

Powód domagał się w niniejszej sprawie zwrotu od pozwanego, stosownie do przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości, poniesionych w 2010r. kosztów prac naprawczych, jakie zostały wydatkowane z funduszu remontowego. W tym miejscu wskazać jednak należy, że podstawa prawna, jaka została wskazana przez profesjonalnego pełnomocnika nie jest spójna z opisaną podstawą faktyczną. Pełnomocnik wskazał bowiem, że powództwo opiera na treści art. 405 k.c. a wcześniej - na treści art. 415 k.c., jednak nie wykazał żadnej przesłanki mogącej świadczyć, że w sprawie doszło do przysporzenia po stronie pozwanego kosztem powoda, skoro remont dotyczył wspólnej nieruchomości i w taki sposób wspólne środki zostały wydatkowane ani też, aby doszło do szkody po stronie powoda, winy pozwanego i związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a szkodą. Sam powód wskazał bowiem, że nie wie czy zmiana nawierzchni tarasu miała wpływ na powstanie zacieków i zalewanie garażu. W związku z tym brak było podstaw do wiązania wykonania spornego remontu z działaniem pozwanego, zwłaszcza, iż to na powodzie ciążył obowiązek wykazania takiej okoliczności. Tym samym również podnoszona przez powoda kwestia utraty gwarancji nie była w żaden sposób powiązana z żądaniem pozwu, dlatego też Sąd oddalił wniosek dowodowy w postaci zeznań świadka D. Ś..

Sąd rozważając natomiast prawidłowość decyzji odnośnie wykonania spornego remontu wobec twierdzenia powoda, iż został on wykonany bez zgody pozostałych współwłaścicieli rozpoznawał żądanie pozwu w oparciu o art. 199 k.c. i następne. Wskazać należy, iż zgodnie z regulacjami k.c. odnośnie wykonywania remontów i napraw, to zgody wszystkich współwłaścicieli wymagają czynności przekraczające zwykły zarząd. W niniejszej sprawie remont obejmował drobną naprawę przecieków, a zatem w ocenie Sądu mieścił się on w czynnościach zwykłego zarządu, a zatem w takim wypadku wymagana jest zgoda jedynie większości współwłaścicieli, która jak wynika z zeznań świadków i pozwanego została wyrażona. Świadek M. L. jedna ze współwłaścicielek przyznała wprost, że wyraziła ona zgodę na

wykonanie spornego remontu, jak również zaznaczyła, iż każdy remont wymagał akceptacji współwłaścicieli i nigdy pozwany samodzielnie nie decydował o żadnych czynnościach tego typu. Nadto wskazać należy, że wyszukaniem wykonawcy, jak również odbiorem prac i zapłatą zajmował się administrator wspólnoty. W związku z tym w ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, że sporny remont nie został przeprowadzony za zgodą większości współwłaścicieli. Nadto jak wynika z okoliczności sprawy ani powód ani inny ze współwłaścicieli nie sprzeciwił się remontowi ani nie skorzystał z uprawnień przewidzianych art. 202 i 203 k.c.

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu w niniejszej sprawie powód nie wykazał, aby wykonany remont, choć ostatecznie nie doprowadził on do skutecznej naprawy przecieków, był wykonany bez zgody większości współwłaścicieli jak również, że wydatkowanie na ten cel środków z funduszu remontowego było nieuprawnione czy też, aby doszło w ten sposób do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego lub szkody po stronie powoda z winy pozwanego.

Z tych też względów, Sąd w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 405, art. 415 k.c. oraz art. 207 k.c. w zw. z art. 199 k.c. i art. 6 kc oddalił powództwo jako nieudowodnione.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku i na podstawie art. 98 k.p.c. obciążył nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą niniejszy proces uznając je jednocześnie za uiszczone w całości.