

Sygn. akt: I 1 C 3091/20 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s Rozpoznawanych w Postępowaniu Uproszczonej
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekr. Sąd. Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2021 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K. (1) i A. K.**

przeciwko **K. Ż. i E. Ż.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów A. K. i K. K. (1) solidarnie na rzecz pozwanego K. Ż. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od powodów A. K. i K. K. (1) solidarnie na rzecz pozwanej E. Ż. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. oraz K. K. (1) wnieśli pozew przeciwko K. Ż. oraz E. Ż. o zapłatę solidarnie kwoty 1.164,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powodowie podali, że strony są współwłaścicielami budynku mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), przy czym powodowie zajmują lokal nr (...) z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), z kolei pozwani lokal nr (...) z udziałem wynoszącym (...).

Z uwagi na konieczność wyremontowania balkonu, powodowie wystąpili do pozostałych współwłaścicieli, w tym do pozwanych o wspólne sfinansowanie remontu balkonu. Pozostali współwłaściciele nie odnieśli się do żądania.

W tej sytuacji, mając na uwadze ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą wszystkich współwłaścicieli, powodowie zawarli umowę nr (...), na mocy której zlecieli wykonanie prac remontowych, które miały być wykonane do dnia 10 czerwca 2017 roku. Wykonawca wykonał zleczone prace i w dniu 7 czerwca 2017 roku wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.500,00, którą powodowie uścili.

Następnie wielokrotnie zwracali się do pozwanych o zwrot kosztów remontu zgodnie z przysługującym im udziałem, w tym pisemnie dnia 16 kwietnia 2020 roku, co pozostało bez odpowiedzi.

Zdaniem powodów czynności takie jak docieplenie, remont balustrad, czy też posadzek i płyt czołowych, z których odpada tynk uznać należy za zmierzające do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie, co jest obowiązkiem wszystkich współwłaścicieli.

(pozew – k. 3-4v.)

Dnia 28 sierpnia 2020 roku Referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 2508/20 – k. 43)

Pozwani w sprzeciwach wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W sprzeciwach pozwani kwestionowali powództwo co do zasady jak i wysokości. Podnieśli, że stan techniczny balkonu wynikał z zaniedbania powodów, nie było konieczności wymiany balustrady, stan techniczny balkonu nie uzasadniał przeprowadzenia prac bez uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości. Powodowie zakomunikowali jedynie w kwietniu 2017 roku, że przeprowadzą remont, ale nie informowali o jego zakresie oraz koszcie. Prace wykonane zostały wadliwie. Powodowie zapewnili pozostałych współwłaścicieli, iż remont wykonają na własny koszt i odpowiedzialność. Powodowie nie zwracali się o zwrot kosztów remontu. Co więcej, powód K. K. (1) na piśmie dnia 20 maja 2017 roku złożył zapewnienie, że „całkowity koszt remontu balkonu będzie pokryty przez Państwa K.”. Pozwani kwestionowali także wartość wykonanych prac. Umowa zawarta z M. M. opiewała na kwotę 3.850,00 zł, z kolei na fakturze widniała kwota 4.500,00 zł.

(sprzeciwy – k. 47-48, k. 55-56)

Stan faktyczny:

Powodowie A. K. oraz K. K. (1) od 2015 roku są właścicielami lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), znajdującego w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...). Ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

Pozwani K. Ż. oraz E. Ż. są właścicielami lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), znajdującego się w tym samym budynku co lokal powodów. Ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

Lokal powodów znajduje się na piętrze i przynależy do niego balkon, znajdujący się bezpośrednio nad balkonem przynależnym do położonego na parterze lokalu nr (...). Lokal numer (...) nie posiada balkonu.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: wydrukami z treści ksiąg wieczystych o numerach (...) – k. 8-27)

Balkon powodów wymagał remontu, albowiem porastała go roślinność (mech, brzoźka), przez co wnikały one w strukturę betonowej wylewki, powodując jej spękania. Nie posiadał też właściwej izolacji, co doprowadzało do odpadania tynku z jego „sufitu” na posadzkę balkonu J. i Z. K. z lokalu nr (...). Powodowie prowadzili korespondencję e-mailową z zajmującym lokal nr (...) R. K.. Pozwana E. Ż. otrzymywała te wiadomości. M. z 14 marca 2017r. pozwana zwróciła się do powodów z pytaniem, czy remont balkonu planują sfinansować ze wspólnej puli czy we własnym zakresie. W dniu 15 marca 2017r. powód odpisał, iż balkony należą do części wspólnej budynku, z wyjątkiem posadzki (...) więc sfinansowanie remontu jest wspólne (...).

Powodowie nie uzyskali zgody pozostałych współwłaścicieli na przeprowadzenie remontu balkonu, w tym zakres prac, ich koszt oraz wybór wykonawcy.

Kilka dni przed planowanym remontem powodowie doprecyzowali termin rozpoczęcia remontu na dzień 20 maja 2017 roku.

(dowód: fotografia– k. 53, korespondencja elektroniczna – k. 74-78, zeznania świadka R. K. – k. 120-122, 149-152v., zeznania powoda K. K. (1) – k. 189-190, płyta – k. 192, zeznania pozwanej E. Ż. – k. 190-191, zeznania pozwanego K. Ż. – k. 190v.-191, płyta CD– k. 192)

Dnia 19 maja 2017 roku powódka A. K. zawarła z firmą (...) M. M. umowę na wykonanie balustrady ocynkowanej według ustalonego wzoru, izolacji i nowej wylewki betonowej. Zakończenie prac miało nastąpić najpóźniej dnia 10 czerwca 2017 roku. Całkowity koszt wykonania prac oszacowano na kwotę 3.850,00 zł netto. Na poczet umowy powódka wpłaciła zadatek w kwocie 1.500,00 zł.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: umową nr (...) z dnia 19.05.2017r. – k. 28)

Dnia 20 maja 2017 roku w godzinach porannych wykonawca zamierzał przystąpić do wykonania prac objętych umową. Wówczas Z. K. razem ze swoim synem R. K. wręczyli powodom pismo z dnia 20 maja 2017 roku, w którym oczekiwali wyjaśnienia sposobu zabezpieczenia prac remontowych przed zabrudzeniem lub uszkodzeniem nieruchomości, odpowiedzialności za powstałe szkody, w tym ewentualnie z ubezpieczenia wykonawcy. Powód K. K. (1) odebrał pismo, na którym dopisał: „Całkowity koszt remontu balkonu będzie pokryty przez Państwa K.” Powyższe parafowała A. K.. W czasie rozmowy pomiędzy powodami a pozwanym i R. K., powódka A. K. twierdziła, że koszt remontu i tak zostanie poniesiony przez wszystkich współwłaścicieli. Powodowie w załączeniu do oświadczenia zobowiązali się do wzięcia odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe na skutek prowadzonych prac remontowych, a także do uprzątnięcia terenu.

(dowód: pismo z dnia 20.05.2017r. – k. 51, zeznania świadka R. K. – k. 120-122, 149-152v., zeznania powoda K. K. (1) – k. 189-190, płyta – k. 192, zeznania pozwanej E. Ż. – k. 190-190v., płyta – k. 192, zeznania pozwanego K. Ż. – k. 190v.-191, płyta – k. 192)

Z tytułu wykonania umowy wykonawca dnia 7 czerwca 2017 roku wystawił fakturę VAT na kwotę 4.500,00 zł brutto, którą powodowie uścili.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: fakturą VAT nr (...) z dnia 07.06.2017r. – k. 29, fotografiami – k. 87-90)

W piśmie z dnia 28 grudnia 2017 roku powodowie złożyli Z. K. oraz R. K. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego dnia 20 maja 2017 roku, w którym zobowiązali się do pokrycia kosztów remontu balkonu, z uwagi na działanie pod wpływem groźby pozwanego Z. K. oraz R. K. i brak swobody powzięcia decyzji na skutek stresu i zdenerwowania. Wskazali także na niedopuszczenie ekipy remontowej do balkonu grożącego zawaleniem, a także niekulturalne zachowanie pozwanego. Pozwani takiego oświadczenia nie otrzymali.

(dowód: pismo z dnia 28.12.2017r. – k. 72 wraz z potwierdzeniem nadania – k. 73)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony, zgromadzonej dokumentacji fotograficznej, zeznań świadka oraz stron.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrzył się podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów złożonych przez strony. Żadna ze stron również nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Nadto, wskazać należy, że zasadniczo brak było podstaw, aby odmówić wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadka oraz stron. W ocenie Sądu zeznania te były szczere, logiczne, spontaniczne i zbieżne, co w przekonaniu Sądu świadczy o ich zgodności z prawdą. Nie mniej istniały pewne rozbieżności, które zasadniczo dotyczyły oceny faktów niż ich samych, tj. stan techniczny balkonu czy wykładnia oświadczeń woli stron.

Podstawę prawną powództwa stanowił więc przepis art. 207 k.c., zgodnie z którym 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.

Wskazać należy, iż prawo własności stanowi samoistną podstawę powstania obowiązku partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną, w stosunku do wielkości udziałów w tej rzeczy, niezależnie od tego, czy taki współwłaściciel z rzeczy wspólnej korzysta na równi z innymi współwłaścicielami.

Zasady ponoszenia wydatków na rzecz wspólną określa art. 207 k.c. wskazując, iż właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości ich udziałów. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju nakłady na rzecz, zarówno nakłady konieczne, związane z normalną eksploatacją rzeczy, jak i inne nakłady oraz inne obciążenia. Wskazać jednak należy, że rozliczenia z tytułu nakładów dotyczą tylko nakładów poczynionych zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc za zgodą większości - nakłady mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu, a za zgodą wszystkich współwłaścicieli te nakłady, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c. i 201 k.c.). Większość ta obliczana jest w stosunku do udziałów (art. 204 k.c.). Wyjątkiem od tej zasady są czynności zachowawcze (art. 209 k.c.).

Wskazać należy, że pomiędzy stronami nie było sporu co do sposobu korzystania z nieruchomości. Bezsporne było, że pozwani zajmowali lokal na II. piętrze, natomiast powodowie na I. piętrze. Dodać również należy, iż sporny balkon, poza tym, że przynależy do lokalu powodów, stanowi część wspólną nieruchomości. Jego bariery stanowią bowiem część elewacyjną jako element założeń architektonicznych budynku. Podłoga zaś tworzy zadaszenie dla balkonu niżej położonego.

Idąc dalej, Sąd uznał, że czynność przeprowadzenia remontu balkonu na nieruchomości wspólnej nie stanowiła czynności zachowawczej. Skoro zatem takiej czynności nie stanowiła a nadto przekraczała zwykły zarząd nieruchomością - wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli.

Sąd zważył, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia "zarządu", w związku z czym należało uznać, że działania powodów nie zmierzały do zachowania wspólnego prawa. Zauważyć należy, że czynność zachowawcza może mieć charakter zarówno czynności faktycznej, jak i prawnej. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30.10.2013r., sygn. akt II CSK 673/12, OSP 2014/7-8/72). Czynności zachowawcze mogą polegać m.in. na naprawie rzeczy w sytuacji zagrożenia jej pogorszeniem bądź utratą i każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do samodzielnego dokonania takich czynności. W niniejszej sprawie bezspornym było, że remont balkonu wykonany został w 2017 roku. Wcześniej było wiadome, że stan balkonu nie jest zadowalający i wymagać będzie z czasem coraz poważniejszych napraw. Powodowie podejmowali zatem czynności konserwacyjne od momentu zakupu tj. 2015 roku, zdjęli luźne płytki balkonowe, szukali wykonawców remontu. Wykonane jednak przez powodów prace remontowe, polegające na generalnym remoncie zarówno płyty balkonowej jak i balustrady przekraczają zakres czynności zwykłego zarządu.

Istotny był również stopień zagrożenia. Zdaniem Sądu, postawa powodów nie pozwala na wyprowadzenie przekonania, że istniało zagrożenie znacznych rozmiarów, wynikające ze złego stanu technicznego balkonu, co w zasadzie nie budziło wątpliwości. Stan balkonu był znany od 2015 roku i jego degradacja nie nastąpiła w sposób gwałtowny w maju 2017 roku. Nieruchomość wspólna nie była zatem zagrożona w takim stopniu, aby uzasadniało to choćby przypuszczenie, że nieprzeprowadzenie remontu balkonu spowoduje niewspółmierne i nieodwracalne szkody, znacznie obniżając komfort życia mieszkańców budynku przy ulicy (...). Zdaniem Sądu przeprowadzony generalny remont, który jest przedmiotem niniejszego sporu oczywiście miał na celu naprawienie balkonu, aby uniemożliwić przenikanie wilgoci przez posadzkę skutkujące odpadaniem warstwy tynku ze spodu płyty balkonowej i zmierzał do zachowania substancji budynku we właściwym stanie i polepszenia komfortu życia mieszkańców nieruchomości.

Nie była to jednak czynność niezbędna. Tym bardziej, nie była niezbędna wymiana balustrady balkonowej. Strona powodowa nie wykazała więc w toku niniejszego postępowania, że stan techniczny budynku wymagał w trybie pilnym dokonania przedmiotowego remontu.

Przechodząc do oceny prawnej spornego remontu wskazać należy, iż ustawodawca nie podając definicji pojęć czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zarząd, pozostawił kwestie interpretacyjne doktrynie i orzecznictwu. Przyjmuje się ogólnie, że załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym stanowi czynności zwykłego zarządu, pozostałe zaś należy uznać za czynności przekraczające ten zakres. Remont balkonu nieruchomości wspólnej, nawet konieczny, stanowił czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zgoda wszystkich współwłaścicieli, w dowolnej formie, jest niezbędna a nadto musi zostać wyrażona jeszcze przed dokonaniem takiej czynności, na co wyraźnie wskazuje użyte w art. 199 k.c. stwierdzenie, że ma ona dotyczyć "zamierzonej" czynności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19.03.2019 r. w sprawie o sygn. akt III Ca 48/19, LEX nr 2704083).

Z treści dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie sposób wywodzić zgodę pozwanych na przeprowadzenie remontu. W szczególności zgody takiej nie stanowi samo oświadczenie powoda zawarte w wiadomości e-mail z 15 marca 2017r., iż balkon, z wyjątkiem jego podsadzki, stanowi część wspólną więc i jego finansowanie jest wspólne. Powodowie nie przedstawili również pozwanym szacowanego kosztu oraz zakresu prac remontowych. Umowa na wykonanie prac remontowych zawarta została przez powodów przeddzień ich rozpoczęcia, co oznacza, że pozwani nie mieliby nawet czasu na przeanalizowanie tej kwestii i udzielenie wiążącej odpowiedzi. Stąd też dopatrywanie się w postawie pozwanych milczącej zgody uznać należało za nieuprawnione. Co więcej, pozwani szczegółowo wskazywali, na jakie remonty nieruchomości wspólnych wyrażają zgodę (dach, kominy). Odnosnie balkonu brak było takiego oświadczenia. Zatem, zgodnie z art. 199 k.c., w braku zgody współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Innymi słowy zgoda pozostałych współwłaścicieli winna być wyraźna, a nie dorozumiana.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu, nie ulegało wątpliwości, że dokonując remontu balkonu, powodowie nie posiadali wymaganej zgody pozostałych współwłaścicieli.

W tej sytuacji marginalne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało oświadczenie powodów o poniesieniu kosztów remontu na własny koszt. Podobnie rzecz ma się do oceny skutków złożonego państwu K., nie zaś pozwanym, oświadczenia o uchyleniu się od jego skutków prawnych. Niezależnie jednak od poczynionych rozważań, Sąd uznał, że powodowie przejęli na siebie koszty przeprowadzenia remontu. Jeżeli bowiem treść oświadczenia o poniesieniu tych kosztów została dopisana do pisma z dnia 20 maja 2017 roku po podpisaniu go przez powodów, to po pierwsze nie znalazłaby się na nim adnotacja powódki dotycząca kosztów remontu, a nadto powodowie nie składaliby oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych tego oświadczenia, skoro go nie złożyli. W piśmie z dnia 28 grudnia 2017 roku wskazali wprost na oświadczenie, „w którym zobowiązaliśmy się do pokrycia kosztów remontu balkonu”.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 199 k.c. oraz art. 209 k.c. a contrario powództwo w punkcie I. wyroku podlegało oddaleniu, albowiem czynności podjęte przez powodów przekraczały zakres zwykłego zarządu, a pozostali współwłaściciele nie wyrazili na nie zgody, a nadto czynność ta nie spełniała kryteriów czynności zachowawczych.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punktach 2. i 3. wyroku na mocy art. 98 k.p.c. w zw. art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U.2015.1804 ze zm.) w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od powodów na rzecz każdego z pozwanych całość poniesionych przez nich kosztów procesu, na co składały się: opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (270,00 zł) oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17,00 zł).