

Sygn. akt IV Ca 190/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w (...) IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), Andrzej Jastrzębski

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrozna

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2015 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa D. L.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego  
w S. z dnia 7 listopada 2014r., sygn. akt I C 75/11

1. oddala apelację,
2. zasądza od powódki D. L. na rzecz pozwanych A. S. (1) i M. S. solidarnie kwotę 300 (trzysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 190/15

## UZASADNIENIE

Powódka D. L. wystąpiła z pozwem przeciwko A. S. (1) i M. S. o zapłatę solidarnie kwoty 7.870,88 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu podała, że poczyniła w latach 2008-2010 nakładów na nieruchomości wspólną - w celu należytego jej utrzymania oraz zapobieżeniu degradacji - w wysokości 13.306,64 zł. Wysokość żądanej od pozwanych kwoty odzwierciedla wysokość posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozwani A. S. (1) i M. S. wnieśli o uznanie powództwa w części do kwoty 1.043,55 zł, a nadto o potrącenie z uznanej kwoty poniesione przez pozwanych koszty zakupu i montażu drzwi piwnicy w przedmiotowej nieruchomości w kwocie 145,15 zł oraz o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Argumentowali, że nie zawierali umowy w sprawie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, zaś większość nakładów powódka dokonywała bez ich wiedzy i zgody. Ponadto część tych nakładów służy tylko dla wygody powódki i uniemożliwia korzystanie pozwany z nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w (...) zasądził od pozwanych A. S. (2) i M. S. solidarnie na rzecz powódki D. L. kwotę 3.930,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi w stosunku rocznym od dnia 23.02.2011r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Ponadto zasądziła od pozwanych solidarnie na rzecz

powódki kwotę 494,60 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w (...) kwotę 793,97 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, jak i nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w (...) kwotę 791,75 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie następująco ustalonego stanu faktycznego:

Powódka D. L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, położonego w S. przy ul. (...) z udziałem wynoszącym (...) części we własności części budynku i urządzeń nie należących wyłącznie do użytku właścicieli lokali i we własności gruntu, na którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, który nabyła na mocy umowy sprzedaży z 11.10.2006r. sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...).

Pozwani A. S. (1) i M. S. są właścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, położonego w S. przy ul. (...) z udziałem wynoszącym (...) części we własności części budynku i urządzeń nie należących wyłącznie do użytku właścicieli lokali i we własności gruntu, na którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, który nabyli na mocy umowy sprzedaży z 26.02.2008r. sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). Pozwani kupili w lutym 2008r. pół domu: parter i poddasze przy ul. (...) w S.. Nieruchomość była ogrodzona. Budynek jest z podwyższonym piętrem i z poddaszem. Wejście główne jest po lewej stronie na wprost, z prawej strony jest garaż i wejście przy płocie do mieszkania po prawej stronie. Przez 30 lat w części domu, przy ul. (...) w S., mieszkała W. S. z mężem. Od niej nieruchomość tę kupili pozwani.

W dacie sprzedaży państwu S. nieruchomość była ogrodzona od strony ulicy (...). Część starego ogrodzenia, tj. brama wjazdowa pani P. była robiona w 2007r. Powódka wstawiła i zamknęła bramę, a resztę ogrodzenia zostawiła starą. Nie zgadzała się żeby p. S. zrobiła pozostałą część ogrodzenia od strony W., bo tam była część wspólna. Po stronie prawej państwo S. wykonali ogrodzenie: nową bramę - drugą wjazdową, następnie renowację starej siatki w ramach, zdjęli starą siatkę i założyli nową - zlecieli te prace zakładowi Centrum (...) w 2007r. Od strony W. była zrobiona furka po stronie prawej, którą wchodziło się do mieszkania i wykonano bramkę do garażu od strony ul. (...). Postawiono dwa lub trzy nowe słupki z czerwonej cegły. Na posesji były dwie bramy i trzecia do garażu. Dwie były używane przez p. S., a jedna przez panią P.. Brama używana przez panią P. została założona w 2007r. Państwo S., nie mogąc porozumieć się z powódką na temat zakresu użytkowania działki i zakresu wykonywanych prac, podzielili teren nieruchomości do odrębnego używania w drodze ugody sądowej.

Z ustaleń Sądu I-ej instancji wynika, że powódka kupiła nieruchomość w złym stanie technicznym. Dla tego stanu technicznego sporządzane były protokoły. Z protokołu przeglądu budynku nr (...), przy ul. (...) w S. spisanego dnia 24.06.2002r. wynika, że uszkodzone są jeden pion rur spustowych przy gruncie; mieszkańcy bez zgody administratora dokonują we własnym zakresie docieplenia budynku; stolarka okienna na klatce schodowej wykazuje zużycie techniczne około (...); stolarka elewacji wykazuje zużycie techniczne ((...) wynikające z okresu eksploatacji; ogrodzenie posesji od strony ulicy siatka w ramach, złuszczone farba, uszkodzone częściowo słupki z cegły; drogi gruntowe niewyprofilowane z licznymi „wybojami”; chodnik wykonany z płyt – na zapleczu lokator samowolnie dokonał szalowania i ułożenia chodnika; na terenie posesji ogólny nieład, stosy gruzu, złomu, rozebrane samochody, płyty; przy wyjeździe do garażu wbudowane słupki ogrodzeniowe – przechylone i uszkodzone. Ze sporządzonego w dniu 25.10.2007r. protokołu stanu technicznego przedmiotowego budynku sporządzonego przez A. N. specjalistę do spraw technicznych (...) sp. z o.o. w S. wynika, że w klatce schodowej na półpiętrze nie jest umocowana wykładzina PCV, która wyłożona jest na podestach drewnianych, drzwi wejściowe do wiatrołapu są spróchniałe w dolnej części skrzydła, w dwóch miejscach są ubytki betonowe w schodach wejściowych do piwnicy od strony podwórza oraz brak jest okuć, nieszczelne są drzwi wejściowe do piwnicy, uszkodzone jest jedno okienko w korytarzu piwnicznym, przesła metalowe ogrodzenia wymagają konserwacji, część słupków ogrodzenia jest nachylona, ściana w korytarzu piwnicznym od strony szczytu budynku (zachód) częściowo zawilgocona przez spływającą z rury spustowej wodę opadową, w murku oporowym w schodach piwnicznych są miejscowo zwietrzałe i wykruszone cegły, których ubytki zostały spowodowane przeciekami z rynny dachowej.

Powódka rozliczyła poczynione przez nią nakłady na częściach wspólnych nieruchomości położonej w S., przy ul. (...) w następujący sposób: zakup i montaż drzwi wejściowych i daszku - 1663,10 zł; zakup i montaż skrzynki na przyłączy gazowe -231,30 zł; wykonanie ogrodzenia terenu - 4.786,09 zł; zakup i ułożenie kostki polbrukowej -1.592,33 zł; zakup i montaż czujek elektrycznych 269,84 zł; wykonanie odprowadzenia wody z rynien -400 zł; wywóz gruzu - 200 zł; naprawa i konserwacja wejścia do budynku - 4.163,98 zł. W sumie poczynione nakłady na części wspólne przedmiotowej nieruchomości zostały przez nią wyliczone w kwocie 13.306,64 zł, co daje przy uwzględnieniu udziału pozwanych w nieruchomości kwotę 5.052,93 zł. Na udokumentowanie poniesionych przez powódkę wydatków załączyła ona: rozliczenie prac wykonanych w S., przy ul. (...) na łączną kwotę - 448,94 zł; paragon z O. na kwotę -186,86 zł; do klinkieru – paragony z F. na kwoty: 14,20 zł, 14,20 zł, 49,80 zł; elektryczne-paragony z P.P.H.U. (...) na kwoty: 128,10 zł, 97,00 zł; brama metalowa z furką + 3 przesła oraz daszek z poliwęglanu- rachunek z Przedsiębiorstwa (...) na kwotę 3.800,00 zł, paragony z F. na kwoty: 234,35 zł, 295,76 zł, 147,88 zł; faktury VAT z (...) na kwoty: 47 zł, 94,45 zł, 830,86 zł, 1.394,37 zł, 12,50 zł; faktury z (...) (...) na kwoty: 3.061,13 zł, polbruk-korygująca - 2.372,37 zł; faktura VAT z (...) na kwotę 827,00 zł; drzwi – paragony z (...) na kwoty: 64,89 zł, 22,75 zł, 96,28 zł, 52,11 zł, 117,59 zł. Powódka udokumentowała geodezyjny podział działki (...) 1 KM 17 S. położonej, przy ul. (...) co do sposobu jej użytkowania D. L. i poprzednich współwłaścicieli – W. i A. S. (3) oraz przedstawiła w piśmie z dnia 10.08.2007r. zakres prac remontowych na nieruchomości z prośbą o wyrażenie zgody na nie przez poprzednich współwłaścicieli. Poprzedni właściciele w piśmie z dnia 27.10.2007 r. wyrazili zgodę na wykonanie robot w przedstawionym zakresie oprócz wymiany drzwi wejściowych na nowe, proponując ich remont. Pan A. S. (3) uzyskał zgodę Urzędu Miejskiego na wykonanie wjazdu gospodarczego na ul. (...) w S.. A. S. (3) na przedmiotowy wjazd zakupił materiał budowlany. Centrum (...) na zamówienie A. S. (3) wykonało ogrodzenie według zlecenia, element ogrodzenia oraz przeprowadziło naprawę elementów ogrodzenia i bramy wjazdowej. Na jego też zlecenie Usługowy Zakład (...) wykonał prace dekarские na przedmiotowej posesji.

Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy według biegłego sądowego koszty nakładów poniesionych na częściach wspólnych nieruchomości w S., przy ul. (...) wynoszą: podest wejściowy – 216,40 zł – wersja I, 216,40 zł – wersja II, 266,86 zł – wersja III, drzwi wejściowe – 1.034,94 zł– wersja I, 1.034,94 zł – wersja II, 1.139,44 zł – wersja III, daszek nad drzwiami wejściowymi - 416,90 zł – wersja I, 416,90 zł – wersja II, 453,59 zł – wersja III, czujniki elektryczne – 281,01 zł– wersja I, czujniki elektryczne – 281,01 zł– wersja II, czujniki elektryczne – 304,06 zł– wersja III, odprowadzenie wody z rynien – 629,98 zł– wersja I, chodnik z kostki polbruk- 1.328,24 zł– wersja I, chodnik z kostki polbruk- 1.328,24 zł– wersja II, chodnik z kostki polbruk- 1.606,52 zł– wersja III, skrzynka przyłącza gazowego plus obudowa – 205,70 zł– wersja I, skrzynka przyłącza gazowego plus obudowa – 205,70 zł– wersja II, skrzynka przyłącza gazowego plus obudowa – 239,67 zł– wersja III, ogrodzenie terenu – 4.443,14 zł– wersja I, ogrodzenie terenu – 4.443,14 zł– wersja II, ogrodzenie terenu – 5.095,37 zł– wersja III, naprawa ściany murku do piwnicy – 81,45 zł– wersja I, naprawa ściany murku do piwnicy – 81,45 zł– wersja II, naprawa ściany murku do piwnicy – 112,05 zł– wersja III, oczyszczenie cegły i spoinowanie – 291,99 zł– wersja I, oczyszczenie cegły i spoinowanie – 291,99 zł– wersja II, oczyszczenie cegły i spoinowanie – 425,65 zł– wersja III. Razem w sumie wszystkie koszty wyniosły: 8.929,75 zł-wersja I, 8.299,77 zł-wersja II, 9.643,21 zł-wersja III.

Pismem z dnia 5.11.2009 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty na jej rzecz kwoty w wysokości 5.052,93 zł tytułem poniesionych przez nich wydatków na nieruchomość wspólną. Z kolei pismem z dnia 25.10.2010r. pełnomocnik pozwanych poinformował stronę powodową, że nie wyrażają zgody na sposób użytkowania nieruchomości, zawieranie umów w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości wspólnej. Pozwani w zakresie poczynionych nakładów i zwrotu za nie części poniesionych wydatków poinformowali powódkę, iż nie wyrazili zgody na prowadzenie prac na częściach wspólnych nieruchomości, a ponadto nie otrzymali rachunków w zakresie zapłaty żądanej przez nią kwoty. Nie widzą wobec tego możliwości ugodowego załatwienia sprawy. Na dowód zakupu przez nich drzwi do piwnicy przedłożyli fakturę VAT z (...) na kwotę 355,33 zł. Na dowód, iż nie są zobowiązani do zwrotu wydatków za bramę wjazdową i położenie polbruku na części użytkowanej przez powódkę oraz odprowadzenie wód deszczowych, a także za wyłożoną terakotę przed drzwiami powódki przedstawili zdjęcia dokumentujące te wydatki.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że strony nie żyją w zgodzie, ponieważ pozwani twierdzą, że powódka podejmuje działania, które służą jedynie jej wygodzie i skierowane są przeciwko pozwany. Próby wejścia pozwanych lub ich gości na wspólną nieruchomość kończą się wezwaniem przez powódkę straży miejskiej i policji. Komendant Straży Miejskiej w S. potwierdza, że takie zgłoszenia miały miejsce i z powodu zmiany stanu prawnego przepisów prawa miejscowego złożony wniosek do sądu o ukaranie M. S. został zwrócony. Podejmowane były dwie interwencje policji pod adresem w S., przy ul. (...). Jedna została zgłoszona w dniu 16.06.2010 r. przez D. P. w sprawie nieprawidłowo zaparkowanego pojazdu. Druga miała miejsce w dniu 28.01.2011 r. zgłoszona przez M. S., a dotyczyła nieporozumień sąsiedzkich. Zespół do spraw Wykroczeń Komisariatu Policji I w S. nie prowadził postępowań wobec stron postępowania.

Nadto Sąd I-ej instancji ustalił, że powódka zamknęła bramę od swojej strony (części nieruchomości przeznaczonej do jej wyłącznego korzystania) na kłódkę. Jeśli pozwany postawił samochód na dzień lub dwa, to powódka wzywała policję i straż miejską, argumentując to tym, że pozwany nie ma prawa korzystać z tej części nieruchomości. Powódka poleciła w 2008r. Z. W. wykonanie części metalowych w postaci ogrodzenia posesji położonej na ul. (...) w S. oraz daszka poliwęglanowego nad wejściem. Prace te wykonał on w połowie roku 2008, a rachunek za te prace wystawił w końcu tego roku. Prace były prowadzone dwuetapowo, najpierw położony był daszek poliwęglanowy, a później ogrodzenie. Na posesji była prowizorka bramy zrobiona metodą chałupniczą z prętów metalowych. Na temat prac nigdy nie rozmawiał z pozwany, nigdy się z nimi nie spotkał. Świadek nie wiedział, czy starą bramę ujął w rozliczeniu. Za wykonanie tych prac zapłaciła mu powódka. Nie była to płatność jednorazowa, ale w ratach. Nikt nie sprzeciwiał się wykonaniu tych prac. Prace, które dozorował wykonywała przynajmniej dwójka pracowników świadka. Pracownicy świadka nie zgłaszali żadnych sprzeciwów ze strony osób mieszkających na posesji odnośnie montażu bramy. Brama była montowana przy lewej stronie budynku w części użytkowanej przez powódkę.

Jak ustalił Sąd I-ej instancji powódka dokonała remontu przedmiotowej posesji w częściach wspólnych. Pozwani wyrazili na to zgodę w sposób dorozumiany, ponieważ nie wyrażali sprzeciwu co do wykonywanych prac, nie przeszkadzali i nie utrudniali tych prac pracownikom wykonującym je na zlecenie powódki. Pomagali też powódce, gdyż pozwany jeździł z powódką do (...) i przywoził materiały. Koszt należny powódce za wykonane prace to: drzwi wejściowe (koszt przyjęty - 1263,10 zł); montaż czujek (koszt przyjęty 269,84 zł), obudowa i wymiana skrzynki gazowej (koszt przyjęty - 231,30 zł), podest wejściowy (koszt przyjęty - 282,72 zł., wybudowany daszek (koszt przyjęty - 399,99 zł.), odpływ wody z rynien (koszt przyjęty - 400 zł.), wybudowanie chodnika z polbruku (koszt przyjęty - k. 1448,18 zł.), naprawa ściany murku do piwnicy (koszt przyjęty - 81,45 zł.), oczyszczenie cegieł i spoinowanie (koszt przyjęty - 291,99 zł.), koszt wybudowania ogrodzenia (koszt przyjęty - 2.221,57 zł.). Łączna suma przyjęta do rozliczenia za prace wykonane przez powódkę na części wspólnej to kwota 6.890,14 zł.

Powódka skierowała pismo z dnia 11.10.2014r. do pozwanych w związku z rozpoczęciem przez nich prac w części nieruchomości wspólnej z prośbą o wskazanie szczegółowego zakresu prac oraz planowego terminu ich zakończenia, a także podania, jakie części nieruchomości wspólnej mają być przedmiotem rozpoczętych robót i jakie prace mają zostać na nich wykonane. Strona pozwana przedłożyła faktury VAT dokumentujące zakup materiałów do ocieplenia budynku będącego własnością stron i wniosła o potrącenie tych należności w przypadku zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki dochodzonych roszczeń. Pozwani wstawili drzwi do piwnicy (za 355,33 zł.) i kwota do potrącenia za nie wg udziału w stosunku do powódki, zgłoszona to 145,15 zł.

Jak ustalił też Sąd Rejonowy strona powodowa wraz ze stroną pozwaną zawarły ugodę w sprawie korzystania z nieruchomości gruntowej położonej w S., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w(...) prowadzi księgę wieczystą KW (...). Ugoda ta została zawarta między stronami w sprawie o częściowe zniesienie współwłasności. Na skutek zawartej ugody postanowieniem Sądu Rejonowego w (...) z dnia 30.11.2012 r. umorzono postępowanie ( I Ns 563/12 ).

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy, bacząc m.in. na przepisy art. 199 kc, art. 207 kc, art. 6 kc i art. 245 kpc, uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. W pierwszej kolejności Sąd I-ej instancji miał na uwadze, że remont przeprowadzony przez powódkę stanowił czynność przekraczający zwykły zarząd. W niniejszej sprawie jednak zgoda na niego została udzielona przez pozwanych w sposób dorozumiany, ponieważ znosili oni

wykonywane prace, część z nich była konsultowana z nimi i przyznają, że się zgodzili, a nawet ofiarowali swój wkład do tych prac.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka miała prawo do żądania zwrotu od pozwanych należności za następujące prace: część ogrodzenia z furtką, jako że jest to część wspólna, a z furtki tej mogą korzystać również lokatorzy pozwanych - sąd przyjął 1/2 wartości ogrodzenia, wobec braku możliwości rozdzielenia tych kosztów, które wyliczane są przez powódkę jak i biegłego łącznie. Następne elementy za które należy się zwrot powódce kosztów za wykonane prace to: podest wejściowy - jako że stanowi część wspólną, oraz mają możliwość korzystania z niego osoby chcące dostać się do lokalu przynależnego do lokalu pozwanych; drzwi wejściowe (koszt ich został uznany również przez pozwanych z daszkiem (z tych samych powodów); światła z czujkami (nie tylko stanowią nakład na część wspólną, ale koszt ich został uznany również przez pozwanych); odprowadzenie wody z rynien - służy wszystkim mieszkańcom ; chodnik z polbruku (część wspólna), skrzynka na gaz (nakład na część wspólną, ponadto koszt uznany przez pozwanych); naprawa ściany murku (również dotyczy części wspólnej nieruchomości); oczyszczenie cegieł i spoinowanie (z powodów powyżej wskazanych). Pozwani nie powinni natomiast partycypować w kosztach wybudowania bramy zamontowanej przez powódkę i z której to wyłącznie ona korzysta, jako że nie mają możliwości korzystania z niej, ponieważ w myśl zawartej umowy każda ze stron korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie wydzielonej części nieruchomości. W zakresie poniesionych przez powódkę kosztów na ww. prace Sąd Rejonowy odnośnie drzwi wejściowych przyjął koszt wskazywany przez powódkę, jako że zaakceptowała go strona pozwana, uznając roszczenie w tym zakresie - 1.263,10 zł. Podobnie rzecz się ma z kosztem montażu czujek (269,84 zł.) oraz kosztem wymiany i obudowy skrzynki na przyłączy gazowe - 231,30 zł. Jeśli chodzi o podest wejściowy Sąd I-ej przyjął kwotę 282,72 zł wg pierwszego wariantu III opinii biegłego - gdyż ten wariant najpełniej uwzględnia wykonane prace (uwzględnia położenie płytek). Koszt wybudowania daszku Sąd I-ej instancji przyjął wg rachunku przedstawionego przez powódkę - 399,99 zł, uznając, że koszt w tym zakresie został udowodniony. Sąd uwzględnił koszt wykonania odpływu wody z rynien wskazywany przez powódkę, jako koszt przez nią poniesiony - 400 zł, mimo że we wszystkich opiniach biegły wyliczał ten koszt na wyższy. Jednakże, powódka w związku z tym nie może domagać się zapłaty większej, niż koszt który rzeczywiście poniosła. Koszt wybudowania chodnika z polbruku dla części wspólnej podlegał uwzględnieniu w wysokości wskazanej przez biegłego w III opinii, w wersji I - 1448,18 zł. Sąd uwzględnił koszt naprawy ściany murku do piwnicy w wysokości 81,45 zł. wg III opinii biegłego, wersji I. Koszt oczyszczenia cegieł i spoinowania Sąd uwzględnił wg III opinii biegłego w wersji I - 291,99 zł. Jeśli chodzi o koszt wykonania ogrodzenia, to Sąd Rejonowy wziął pod uwagę koszt wskazany w opinii biegłego nr III, wariant I, tj. 4.443,14 zł, uznając że powódka ma prawo domagać się zwrotu połowy tej kwoty, oczywiście rozliczonej w stosunku do udziału. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na to, że powódka nie przedstawiła żadnego rozliczenia podzielonego na wykonanie bramy i ogrodzenia w części działki użytkowanej tylko przez nią, oraz na część wspólną, traktując całe ogrodzenie jak część wspólną. Zatem do rozliczenia została przyjęta kwota 2.221,57 zł z tytułu ogrodzenia. Zatem łączna suma to 6.890,14 zł z tego wg udziału pozwanych winni oni zwrócić powódce kwotę 4.075,51 zł. Kwotę tę należy pomniejszyć o zgłoszoną prawidłowo do potrącenia należność pozwanych przysługująca im za zakup drzwi do piwnicy (z kwoty 355,33 zł udział powódki - 145,15), zatem 4.075,51 zł - 145,15 zł. =3.930,36 zł.

Sąd I- instancji nie brał pod uwagę wariantu II opinii III, jako że w ocenie Sądu koszty wykonania poszczególnych elementów nieruchomości zostały tu niepotrzebnie zawyżone przez biegłego.

Dalej Sąd a quo oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa, jako że opinie biegłego (pisemna i pisemne uzupełniające) były spójne, logiczne oraz opracowane w sposób rzetelny, a także szczegółowo i wnikliwie uzasadnione. Nadto postanowieniem z dnia 21.03.2014r. oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie kosztorysu jako dowodu w niniejszej sprawie, uznając że jest to dokument prywatny potwierdzający jedynie stanowisko strony go zgłaszającej.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zgłoszonej do potrącenia kwoty zakupu materiałów budowlanych przez pozwanych do ocieplenia wspólnego budynku, albowiem prace te nie zostały wykonane, a materiały te nie zostały zużyte, zatem wierzytelność ta nie stała się jeszcze wymagalna.

O kosztach Sąd i-ej instancji orzekł na podstawie art. 100 kpc., w zw. z art. 105 § 2 kpc rozdzielając je stosunkowo, mając na uwadze wynik postępowania.

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodziła się powódka. W wywiedzionej apelacji zaskarżyła ona wydany wyrok w części, tj. co do pkt I w zakresie zasądzonych na rzecz powódki odsetek ustawowych oraz pkt II i IV, którymi zasądzono na rzecz powódki odsetki ustawowe dopiero od dnia 23.02.2011r., powództwo oddalono w pozostałym zakresie oraz nakazano ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w(...) kwotę 793,97 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych zamiast obciążyć nimi wyłącznie pozwanych. Apelująca podniosła zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj.:

a) art. 6 kc – poprzez uznanie, że powódka nie udowodniła całości roszczenia w sytuacji, gdy powódka przedłożyła stosowne dowody, nadto dopuszczone i przeprowadzone, przedłożyła też wniosek dowodowy dot. kosztorysu, który to został oddalony, mimo że zawierał informacje istotne dla postępowania,

b) art. 206 kc i art. 207 kc poprzez przyjęcie, że: powódka była de facto zobowiązana do ponoszenia nakładów na nieruchomości i to w zakresie przekraczającym udział w nieruchomości wspólnej, ustalenie uczestnictwa w nakładach wg podziału quoad usum z 2012r. zamiast wg udziału w nieruchomości wspólnej, ogrodzenie służące wszystkim współwłaścicielom zostało wykonane przed podziałem quoad usum, poniesione przez powódkę koszty wyniosły 13.306,64 zł, co przy udziale pozwanych stanowi kwotę 7.870,88 zł, a nie ustaloną przez sąd Rejonowy 5.052,93 zł, należne powódce sumy należy przyjmować w wariantach zawierających niższe kwoty, a które nie zawierają narzutów i marż, potwierdzenie kosztów poniesionych przez powódkę nie mogło być udowodnione w drodze dokumentu prywatnego – kosztorysu,

c) art. 154 kc w zw. z art. 207 kc poprzez jego niezastosowanie przez analogię w sytuacji, gdy sąsiedzi są zobowiązani do partycypowania w kosztach utrzymania wspólnych płotów, ogrodzenie posadzone przy granicy nieruchomości służyło do wspólnego użytku, ugodę dotyczącą podziału do korzystania zawarto po wykonaniu nowego ogrodzenia, powódka dochodzi roszczeń powstałych w okresie 2008-2010, zaś ugodę zawarto w 2012r., ogrodzenie nieruchomości oraz inne jej części wymagały nieustannych napraw i konserwacji, ogrodzenie jest nakładem, z którego korzystają wszyscy współwłaściciele

2. naruszenia prawa procesowego, tj.:

a) art. 233 § 1 kpc poprzez przyjęcie, że: pozwani byli zobowiązani do partycypowania w wydatkach poniesionych przez powódkę według zasad innych, niż wyznaczone przez ich udział w nieruchomości podział quoad usum odnosi skutek z mocą wsteczną, opinie sporządzone przez biegłego sądowego są spójne, logiczne i rzetelne,

b) art. 217 kpc i art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego powódki z przedłożonego dokumentu prywatnego – kosztorysu,

c) art. 100 kpc poprzez jego zastosowanie, zamiast art. 98 § 1 - § 3 kpc, ewentualnie art. 102 kpc,

d) art. 102 kpc, jako zarzut ewentualny, poprzez jego niezastosowanie.

W konsekwencji powódka wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu prywatnego – kosztorysu, o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz solidarnie kwoty, o której mowa w pkt 1 zaskarżonego wyroku wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 1.02.2011r. do dnia zapłaty, uwzględnienie powództwa w całości tj. zasądzenie dodatkowej nieuwzględnionej kwoty 3.940,52 zł, a także o obciążenie pozwanych całością kosztów postępowania oraz kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości, jako bezzasadnej oraz zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu. W ocenie pozwanych Sąd I-ej instancji nie naruszył ani przepisów prawa materialnego ani prawa procesowego.

### **Sąd II-ej instancji zważył, co następuje:**

Apelacja powódki jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie zauważyć należy, że Sąd Rejonowy, orzekając w niniejszej sprawie, prawidłowo ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w niej materiał dowodowy, opierając się na prawidłowo zastosowanych normach prawa materialnego. Także sposób procedowania w sprawie odpowiadał wymogom określonym w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Odnosnie zarzutów sformułowanych w apelacji stwierdzić należało, że apelująca zgłosiła w istocie dwa zarzuty. Jeden dotyczył naruszenia prawa materialnego, drugi obejmował obrazę prawa procesowego. Zdaniem Sądu Okręgowego oba są nietrafne.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu formalnego i przytoczonych na jego uzasadnienie argumentów, albowiem dopiero brak uchybień w tym zakresie stwarza możliwość dokonania oceny prawidłowości zastosowania w sprawie norm prawa materialnego. Zarzut ten w szczególności tyczy się to wprost wyartykułowanego w apelacji pozwanej naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc. Zgodnie z jego treścią Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebrany materiał dowodowy. Jest to podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16.02.1996 r., II CRN 173/95, nie publ.). W orzeczeniu z dnia 10.06.1999 r. (II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do .pozostałego materiału dowodowego.

Swobodna ocena dowodów nie może być jednak całkowicie dowolna. W doktrynie i orzecznictwie formułowane są reguły ocenne, które mają pomóc sędziemu, a wyprowadzane przede wszystkim z prawidłowej wykładni obowiązujących w postępowaniu dowodowym przepisów. Granice jej wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy i ideologiczny (vide: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, pod red. T. Erecińskiego, Wydawnictwo Prawnicze, Wa-wa 1997, str. 379 i nast. ).

Przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Ale skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide: SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 nie publ., z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, „Wokanda” 2000, nr 7, poz. 10, i z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732 ).

W procesie ustalenia stanu faktycznego i rozważaniach Sądu Rejonowego, przy wydawaniu zaskarżonego wyroku, zdaniem Sądu II instancji, nie doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Pełnomocnik pozwanej nie wykazał naruszenia przez Sąd Rejonowy żadnego z powyżej wymienionych czynników wpływających na realizację tej zasady, a tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego, może czynić

usprawiedliwionym zarzut naruszenia, wynikającej z art. 233 § 1 kpc, zasady swobodnej oceny dowodów (vide: stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 29 stycznia 2003r. w sprawie I CKN 1431/00 - nie publ., które Sąd orzekający w niniejszym składzie podziela). Zauważyć przy tym należało, że apelująca dla uzasadnienia omawianego zarzutu przytaczała argumenty, którymi posługiwała się dla usprawiedliwienia swego stanowiska przy zgłaszaniu innych jeszcze zarzutów tak natury procesowej, jak i materialnoprawnej. Sąd Okręgowy odniesie się do nich zatem przy uwzględnieniu rodzaju zarzucanej materii

W związku z powyższym należało w pierwszym rzędzie odeprzeć zarzut sformułowany pod adresem Sądu Rejonowego, a w ramach którego apelująca powódka nie zgadzała się z tym Sądem w kwestii oddalenia jej wniosku dowodowego o powołanie kolejnego biegłego. Zważyć należy, że strona ma możliwość za pomocą różnych środków dowodowych dowodzić swych racji. Opinia biegłego jest jednym z nich. Nie oznacza to jednakowoż, że jeżeli biegły wydał opinię, której strona nie akceptuje, to w takiej sytuacji istnieje automatyczny obowiązek Sądu powołania kolejnego biegłego.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niezupełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (por. orzeczenie SN z dnia 18.06.1952r., C 1108/51, NP. 1953, nr 10, s. 93; postanowienie SN z dnia 29.06.1973r., I CR 271/73, Lex nr 7277; wyrok SN z dnia 15.02.1974r., II CR 817/73, Lex nr 7404; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10.02.2000r., II 399/99 OSNP 2001, nr 15, poz. 497; wyrok SN z dnia 8.02.2002r., II UKN 112/01, OSNP 2003, nr 23, poz. 580). Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze jednego biegłego (por. orzeczenie SN z dnia 19.07.1952r., I C 207/52; wyrok SN z dnia 24.08.1972r., II CR 222/72, OSP 1973, z. 5, poz. 93).

Równocześnie nie można przyjmować, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (por. wyrok SN z dnia 15.02.1974r., II CR 817/73, Lex nr 7404, wyrok SN z dnia 15.11.2001r., II UKN 604/00). Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 5.11.1974r., I CR 562/74, Lex nr 7607, wyrok SN z dnia 10.01.2011r., II CKN 639/99, Lex nr 53135). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy. Podkreślić przy tym należy, że o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające dotychczasową opinię lub co najmniej poddające ją w wątpliwość. W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy zlecał biegłemu powołanemu w sprawie uzupełnienie opinii i szczegółowo wyjaśnił w uzasadnieniu, dlaczego przyjął tę opinię i ten wariant opinii. W ocenie zatem również Sądu odwoławczego nie zachodzi w niniejszej sprawie konieczność przywoływania kolejnego biegłego. Takie działanie procesowe sądu rozpoznawczego byłoby nieuzasadnione, nadto niepotrzebnie wydłużałoby postępowanie wbrew zasadzie ekonomiki procesowej (art. 6 kpc).

Z kolei argumenty dotyczące czasu sporządzania opinii, jako niemerytoryczne w niniejszym postępowaniu, nie miały mocy zmiany zaskarżonego orzeczenia. Z kolei zrzuty dotyczące wynagrodzenia biegłego stanowiły powtórzenie stanowiska powódki wyrażanego już w toku postępowania przed Sądem I-ej instancji, a ponadto zweryfikowanego w trybie postępowania zażaleniowego (IV Cz 791/14).

Sąd Rejonowy również prawidłowo oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z kosztorysu, jako dokumentu prywatnego. W tym miejscu należy podkreślić, że wprawdzie polska procedura cywilna nie zna instytucji hierarchii dowodowej, niemniej jednak podzielić należało pogląd Sądu I instancji, że dokument prywatny wyraża stanowisko strony i tak też winien być traktowany. Taki pogląd jest również już utrwalony w orzecznictwie sądów powszechnych, poparty w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego. Tzw. opinia prywatna tj. sporządzona na zlecenie jednej ze stron, nie jest opinią biegłego sądowego i to nawet wówczas, gdy sporządza ją ta sama osoba, która na liście Sądu Okręgowego figuruje jako biegły sądowy. Sąd Najwyższy do takich wniosków doszedł już w orzeczeniu z dnia 29 września 1956 r., gdzie stwierdził, że: „Nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby nim był stały biegły sądowy, sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych” (III CR 121/56) Takie też stanowisko



jest konsekwentnie podtrzymywane przez orzecznictwo. Opinia prywatna nie ma tak doniosłego znaczenia jak dowód z opinii biegłego, którego w danej sprawie ustanowił sąd. Tego typu opinie obciążone są wadą braku wiarygodności i obiektywizmu wynikającego chociażby z odpłatnego stosunku, jaki łączył zamawiającego z opiniującym. W wyroku z dnia 8 czerwca 2001 r. (I PKN 468/00, OSNP 2003/8/197, OSNP-wkł. 2002/5/9, M.Prawn. 2002/7/295) Sąd Najwyższy potwierdził, że pozasądowa ekspertyza rzeczoznawcy sporządzona na zlecenie strony nie podlega ocenie sądu jako dowód z opinii biegłego (art. 278 kpc).

W efekcie powyższego przyjąć w realiach niniejszej sprawy należało, że kosztorys prywatny nie mógł stanowić środka dowodowego służącego do weryfikowania opinii biegłego wyznaczonego przez Sąd Rejonowy. Przeciwnie, to właśnie opinie prywatne dają się weryfikować poprzez poddanie ich oceny biegłym sądowym i przesłuchanie ich wraz z rzeczoznawcami sporządzającymi opinie prywatne. Poza tym podlegają one na równi ocenie Sądu orzekającego w sprawie a działającego zgodnie z zasadą z art. 233 § 1 kpc.

Powyższe rozważania prawne legły również u podstaw oddalenia na rozprawie apelacyjnej zgłoszonego, w zw. z zastrzeżeniem złożonym w trybie art. 162 kpc przed Sądem Rejonowym, wniosku strony powodowej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu prywatnego – kosztorysu sporządzonego przez Z. J. w dniu 27.01.2014r. na okoliczność zasadności roszczeń powódki, poniesionych przez nią kosztów, wartości poszczególnych nakładów, prawidłowości sposobu obliczenia roszczeń powódki, zasadności zarzutów sformułowanych przez powódkę wobec opinii sporządzanych przez biegłego sądowego.

Przechodząc do omówienia materii objętej zarzutami naruszenia prawa materialnego (a pozostawiając tymczasem kwestie kosztów postępowania jako wyrazu naruszenia prawa procesowego), Sąd Okręgowy pragnie odnieść się do problemu podziału nieruchomości stron quoad usum.

Przepis art. 206 kc, stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, ile da się pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (tak: por. np. J. Ignatowicz, (w:) Komentarz, t. 1, 1972, s. 522). Opisane uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy przy tym od wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą jednak określić umownie - inaczej niż to wynika z zapisów ustawowych - sposób korzystania z rzeczy wspólnej, np. poprzez podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, bądź też nawet przyznanie uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli ze zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Należy zaznaczyć, iż najczęstsze zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania), czyli tzw. podział „quoad usum”. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Dokonanie podziału quoad usum nie jest przy tym zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej (tak: Komentarz do art. 206 kodeksu cywilnego [w:] A. Kidyba (red.), K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX, 2009). Jednocześnie podkreślić należy, że podział rzeczy do korzystania nie ma charakteru definitywnego, a tymczasowość podziału quoad usum nie może pozostawać bez wpływu na sposób jego przeprowadzenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9.12.2004r., I ACa 1367/04 9.12.2004r., Lex nr 1213877).

Problem podziału quoad usum miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu zawisłego między stronami niniejszego postępowania. Podkreślić jednak należało, że w tej materii Sąd I-ej instancji postąpił prawidłowo, przyjmując, że to powódka winna ponieść koszty związane z tą częścią nakładów, która dotyczyła bramy, czyli tej części, która w wyniku podziału quoad usum przeprowadzonego mocą ugody sądowej z 2012r. przypadła powódce i którą to ona użytkuje. Jedyne co można zarzucić Sądowi Rejonowemu to to, że za słabo zaakcentował, iż współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności nie może żądać zwrotu wartości tychże

nakładów odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane. W tej materii Sąd Rejonowy nie poparł swego stanowiska analizą stanowisk stron, a w szczególności stanowiska powódki, które było zaprezentowane w sprawie o zniesienie współwłasności, zakończonej ugodą. W tymże postępowaniu powódka, będąc wówczas wnioskodawczynią, podkreślała, że taki układ, jaki ona zaproponowała, istniał już w momencie, kiedy ona zakupiła udział w przedmiotowej nieruchomości a stało się to wcześniej, niż zakupili swój udział pozwani. Na rozprawie w dniu 30.11.2012r., w sprawie I Ns 563/12, wnioskodawczyni (tu powódka) wprost bowiem przyznała, że „Taki sposób korzystania z nieruchomości obowiązywał pomiędzy poprzednikami uczestników a wnioskodawczynią od 1991r.” i „o dokładnie taki sam sposób korzystania wnioskodawczyni” wnosila w sprawie I Ns 563/12 (k. 156 akt tej sprawy).

W tej sytuacji, kiedy to poprzednicy prawni pozwanych nie wskazali im, jaki ten podział był, uczyniła to powódka. To ona wskazała pozwany, z jakiej części działki mogą korzystać. Nigdy zatem pozwani nie byli dopuszczeni do współposiadania tej bramy. Mimo że podział quoad usum był przeprowadzony po poczynieniu przez powódkę nakładów, to był on jednak zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania i sposobem korzystania ustalonym między poprzednimi właścicielami.

Zatem w realiach sprawy stanowisko Sądu Rejonowego należy uznać za całkowicie uzasadnione, mimo, że co do zasady do momentu dokonania podziału quoad usum, obowiązuje zasada rozliczeń nakładów wg wielkości udziałów (art. 207 kc). Orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej ma charakter kształtujący, zmienia bowiem obowiązujący dotychczas współwłaścicieli sposób z niej korzystania, kształtując tym samym treść stosunku prawnego między współwłaścicielami.

W tym miejscu dodatkowo tylko wypada wskazać, że ustalona przez Sąd Rejonowy jak na k. 553 kwota 5.052,93 zł (zamiast 7.870,88 zł) mająca stanowić wysokość nakładów przypadających według udziałów na pozwanych, a omyłkowo w tym miejscu wyliczona, nie wpłynęła na wynik sprawy, ponieważ Sąd Rejonowy poczynił obliczenia oparte na opinii biegłego.

Również prawidłowo Sąd I-ej instancji uzasadnił, dlaczego przyjął wariant I opinii III, a nie wariant II. Podkreślić należy, że powódka przedłożyła tylko dokumenty potwierdzające nakłady rzeczowe, nie przedstawiła faktury, z której wynikałoby, że zleciła wykonanie prac firmie, która pobierała narzuty, marże. Gdyby tak było, wówczas Sąd dysponowałby dokumentem, na którym mógłby się oprzeć. Bez takiego dokumentu pobieranie hipotetycznych w tej sytuacji narzutów, marż, jest niedopuszczalne.

Na marginesie wypada tylko dodać, uzupełniając przy tym argumentację, jaka legła u podstaw odparcia zarzutu apelacyjnego dotyczącego oddalenia wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, że okoliczność, iż biegły w swej opinii ustosunkował się do różnych możliwych sytuacji i w zależności od tego, jakie ustalenia zostaną ostatecznie dokonane przez sąd, nie stanowi wady opinii, ale jej zaletę (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 1966 r. II PR 481/65, LEX nr 5927). Z zalety tej skorzystała też powódka poznawszy możliwości oceny wartości jej nakładów, jednak z samej tylko tej okoliczności nie sposób jest wyprowadzać konkluzji zgodnych z intencją strony apelującej.

W zakresie apelacyjnej argumentacji dotyczącej kosztów postępowania, należało uznać, że podniesienie zarzutu niezastosowania przepisu art. 102 kpc jest całkowicie bezzasadne. Podkreślić należało, że powódka dokonując nakładów bez formalnej zgody pozwanych, którzy notabene mają większościowy udział w przedmiotowej nieruchomości, przekroczyła zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością. W związku z tym powinna była liczyć się z tym, że jeżeli nie ma zgody pozwanych, a nie uzyskała również wcześniej, przed poczynieniem tychże nakładów, zgody sądu, to naraża się na ryzyko poniesienia kosztów procesu. Dodać już tylko należy, że przepis art. 102 kpc jest taką instytucją procesową, która winna być stosowana w szczególnych wypadkach, a w niniejszej sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, taki szczególny wypadek nie zaistniał.

Za bezzasadny uznać należało także zarzut naruszenia przepisu art. 100 kpc. Jego zastosowanie było konsekwencją wyniku postępowania. Tymczasem argumentacja strony apelującej przytoczona na uzasadnienie tego zarzutu a streszczająca się w poglądzie, że „Strona powodowa poniosła szereg wydatków związanych z postępowaniem”, czy że „koszty poniesione przez powódkę w związku z postępowaniem były konieczne i stanowiły ostateczny środek ochrony jej praw” nie przekonuje, zważywszy na to, że koszty związane z udziałem w postępowaniu ponosili i pozwani, natomiast w szczególności koszt sporządzenia kosztorysu, jako dokumentu prywatnego, obciąża stronę, która jego sporządzenie zleciła, bez względu na wynik postępowania. Ponadto nie mogło umknąć uwadze, co słusznie dostrzegł też Sąd Rejonowy, że powódka winna była uprzednio: 1) uzyskać zgodę pozwanych na piśmie na remont, 2) przedstawić zakres prac na piśmie do zaakceptowania przez drugą stronę, 3) przedstawić do rozliczenia rachunki wg zaakceptowanych prac. Brak tego typu działań powoduje, że w sytuacji konfliktu stron i niemożności dojścia do porozumienia, to powódka naraża się na konsekwencje związane z koniecznością dochodzenia swych racji przed sądem.

W apelacji strona powodowa nie zgodziła się z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego również w kwestii odsetek od zasądzonej należności głównej (pkt 1 wyroku). Zostały one zasądzone od dnia 23.02.2011r., gdy tymczasem powódka żądała ich zasądzenia od dnia 1.02.2011r. Wprawdzie Sąd I-ej instancji nie uzasadnił swego rozstrzygnięcia odsetkowego, jednak nie uczyniła tego również i powódka. Należało wnioskować, że intencją powódki było, aby odsetki zostały przyznane od pretensji głównej począwszy od dnia złożenia pozwu, tj. od dnia 1.04.2011r. Jednak za prawidłowe uznać należało działanie Sądu Rejonowego, który przyjął, że odsetki należą się od dnia następnego po dniu, w którym pozwani otrzymali odpis pozwu (k. 59 i 60).

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy orzekł, jak w pkt 1 sentencji, na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto, mając na uwadze jego wynik, tj. zgodnie z zasadą z art. 98 § 1 kpc, na podstawie art. 108 § 1 kpc i przy uwzględnieniu § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 490).