

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 września 2018 roku Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił powództwo R. M. (1) przeciwko T. B. (1) o zapłatę. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że R. M. (1) wniósł o zasądzenie od T. B. (2) kwoty 525zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż w lipcu 2017 roku dokonał niezbędnego remontu dachu, który przeciekał ponosząc koszty w wysokości 1.200zł. Podniósł, iż jedynie jeden ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej dokonał zwrotu poniesionych kosztów, czego pozwana nie dokonała. Powód żądając zwrotu poniesionych nakładów wniósł o zasądzenie od pozwanej należności proporcjonalnie do udziału we współwłasności na podstawie art. 207 kc.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, iż nieruchomość położona w K. przy ul. (...) ma siedmiu współwłaścicieli, z których żaden nie wyraził zgody na remont wykonany przez powoda, jak również nie analizował ewentualnych kosztów jego wykonania.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2018 roku powód podtrzymał stanowisko w sprawie z tym, iż wskazał, w związku ze stanowiskiem pozwanej, iż należność podlegająca zwrotowi od T. B. (2) wynosi 426,12zł, która została obliczona po rozliczeniu pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych. Powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), jego udział we współwłasności wynosił w lipcu 2017 roku i obecnie (...). Pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości są obecnie T. B. (2), E. L., M. i R. M. (2), W. R. oraz W. S..

W lipcu 2017 roku powód zakupił materiały niezbędne do remontu dachu a następnie samodzielnie dokonał prac remontowych. Koszt materiałów wyniósł 720,29zł. Powód nie uzyskał zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości na wykonanie remontu, jak również nie ustalał kosztów tych prac i sposobu ich wykonania. Po wykonaniu pracy tylko E. L. rozliczył się z powodem proporcjonalnie do udziału we współwłasności.

Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek powoda o dokonanie oględzin nieruchomości celem analizy wykonania remontu dachu podlegał oddaleniu jako dowód zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo nie jest zasadne. Wykonanie remontu nieruchomości wspólnej związane z koniecznością poniesienia wydatków finansowych ze strony współwłaścicieli jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością i wymaga do swej skuteczności zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Powód decydując się na wykonanie prac remontowych dachu na nieruchomości wspólnej nie miał zgody pozostałych współwłaścicieli zarówno na ich wykonanie, jak również co do wysokości kosztów związanych z tymi pracami. Sąd wskazał, że nawet w przypadku uznania, iż wskazane prace miały charakter zwykłego zarządu nieruchomością wspólną to do wymagały one zgody większości współwłaścicieli (art. 201 kc), przy czym większość określa się według posiadanych udziałów we współwłasności. Powód nie posiadał większości udziałów we współwłasności nieruchomości, gdyż jego udział wynosi (...), a zatem nie mógł samodzielnie dokonać nawet czynności zwykłego zarządu nieruchomością.

W związku z tym dokonane przez powoda prace oraz poniesione wydatki z pominięciem pozostałych współwłaścicieli i bez ich zgody są nieważne jako sprzeczne z przepisami art. 199 kc i 201 kc w zw. z art. 58§1 kc. Stanowisko Sądu w tym zakresie jest zgodne z poglądem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażonym w wyroku z dnia 07.02.2006r I ACa 829/05 niepubl. Czynności nieważne nie wywołują żadnych skutków prawnych i w konsekwencji nie stanowią podstawy do żądania zwrotu poniesionych wydatków remontowych proporcjonalnie do udziałów od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, w tym pozwanej T. B. (2) (art. 207 kc).

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że wykonanie wskazanych prac nie może zostać uznane za zmierzające do zachowania wspólnego prawa (art. 209 kc), a zatem powód również nie mógł ich wykonać samodzielnie. W realiach

niniejszej sprawy powód mógł ewentualnie żądać upoważnienia go do wykonania prac remontowych przez Sąd zgodnie z art. 201 zdanie drugie kc, ewentualnie wyznaczenia zarządcy zgodnie z art. 203 kc. Nie mógł jednak bez zgody pozostałych współwłaścicieli wykonać prac remontowych. Skutkuje to oddaleniem powództwa w całości.

Apelację od przedmiotowego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości. Wniósł o zmianę lub uchylenie wyroku, wskazując, że działał w dobrej wierze i w nieświadomości prawa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Pojęcie zarządu rzeczą wspólną, czy też czynności składających się na taki zarząd, nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę oraz pozostaje domeną orzecznictwa i nauki prawa. Przyjmuje się powszechnie, że pojęcie zarządu majątkiem wspólnym należy rozumieć szeroko. Zarząd ten obejmuje całokształt dotyczących majątku wspólnego czynności prawnych oraz działań faktycznych. Innymi słowy przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich czynności i decyzji dotyczących przedmiotu prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten tok, które obejmują sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy. Czynności faktyczne stanowiące zarząd rzeczą wspólną najczęściej związane są z eksploatacją i remontami rzeczy. Przy braku jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie pomiędzy współwłaścicielami zarząd rzeczą wspólną podlega regulacji przepisów art. 199–203 k.c.

Regulując zarząd rzeczą wspólną, ustawodawca odwołał się do podziału czynności na czynności zwykłego zarządu i przekraczające ten zakres, przyjmując w art. 199 k.c., że do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Ustawodawca nie podał definicji pojęć czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zarząd, pozostawiając kwestie interpretacyjne doktrynie i orzecznictwu. Przyjmuje się ogólnie, że załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonej stanowi czynności zwykłego zarządu, pozostałe zaś należy uznać za czynności przekraczające ten zakres.

W świetle powyższych uwag należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że remont dachu nieruchomości wspólnej, nawet konieczny, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Powód – wg swoich twierdzeń – dokonał wymiany papy na całym dachu, przy czym wszystkie prace wykonał samodzielnie, a synowie pomagali mu wносить materiały na dach.

Zgoda wszystkich współwłaścicieli jest wymagana zarówno przed dokonaniem czynności faktycznych, prawnych, jak i urzędowych, jeśli tylko mają charakter czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną. Zgoda taka, w dowolnej formie, musi zostać przy tym wyrażona jeszcze przed dokonaniem takiej czynności, na co wyraźnie wskazuje użyte w art. 199 k.c. stwierdzenie, że ma ona dotyczyć „zamierzonej” czynności.

Nie jest sporne w niniejszej sprawie, że powód dysponujący udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, nie uzyskał zgody pozostałych współwłaścicieli na remont dachu. O zgodę pytał jedynie E. L., którego udział wynosi (...) części. Wykonanie remontu nastąpiło zatem wbrew dyspozycji art.199 k.c.

Wbrew stanowisku Sąd Rejonowego w przypadku czynności faktycznych dokonanych bez zgody pozostałych współwłaścicieli (a do takich należy remont dachu) nie można mówić o ich bezwzględnej nieważności. Skutek przewidziany w powołanym przez ten Sąd art. 58 § 1 k.c. dotyczy tylko czynności prawnych. Taką też konkluzję zawiera powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2006 roku I ACa 829/05.

Skutkiem dokonania przez współwłaściciela czynności faktycznej związanej z poniesieniem wydatków na rzecz wspólną wbrew zasadom zarządu wynikającym z art.199 k.c. jest utrata uprawnienia domagania się zwrotu ich części od pozostałych współwłaścicieli, co prawidłowo dostrzegł Sąd I instancji. Zgodnie z 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. 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, jednak tylko o tyle, o ile zostały poniesione zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną. Wydatki związane z rzeczą wspólną są uzasadnione, gdy wynikają z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Nie mogą być uznane za zgodne z prawidłową gospodarką wydatki poniesione wbrew zasadom zarządu nieruchomością wspólną.

Z tych względów na podstawie art.385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.