

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu 10 września 2020 roku powodowie C. C. i S. Z. domagali się od pozwanego Z. G. po 246,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 29 lipca 2020 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powodowie skazali, że są współwłaścicielami wraz z pozwanym obiektu mieszkalnego przy ul. (...) należność wynika z poniesionych kosztów z tytułu obowiązkowej kontroli stanu technicznego ww. budynku.

Nakazem zapłaty z 19 października 2020 roku w sprawie (...) Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G. orzekł zgodnie z żądaniami pozwu.

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw wskazując, że działanie powodów jest bezpodstawne i nie wyrażał na nie zgody oraz na działanie powodów na zasadzie małej wspólnoty mieszkaniowej.

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

S. Z. i B. Z. są właścicielami w udziałach 1/1 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej mieszkania położonego przy ulicy (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: wydruk z KW nr (...) k. 30-57

Z. G. i E. G. są właścicielami w udziałach 1/6 i 5/6 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej mieszkania położonego przy ulicy (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: wydruk z KW nr (...) k. 46-57

C. C. i J. C. są właścicielami w udziałach 1/1 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej mieszkania położonego przy ulicy (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Głubczycach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: wydruk z KW nr (...) k. k. 58-69

Ww. lokale zostały wyodrębnione z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w G., a części wspólne nieruchomości objętej księgą macierzystą, położonej przy ulicy (...), stanowią udział związany z ich własnością.

Dowód: wydruk z KW nr (...) k. 7-29

W dniu 28 lipca 2020 roku dokonano kontroli stanu technicznego budynku położonego przy ulicy (...). Za usługę wystawiono fakturę FV (...), za którą należność w wysokości 1.476,00 zł uiszcili S. Z. i C. C..

okoliczność bezsporna a nadto kserokopia protokołu kontroli k. 72-73, kserokopia faktury VAT FV (...) k. 74-75

W dniu 14 lipca S. Z. i C. C. wezwali Z. G. do zapłaty kwoty 492,00 zł w terminie do 28 lipca 2020 roku. Wezwanie zostało odebrane 15 lipca 2020 roku.

Okoliczność bezsporna a nadto kserokopia wezwania do zapłaty k. 76, kserokopia potwierdzenia odbioru k. 77, kserokopia dowodu odbioru k. 78

### **Sąd zważył, co następuje:**

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.

Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych 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.

Do konfliktów między współwłaścicielami na tle zarządu wspólną rzeczą dochodzi zazwyczaj wtedy, gdy nie ma zgody wszystkich na dokonanie konkretnej czynności faktycznej lub prawnej przez jednego lub niektórych współwłaścicieli. Zagadnieniem wstępnym jest wtedy prawidłowe zakwalifikowanie tej czynności jako mieszczącej się w pojęciu zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy jako przekraczającej ten zarząd albo jako tzw. czynności zachowawczej. Rozstrzygnięcie powyższego konfliktu nastąpi przy zastosowaniu art. 199, 201, 202 albo 203. Jednakże kodeks cywilny nie zawiera definicji czynności zwykłego zarządu lub przekraczającej zwykły zarząd, określenie to ustawodawca pozostawił do wyjaśnienia praktyce sądów i doktrynie. Według powszechnego przekonania pojęcia te są względne, dlatego nie jest możliwe przyjęcie jednolitego kryterium do ich rozgraniczenia, kryterium można bowiem ustalić tylko w konkretnych okolicznościach faktycznych. (J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki [w:] J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Warszawa 2016, art. 199, art. 200, art. 201, art. 202, art. 203, art. 204, art. 205).

Nie budzi wątpliwości Sądu, że zlecenie okresowej kontroli stanu sprawności technicznej obiektu będącego współwłasnością stron nie stanowiło czynności przekraczającej zwykły zarząd, albowiem nie spowodowało jakiegokolwiek rozporządzenia wspólnym prawem.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2020.1333 t.j. z dnia 2020.08.03) prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Zgodnie z art. 62 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców: budynków mieszkalnych jednorodzinnych; obiektów budowlanych: budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych.

Należy stwierdzić, że budynek położony przy ulicy (...), składający się z trzech wyodrębnionych lokali, jako wielorodzinny podlega obowiązkowi z art. 62 ww. przepisu. Niedochowanie wskazanego obowiązku kontroli naraża wszystkich współwłaściciela na zastosowanie sankcji z art. 91a ustawy prawo budowlane, zgodnie z którą kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Ponieważ powodowie C. C. i Z. G. zmierzali do zachowania wspólnego prawa i działali w interesie wszystkich współwłaścicieli, przedmiotową czynność należy kwalifikować z art. 209 k.c. jako czynność zachowawczą.

Zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Na podstawie ww.

przepisu C. C. i S. Z. byli także uprawnieni do wytoczenia stosownego powództwa w celu uzyskania przedmiotowej wierzytelności i podjęcia przedmiotowej czynności przeprowadzenia kontroli stanu technicznego budynku.

Tym samym skoro koszt okresowej kontroli stanu technicznego części wspólnych budynku wyniósł 1.476,00 zł brutto, na każdy wyodrębniony lokal (udziały 1/3) przypada koszt w wysokości 492,00 zł. Ponieważ część przypadająca na Z. G. i E. G. został uiszczony przez pozostałych współwłaścicieli, Z. G. na podstawie art. 207 k.c. powinien zwrócić wskazany wydatek jako wierzytelność wynikającą ze składnika majątkowego wchodzącego w skład ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził w pkt. II. kwotę 30,00 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

Sygn. akt I C 329/20

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G.(...)

(...) K. N.