

Sygn. akt II Ca 864/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko G. B. i E. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 19 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 686/11

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił powództwo M. K. przeciwko G. i E. B..

Sąd ustalił, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w W. nr (...) wspólnie z pozwanymi po 1/2 części nieruchomości. Postanowieniem Sądu Powiatowego w K. z dnia 28 czerwca 1972 r. ustalono sposób korzystania użytkownika nieruchomości rolnej położonej w W. nr (...) stanowiącej współwłasność J. K. (ojca powoda) i M. B. (ojca pozwanego E. B.) po 1/2 części – według oznaczeń podanych w opinii inż. Z. B. w ten sposób, że J. K. przydzielono do wyłącznego korzystania w budynku mieszkalnym na parterze kuchnię, spiżarnię dwa pomieszczenia, na pierwszym piętrze 3 pokoje i strych połowa I i II poziomu, część budynku stodoły i budynek gospodarczy w całości, natomiast M. B. przyznano na parterze kuchnię, piwnicę i stajnię na pierwszym piętrze 4 pokoje i spiżarnię, połowę strychu na I i II poziomie, część budynku stodoły, budynek gospodarczy nr (...). Zajmowany przez strony budynek posiada dwa kominy. W 2006 r. pozwani bez zgody powoda i pozwolenia budowlanego oraz zgody konserwatora zabytków przystąpili do wymiany pokrycia dachowego na połaci dachowej nad częścią budynku, z której w przeważającej części korzystają sami pozwani. Dokonano wymiany dachówki karpiówki na blachodachówkę. W trakcie tych prac pozwani zlikwidowali wyłaz na dach przy kominie, z którego korzystał powód. Do czyszczenia przewodu kominowego wstawiono drzwiczki wycierowe na strychu. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia

21 12 2010 r. nałożono na pozwanych obowiązek wykonania do 30 06 2011 r. m.in. wyłazu dachowego oraz ław kominiarskich.

W 2011 r. powód przeprowadził remont części połączenia dachowej nad częścią budynku nad zajmowanymi przez siebie pomieszczeniami. Przy tej okazji zamontował wyłaz dachowy za cenę 540 zł do komina, z którego korzysta powód. Wcześniej pozwani założyli przy tym kominie tzw. świetlik. Powód wykonał prace remontowe przy remoncie komina, z którego wyłącznie korzysta. Wykonał też prace remontowe stodoły w części zajmowanej przez siebie oraz przy remoncie ściany w „swojej” części budynku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za bezzasadne. Powołując się na przepisy art. 199 k.c., art. 201 k.c. i art. 207 k.c. Sąd wskazał, że powód wykonał w zastępstwie pozwanych wyłaz dachowy do komina ponieważ remontował „swoją” połącz dachową i uznał, że po pokryciu dachu wykonywanie wyłazu dachowego naruszy już wykonane prace. Przed przystąpieniem przez powoda do remontu swojej połącz dachowej pozwani zainstalowali poprzednio istniejący wyłaz, który znajdował się wcześniej na ich części dachu. Pozwani słusznie wskazali, że powód domaga się zwrotu kosztów wyłazu i remontu komina, z którego wyłącznie korzysta powód i nie widzą w tej sytuacji przyczyn, dla których mieliby refundować powodowi wykonane na jego korzyść prace.

W wyniku oględzin dokonanych w miejscu zamieszkania stron ustalono, że pozostałe prace, co do remontu stodoły i ściany budynku, były wykonane przez powoda także w celu utrzymania w użyteczności części wykorzystywanej wyłącznie przez powoda. Skoro zatem powód dokonywał nakładów na wyodrębnione części nieruchomości do korzystania, nie może zasadnie domagać się zwrotu poniesionych wydatków.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie udokumentował, w jakiej wysokości poniósł wydatki na rzecz wspólną, gdyż remontu dokonywał sposobem gospodarskim, albo przy pomocy pracownika który nie wystawiał faktur; do prac wykorzystywał odzyskane materiały budowlane.

Wyrok Sądu Rejonowego w zakresie oddalającym kwotę 989,28 zł zaskarżył powód zarzucając mu :

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na nieprawidłowym założeniu, że :
 - a. wyłaz dachowy, który wykonał nad znajdującymi przez niego pomieszczeniami nieruchomości wspólnej służy wyłącznie jemu i koszty jego wykonania nie powinny obciążać pozwanych,
 - b. przemurowanie górnej części komina było uzasadnione moją potrzebą korzystania z niego,
 - c. remont ściany w budynku wykonany został w celu utrzymania użyteczności części nieruchomości wykorzystywanej wyłącznie przez niego,
 - d. nie udowodnił poniesionych kosztów wykonanych robót,
2. naruszenie prawa materialnego :
 - a. nieuwzględnienie § 146 w zw. z § 308 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b. powołanie przez Sąd I instancji na tezę zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80 przez odniesienie jej do wydzielenia przez strony pomieszczeń do odrębnego ich używania, pomimo że uchwała dotyczyła wyodrębnienia działek.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kwotę 989,28 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 739,28 zł od dnia 04 maja 2012 r. i od kwoty 250 zł od dnia 7 marca 2013 r., ewentualnie jego uchylenie i przekazania Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył :

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych i znajdujących oparcie w materiale dowodowym ustaleń faktycznych, jak również w sposób trafny dokonał prawidłowej materialnoprawnej oceny roszczeń powoda.

Jak wynika z akt sprawy strony są sąsiadami, współwłaścicielami jednej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że czynności podjęte przez powoda a zatem montaż wyłazu na dach, przemulowanie komina oraz remont ściany były czynnościami zwykłego zarządu skoro związane były ze zwykłą eksploatacją nieruchomości oraz zmierzały do utrzymania jej w stanie niepogorszonym. Ich koszt poniósł powód. W tym zakresie stan faktyczny jest w zasadzie bezsporny, niemniej ustalenia takie w żadnej mierze nie mogą stanowić materialnej podstawy uwzględniającej roszczenie powoda. Sąd Rejonowy prawidłowo bowiem zwrócił uwagę na fakt, że w przypadku współwłasności wszelkie czynności w stosunku do nieruchomości wspólnej, w tym remonty czy ulepszenia wymagają zgody pozwanych. Powód takiej zgody nie otrzymał, natomiast aktualnie domaga się zwrotu poniesionych kosztów, których to również z pozwanymi nie uzgodnił. W tym miejscu podkreślić też trzeba, że powód nie wykazał w toku postępowania, aby brak niezwłocznie podjętych przez niego działań skutkowało zagrożeniem dla bezpieczeństwa mieszkańców nieruchomości, bądź też wymagał tego – w trybie pilnym – stan techniczny budynku. Tylko w takiej sytuacji powód mógłby wykonać remont, bez uprzedniej zgody współwłaścicieli.

Oczywiście Sąd Okręgowy dostrzega, że wykonane przez apelującego remonty dotyczyły w zasadzie części wspólnych (dach czy ściana), niemniej jednak okoliczności sprawy, w szczególności ustalony sądownie podział do korzystania z nieruchomości wspólnej dowodzi, że powód w zasadzie wykonał prace, które zmierzały do zaspokojenia tylko i wyłącznie jego potrzeb mieszkaniowych. W zakresie kosztów wjazdu wskazać trzeba, że bez znaczenia w sprawie są kwestie związane z samowolnym usunięciem przez rodziców pozwanego świetlika w dachu. Materiał dowodowy wskazuje bowiem, że pozwani, zgodnie z zaleceniami inspektoratu budowlanego, wykonali wyłaz na przeciwległej części dachu, który to powód zdemontował i założył nowy, domagając się teraz zapłaty. Takie stanowisko jest nie do zaakceptowania jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że tylko i wyłącznie powód korzysta z tego wyłazu, dzięki któremu ma dostęp do komina, którego jest wyłącznym użytkownikiem. Pozwani korzystają z innego komina, który jest czyszczony przez drzwiczki wycierowe na strychu. Nie ma zatem konieczności korzystania przez nich z wyłazu wykonanego przez powoda. Tym samym obciążeniu ich kosztami poniesionymi przez powoda sprzeciwiają się nie tylko zasady współzycia społecznego, jak również zasady logiki.

Jeśli chodzi o ścianę, której remont przeprowadził powód, to Sąd Okręgowy również wskazuje, że został on przeprowadzony bez uzgodnień z pozwanymi. Ponadto fakt poniesionych wydatków nie został w żaden sposób udowodniony, w szczególności dowodem na to nie jest sporządzone przez stronę wyczerpujące wyliczenie znajdujące się na k. 119. Zarzut naruszenia art. 6 k.c. należy zatem ocenić jako chybiony.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację uznając ją za pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385 k.p.c.).