

**Sygn. akt IX C 932/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Monika Skibińska**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. C.**

przeciwko **R. T.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej R. T. na rzecz powoda T. C. kwotę 604,50 zł (sześćset cztery złote pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 26.09.2012 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 228 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygnatura akt IX C 932/12**

## UZASADNIENIE

Powód – T. C. – działając przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego – pozwem z dnia 04.10.2012r. wniósł o zasądzenie od pozwanej – R. T. – kwoty 604,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25.09.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Uzasadniając treść podniesionych żądań wskazał, że postanowieniem z dnia 13.10.2011 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu (sygnatura akt I Ns 125/11) orzekł, że powód uzyskał jako wnioskodawca upoważnienie do montażu nowych drzwi pod warunkiem zgody miejskiego konserwatora zabytków. Powód wskazał również, iż decyzją numer (...)z dnia 14.08.2012 roku uzyskał pozwolenie konserwatorskie na wykonanie prac zgodnie z wnioskiem według projektu L. U.– (...) na wymianę drzwi, o czym poinformował pozwaną. Pozwana (mimo wystosowania przez powoda dwóch pism) nie zajęła żadnego stanowiska, zaś powód ostatecznie wezwał ją do zapłaty kwoty 604,50 zł stanowiącej 8% wartości wykonanych prac. Wedle powoda pozwana nie zapłaciła tej sumy, ograniczając się do przesłania pisma z dnia 23.09.2012 roku, w którym żądała wyjaśnień i informacji, co zdaniem powoda było bezzasadne. Wskazał on również, że żądana kwota wynikła z posiadanych przez pozwaną udziałów, zaś odsetki winny być liczone od dnia 25.09.2012 roku, bowiem od tego dnia pozwana pozostaje w zwłoce z zapłatą.

Na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2013r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując że drzwi nie zabezpieczają wejścia do jej mieszkania, zostały zrobione bez porozumienia z innymi lokatorami i dotyczą wejścia tylko dla powoda oraz służą wyłącznie jego bezpieczeństwu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Budynek mieszkalny zlokalizowany we W. przy ulicy (...) składa się z 3 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powód – T. C. – jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) we W.. Z prawem własności lokalu jako odrębnej nieruchomości związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz gruntu wynoszący 39,00 %. Pozwana jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) we W., zaś z prawem własności lokalu jako odrębnej nieruchomości związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz gruntu wynoszący 16,00 %.

(dowód: księga wieczysta nr (...); księga wieczysta nr (...),k.39-47)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 13 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia (sygn. akt I Ns 125/11) zezwolił powodowi na dokonanie wstawienia nowych drzwi wejściowych, zabezpieczonych domofonem, na I piętrze budynku od strony ul. (...), pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu służby ochrony zabytków; w ocenie Sądu powód był uprawniony do złożenia podobnego wniosku na podstawie art. 199 k.c.

(dowód: postanowienie z dnia 13 października 2011r. w sprawie o sygn. akt I Ns 125/11, akta sprawy o sygn. I Ns 125/11)

Decyzją numer (...)z dnia 14.08.2012 roku powód uzyskał pozwolenie konserwatorskie na wykonanie prac zgodnie z wnioskiem według projektu L. U.na prowadzenie robót budowlanych w obiekcie zabytkowym, tj. budynku mieszkalnym przy ul. (...), zlokalizowanym w obrębie zespołu urbanistycznego Osiedla (...).

(dowód: decyzja nr numer (...) z dnia 14.08.2012, k.15-17)

Pismem z 2 kwietnia 2012r. powód zwrócił się do pozwanej o akceptację 3 projektów oraz wezwał do zajęcie stanowiska w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisma. Powód oświadczył, że brak odpowiedzi będzie traktował jako wybór najtańszego rozwiązania, tj. projektu szacowanego na 7500 zł. Pozwana odebrała pismo 16.05.2012r.

(dowód: pismo powoda z 02.04.2012r. wraz potwierdzeniem odbioru oraz projektami, k.19-23)

Pismem z 21 sierpnia 2012r. powód poinformował pozwaną o udzieleniu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków zgody na prace renowacyjne dotyczące drzwi, przez co w dniu 20.08.2012r. rozpoczęły się prace budowlane.

(dowód: pismo z 21.08.2012r. wraz z potwierdzeniem nadania, k.24-25)

Pozwana nie odpowiedziała na pisma z 2 kwietnia 2012r. oraz z 21 sierpnia 2012r.

(dowód: bezsporne)

Koszt renowacji drzwi wyniósł 6560 zł, zaś kwota ta została przez powoda zapłacona.

(dowód: faktura nr (...), k. 30; faktura nr (...), k.31; zeznania L. U., k.83-85)

Powód przesłał pozwanej wezwanie do zapłaty, które odebrała 18 września 2012r. W odpowiedzi pozwana zażądała wskazania podstawy prawnej żądania, wykazania że wykonawca renowacji był najtańszy, wskazania innych oferentów, wykazania funkcji i standardów drzwi oraz przedstawienia dokładnego kosztorysu prac. Pozwana zarzuciła, że renowacja nie wpływa na jej dobre samopoczucie, bezpieczeństwo i komfort oraz została wykonana bez jej wiedzy.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania oraz fakturą, k26-28; pismo pozwanej z 23.09.2012r., k.29)

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodów z dokumentów z akt Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia o sygn. akt I Nc 1705/12, albowiem powód nie przedstawił wymienionych w piśmie z 12 grudnia 2012r. dokumentów. Powód nie uprawdopodobnił przy tym, że w kwestii rzezonych dokumentów spełnione zostały przesłanki wskazane w art. 250 § 1 k.p.c., t.j. że nie mógł on uzyskać ich poświadczonego odpisu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało w znacznej części na uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną było, że pozwana – jako właścicielka jednego z lokali wyodrębnionych w budynku mieszkalnym – była zobowiązana do poniesienia wydatków związanych z częścią wspólną budynku w stosunku odpowiadającym wielkości jej udziału. Obowiązek ów wynika jednoznacznie z art. 207 k.c., zaś w doktrynie odnośnie tego wymogu zasadnie podkreśla się, że wydatki związane z rzeczą wspólną są uzasadnione, gdy wynikają z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Należą do nich zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą tylko wygodzie jednego lub kilku współwłaścicieli i zostały poniesione tylko w jego interesie. W stosunku do wielkości udziałów współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, zarówno nakłady konieczne (art. 226 zd. 1), związane z normalną eksploatacją rzeczy, jak i inne nakłady (art. 226 zd. 2); oraz inne obciążenia, w szczególności takie jak: podatki, ubezpieczenia, odsetki od kredytu. Przedstawiciele doktryny podkreślają również zgodnie, że nakłady podnoszące wartość rzeczy i mające zwiększyć osiągnane z niej korzyści i przychody należą z reguły do wydatków, które obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, chociażby nie były niezbędne. Oznacza to, że współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomości będącą przedmiotem współwłasności, może się domagać zwrotu ich części od pozostałych współwłaścicieli, stosownie do wielkości udziałów. Powyższe tezy znalazły potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 r. (sygn. akt I CKN 928/97), zgodnie z którym art. 207 k.c. ustanawia zasadę prawną, zgodnie z którą współwłaściciel, który dokonał nakładów na przedmiot współwłasności może dochodzić zwrotu ich wartości od pozostałych współwłaścicieli - w stosunku do ich udziałów w rzeczy wspólnej.

Skoro zaś powód uzyskał orzeczenie Sądu o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie renowacji drzwi, to mógł domagać się od pozwanej zwrotu poniesionych przez siebie wydatków w części odpowiadającej jej udziałowi. W kontekście powyższego przywołać warto wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2003 r. (sygn. akt V CK 141/2002), zgodnie z którym na podstawie art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, pokryte chociażby przez jednego ze współwłaścicieli, a zatem współwłaścicielowi, który je poniósł służy roszczenie o zapłatę (o refundację) w stosunku do pozostałych. Na tej podstawie współwłaściciele ponoszą wydatki uzgodnione według wymagań reżimu prawnego zarządu rzeczą wspólną, a więc według zasad art. 201 k.c., a w wypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu według zasad art. 199 k.c.

W konsekwencji zgodzić należy się z przeważającym w orzecznictwie stanowiskiem wedle którego ciężące na pozwanej zobowiązanie nie mogło być uzależnione od stwierdzenia, że wykonane prace były obciążone wadą w sensie prawnym lub faktycznym, albowiem przepis art. 207 k.c. nie pozwala na żadne odstępstwa od zasady odpowiedzialności wszystkich współwłaścicieli za ponoszone wydatki, nie dając w szczególności podstaw do uznania, że z regulacji tego przepisu wyłączone są wydatki poniesione w związku z nieprawidłowymi czy też zbyt kosztownymi pracami remontowymi, tym bardziej że z okoliczności sprawy wynikało jednoznacznie, iż właściciele nie ustalili zasad odmiennych do wskazanych w art. 207 k.c.

Z racji związania Sądu treścią postanowienia z dnia 13 października 2011r. w sprawie o sygn. akt I Ns 125/11 Sąd nie mógł uwzględnić w niniejszej sprawie twierdzeń pozwanej o braku porozumienia powoda z innymi, samo bowiem wydanie podobnego postanowienia oznacza (w razie uwzględnienia wniosku) uwolnienie wnioskodawcy od konsekwencji braku zgody pozostałych współwłaścicieli na podjęcie opisanych w rozstrzygnięciu działań.

Ewentualna wadliwość prac remontowych czy też inne naruszenie dóbr strony pozwanej mogłyby natomiast uzasadniać istnienie po jej stronie roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 415 k.c. Poza samym jednak faktem

przeprowadzenia remontu w sposób nienależyty lub wystąpienia innego ograniczenia jej praw, pozwana musiałaby dodatkowo wykazać wysokość doznanej przez siebie szkody, jak i okoliczności, że szkoda jest wynikiem bezprawnego i zawinionego działania powoda. Ciężar dowodowy dotyczący tych okoliczności na zasadzie art. 6 k.c. spoczywał w całości na stronie pozwanej, zaś w braku przedstawienia jakichkolwiek dowodów na powyższe uznać należało, że w sprawie nie wystąpiły przesłanki dla oddalenia zawartego w pozwie roszczenie o zapłatę.

Podkreślenia wymaga wreszcie, że pozwana nie zakwestionowała wysokości poniesionych przez powoda wydatków, również i w tym zakresie nie przedstawiając właściwych dowodów niweczących jego żądanie.

Z tej racji Sąd orzekł jak punkcie I wyroku.

Zasądzenie odsetek od należności głównej oparto na podstawie art. 481 k.c. , w myśl którego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia, chociażby nie poniósł szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na fakt, iż pozwana w dniu 18 września 2012r odebrała pismo powoda z dnia 17 września 2012r. w którym ten ostatni dał jej 7 dni na dokonanie zapłaty, przyjęć należało, że odsetki winny należeć się powodowi od 26 września 2012r., nie zaś – jak wskazano w pozwie – od 25 września 2012r. Tym samym w pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, orzekając jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że pozwana powinna zwrócić powodowi całość poniesionych przez niego kosztów, albowiem uległ on jedynie w znikomej części swojego żądania. Sąd uwzględnił przy tym, że pozwany poniósł koszty obejmujące kwotę 31 zł opłaty od pozwu, kwotę 180 zł kosztów zastępstwa przez radcę prawnego (§ 6 pkt 4 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Tym samym orzeczono jak w pkt III.