

**Sygn. akt II Ca 174/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski Del. SR Katarzyna Longa
Protokolant:	sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko T. T., W. G., M. G. (1), E. W.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez pozwanych W. G., T. T. i E. W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 18 października 2012r., sygn. akt I C 211/11

oddala apelacje

**Sygn. akt II Ca 174/13**

## UZASADNIENIE

Powód R. P. wniósł do Sądu pozew przeciwko W. G. i M. G. (1) o zapłatę solidarnie kwoty 13.375,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania, tj. 17,00 zł od pełnomocnictwa. Powód złożył wniosek o nadanie wyrokowi ryguru natychmiastowej wykonalności.

Żądane kwoty wynikały z rozliczenia nakładów jakie poniósł na nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...), która jest przedmiotem współwłasności wraz z pozwanymi, których udział wynosi 1/2 części. Powód podał, że wykonał na swój koszt remont kominów oraz części wspólnej dachu budynku i wykonał to za zgodą Sądu w sprawie I Ns 249/09. Całkowity koszt remontu wraz z zakupem materiałów wyniósł 26.750,00 zł, zatem przypadająca na pozwane część to połowa tej kwoty.

Pozwane W. G. i M. G. (1) wniosły o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwane wniosły o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwane przyznały, że są współwłaścicielkami nieruchomości oraz, że powód wykonał remont dachu znajdującego się nad częścią należącą do niego. Jednak pozwane zarzuciły, że remont został wykonany bez konsultacji i zgody pozwanych, zaś czynność ta przekraczała zwykły zarząd rzeczą wspólną, dla której wykonania niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, zaś brak zgody skutkuje bezwzględną nieważnością dokonanych w tej mierze czynności.

Pismem z dnia 12 listopada 2011 roku powód złożył wniosek o dopozwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych pozostałych współwłaścicieli nieruchomości: T. T. i E. W. i zasądzenie od wszystkich solidarnie kwoty żądanej w pozwie. Powód pismem z dnia 25 listopada 2011 roku zmienił żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie na rzecz powoda:

- 1) od pozwanej W. G. kwoty 8.916,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 2) od pozwanej M. G. (1) kwoty 2.229,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 3) od pozwanej E. W. kwoty 1.114,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
- 4) od pozwanego T. T. kwoty 1.114,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2011 roku do dnia zapłaty.

Ponadto powód domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych 17,00 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa. Powód uzasadnił zmianę żądania tym, iż spadkobiercy jednego ze współwłaścicieli nabyli spadek bez składania oświadczeń o odrzuceniu spadku, czy przyjęciu z dobrodziejstwem inwentarza, zatem przyjęli spadek wprost, odpowiadają więc proporcjonalnie do swoich udziałów, czyli W. G. - 2/3, M. G. (1) – 1/3, T. T. i E. W. po 1/6.

Pełnomocnik pozwanych T. T. i E. W. wniósł

o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach:

Powód R. P. jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) o powierzchni 0,2337 ha, położonej

w G. przy ulicy (...), w udziale do 1/4 części. Pozostałymi współużytkownikami wieczystymi byli T. P. w 1/4 części oraz M. G. (2) i W. G. w 1/2 części na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. M. G. (2) zmarł 13 lipca 2010 roku. Po śmierci M. G. (2) jego udział oddziedziczyła żona W. G. i córka M. G. (1) w 1/3 części oraz wnuki E. W. i T. T. po 1/6 części.

Powód R. P. zwrócił się do Sądu w dniu 19 czerwca 2009 roku z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności faktycznych i prawnych związanych z zarządem nieruchomością wspólną, tj. natychmiastowej wymiany pokrycia dachowego, naprawy (remontu) kominów, remontu elewacji budynku mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), w celu niedopuszczenia do dalszego zalewania mieszkania wnioskodawcy. W chwili składania wniosku powód posiadał udział w wieczystym użytkowaniu w wysokości 1/4 części. Do wniosku powód załączył zgodę T. P. – posiadającego udział w wysokości 1/4 części – na remont dachu, kominów, elewacji budynku.

Pozwana W. G. zgodziła się na wykonanie remontu, jednakże nie wyraziła zgody na poniesienie kosztów. z uwagi na śmierć uczestnika postępowanie było zawieszona. W dniu 15 kwietnia 2011 roku Sąd wydał orzeczenie, zezwalając R. P. na dokonanie czynności polegającej na remoncie elewacji, kominów, wymianie dachu budynku mieszkalnego.

W dniu 26 kwietnia 2010 roku powód zawarł pisemną umowę na wykonanie robót dekarских z M. K. prowadzącym firmę budowlaną w G.. Powód R. P. w dniu 1 czerwca 2010 roku zgłosił zamiar wykonania robót budowlanych, polegających na wymianie pokrycia dachowego na budynku. W dniu 21 czerwca 2010 roku powód został wezwany

do usunięcia braków zgłoszenia m.in. poprzez przedłożenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, zgodnie z aktualnym wpisem do rejestru wraz ze zgodą współwłaścicieli na wykonanie robót. W dniu 01 lipca 2010 roku została wydana decyzja przez Starostę Powiatowego w G., w której zgłoszony został sprzeciw wobec zamiaru wykonania robót budowlanych, polegających na wymienia pokrycia dachowego na budynku położonym przy ulicy (...) w G., na działce o numerze geodezyjnym (...) w obrębie (...). W uzasadnieniu decyzji podano, że powód nie usunął braków pisma, o które był wezwany, stąd Starosta na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy Prawo budowlane wniósł sprzeciw.

Powód R. P. wykonał remont części dachu i pokrył koszty remontu dachu wraz z materiałem w wysokości 26.750,00 zł. W dniu 02 września 2010 roku została wystawiona faktura.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał żądanie powoda mające oparcie w przepisie art. 207 k.c. za w pełni zasadne. Sąd podkreślił, że bezspornym jest, iż powód R. P. wykonał remont części dachu oraz kominów, a także wykonał ocieplenie części elewacji budynku. Bezsporne było również to, że powód wystąpił do Sądu o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd i taką zgodę uzyskał, jednakże po wykonaniu remontu.

Sąd Rejonowy za niezasadny uznał zarzut strony pozwanej, iż powód nie miał legitymacji czynnej do wystąpienia z wnioskiem w sprawie I Ns 249/09, podnosząc, że z takim żądaniem może wystąpić współwłaściciel, którego udziały wynoszą co najmniej połowę. Sąd wskazał, że powód posiadał zgodę brata T. P., a zatem wskazany udział został wykazany.

Sąd podzielił twierdzenia pozwanych, że że czynność prawna dokonana bez zgody współwłaścicieli dotknięta jest nieważnością i brak zgody nie może być później konwalidowany przez jej wyrażenie przez współwłaścicieli. Sąd jednak podkreślił, że w przedmiotowej sprawie została dokonana czynność faktyczna, służąca wszystkim współwłaścicielom nieruchomości. Dodatkowo zostało zauważone, że brakująca zgoda została zastąpiona postanowieniem sądu „zezwalającym” na dokonanie zamierzonej czynności, mającej swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzącej do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. Sąd podkreślił, że z materiału dowodowego zebranego w postępowaniu nieprocesowym, w szczególności zeznań pozwanej W. G., wynikało, że pozwana ocenia stan budynku jako bardzo zły, podała, iż nie ma okien w piwnicy. Pozwana uważała wówczas, że remont dachu należałoby przeprowadzić, bo całkowicie się zawali. Sąd nadmienił, że dopiero w niniejszym postępowaniu, kiedy powód domagał się już rozliczenia kosztów poniesionych na remont, pozwani podnosili, że remont dachu nie był niezbędny, a stan dachu całkiem dobry.

Sąd w odniesieniu do zarzutów pozwanych formułowanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, wskazał, że decyzja – sprzeciw wobec zamiaru wykonania robót budowlanych – została wydana przez Starostwo Powiatowe w G. w dniu 01 lipca 2010 roku z uwagi na nieusunięcie braków formalnych pisma przez powoda i nie ma mowy, wbrew twierdzeniom pozwanych, że nadzór budowlany kwestionował sposób i zakres wykonanych prac przez powoda. Między innymi nie została przedstawiona przez powoda zgoda pozostałych współwłaścicieli na wykonanie prac remontowych.

Sąd podkreślił także, że powód informował Sąd w sprawie o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2010 roku, iż rozpoczął prace remontowe z uwagi na nadchodzącą jesień. Nie bez znaczenia jest zatem okoliczność, że sąd wydając zgodę, posiadał wiedzę, że powód już do robót przystąpił. Orzeczenie Sądu prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby (art. 365 § 1 k.p.c.). Sąd zwrócił również uwagę na fakt, iż postanowienie zawierające zgodę zostało wydane w późniejszym czasie ze względu na jego zawieszenie spowodowane śmiercią jednego współwłaściciela.

W ocenie Sądu Rejonowego dokonana czynność faktyczna rodzi skutki w stosunku wewnętrznym pomiędzy współwłaścicielami, bowiem korzyści z niej wynikające (w szczególności wykonany remont dachu i kominów, szerszy dach, brak przecieków, a tym samym cieplejszy budynek) podlegają rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c.

Zdaniem Sądu I instancji nie można uznać stanowiska pozwanych, że dach służy wyłącznie powodowi za słuszne. Sąd wskazał, że dach jest częścią wspólną, a jego remont i ocieplenie ma wpływ na cały budynek.

Sąd zakwestionował również stanowisko, że żądanie przez powoda zapłaty za remont jest nadużyciem prawa.

W konsekwencji Sąd uznał powództwo powoda R. P. za zasadne i zasądził kwoty od pozwanych stosownie do posiadanych przez nich udziałów

i tak od pozwanej W. G. kwotę 8.916,67 zł, od pozwanej M. G. (1) kwotę 2.229,17 zł, od pozwanego T. T. i od pozwanej E. W. kwoty po 1.114,58 zł. Rozstrzygnięcie o odsetkach Sąd oparł na przepisie art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c., mając na uwadze, że powód wezwał do zapłaty jedynie pozwaną W. G. i wezwanie zostało przesłane do pozwanej w dniu 3 stycznia 2011 roku, a pozwana już w dniu 11 stycznia 2011 roku odmówiła zapłaty. Natomiast w odniesieniu do pozostałych pozwanych, Sąd zasądził odsetki od dnia doręczenia im pozwu w sprawie, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik toczącego się postępowania.

Ponadto zgodnie z treścią art. 113 ust. 1 ustawy z 28 maja 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd w związku ze zwolnieniem powoda od kosztów sądowych, nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gryficach łącznie kwotę 670,00 zł tytułem nieuiszczonej opłaty, stosownie do wysokości poszczególnych żądań.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli skutecznie pozwani T. T. i E. W. oraz W. G..

Natomiast apelacja M. G. (1) została postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 17 stycznia 2013 r. prawomocnie odrzucona.

W apelacji T. T. i E. W. zostały zaskarżone rozstrzygnięcia zawarte w punktach III, IV, VI, VIII.3, VIII.4. Natomiast W. G. zakwestionowała rozstrzygnięcia zawarte w punktach I, VI, VIII.1.

Zaskarżonym rozstrzygnięciom pozwani wspólnie zarzucili:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwani T. T. i E. W. wyrażali zgodę na przeprowadzenie remontu nieruchomości;

- naruszenie art. 207 k.c. i art. 199 k.c. poprzez ich błędną wykładnię.

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonych rozstrzygnięć i oddalenie powództwa w stosunku do ich osób, nadto wyeliminowanie ich z rozstrzygnięcia o kosztach postępowania należnych powodowi, a także uchylenia rozstrzygnięcia obciążającego ich obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa części opłaty sądowej, od uiszczenia której zwolniony był powód.

W rozwinięciu zarzutów skarżący wskazali, że przeprowadzony remont przyniósł korzyść jedynie powodowi, gdyż zajmuje on lokal mieszkalny, nad którym dokonano zmiany pokrycia dachowego, nadto wyłącznie powód korzysta z komina który wyremontował, jak też ocieplenie ścian budynku objęło mieszkanie powoda. Stąd według skarżących remont przez niego przeprowadzony obejmował jedynie te części budynku, z których korzysta powód z rodziną. Stąd też pozwani zakwestionowali stanowisko Sądu, że remont służył wszystkim współwłaścicielom.

Nadto pozwani E. W. i T. T. podkreślili, że skoro przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów i w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki związane z rzeczą wspólną, to należy wyciągnąć z tego wniosek, że uprawnienie żądania zwrotu wydatków poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli jest uzależnione od posiadania rzeczy i korzystania z niej. Tymczasem wskazani pozwani nie korzystają z żadnej części budynku, gdyż w nim nie zamieszkują i nie podejmują w odniesieniu do niego żadnych czynności, w tym nie pobierają korzyści.

Podniesione zostało również, że przy takim sposobie korzystania z nieruchomości, skoro pozwani nie korzystają z tej części budynku która została objęta remontem, to brak podstaw do obciążania ich obowiązkiem zwrotu nakładów. W tym zakresie pozwani upatrują naruszenia przepisu art. 207 k.c.

Dodatkowo pozwani E. W. i T. T. wyartykułowali, że żądanie powoda zwrotu nakładów za remont służący wyłącznie jemu, jawi się jako nadużycie prawa (art. 5 k.c.).

Skarżący podkreślili, że stosownie do art. 199 k.c. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna 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. Dokonanie czynności bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. skutkuje nieważnością czynności prawnych. W tym zakresie wyjaśnili, że powód jako podstawę żądania przedstawił fakturę VAT z dnia 02 września 2010 r., nie mając na ten dzień zezwolenia Sądu na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Stąd w ocenie skarżących umowa na wykonanie usług dekarских jest nieważna. W ocenie pozwanych bez znaczenia dla takiej oceny jest to, że postępowanie w przedmiocie uzyskania zgody zostało zawieszona w związku ze śmiercią jednego z uczestników. Powód był bowiem obowiązany poczekać na rozstrzygnięcie, ewentualnie mógł skorzystać z zabezpieczenia żądania.

Pozwani wyartykułowali również zarzut braku prawidłowości wykonanych przez powoda prac, czego wyrazem jest w ich ocenie decyzja Starosty Powiatu (...) z dnia 01 lipca 2010 r. (...) (...) (...) w której zawarty został sprzeciw wobec zamiary wykonania prac dekarских, co oznacza, że powód nie mógł do nich przystąpić. Dalej zostało podniesione, że powód nie wykazał, że roboty budowlane zostały przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną i nie stanowią zagrożenia dla budynku.

Pozwani zakwestionowali również fakturę VAT, podnosząc że jest ona lakoniczna, gdyż zawiera stwierdzenie że obejmuje remont dachu wraz z materiałem i jest przez to nieweryfikowalna.

Powód R. P. w odpowiedzi na apelacje pozwanych wniósł o ich oddalenie jako niezasadnych, zaprzeczył twierdzeniom podniesionym w apelacjach o wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu odpowiedzi powód przeprowadził wywód wskazujący na niedopuszczalność apelacji i konieczność ich odrzucenia jako dotkniętych brakami formalnymi. Odnosząc się do zarzutów pozwanych, wskazał, że Sąd w sposób bardzo drobiazgowy przeanalizował i dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego, czego wyrazem jest obszernie uzasadnienie wyroku.

### **Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, co następuje:**

W dniu 09 stycznia 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie wykonania samowoli budowlanej robót budowlanych związanych z wymianą pokrycia dachowego oraz krokwi na części połaci dachu, dociepleniu części ścian zewnętrznych oraz remoncie korony komornika w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...), na terenie działki (...). Zawiadomienie zostało sporządzone w sprawie (...). (...) (...) po uprzednim dokonaniu oględzin.

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 09 stycznia 2013 r. Nr (...) – (...) k. 178.

Po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym, decyzją z dnia 11 kwietnia 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. w sprawie (...). (...)–(...) odmówił nałożenia na R. P. obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia robót budowlanych wykonanych bez wymaganego zgłoszenia do stanu zgodnego z prawem.

Dowód:

- decyzja z dnia 11 kwietnia 2013 r. Nr (...) – (...) k. 178 k. 199.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacje pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne dokonane przez Sąd I instancji ustalenia, jak i przedstawioną ocenę prawną przedmiotowej sprawy, a tym samym Sąd Odwoławczy przy uzasadnianiu swojego wyroku apelacyjnego ograniczył się do oceny ustaleń i rozważań Sądu Rejonowego, które są kwestionowane przez skarżących. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem, sąd odwoławczy nie jest obowiązany powtarzać prawidłowo dokonanych przez sąd I instancji ustaleń i prawnej ich oceny, które aprobuje. Specyfika postępowania apelacyjnego wyraża się bowiem w tym, że oceny sądu II instancji dotyczące zarówno stanu faktycznego, jak i stosowania prawa są niejednokrotnie powtórzeniem procesów decyzyjnych sądu I instancji, dokonanych pod kątem podniesionych w apelacji zarzutów. Wobec powyższego, nie jest konieczne – w razie aprobaty dla sposobu i treści ustalenia podstawy faktycznej oraz ocen prawnych – ponowne przedstawienie analizy dowodów i wystarczające jest wskazanie, dlaczego nie uwzględniono zarzutów apelacji. Ustalenia Sądu I instancji zostały jedynie uzupełnione ustaleniem w oparciu o dokumenty przedstawione przez strony w postępowaniu apelacyjnym, że wszczęte przeciwko powodowi R. P. postępowanie dotyczące samowoli budowlanej przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego zostało zakończone odmową nałożenia na niego obowiązku wykonania określonych czynności. Sąd zwraca uwagę, że to ostatnia decyzja z dnia 11 kwietnia 2013 r. wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. stwierdza, w oparciu o stosowną opinię biegłego, że roboty przeprowadzone na budynku należącym do stron postępowania zostały przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną, co bezzasadnym czyni zarzuty pozwanych dotyczące jakości wykonanych przez powoda prac.

W kontekście powyższego stwierdzić należy, że zarzut pozwanych dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych sprowadzający się do stwierdzenia, że pozwani nie wyrazili zgody na przeprowadzenie remontu nieruchomości, stanowiącej ich współwłasność był chybiony. Niewątpliwie czynności dokonane przez powoda mają charakter czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, przez które to pojęcie rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten normalny tok (por. np. J. Ignatowicz (w:)Komentarz, t. I, 1972, s. 510 i n.; M. Uliasz, Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, cz. I, Mon. Praw. 2002, nr 18, s. 825). Niewątpliwie wszystkie prace związane z przebudową, nadbudową, dobudową, i modernizacją obiektów budowlanych i nieruchomości mają charakter czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością.

Sąd Odwoławczy wskazuje, że pozwani zgody na przeprowadzenie remontu nie wyrazili, lecz taka zgoda została udzielona zastępczo przez Sąd w postępowaniu I Ns 249/09. Co prawda następczo, jednakże przyjmuje się, że zgoda Sądu może nastąpić po dokonaniu czynności. Gdyby przyjąć interpretację pozwanych należałoby stwierdzić, że decyzja wydana przez Sąd postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2011 r. w tym postępowaniu była bezprzedmiotowa i Sąd winien je umorzyć. Podkreślić także należy, że żaden z pozwanych nie kwestionował postanowienia Sądu wydanego w postępowaniu I Ns 249/09. W orzecznictwie podnosi się jedynie, że następczo brak zgody współwłaścicieli nie może zostać potwierdzony, jednakże ta argumentacja nie odnosi się do stosownego orzeczenia sądu, zwłaszcza w kontekście art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dla wyczerpania argumentacji, Sąd Odwoławczy wskazuje, że dla istnienia obowiązku partycypowania w wydatkach związanych z rzeczą wspólną nie ma znaczenia czy nakłady mają charakter nakładów koniecznych, użytecznych, czy zbytkownych. Istotne jest jedynie, aby zostały one poniesione przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną. Skoro zaś powód na podstawie art. 199 k.c. uzyskał orzeczenie sądu o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie remontu dachu, to mógł domagać się od pozwanych zwrotu poniesionych przez siebie wydatków w części odpowiadającej jej udziałowi, bez znaczenia jest to że zgoda została wyrażona następczo. Co więcej ciążące na pozwanych zobowiązanie nie mogło zaś uzależnione od stwierdzenia, że wykonane prace remontowe dachu nie były wadliwe, 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 wadliwie przeprowadzonymi pracami remontowymi.

Sąd Okręgowy nie podzielił również twierdzeń pozwanych, że nastąpił błąd w interpretacji zarówno przepisu art. 207 k.c., jak i art. 199 k.c.

Błędne jest założenie pozwanych T. T. i E. W., że dla konieczności partycypacji w obowiązku pokrycia nakładów, istotne znaczenie ma fakt posiadania rzeczy wspólnej, a w konsekwencji że skoro nie posiadają nieruchomości to tym samym nie mają oni obowiązku partycypować w kosztach jej utrzymania. Podkreślić należy, że przepis art. 207 k.c. wyraźnie wskazuje, że wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną obciążają współwłaścicieli w stosunku do wielkości udziałów. Tymczasem pozwani na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, jak też w postępowaniu apelacyjnym nie kwestionowali swojego prawa do przedmiotowej nieruchomości, w tym udziałów przyjętych przez Sąd. Dla obowiązku partycypowania w nakładach nie ma znaczenia fakt korzystania z nieruchomości, wystarczy fakt przysługiwania własność tej rzeczy w określonym udziale (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79, powołana przez skarżących, w myśl której współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych 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, nie może znaleźć zastosowania w rozpoznawanej sprawie.

Przede wszystkim Sąd Odwoławczy wskazuje, że dach nie należy wyłącznie do powoda. W przypadku nieruchomości, której pozew dotyczy mamy do czynienia ze współwłasnością udziałową. Nawet jeśli istnieje umowny podział korzystania z nieruchomości, to stwierdzić należy, że fakt umiejscowienia lokalu powoda na piętrze, nie oznacza, że wyłącznie on korzysta z dachu budynku. Dach i ściany zewnętrzne są elementem składowym nieruchomości tworzącym tzw. współwłasność konieczną lub przymusową. Samego dachu nie należy utożsamiać bynajmniej ze strychem, gdyż stanowi on tzw. pomieszczenie przynależne, którego współwłasność (podobnie jak piwnic) może być zniesiona. Nie jest natomiast możliwe zniesienie współwłasności dachu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03). Z tych też względów nie sposób przyjąć twierdzeń pozwanych, że przeprowadzony remont służy wyłącznie powodowi i sposób podziału nieruchomości sprowadzający się do tego, że powód zajmuje wraz z bratem piętro, zaś pozwani parter, nakłada na powoda obowiązek napraw dachu. Inaczej oczywiście należałoby ocenić nakłady poniesione na przykład na klatkę schodową, z której korzysta powód z bratem. Natomiast w przypadku dachu i ścian zewnętrznych, nie ma możliwości uznania, że doszło do podziału quoad usum.

Podkreślić należy, że zgodnie z brzmieniem art. 207 k.p.c., którego naruszenia upatrują pozwani, współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom. Zgodnie z przywołaną regulacją każdy ze współwłaścicieli stosownie do swojego udziału we współwłasności ponosi zatem te koszty, które wiążą się z normalną eksploatacją rzeczy, jak i tym bardziej te, które służą do zachowania wspólnego prawa. Przywołany przepis stanowi zatem podstawę do partycypowania przez wszystkich współwłaścicieli w nakładach koniecznych, bez poniesienia których rzecz ulegałaby znacznemu pogorszeniu czy nawet utracie. Jest przy tym oczywiste, iż współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych 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, ale z której korzysta tylko tenże współwłaściciel. W sporze między stronami sytuacja taka jednak nie zachodziła, albowiem rzeczą wspólną stanowiącą współwłasność powódki i pozwanych pozostawały nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszycie dachowe wraz z elementami konstrukcyjnymi, jak i komin a także ściany zewnętrzne. Elementy te, wyremontowane przez powoda, nie służą wszak wyłącznie jemu, lecz zabezpieczają cały budynek i służą jego prawidłowemu funkcjonowaniu, pozwalając zachować jego substancję w stanie nie pogorszonym.

Dodatkowo odnosząc się do zarzutu pozwanych, że powód nadużywa swojego prawa Sąd wskazuje, że brak jest podstaw do stwierdzenia naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 5 k.c. Punktem wyjścia dla rozważań w tym kierunku winno być stwierdzenie, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na taki właśnie jego szczególny charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. W sytuacji, gdy strona sama pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, to nie może się powoływać na ich naruszenie przez przeciwnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496). Niezależnie od tego Sąd Okręgowy nie dostrzega w niniejszej sprawie żadnych na tyle szczególnych okoliczności, aby pozbawić powoda należnego mu prawa. Prace przeprowadzone przez powoda dotyczą nieruchomości wspólnych. Pozwani T. T. i E. W. nabyli udziały w przedmiotowej nieruchomości na skutek powołania do spadku po zmarłym w dniu 13 lipca 2010 r. M. G. (1). Nie podnieśli by odrzucili spadek, czy też w ramach podziału spadku przenieśli przysługujące im udziały na pozostałe pozwane w sprawie. W związku z tym, że zwrot dotyczy nakładów nie poczynionych na cześć nieruchomości z której korzysta wyłącznie powód, brak było podstaw do unicestwienia żądania powoda, gdyż nie jest ono sprzeczne z żadnymi zasadami współżycia społecznego.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów, Sąd Odwoławczy wskazuje wyłącznie, że skoro pozwani zakwestionowali jakość prac, czy też wysokość kosztów poniesionych przez powoda w związku ze zleconym remontem winni te twierdzenia udowodnić, zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu. Przy czym w postępowaniu administracyjnym została stwierdzona prawidłowa jakość przeprowadzonych prac remontowych, co skutkowało odstąpieniem od zastosowania sankcji przewidzianej w przepisie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., poz. 1623). Natomiast jeśli chodzi o wysokość roszczenia, to wbrew zarzutom pozwanych w ocenie Sądu przedłożone przez powoda dokumenty, a to faktura Vat, umowa na wykonanie robót, w sposób zupełnie wystarczający potwierdziły okoliczność poniesienia przez powoda kosztów remontu i ich wysokości.

Reasumując powyższe, apelacje pozwanych jako niezasadne, po myśli przepisu art. 385 k.p.c. zostały oddalone.