

Sygn. akt: I C 923/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska
Protokolant:	p.o. protokolant sądowy Zofia Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 r.

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko J. H.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. H. na rzecz strony powodowej A. C. kwotę 13681,91 zł (trzyście tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych 91/100 groszy) płatną w 10 miesięcznych ratach do dnia 20 każdego miesiąca poczynając od miesiąca następnego po dacie prawomocności niniejszego wyroku w wysokości 1368,00 zł każda oprócz pierwszej, której wysokość wynosi 1369,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat oraz kwotę 685,00 zł (sześćset osiemdziesiąt pięć złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała.

Sygn. akt: I C 923/16

UZASADNIENIE

Powód A. C. złożył przeciwko pozwanej J. H. pozew o zapłatę kwoty 13.681,91 zł. W uzasadnieniu wskazał, że strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Z. stanowiącej działkę (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym. W 2015 r. powód przeprowadził, za zgodą pozwanej prace polegające na wykonaniu elewacji na większej części budynku oraz wymianie drzwi wejściowych i okna w korytarzu; łączny koszt prac wyniósł 27.363,83 zł. Powód żądał od pozwanej połowy tej kwoty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, że powód dokonał remontu jedynie na części budynku przez siebie zajmowanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Z. składająca się z działki (...) jest przedmiotem współwłasności stron postępowania w częściach równych (po 64/128 części). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym zamieszkałym przez strony i ich rodziny. Budynek zaopatrzony jest w jedne drzwi wejściowe i korytarz z oknem użytkowany przez strony wspólnie. W pozostałym zakresie strony dokonały podziału quoad usum i zajmują wyłącznie poszczególne

części budynku. Jedna ze ścian szczytowych budynku przylega do budynku gospodarczego. Tynki budynku zostały zbite kilkanaście lat temu. Współwłaściciele nieruchomości nie rozmawiają ze sobą.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2009 r. powód poinformował pozwaną, że dokona remontu kapitalnego dachu, a w dalszej kolejności wykona elewację budynku. Pozwana w treści pisma z dnia 28 kwietnia 2009 r. nie odmówiła współdziałania w remoncie domu. Zwróciła się jednak z prośbą o odłożenie prac do 2010 r. Powód dokonał remontu dachu, a następnie wyegzekwował od pozwanej w drodze egzekucji sądowej zwrot kosztów tego remontu uzyskując tytuł wykonawczy w postaci nakazu zapłaty. Na przełomie maja i czerwca 2015 r. powód poinformował ustnie pozwaną, że wykona prace elewacyjne. Pozwana nie wyraziła sprzeciwu, nie wyraziła go również w czasie jak złożono rusztowanie. Powód poinformował również syna pozwanej, że zamierza wykonać elewacje na całym budynku.

W lipcu i sierpniu 2015 r. powód wykonał elewację z ociepleniem. Prace wykonywał na części budynku zamieszkałej przez siebie, ścianie szczytowej i przylegającej do korytarza (ok. 75% ścian zewnętrznych), zamontował również nowe drzwi wejściowe oraz okno w korytarzu. Po sprzeciwie pozwanej wyrażonym w piśmie z dnia 3 sierpnia 2015 r., powód zaprzestał wykonania prac na ścianach zewnętrznych przylegających do pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną. Powód poniósł koszt tych prac w kwocie 27.363,83 zł.

Pozwana prowadzi gospodarstwo domowe z konkubentem. Zamieszkuje z nią również zięć z dwoma wnukami oraz dwóch synów, z których jeden uczy się, a drugi uległ wypadkowi i przebywa na zwolnieniu lekarskim. Rodzina utrzymuje się z pracy konkubenta powódki i jej zięcia.

Dowód: odpis księgi wieczystej o nr (...), przesłuchanie stron, faktury VAT, pismo powoda z 22 kwietnia 2009 r., pismo pozwanej z 28 kwietnia 2009 r. i 3 sierpnia 2015 r., fotografie.

Sąd zważył co następuje :

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny został ustalony na podstawie akt księgi wieczystej, pism stanowiących korespondencję pomiędzy stronami postępowania oraz przesłuchania stron. Ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły sporu. Pozwana nie kwestionowała wartości przeprowadzonych prac oraz ich zakresu. Pozwana stanęła jednak na stanowisku, że jej generalną zgodą na wykonanie prac, wyrażoną w piśmie z 2009 r. dotyczyła części budynku zajmowanych przez powoda. Wskazała jednak, że gdyby powód uzgodnił z nią szczegóły robót to zgodziłyby się na ich wykonanie.

W świetle art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W niniejszej sprawie właściciele dokonali podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum), polegającego na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymał do wyłącznego użytku poszczególne pomieszczenia w budynku mieszkalnym.

W świetle 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. Współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może żądać, co do zasady od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom. Jednakże 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 (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157).

Powszechnie przyjmuje się jednak, że ściany zewnętrzne, dachy, fundamenty oraz płyty stropowe stanowią element konstrukcji budynku i tym samym stanowią nieruchomość wspólną, tym samym ze swej natury nie mogą stanowić części przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez jednego ze współwłaścicieli. Ich kondycja bowiem wpływa

na funkcjonowanie budynku jako całości (np. przedostawanie się wilgoci, utrzymanie ciepła). Niewątpliwym jest zatem, że powód wykonując elewację dokonał prac na części, która nie podlega podziałowi quoad usum, Niewątpliwie również były to nakłady konieczne, skoro budynek pozostawał bez elewacji i ocieplenia przez kilkanaście lat.

Wykonanie tych prac stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością. Zgodnie zaś 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.

W niniejszej sprawie powód przed przystąpieniem do prac poinformował o ich zakresie pozwaną na piśmie, a pozwana nie sprzeciwiła się ich wykonaniu prosząc jedynie o uwzględnienie jej sytuacji finansowej. Zdaniem sądu fakt, że od czasu jej wyrażenia upłynął okres 6 lat nie stanowi o jej dezaktualizacji, skoro powód w piśmie z kwietnia 2009 r. wskazał jakie prace zamierza wykonać, ich kolejność oraz szacunkową wartość. Pozwana miała również szereg okazji by odwołać swoją zgodę. Wiedziała bowiem o planowanych pracach co najmniej na miesiąc przed ich rozpoczęciem. Została poinformowana osobiście przez powoda, dodatkowo powód poinformował o zakresie prac również pełnoletniego syna powódki, który przekazał to matce. Powódka jak zeznała nie zareagowała, bo powód nie rozmawiał bezpośrednio z jej osobą. Powódka widziała również rusztowania, a jej reakcję w momencie zbliżania się prac do elewacji przy pomieszczeniach przez nią zajmowanych, należy uznać za spóźnioną. Tym samym nie zasła przesłanka, o której mowa w art. 199 zdanie drugie k.c., tj. brak zgody uzasadniający konieczność rozstrzygnięcia przez sąd.

Tym samym zgodnie z przytoczonym wyżej art. 207 k.c. pozwana winna pokryć połowę wydatków związanych z wykonaniem elewacji, wymianą drzwi i okna w korytarzu.

Zgodnie z art. 320 k.p.c., w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Rozkładając zasądzone roszczenie na raty sąd wziął pod uwagę z jednej strony sytuację finansową pozwanej, z drugiej stosunkowo późne powiadomienie pozwanej o przystąpieniu do prac, co uniemożliwiło jej zgromadzenie odpowiedniej sumy pieniędzy. Zdaniem sądu, wyrok zasądający obowiązek uiszczenia całości dochodzonego roszczenia jest niemożliwym do zrealizowania, co niewątpliwie spowoduje dalsze zadłużanie pozwanej. Natomiast rozłożenie tejże należności na miesięczne raty określone w treści pozwu, daje pozwanej szansę spełnienia tego obowiązku.

Sąd oddalił powództwo jedynie z zakresie żądania odsetek co wiąże się ściśle z rozłożeniem kwoty należności głównej na raty, a to wobec uniemożliwienia pozwanej finansowego przygotowania się. Zdaniem uznania powództwa za zasadne w tym zakresie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a zatem na podstawie art. 5 k.c. sąd żądanie w tym zakresie oddalił.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania uzasadnia treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym skoro powód wygrał w całości co do roszczenia głównego, pozwana powinna zwrócić mu całość poniesionych kosztów procesu w postaci opłaty od pozwu.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.