

*Sygn. akt II Ca 671/13 Sygn. akt II Ca 671/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 24 października 2013r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Longina Góra

SO Jerzy Dydo

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś.**

o zapłatę 704zł

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 355/13

**I zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i III w ten sposób, że oddala powództwo odnośnie zasądzonej kwoty 703,30zł z odsetkami ustawowymi oraz zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 197zł kosztów procesu;**

II zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 90zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt II Ca 671/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27.06.2013r. Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. na rzecz powoda P. K. 703,30 zł z odsetkami ustawowymi oddalając powództwo w zakresie części odsetek oraz obciążył stronę pozwaną kosztami procesu i oddalił wniosek J. K. o zwrot kosztów stawiennictwa w sądzie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w Ś. tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową. Członkami tej wspólnoty są m.in. P. K. i J. K..

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. powierzyła administrowanie swoją nieruchomością wspólną - I. W., prowadzącej Zarząd i (...) z siedzibą w Ś..

Administrator zobowiązał się m.in. do utrzymania w należyтым stanie technicznym, porządku i czystości w częściach budynku będących nieruchomością wspólną, na gruncie Wspólnoty oraz na terenie przyległego do niego chodnika (§ 5 ust. 1 pkt 1 umowy) oraz do zlecenia usług na remonty, bieżącą konserwację i napraw w ramach posiadanych zaliczek, a w przypadku kosztów remontu, konserwacji lub naprawy przekraczających kwotę 500 zł – po uzyskaniu pisemnej zgody członków Zarządu (§5 ust. 1 pkt 5 umowy).

W dniu 20 września 2011r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. podjęła uchwałę o wykonaniu remontu dachu z przemurowaniem kominów, remontu klatki schodowej, schodów, częściowej naprawy elewacji, z przewidywanym kosztem inwestycji w wysokości 70.000 zł.

W drugiej połowie 2010r. firma (...) wykonała ogrodzenie na granicy swojej działki, co spowodowało powstanie tzw. wyrwy o szerokości około 2 m pomiędzy budynkiem Wspólnoty a ogrodzeniem tej firmy. Przez tę wyrwę wchodziły na teren Wspólnoty Mieszkaniowej osoby postronne, rzucały różne śmieci, butelki po piwie, deptyły tuje, załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne, wieczorami przesiadywały i urządziły sobie libacje alkoholowe.

W lutym 2011r. P. K. zamówił u ślusarza sporządzenie projektu brakującego przesła ogrodzenia, wykonanie tego przesła i jego montaż. Na poczet wykonania tych prac uiszczył w dniu 17 lutego 2011r. zaliczkę w wysokości 200 zł. Pismem z dnia 17 lutego 2011r. wezwał Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. do zwrotu tej zaliczki oraz wskazał, że całkowity planowany koszt przesła wraz z jego montażem wyniesie 400 zł netto.

W dniu 25 lutego 2011r. P. K. zapłacił drugą część wynagrodzenia za wykonanie przesła ogrodzenia w wysokości 242 zł.

Dzięki wykonaniu brakującego przesła ogrodzenia stało się ono kompletne. Od strony podwórka znajduje się duża brama wjazdowa, która jest z reguły otwarta, od strony ul. (...) jest główne wejście do budynku.

Pismem z dnia 25 lutego 2011r. P. K. wezwał zarządcę I. W. do zapłaty kwoty 492 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania i zamontowania przesła ogrodzenia.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty Zarząd Wspólnoty w osobie S. B. i P. K. (1)powiadomił P. K., że podjął decyzję o niewypłaceniu żądanej kwoty, albowiem czynności zostały wykonane bez zgody i wiedzy Zarządu Wspólnoty. W piśmie z dnia 31 marca 2011r. zarządca Wspólnoty I. W. odmówiła zapłaty wskazanych kosztów. Zdaniem zarządcy brak zgody wynika z tego, że powód wykonał prace bez wiedzy i zgody Wspólnoty: najpierw wykonał prace, w potem zażądał zwrotu kosztów poniesionych na wykonanie tych prac.

W piśmie z dnia 23 maja 2011r. P. K. zawnioskował do S. B. – członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, o niezwłoczne zwołanie zebrania ogółu właścicieli nieruchomości, m.in. celem podjęcia uchwały w sprawie pokrycia kosztów wydatkowanych przez niego na uzupełnienie brakujących elementów ogrodzenia budynku należącego do Wspólnoty.

Na zebraniu w dniu 2 czerwca 2011r. oraz w trakcie indywidualnego zbierania głosów z uwagi na sprzeciw 10 właścicieli nie została podjęta uchwała w sprawie pokrycia kosztów wydatkowanych przez P. K. związanych z uzupełnieniem brakujących elementów ogrodzenia należącego do Wspólnoty.

Po wykonaniu brakującego przesła ogrodzenia słupek ogrodzenia nie posiadał tzw. ochronnej czapy kamiennej, zabezpieczającej go przed czynnikami atmosferycznymi (deszcz, śnieg). W czerwcu 2012r. P. K. wykonał kamienną czapę ochronną tego słupka ogrodzenia i wydatkował na ten cel kwotę 200 zł.

Pismami z dnia 21 czerwca 2012r. i 31 lipca 2012r. pełnomocnik P. K. wezwał Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. do zapłaty kwoty 692 zł tytułem zwrotu poniesionych przez P. K. kosztów wykonania i montażu przesła ogrodzenia nieruchomości oraz zakupu kamiennej czapy na słupek ogrodzenia – w terminie 5 dni pod rygorem skierowania

sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie do zapłaty z dnia 31 lipca 2012r. S. B. otrzymała w dniu 8 sierpnia 2012r.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej nie wyraził zgody na poniesienie wskazanych w nim kosztów argumentując, iż nie została podjęta uchwała w przedmiocie wykonania przęsła ogrodzenia i czapy kamiennej na słupki ogrodzenia, zatem wykonanie tych czynności było bezpodstawne.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest niemal w całości zasadne.

Wstawienie metalowego przęsła ogrodzenia oraz zamontowanie czapki kamiennej na słupie ogrodzeniowym przez powoda Sąd Rejonowy zakwalifikował jako czynność zwykłego zarządu. Skoro stroną pozwana jest tzw. duża wspólnotą to do zarządu wspólnoty stosuje się przepisy ustawy z 24.01.1994r. o własności lokali. Stosownie do art. 22 ust. 1 powołanej ustawy czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Zatem do podjęcia czynności zwykłego zarządu nie jest wymagana uchwała właścicieli lokali. Według Sądu pierwszej instancji prace remontowe, które wykonał powód były czynnościami zachowanymi w rozumieniu art. 209 kc. Skoro ustanowiony przez Wspólnotę zarządca nie wykonał tychże prac remontowych to mógł je wykonać powód. Odmowa zwrotu kosztów wykonanych przez powoda prac remontowych – zdaniem Sądu Rejonowego - nie miała uzasadnienia. W pkt II wyroku Sąd Rejonowy oddalił powództwo w zakresie dotyczącym części odsetek uznając, że wskazane w pozwie terminy wymagalności nie były prawidłowe.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 kpc i art. 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie /.../

W pkt IV Sąd Rejonowy oddalił wniosek J. K. o zwrot kosztów stawiennictwa na rozprawie, ponieważ jako właścicielka lokalu we Wspólnocie była w sprawie słuchana w charakterze strony pozwanej, a strona pozwana przegrała proces i to ona powinna zwrócić koszty procesu powodowi.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w pkt I i zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj, art. 22 ust. 1 i 2 oraz 3 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l) przez jego niewłaściwą interpretację - poprzez uznanie, iż w przedmiotowym stanie faktycznym jest to czynność zwykłego zarządu oraz art. 209 kodeksu cywilnego (dalej k.c.)

- naruszenie prawa procesowego - art. 233 §1 k.p.c. poprzez naruszenie zasad logiki i doświadczenia życiowego przy ustalaniu stanu faktycznego poprzez uznanie, iż wyrwa w ogrodzeniu stanowiła zagrożenie dla mieszkańców budynku pomimo, iż z fotografii wyprowadzić można wniosek odmienny - tj. brama wjazdowa na co dzień nie jest zamykana.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt I i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu I do ponownego rozpoznania,
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym dwukrotności kosztów zastępstwa procesowego.

Na postanowienie Sądu Rejonowego zawarte w pkt IV wyroku dotyczące odmowy przyznania J. K. zwrotu kosztów stawiennictwa w sądzie zażalenie wniosła J. K. domagając się jego zmiany i zasądzenie 86,28 zł. Skarżąca zarzuciła, że powinna być słuchana w charakterze świadka i wobec tego należy jej się zwrot kosztów stawiennictwa na rozprawie.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna choć z innych przyczyn niż w niej wskazane.

Zasadnicze ustalenia stanu faktycznego tj. zakwalifikowanie strony pozwanej jako tzw. dużej wspólnoty, oraz wykonanych przez powoda prac remontowych w postaci wstawienia przęsła ogrodzenia i wykonanie kamiennej

czapki słupa ogrodzeniowego jako czynności zwykłego zarządu dokonane przez Sąd Rejonowy były prawidłowe. W aktach sprawy znajdują się uchwały wspólnoty, z których wynika, że w głosowaniach brali udział właściciele 13 lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty. Z zeznań administratora pozwanej wspólnoty wynika także, że chodzi o dużą wspólnotę w rozumieniu art. 19 ustawy o własności lokali. Ustalenie Sądu czy chodziło o małą czy dużą wspólnotę miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem determinowało jakie przepisy prawne mają zastosowanie w sprawach zarządu.

Strona pozwana nie podnosiła zarzutu wadliwego ustalenia Sądu w zakresie ustalenia, że strona pozwana jest dużą wspólnotą, a mimo to nie wiadomo z jakiej przyczyny, w uzasadnieniu apelacji twierdziła, że jest małą wspólnotą i do zarządu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Prawidłowe było również ustalenie Sądu Rejonowego, że wykonane przez powoda prace remontowe stanowiły czynności zwykłego zarządu. Ze względu na charakter i wartość tych prac nie może ulegać wątpliwości, że była to czynność zwykłego zarządu. W tej sytuacji rację miał również Sąd Rejonowy uznając, że wstawienie przęsła ogrodzenia i wykonanie kamiennej czapki na słupie ogrodzeniowym jako czynność zwykłego zarządu powinny być bez uchwały właścicieli lokali wykonane przez zarząd (powołanego administratora) na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Rejonowy błędnie jednak uznał, że skoro powołany przez wspólnotę zarządca nie wykonał tych prac to powód jako właściciel lokalu we Wspólnocie może samodzielnie bez uzgadniania z pozostałymi członkami Wspólnoty i wykonać te prace. Podstawą takiego rozumowania Sądu było wadliwe założenie, że wstawienie przęsła ogrodzenia i zamontowanie kamiennej czapki na słupie ogrodzeniowym są tzw. czynnościami zachowawczymi w rozumieniu art. 209 kc. Funkcją czynności zachowawczych jest ochrona wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Czynności zachowawcze stanowią uprawnienie każdego z współwłaścicieli do samodzielnego podejmowania czynności faktycznych i prawnych w celu zachowania ochrony wspólnego prawa, bez konieczności uzyskiwania zgody większości. Wykonanie drobnych prac remontowych, nieistotnych dla trwałości, integralności przedmiotu własności nie zmierza oczywiście do zachowania wspólnego prawa nie jest zatem czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 kc. Inaczej mówiąc powód nie był uprawniony do wykonania prac remontowych dotyczących ogrodzenia posesji na podstawie art. 209 kc nawet wówczas, gdy prace te nie zostały wykonane przez zarządcę nieruchomości. W tym miejscu należy zauważyć, że zarząd dużą wspólnotą winien być wykonywany w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali, a nie kodeksu cywilnego. Takie rozwiązanie prawne przyjęte przez ustawodawcę miało zabezpieczyć wspólnotę przed ewentualnym chaosem w wykonywaniu zarządu. Przyznanie każdemu z członków wspólnoty prawa do wykonywania drobnych remontów części wspólnych według własnego uznania bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty prowadziłyby niewątpliwie do chaosu.

Reasumując powód nie powinien samodzielnie wbrew zarządowi i zarządcy wykonywać prac remontowych części wspólnej, a w konsekwencji nie ma podstawy prawnej do zasądzenia od Wspólnoty zwrotu kosztów tychże prac. Taką podstawą prawną z oczywistych względów nie mogą być wskazywane na rozprawie apelacyjnej przez powoda przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia czy też przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W rozpoznawanej sprawie nie może mieć również zastosowania przedłożona przez powoda na rozprawie apelacyjnej uchwała SN z 10.05.2006r., III CZP 11/06, ponieważ dotyczy zupełnie innego stanu faktycznego.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo co do zasądzonej w pkt I wyroku Sądu Rejonowego kwoty jako bezzasadne. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Sąd Okręgowy zmienił również postanowienie zawarte w pkt IV wyroku Sądu Rejonowego w przedmiocie zwrotu kosztów stawiennictwa J. K. na rozprawie. Sąd Rejonowy wadliwie uznał, że J. K. jako właścicielka lokalu we Wspólnocie jest stroną pozwaną w procesie przeciwko Wspólnocie czy też reprezentuje Wspólnotę.

Wspólnota ma zdolność prawną i to ona jest stroną, a reprezentuje ją zarząd.

J. K. mogła być przesłuchana tylko jako świadek. Wniosek o jej przesłuchanie zgłosił powód, który przegrał proces i to on ostatecznie powinien ponieść koszty tego procesu w tym koszty zwrotu udziału świadka na rozprawie. Wysokość zwrotu kosztów stawiennictwa świadka na rozprawie ustalono na podstawie art. 85 ust. 1 i 2 oraz art. 86 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 kpc w związku z art. 397 § 2 kpc i art. 98 kpc orzeczono jak w sentencji zaskarżonego postanowienia.