

Sygn. akt I C 120/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Agnieszka Wodzińska

po rozpoznaniu w dniu 05 czerwca 2019 roku w Dzierżoniowie

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **H. P. (1) i A. P.**

o zapłatę kwoty 12 469,60 zł

I/ zasądza od pozwanych **H. P. (1) i A. P.** solidarnie na rzecz powódki **E. K.** kwotę **7 472,36 zł** (siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote trzydzieści sześć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty;

II/ dalej idące powództwo oddala;

III/ zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę **1 143,65 zł** tytułem zwrotu części kosztów procesu;

IV/ nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa: powódce kwotę **385,20 zł**, zaś pozwany solidarnie kwotę **575,89 zł**.

Sygn. akt **I C 120/17**

UZASADNIENIE

Powódka E. K. wniosła o zasądzenie od pozwanych H. P. (1)

i A. P. solidarnie kwoty 12 469,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego, według norm przypisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w D.. Lokal ten usytuowany jest na pierwszym piętrze budynku. Pozwani natomiast są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w tym samym budynku, usytuowanego na jego parterze. Nadto strony posiadają odpowiednio 43,32% i 56,68% udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. W 2014 roku, gdy wróciła ona z zagranicy, zauważyła, że przecieka dach na strychu budynku. W jej mieszkaniu pojawiły się także zacieki na ścianach. Udała się wówczas do pozwanych

z zapytaniem, czy zauważyli, od kiedy taki stan rzeczy trwa. U pozwanych również pojawiła się pleśń i grzyb na ścianie. Początkowo myślano, że winą tego były przeciekające rury, jednak wezwany hydraulik wykluczył tę przyczynę. Najprawdopodobniej również te zacieki były spowodowane zamakającymi od dachu ścianami. W związku z tym uzgodniła z pozwanymi, że remont dachu należy wykonać jak najszybciej, póki - jak się jej wydawało - szkody były

niewielkie, zwłaszcza że pojawił się również pomysł wykonania w niedalekiej przyszłości nowej elewacji. Dach zaś w tym budynku nie był nigdy remontowany. Dalej powódka podała, że ponieważ pracowała większą część roku za granicą i miała odłożone pieniądze na ten cel, zobowiązała się wyłożyć z góry niezbędną kwotę, zaś pozwani mieli potem zwrócić jej część przypadającą na nich. Wezwała więc dekarza A. M. (1), który wykonywał prace budowlane w pobliskim budynku, aby zobaczył, jakie prace należy wykonać i podał ewentualne koszty tych prac. W czerwcu 2014 r. odbyło się spotkanie,

w którym uczestniczyli ona, pozwana H. P. (1) i A. M. (1). Wszyscy oglądali dach, a dekarz wskazywał, jakie elementy należy wymienić lub naprawić. Wskazał, że trzeba zakupić nowe dachówki na całą powierzchnię dachu i dokonać jego przełożenia, wymienić belki na strychu, bo były przegniłe i zamknięte oraz odnowić i obrobić od nowa wszystkie kominy. Ustalono, że remont zacznie się w październiku 2014 r., będzie go zaś nadzorował jej syn R. K. (1), gdyż ona wyjeżdżała znów za granicę. D. poinformował również ją, że remont zamknie się w kwocie 22 000 zł, która to kwota obejmie zakup materiałów i robociznę. Powódka wskazała w tym miejscu, że w kwestii remontu zaufała dekarzowi, który wykonywał remont dachu w sąsiednim budynku, a sąsiedzi go polecali. Ostatecznie remont dachu został zakończony w październiku 2014 r., zaś ona zapłaciła za wykonaną usługę jeszcze w trakcie prac, po czym ponownie wyjechała za granicę. Na żądanie jej syna, A. M. potwierdził też otrzymanie zapłaty za wykonany remont. Po wykonanym remoncie dachu jej syn udał się zaś do pozwanych, aby oddali część przypadającej na nich kwoty za remont, tak jak uzgodnili to z nią. Pozwani jednak nie chcieli się z nim rozliczyć, twierdząc, że nie musieli wykonywać remontu dachu, a woleliby zrobić elewację albo remont piwnic za te pieniądze. Później jeszcze parokrotnie R. K. prosił pozwanych o zwrot należności, ale bezskutecznie. Dalej powódka podała, że w 2016 r., kiedy wróciła do Polski i zaczęła nosić się z zamiarem sprzedania swojego lokalu mieszkalnego, chciała w końcu uregulować kwestie finansowe z pozwanymi, zwłaszcza że pozwani coraz częściej sygnalizowali, że powinny być w budynku wykonane remonty piwnic i elewacji. Jednak rozmowy te nie przyniosły żadnego skutku. W jednej z jej rozmów z pośrednikiem nieruchomości E. S., w której uczestniczyła również pozwana, H. P. przyznała, że wykonała remont dachu, więc oboje z mężem mieli się z nią za ten remont rozliczyć, czego jeszcze nie zrobili. Dlatego wezwaniem z dnia 4 grudnia 2016 r. jej pełnomocnik wezwała pozwanych do zapłaty wskazanej kwoty. Pozwani w odpowiedzi najpierw wskazali, że w ogóle nie wyrażali zgody na remont i nic o nim nie wiedzieli, jednak w kolejnych pismach stwierdzili, że nie uchylają się od ponoszenia kosztów remontu dachu. Podnieśli natomiast, iż kwota 22 000 zł jest zbyt wygórowaną, wobec czego żądają wszelkiej dokumentacji związanej z remontem. Pragnąc ugodowo zakończyć sprawę, zwróciła się więc do A. M. o wydanie posiadanej przez niego dokumentacji, ewentualnie pomiarów

i wyceny robót, jednak on temu odmówił. Wreszcie powódka wskazała, że zgodnie

z przepisem 207 k.c. każdy ze współwłaścicieli ponosi ciężary i wydatki związane z rzeczą wspólną w stosunku do swoich udziałów. W myśl powołanego przepisu, niezbędne remonty części wspólnych, a taką niewątpliwie jest dach nieruchomości, obciążają wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Jako że pozwani posiadają 56,68% udziału w przedmiotowej nieruchomości wspólnej, winni zatem zwrócić jej kwotę żadaną pozwem. Powódka wskazała też, że dochodzone roszczenie wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, natomiast zgodnie z przepisem art. 36 § 2 k.r. i o. każdy z małżonków jest uprawniony do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, w tym do czynności zmierzających do zachowania tego majątku. Wobec treści tego przepisu posiada więc uprawnienia do samodzielnego dochodzenia przed Sądem należności.

W pisemnej odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości

i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Przede wszystkim podnieśli zarzut bezwzględnej nieważności umowy o remont dachu wskutek braku wymaganej zgody współwłaścicieli na dokonanie czynności remontu. Bezspornym

w niniejszej sprawie jest bowiem, iż strony tworzą w budynku przy ul. (...)

w D. tzw. małą wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy

o własności lokali. Bezspornym też jest, iż strony w żaden umowny sposób nie uregulowały sposobu zarządu nieruchomością wspólną, stąd w tym zakresie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o własności lokali oraz odpowiednio stosowane przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Mając zaś na względzie nieoparte przez powódkę materiałem dowodowym okoliczności, iż przeciekanie dachu oraz zaciekanie ścian wymagały natychmiastowego remontu dachu oraz że stan ten powodował bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi czy bezpieczeństwa konstrukcji budynku, należy uznać, zdaniem pozwanych, iż decyzja o remoncie dachu jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu nie mogła zostać podjęta jedynie przez powódkę. Dla swojej ważności wymagała zgody ich również, szczególnie, że powódka nie reprezentuje większości udziałów

w nieruchomości, a w konsekwencji nie posiadała legitymacji czynnej do wystąpienia

z wnioskiem do sądu o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci remontu dachu. W tej sytuacji, skoro nie wyrazili zgody na dokonanie remontu dachu, nie wyrazili też zgody na jego dokonanie przez zaangażowanego

w jego wykonanie dekarza oraz nie wyrazili zgody na koszt tego remontu w kwocie 22 000 zł brutto. Obciążenie ich kosztami w wysokości 12 469,60 zł z tytułu wzajemnych rozliczeń stron jest więc bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Co prawda w korespondencji kierowanej do powódki wskazywali, iż nie uchylają się od partycypowania w poniesionych przez nią kosztach, a nawet zaproponowali zapłatę konkretnej sumy pieniężnej, jednak ich deklaracji zapłaty powódce za dokonany remont nie można upatrywać jako zgody wyrażonej post factum, bowiem czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. (bez koniecznej zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia sądu) czy

z art. 201 k.c. (bez zgody większości współwłaścicieli lub zastępującego ją upoważnienia sądu) są bezwzględnie nieważne, nie mogą więc być później potwierdzone przez innych współwłaścicieli. W dalszej kolejności pozwani wskazali, iż w związku z kwestionowaniem przez nich wysokości wartości prac wykonanych w ramach remontu przedmiotowego dachu, zwrócili się w tej kwestii do podmiotu lokalnego, prowadzącego działalność gospodarczą

w zakresie robót budowlanych. Wskutek tego ustalili, że ekonomicznie uzasadnione koszty wykonanych prac naprawczych w postaci robót dekarских wyniosły 13 183,42 zł netto, to jest 14 238,09 zł brutto, według kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez I. P., pracownika Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) z siedzibą

w D., na podstawie stawek i cen obowiązujących w I kwartale 2015 r.

Z przedmiotowej kwoty brutto, mając na uwadze przysługujące stronom udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej, koszty wykonanego remontu byłyby zatem następujące: dla nich – 8 070,15 zł (56,68 % x 14 238,09 zł), dla powódki – 6 167,94 zł (43,32% x 14.238,09 zł).

W piśmie procesowym z dnia 14 kwietnia 2017 r. powódka, podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko, wskazała, że już po wniesieniu sprawy do Sądu, w piśmie z dnia 23 stycznia 2017 r. pozwani zobowiązali się do zapłaty, a więc uznali powództwo, do kwoty

7 651,80 zł. Poprosili jedynie o rozłożenie na raty tej należności. Takie zobowiązanie pozwanych do zapłaty stanowi uznanie niewłaściwe, a w związku z tym to na nich spoczywa obecnie ciężar wykazania, że nie są zobowiązani do zapłaty wskazanej kwoty. Mamy tu bowiem do czynienia z przeniesieniem ciężaru dowodu ze strony powodowej na stronę pozwaną.

Na rozprawie w dniu 17 maja 2017 roku pełnomocnik powódki poinformowała, że już po wniesieniu pozwu powódka wraz z mężem sprzedali sporny lokal mieszkalny, z tym że stosowny dokument złoży Sądowi na wypadek gdyby pozwani kwestionowali ten fakt.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka E. K. była wraz z mężem J. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku nr 8a przy ul. (...) w D. wraz z udziałem

w 4332/10000 we wspólnych częściach nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...). Z kolei pozwani A. P. i H. P. (1) są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w powyższym budynku wraz udziałem wynoszącym (...) we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkownika wieczystego terenu, objętych tą samą księgą wieczystą.

Dowód: wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych: nr (...) według stanu

z dnia 03 stycznia 2017 roku i nr (...) według stanu na dzień 25 stycznia 2017 roku, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Lokal należący do powódki i jej męża usytuowany jest na pierwszym piętrze budynku, natomiast lokal pozwanych znajduje się na jego parterze. W 2014 r., gdy powódka wróciła z zagranicy, zauważyła, że dach budynku przecieka. W jej mieszkaniu pojawiły się także zacieki na ścianach. Udała się wówczas do pozwanych z zapytaniem, czy zauważyli, od kiedy taki stan rzeczy trwa. U pozwanych również pojawiła się pleśń

i grzyb na ścianie. Początkowo strony myślały, że spowodowane to jest przez przeciekające rury, jednak wezwany hydraulik wykluczył tę przyczynę. W związku z tym powódka uzgodniła z pozwaną, że remont dachu należy wykonać jak najszybciej, póki

- jak się jej wydawało - szkody były niewielkie, zwłaszcza że pojawił się również pomysł wykonania nowej elewacji w niedalekiej przyszłości. Dach zaś w tym budynku nie był nigdy remontowany.

Powódka znalazła więc dekarza - A. M. (1), który wykonywał prace budowlane w sąsiednim budynku. W czerwcu 2014 r., w obecności powódki i pozwanej dokonał on oględzin dachu, wskazując, jakie elementy należy wymienić lub naprawić. Wskazał, że trzeba zakupić nowe dachówki na całą powierzchnię dachu i dokonać jego przełożenia, wymienić przegniłe i zamknięte belki na strychu oraz odnowić i obrobić od nowa wszystkie kominy.

Ustalono, że remont zacznie się w październiku 2014 r., będzie go zaś nadzorował syn powódki - R. K. (1), gdyż powódka wyjeżdżała znów za granicę. D. poinformował również powódkę, że remont zamknie się w kwocie 22 000 zł, która to kwota obejmowała zakup materiałów i robociznę. W kwestii remontu powódka zaufała dekarzowi, który wykonywał remont dachu w sąsiednim budynku, a sąsiedzi go polecali. Ostatecznie remont dachu został zakończony w październiku 2014 r., zaś powódka zapłaciła za wykonane prace jeszcze w trakcie ich wykonywania, po czym ponownie wyjechała za granicę. Na żądanie jej syna, A. M. potwierdził otrzymanie zapłaty za wykonany remont w kwocie 22 000 zł.

Dowód: zdjęcia fotograficzne na płycie CD złożonej przez pozwanych, w tym zdjęcia zacieków na ścianach i zdjęcia dachu od wewnątrz wraz z podpierającymi krokwiami, odpis oświadczenia A. M. (1) prowadzącego Zakład (...)

w B. z dnia 29 października 2014 roku, zeznania świadków A. M. (1)

i R. K. (1), częściowo zeznania świadka A. S., oględziny dachu budynku, przesłuchanie stron.

Po wykonanym remoncie dachu, syn powódki udał się do pozwanych, by ci zwrócili część przypadającej na nich kwoty za remont. Pozwani jednak nie chcieli się z nim rozliczyć, twierdząc, że remont dachu nie musiał być wykonywany. Woleliby za te pieniądze wykonać elewację budynku albo osuszanie piwnic. Później jeszcze parokrotnie R. K. prosił pozwanych o zwrot należności, ale bezskutecznie.

W 2016 r., kiedy powódka ponownie wróciła do Polski i zaczęła nosić się

z zamiarem sprzedania swojego lokalu mieszkalnego, chciała sama uregulować kwestie finansowe z pozwanymi, jednak rozmowy te nie przyniosły żadnego skutku. W jednej zaś

z rozmów z pośrednikiem nieruchomości E. S., w której uczestniczyła również pozwana, przyznała ona, że powódka wykonała remont dachu, a oboje z mężem mieli się z nią za ten remont rozliczyć, czego jeszcze nie zrobili.

Ostatecznie powódka wraz z mężem już w toku postępowania niniejszej sprawie sprzedali swój lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku.

Dowód: zeznania świadków R. K. (1) i E. S., przesłuchanie stron.

Pismem z dnia 04 grudnia 2016 r. pełnomocnik powódki wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 12 469,60 zł tytułem zwrotu części z kwoty 22 000 zł przypadającej na nich. Pozwani, którzy otrzymali to pismo w dniu 06 grudnia 2016 r., w odpowiedzi wskazali, że

w ogóle nie wyrażali zgody na remont i nic o nim nie wiedzieli, jednak w kolejnych pismach stwierdzili, że nie uchylają się od ponoszenia kosztów remontu dachu. Podnieśli natomiast, iż kwota 22 000 zł jest zbyt wygórowaną, wobec czego żądają wszelkiej dokumentacji związanej z remontem. Pragnąc ugodowo zakończyć sprawę, powódka zwróciła się więc do A. M. o wydanie posiadanej przez niego dokumentacji, ewentualnie pomiarów

i wyceny robót, jednak on temu odmówił.

Dowód: odpisy: pisma pełnomocnika powódki do pozwanych z dnia 04 grudnia 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru pisma, pisma pozwanych do pełnomocnika powódki z dnia 12 grudnia 2016 roku, pisma pełnomocnika powódki do pozwanych z dnia 19 grudnia 2016 roku wraz z potwierdzeniem nadania i pisma pozwanych do pełnomocnika powódki z dnia 27 grudnia 2016 roku, przesłuchanie stron.

Wobec braku przedstawienia zgody na remont i uzgodnień dotyczących remontu,

a w szczególności żądanych dokumentów dotyczących zakresu wykonanych prac remontowych dachu przy ul. (...) w D., pozwani postanowili we własnym zakresie zasięgnąć opinii osoby, która zawodowo trudni się wykonywaniem takich remontów. Przedstawili więc kosztorys powykonawczy, który opiewał na kwotę 13 183,42 zł netto.

W oparciu o posiadane dokumenty w piśmie do pełnomocnika powódki stwierdzili, że ich niesporna odpowiedzialność za koszty remontu dachu opiewa na kwotę 7 651,80 zł

(13 500 zł x 56,68%). Poprosili o wskazanie numeru konta bankowego, na który mają wpłacić według nich bezsporną kwotę. Jednocześnie zwrócili się z prośbą o możliwość zapłacenia ww. kwoty w pięciu równych ratach miesięcznych w wysokości po 1 530,36 zł każda, płatnych począwszy od stycznia 2017 r., do ostatniego dnia miesiąca.

Dowód: odpisy: kosztorysu powykonawczego z dnia 15 marca 2017 roku, pisma pozwanych do pełnomocnika powódki z dnia 23 stycznia 2017 roku wraz

z potwierdzeniami nadania i odbioru pisma.

Budynek przy ul. (...) w D. posiada dach trójspadowy

o nachyleniu połaci około 20%, konstrukcji płatwiowo - krokwiowej o pokryciu papowym na deskowaniu. Po przeprowadzeniu remontu zmieniono pokrycie na blachę trapezową powlekaną. W tym celu wykonano następujące prace remontowe: wymiana deskowania dachu, drobne naprawy pokrycia papowego, polegające na umocowaniu pokrycia

i zakitowaniu robót, wzmocnienia krokwiemi, a w zasadzie częściowa ich wymiana na odcinku od płatwi do płatwi, wymiana włazu dachowego, przemurowanie czapek na kominach, otynkowanie kominów ponad dachem, łączenie

dachu pod pokrycie z blachy trapezowej powlekanej, krycie dachu blachą trapezową, obróbki blacharskie okapów, kominów, ogniomuru i kalenicy. Według biegłego z zakresu budownictwa jakość wykonania niektórych robót jest niedostateczna. Dotyczy to „wzmocnienia krokwi”, gdzie zamiast wycięcia części przegniłych krokwi nadbito na nie elementy o wymiarach krokwi, opierając je na płatwiach. Nie zlikwidowano ogniska zgnilizny. Ponadto nie wszędzie uzupełniono deskowanie, widoczne jest od spodu pokrycie papowe.

Całkowicie nieuzasadnioną ekonomicznie według biegłego była zmiana pokrycia dachowego z papowego na pokrycie blachą trapezową powlekaną. Przyjmując pokrycie dachu papą zgrzewalną zmodyfikowaną i uwzględniając wszystkie roboty wykonane poprzedzające krycie dachu, wyszczególnione wyżej, oraz stosując stawkę robocizny i narzuty dla województwa (...) (miasta poza stolicą regionu) za I kwartał 2015 r., dawałoby to kwotę 6 914,78 zł netto + VAT 553,18 zł, czyli brutto 7 467,96 zł. Sprawdzając zakres kosztorysowanych robót ze stanem faktycznym biegły nie znalazł większych odchyłek. Sporządził własny kosztorys na te roboty, który nie różni się w zasadniczy sposób od kosztorysu powykonawczego przedłożonego przez pozwanych.

Kosztorys powykonawczy z dnia 15 marca 2017 r., przedłożony przez pozwanych, został sporządzony zarówno pod względem merytorycznym, jak i formalnym, prawidłowo.

Dowód: opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego

i kosztorysowania robót budowlanych W. G. z dnia 02 sierpnia 2018 roku, ustne wyjaśnienie biegłego opinii pisemnej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części.

W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, że powódka była wraz z mężem na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku nr 8a przy ul. (...) w D., wraz z udziałem

w 4332/10000 we wspólnych częściach nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...). Z kolei pozwani są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w powyższym budynku, wraz z udziałem wynoszącym (...) części we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego terenu objętych tą samą księgą wieczystą. Poza sporem pozostawał również fakt, iż w październiku 2014 r. wykonany został kapitalny remont dachu tego budynku, którego koszt miał wynieść kwotę 22 000 zł.

Nie ulega również wątpliwości, iż za remont dachu budynku stanowiącego współwłasność powinni zapłacić współwłaściciele nieruchomości w częściach odpowiadających wysokości ich udziałów we współwłasności. Stanowi o tym przepis art. 207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne dochody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Oceniając w tym aspekcie roszczenie powódki i jej argumentację na uzasadnienie tego roszczenia, Sąd uznał więc, iż co do zasady zasługuje ono na uwzględnienie.

Podkreślić w tym miejscu należy, że zgodnie z przepisem art. 321 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powyższy przepis jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda, natomiast zakaz zasądzenia ponad żądanie oznacza, że sąd jest związany określonym przez powoda zakresem roszczenia (A. Jakubecki, Komentarz do art. 321 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex nr 147297). Określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi, co oznacza, że sąd ma rozstrzygać sprawę w oparciu o takie twierdzenia (fakty), jakie podaje powód, nie ma możliwości „dopowiadania” sobie stanu faktycznego, tym bardziej, gdy stronę reprezentuje fachowy pełnomocnik (jak ma to miejsce w niniejszej sprawie).

Oczywiście związanie sądu granicami żądania nie oznacza, że sąd jest związany w sposób bezwzględny samym określeniem żądania, bowiem jeżeli treść żądania jest sformułowana niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednak zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa. Prowadzi to jedynie do nadania objawionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy (wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2007 r., IV CSK 115/07).

Konkludując więc, żądanie powódki sformułowane w pozwie znajduje oparcie

w obowiązujących przepisach, tj. powołanym przepisie art. 207 k.c., ale także ewentualnie

we wskazanych w toku procesu przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Co się zaś tyczy tej pierwszej podstawy prawnej, to nie ma wątpliwości, że czynności polegające na kapitalnym remoncie dachu, a więc jego przebudowie, stanowią czynności przekraczające zwykły zarząd i jako takie wymagały zgody wszystkich współwłaścicieli,

a więc również pozwanych. Czynnościami zwykłego zarządu są bowiem te związane ze zwykłą eksploatacją nieruchomości oraz zmierzające do utrzymania jej w stanie niepogorszonym, np. montaż wyłazu na dach, przemurowanie komina. Zgodnie zaś

z przepisem art. 199 k.c. do wykonania czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody jedynie współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać stosownego rozstrzygnięcia przez sąd. Powódka zaś takiej zgody formalnie od pozwanych nie otrzymała, nie wystąpiła też o upoważnienie jej do wykonania remontu dachu budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości. Powyższa regulacja nie stanowi jednak przeszkody, aby współwłaściciel posiadający udział w częściach wspólnych budynku nie mógł skorzystać

z innego uprawnienia, tj. wynikającego z normy art. 209 k.c., według której każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Zakwalifikowanie danej czynności jako zachowawczej oznacza bowiem, że każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany do samodzielnego jej dokonania. W ocenie Sądu powódka wykazała w toku postępowania, że brak niezwłocznie podjętych przez nią działań skutkowało zagrożeniem dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku, jak też wymagał tego – w trybie pilnym – stan techniczny budynku. W takiej sytuacji powódka mogła wykonać remont dachu nawet bez uprzedniej zgody pozwanych współwłaścicieli. Takie sytuacje, jak wykazała powódka, spełniają bowiem sformułowane w literaturze podstawowe kryterium, któremu odpowiadać musi czynność zachowawcza w rozumieniu art. 209 k.c., czyli zmierzająca do ochrony wspólnego prawa przed możliwym niebezpieczeństwem.

Reasumując więc, powódka mogła domagać się od pozwanych zwrotu poniesionych kosztów, ale – co istotne – nie uzgodniła ona z nimi wysokości tych kosztów. W tej sytuacji należy zgodzić się ze stanowiskiem pozwanych, że w oparciu o sporządzony na ich zlecenie kosztorys powykonawczy, winni oni partycypować w kosztach remontu dachu tylko co do kwoty wynikającej z tego kosztorysu, ocenionego również przez biegłego jako wykonany pod względem formalnych i merytorycznym prawidłowo. Przy czym powinna to być kwota netto, co wynika wprost z zeznań wykonawcy robót. Dlatego odpowiedzialność pozwanych powinna dotyczyć tylko należności w kwocie 13 183,42 zł, co z uwagi na udział procentowy pozwanych w nieruchomości wspólnej daje kwotę 7 472,36 zł (13 183,42 zł x 56,68%). Taką też kwotę (w przybliżeniu) pozwani zobowiązali się zresztą zapłacić powódce w ratach, stosownie do ich pisma z dnia 23 stycznia 2017 r. Dalej zaś idące powództwo, jako nie znajdujące uzasadnienia w okolicznościach sprawy, należało oddalić.

W pozwie powódka wystąpiła dodatkowo o zasądzenie na jej rzecz odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia 14 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty. W tym zakresie wskazać należy, że z przepisu § 1 art. 481 k.c. wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik

odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki za opóźnienie należą się więc zarówno bez względu na szkodę poniesioną przez wierzyciela, jak i zawinięcie okoliczności opóźnienia przez dłużnika (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1994 r., I CRN 121/94, OSNC 1995/1/21). W świetle przepisów ustawy dłużnik opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, gdy nie spełnia świadczenia w terminie oznaczonym w sposób dostateczny lub wynikającym z właściwości zobowiązania. W przypadku zobowiązań terminowych, jeśli dłużnik nie realizuje w terminie swych obowiązków wynikających z treści zobowiązania, opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. W przypadku z kolei zobowiązań bezterminowych opóźnienie nastąpi dopiero w przypadku niedostosowania się do wezwania wierzyciela żądającego spełnienia świadczenia, chyba że obowiązek jego spełnienia wynika z właściwości zobowiązania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 r., I ACr 592/95, OSA 1996/10/48).

Nie ulega wątpliwości, że przed wytoczeniem powództwa powódka przez swojego pełnomocnika pismem z dnia 04 grudnia 2016 r., doręczonym w dniu 06 grudnia 2016 r. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. W tej sytuacji żądanie odsetek od dnia następnego po tej dacie należy uznać za uzasadnione w całości.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punktach

I i II wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Stosownie z kolei do przepisu art. 99 k.p.c. w tej samej wysokości zwraca się koszty stronie reprezentowanej przez radcę prawnego.

W świetle wskazanych przepisów, do kosztów procesu poniesionych przez powódkę należało zaliczyć: opłatę od pozwu w kwocie 624 zł, wynagrodzenie adwokackie w kwocie

3 600 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wydatki na ustne wyjaśnienie biegłego opinii pisemnej w kwocie 121,66 zł, co daje łącznie kwotę 4 362,66 zł. Z kolei do kosztów procesu poniesionych przez pozwanych należało zaliczyć: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3 600 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł

i wydatki na oględziny w kwocie 34,80 zł, co daje łącznie kwotę 3 668,80 zł. W świetle natomiast przepisu artykułu 100 zdanie pierwsze k.p.c., w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Taka też sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, gdyż powódka wygrała sprawę w 59,92%, natomiast pozwani – w 40,08%. Oznacza to, iż powódce z tytułu kosztów procesu należał się zwrot kwoty 2 614,11 zł (4 362,66 zł x 59,92%), a pozwanym – kwoty 1 470,46 zł (3 668,80 zł

x 40,08%). Po wzajemnym rozliczeniu tych kwot, z tytułu zwrotu części kosztów procesu należało zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1 143,65 zł (2 614,11 zł

– 1 470,46 zł).

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak

w punkcie III wyroku.

W niniejszej sprawie Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie poniósł tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 961,09 zł. W związku

z powyższym, stosownie do przepisów art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie: powódce kwotę 385,20 zł, zaś pozwanym solidarnie kwotę 575,89 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb

Państwa. Zgodnie bowiem ze wskazanymi przepisami przedmiotowymi wydatkami sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży strony, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku powołanego przepisu art. 100 k.p.c. W tych okolicznościach należało obciążyć strony obowiązkiem uiszczenia wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w stosunku, w jakim przegrały proces.

Z tych względów, w oparciu o wskazane przepisy, orzeczono jak w punkcie IV wyroku.