

Sygnatura akt I C 366/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 23-05-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 9.05.2013 r. we (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa I. B.

przeciwko H. B., A. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 10.363,83 zł (dziesięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 684,90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 366/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 maja 2011 r. powódka I. B. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 29.895,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony pozostają współwłaścicielami budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...)we W.. Powódka zajmuje lokal nr (...), pozwane lokal nr (...), natomiast cały budynek z uwagi na jego stan wymaga kompleksowego remontu, niezbędnego dla utrzymania substancji budynku. I. B. podniosła, że wskazany stan został opisany przez biegłego w opinii sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie o wyodrębnienie wskazanych lokali, prowadzonej przed tut. Sądem w sprawie o sygn. akt (...)Zważając na kondycję budynku powódka zwróciła się do pozwanych o wspólne wykonanie remontu, na co pozwane nie przystały. Również podczas postępowania w sprawie udzielenia sądowego upoważnienia do przeprowadzenia remontu pozwane odmówiły wyrażenia zgody na wykonanie napraw, wskazując na nieposiadanie przez powódkę legitymacji czynnej do występowania ze stosownym żądaniem. Sąd zważając na brak po stronie powódki większościowego udziału w nieruchomości wspólnej oddalił wniosek I. B.. Powódka podniosła, iż dokonała jednak remontu dachu, który jak wynikało z decyzji nr (...)wydanej w dniu 8 listopada 2010 r. przez (...)dla miasta W., zagrażał życiu i zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia. Zważając na koszt napraw, wynoszący 56.142,41 zł, powódka w dniu 5 stycznia 2011 r. bezskutecznie wezwała pozwane do uiszczenia przypadającej na nie wedle udziału we współwłasności budynku części kosztów remontu w kwocie 29.895,83 zł.

W odpowiedzi na pozew H. B. oraz A. B. wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłat skarbowych uiszczonych od pełnomocnictw.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwane wskazały, iż powódce przysługuje udział w częściach wspólnych nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w wysokości (...), w związku z czym nie pozostawała ona uprawniona do dokonania czynności o charakterze przekraczającym zakres zwykłego zarządu, w tym remontu dachu, w szczególności w obliczu wyraźnego sprzeciwu pozwanych. O samowolności działań powódki przesądzą wedle nich także fakt uprzedniego oddalenia przez Sąd złożonego przez powódkę wniosku o upoważnienie do wykonania remontu. Pozwane zarzuciły, iż powódka nie będąc większościovym współwłaścicielem, nie mogła skutecznie wystąpić o umocowanie do przeprowadzenia planowanych prac, gdyż remont dotyczył pokaźnej części budynku i miał kluczowy wpływ na jego substancję, a co przemawia za uznaniem, że czynność ta nie mieściła się w zakresie czynności zachowawczych i przekraczała zwykły zarząd. Pozwane sprzeciwiały się podjęciu kosztownych i zbędnych prac wskazując, że dach nie wymagał kapitalnego remontu na całym obszarze poszycia, lecz jedynie drobnych napraw związanych z wymianą jego niektórych elementów. Pozwane zarzuciły także, iż biegły we wcześniejszej sprawie o zniesienie współwłasności został powołany celem ustalenia wyceny nieruchomości i określenia możliwości fizycznego podziału budynku, a nie ustalenia zakresu niezbędnych remontów i stanu technicznego budynku. Dalej zarzuciły także, iż na podstawie przedłożonych przez powódkę faktur nie sposób ustalić zakresu prac niezbędnych dla zachowania substancji budynku od tych służących wyłącznie ulepszeniu lokalu położonego na poddaszu, a należącego do powódki, ponadto nie wynika z nich, aby powódka rzeczywiście dokonała wskazanych na nich płatności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka I. B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), a z którym wiąże się udział w częściach wspólnych budynku wynoszący (...) części. Pozwane są współwłaścicielkami w udziałach wynoszących po 1/2 lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), a z którym wiąże się udział w częściach wspólnych budynku wynoszący (...)

Dowody: Księga wieczysta (...) – k.5-11; postanowienie Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 3.08.2009 r. wydane w sprawie o sygn. akt (...) – k. 43- 45.

P. I. N. B. dla miasta W. decyzją nr (...) z dnia 8 listopada 2010 r. nakazał współwłaścicielom budynku przy ul. (...) we W. przeprowadzenie kontroli budynku zarówno w zakresie sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych jak również w zakresie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki jak i zbadania stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że w trakcie przeprowadzonego uprzednio dowodu z oględzin stwierdzono, że komin posiada odbarwienia tynku zewnętrznego (świadczące o wyeksploatowaniu technicznym), liczne pęknięcia, odspojenia cegieł i ubytki spoin, jak również przykrycie jednego z przewodów kominowych gąsiorem dachowym, natomiast dach posiadał liczne prześwit, pęknięcia i ubytki dachówek. Cześć rynien była niewymieniona i zarośnięta roślinnością, w lokalach mieszkalnych występowały zawilgocenia i zacieki, wentylacja pomieszczenia sanitarnego położonego na parterze została wykonana przewodem wyprowadzonym wewnątrz klatki schodowej. W trakcie oględzin budynku oraz na podstawie dostępnej dokumentacji organ wydający decyzję z listopada 2010r. stwierdził, iż budynek przy ul. (...) posiada nieprawidłowości w stanie technicznym, w tym takie, które stwarzają zagrożenie dla życia ludzi i bezpieczeństwa mienia, m.in. nieszczelne przewody kominowe, nieprawidłowy sposób wentylacji oraz nieszczelne pokrycie dachowe, a które powoduje zalewnia pomieszczeń mieszkalnych (wyposażonych w instalację elektryczną) oraz części konstrukcyjnych więźby dachowej.

Dowody: Decyzja (...) we W. nr (...) – k.12-14; protokół oględzin z dnia 26.08.2010 r. – k. 68-69;

W listopadzie 2010 r. uprawniona do tego osoba (specjalista w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, posiadający uprawnienia do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych) przeprowadziła okresową kontrolę sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu, w toku której stwierdzono, iż budynek położony przy ul. (...) we W. posiada szereg poważnych usterek i uszkodzeń. Wskazano, iż niezwłocznego wykonania wymaga przełożenie lub wymiana pokrycia dachowego, przemurowanie przewodów kominowych, wymiana ławy kominiarskiej, zamocowanie lub całkowite zdjęcie okładziny z płytek na schodach zewnętrznych, naprawa barierki zamocowanej na spoczniku schodów zewnętrznych, odbicie i uzupełnienie tynku na ścianie tarasowej. Stan przewodów kominowych określono jako zły, zaobserwowano widoczne ubytki zaprawy, rozwarstwienie z luźnymi ceglami, nieuszczelnienie i znaczne przebarwienia. Również jako zły określono stan pokrycia dachowego, występowały spadające gąsiorzy, dachówka pozostawała w stanie luźnym, była pozbawiona zaprawy łączącej i uszczelniającej, a co widoczne były w stanie luźnych kawałków. Rury spustowe były skorodowane, tak samo jak i rynny które dodatkowo wykazywały nieuszczelnienie.

Dowód: Protokół kontroli nr (...) – k.79 - 93 .

Również w listopadzie 2010 r. powódka przeprowadziła na przedmiotowej nieruchomości remont dachu oraz komina. Koszt wywozu odpadów z nieruchomości wyniósł dwukrotnie po 321,00 zł brutto, prace dekarские 54.370,41 zł brutto. Przelewem bankowym z dnia 3 stycznia 2011 r. I. B. dokonała zapłaty za prace dekarские.

Dowody: faktura VAT nr (...) – k. 17; faktura VAT nr (...) – k. 18; faktura VAT nr (...) – k.19.; potwierdzenie wykonania przelewu na kwotę 54 370, 41 zł k. 165;

Pismem z dnia 5 stycznia 2011 r. I. B. wezwała H. B. i A. B. do zwrotu przypadających na nie kosztów wykonanego remontu dachu oraz komina budynku przy ul. (...). Łączna kwota, do zapłaty której powódka wezwała pozwane wynosiła 29.895,83 zł a termin na jej uiszczenie został oznaczony na 7 dni od daty odbioru wezwania. W odpowiedzi z dnia 11 stycznia 2011r. H. B. i A. B. odmówiły partycypacji w kosztach remontu wskazując, iż jako współwłaścicielki nieruchomości nie wyraziły zgody na przeprowadzenie prac remontowych. Wedle pozwanych remont dachu stanowił czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością, a do jego wykonania powódka powinna uzyskać ich zgodę.

Dowody: pismo powódki z dnia 5.01.2011 r. – k. 16; pismo pozwanych z dnia 11.01.2011 r. – k. 15.

Część prac wykonanych na zlecenie powódki w listopadzie 2010r. była niezbędna dla utrzymania części wspólnych budynku przy ul. (...) we W. w stanie niepogorszonego. Były to prace polegające na wymianie dachówek ceramicznych zakładkowych na nowe angobowane z umocowaniem i z opierzeniami blacharskimi, wymianie łat drewnianych do mocowania dachówek, ułożeniu izolacji, wymianie opierzeń blacharskich, gąsiorów, rur spustowych i rynien; montażu stopnic kominiarskich oraz okna wylazowego, przeprowadzeniu prac uzupełniających takich jak konserwacja krokwi i łat; poprawie ścianek kolankowych i ich wykończeniu; wywózce gruzu z rozbiórki poszycia dachowego; przemurowaniu komina z cegły klinkierowej z osadzeniem jednej rury kwasoodpornej do kotła grzewczego. Koszt niezbędnych do zachowania substancji budynku prac wyniósł 38.925,20 zł brutto. Powódka na strychu przeprowadziła ponadto szereg prac adaptacyjnych, tworząc na nim przestrzeń użytkowo – mieszkalną, z której sama korzysta, ocieplając dach, osadzając w nim szereg okien (m.in. dwa okna połaciowe, których koszt wynosił 2.653,84 zł brutto), tynkując i malując ściany, instalując łazienkę czy też kładąc nowe podłogi. Prace te nie były niezbędne dla utrzymania substancji budynku.

Dowód: opinia biegłego z dnia 10.03.2012 r. – k. 101 – 108; uzupełniająca opinia biegłego z dnia 10.01.2013 r. – k. 156-157.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, że świadczenie strony pozwanej, którego spełnienia powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu, stanowiło żądanie zasądzenia na jej rzecz kwoty pieniężnej obejmującej zwrot kosztów remontu dachu wykonanego w budynku położonym we W. przy ul. (...), a którego części wspólne stanowią współwłasność stron, posiadających w nim nadto wyodrębnione lokale mieszkalne.

Bezspornym w sprawie pozostawało, iż strony pozostają właścicielami lokali usytuowanych w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) we W.. Współwłaścicielami w częściach równych lokalu nr (...), usytuowanego na parterze budynku, są A. B. oraz H. B., a udział w częściach wspólnych budynku związany z tym lokalem wynosi (...). Prawo własności lokalu nr (...), usytuowanego na poddaszu tegoż budynku wraz pomieszczeniami przynależnymi – strychem oraz pomieszczeniami piwnicznymi jak i udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...), przysługuje zaś powódce I. B.

Nie budził wątpliwości Sądu także fakt, iż w postępowaniu o sygnaturze akt (...) I. B. wystąpiła o upoważnienie jej do wykonania remontu dachu nieruchomości budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości, a tutejszy Sąd wniosek ten oddalił wskazując na brak spełnienia niezbędnej przesłanki z art. 199 k.c., tj. na nieposiadanie przez powódkę przekraczającego 50% udziału w nieruchomości.

Wskazane rozstrzygnięcie nie zamykało jednak powódce drogi do wykonania remontu dachu jak i uzyskania od pozwanych stosownych kwot tytułem partycypacji w jego kosztach, a zasadność roszczenia powódki o zwrot części kosztów poniesionego przez nią remontu wynikał z treści regulacji art. 209 k.c. i 207 k.c.

I tak też zgodnie z 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. Powyższa regulacja nie stanowi jednak przeszkody, aby współwłaściciel posiadający udział w częściach wspólnych budynku wynoszący mniej niż połowa, a więc tak jak powódka, nie mógł skorzystać z innego uprawnienia – tj. ze wskazanej wcześniej normy art. 209 k.c., wedle której każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Tym samym zadaniem Sądu w niniejszej sprawie pozostawało ustalenie czy w zaistniałym stanie faktycznym powódka w ramach remontu dokonała czynności niezbędnych do zachowania substancji budynku i czy w braku wykonania tegoż remontu doszłoby do negatywnych konsekwencji w postaci utraty, względnie znacznego uszczuplenia przysługujących stronom praw, a więc w istocie czy czynności podjęte w ramach remontu miały charakter czynności zachowawczych, tj. zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Zakwalifikowanie danej czynności jako zachowawczej oznacza bowiem, że każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany do samodzielnego jej dokonania. Jako przykłady czynności zachowawczych w doktrynie jak i judykaturze przytacza się szereg działań, m. in. wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (uchwała SN (7) z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31); wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości (orzeczenie SN z dnia 30 marca 1962 r., III CR 237/62, OSN 1963, nr 2, poz. 48), sprzedaż rzeczy ze względu na możliwość szybkiego zepsucia się czy też rozebranie budynku grożącego zawaleniem się (zob. K. Postulski, Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.), NP 1968, nr 10, s. 1491; M. Uliasz, Czynności zachowawcze w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, PS 2004, nr 4, s. 75).

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, w szczególności z decyzji P. I. N. B.nr (...)z dnia 8 listopada 2010 r., protokołu oględzin z sierpnia 2010r. oraz protokołu okresowej kontroli stanu technicznego z 2010r. wynika, że przed wszczęciem niniejszego sporu stan nieruchomości implikował konieczność przeprowadzenia remontów. W decyzji z listopada 2010r. P. I. N. B.wskazał, iż zebrany przez organ materiał dowodowy, w tym protokoły przeprowadzonych oględzin, stwierdza nieprawidłowości stanu technicznego budynku przy ul. (...), w tym takie, które stwarzają zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, m.in. wyeksploatowanie technicznie, nieszczelne przewody kominowe, nieprawidłowy sposób wentylacji pomieszczeń, nieszczelne pokrycie dachowe

powodujące zalewanie pomieszczeń mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz konstrukcji więźby dachowej.

Z zebranego materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa z dnia 10.03.2012r., jak i z przedłożonych przez powódkę rachunków i faktur wynika bezspornie, iż powódka de facto dokonała remontu dachu i kominów. Sporządzona na potrzeby niniejszej sprawy opinia biegłego sądowego powołanego na okoliczność ustalenia rodzaju i wymiaru robót oraz kosztów remontu dachu budynku wskazuje, iż szereg zleconych przez powódkę prac pozostawał niezbędnym dla utrzymania budynku w stanie nie pogorszonym podczas jego eksploatacji, a prace te wyeliminowały konieczność stałych napraw przecieków i uszkodzeń konstrukcji drewnianych dachu. Przedmiotowa opinia, wraz z uzupełniającą opinią z dnia 10 stycznia 2013 r., stanowiła kompleksowe rozliczenie wykonanych prac remontowych wraz z rozróżnieniem, które z nich miały na celu zachowanie substancji nieruchomości, a które nosiły cechy prac jedynie zwiększających użyteczność i estetykę lokalu znajdującego się bezpośrednio pod poszyciem dachowym, a należącego do powódki. Biegły jednoznacznie wskazał, iż do prac zachowawczych należy zaliczyć prace polegające na wymianie dachówki ceramicznej na angobowaną, wymianie łąt drewnianych do mocowania dachówek oraz do ułożenia izolacji; wymianę opierzeń blacharskich, gąsiorów, rur spustowych i rynien. Do wykonanych przez powódkę czynności niezbędnych zaliczono także montaż stopnic kominarskich, okna wylazowego, przeprowadzenie prac uzupełniających takich jak konserwacja krokwi i łąt, poprawę ścianek kolankowych wraz z jej wykończeniem jak i wywóz gruzu z rozbiórki dachówek. Ponadto dzieląc w pełni twierdzenia biegłego sądowego, którego ustalenia z uwagi na spójność i kompleksowość Sąd uznał za własne, należało przyjąć za zasadne także przemurzenie komina z cegły klinkierowej z osadzeniem jednej rury kwasoodpornej do kotła grzewczego. Komin ten, jak wynikało z przedłożonej do akt sprawy dokumentacji zdjęciowej jak i ekspertyzy firmy kominarskiej, wymagał pilnej i kompleksowej naprawy. Do prac niezbędnych w ujęciu art. 209 k.c. nie zaliczono natomiast tej części remontu przeprowadzonego przez powódkę, która miała wyłącznie na celu zwiększenie użyteczności poddasza i strychu, tj. fragmentu nieruchomości należącego do powódki. Ustalając jego zakres Sąd oparł się także o treść opinii biegłego z dnia 10 marca 2012 r. oraz uzupełniającej opinii z dnia 10 stycznia 2013 r., nie wliczając w rozliczaną kwotę nakładów na szereg kosztownych prac adaptacyjnych dokonanych na strychu (poddaszu) celem przystosowania go do celów mieszkaniowych, takich jak ocieplenie wełną mineralną, obicie płytami kartonowo-gipsowymi, osadzenie pięciu okien w ścianie szczytowej i dachu, wykonanie posadzki panelowej, łazienki, malowanie tych pomieszczeń.

Sąd, opierając się na opinii biegłego uwzględnił okoliczność skorygowania niektórych elementów pierwotnej ekspertyzy, jak i odparcie przez biegłego pozostałych zgłaszanych względem niej zarzutów. Uzupełniająca opinia w sposób wyczerpujący odpowiadała na zarzuty, które w zdecydowanej większości okazały się chybionymi. Biegły wskazał, że użycie droższych i lepszych jakościowo materiałów wbudowanych w konstrukcje dachu służy równocześnie lokatorom zajmujących parter jak i wyższe kondygnacje budynku. Zastosowanie dachówki ceramicznej angobowanej z połyskiem charakteryzuje się wydłużoną żywotnością, dając gwarancję jej użytkowania przez kilkadziesiąt lat bez remontów (wymiany, mycia, skrobienia z zarastającego zwykła dachówkę mchu). Równocześnie biegły jednoznacznie potwierdził i podtrzymał uprzednie stanowisko, zgodnie z którym przemurzenie gzymsów, uzupełnienie tynków, remont okapów, impregnacja pozostawały konieczne i towarzyszyły pozostałym pracom dekar skim. Również i przemurzenie starych kominów pozostawało niezbędne dla zachowania bezpieczeństwa użytkownika budynku oraz zgodne z praktyką powszechnie stosowaną przy wymianie poszycia dachu, a zastosowany materiał spełniał wymogi jakościowe. Wedle poczynionych przez biegłego ustaleń, koszt niezbędnych do zachowania substancji budynku prac wyniósł 44.558,66 zł brutto. Taką też kwotę pieniężną należało co do zasady uznać za kwotę bazową do wyliczeń, w jakiej wysokości w kosztach remontu powinny partycypować pozwane. Jednakże kwota ta w ocenie Sądu podlegała nieznacznej limitacji. Biegły w swych ustaleniach, dokonanych w pierwotnej opinii, przyjął koszt wywozu gruzu na kwotę 3 621, 62 zł, nie biorąc pod uwagę przedstawionych przez powódkę faktur za wywóz odpadów obejmujących dwukrotnie kwotę po 321,00 zł. Skoro powódka faktycznie tytułem wywozu gruzu poniosła wydatek w kwocie 642 zł, to ten koszt należało uwzględnić we wzajemnych rozliczeniach stron, a nie wydatek wynikający z opinii biegłego ustalony na kwotę 3 621, 62 zł (ustalony w oparciu o rozlicznice kosztorysowe). Ponadto wskazaną przez biegłego kwotę kosztów remontu należało pomniejszyć także o koszt osadzonych w dachu dwóch okien połaciowych. W ocenie

Sądu zainstalowanie takich okien pozostawało niezasadne w sytuacji, gdy strych został zaadoptowany dla potrzeb powódki i wyłącznie ona korzysta z nasświetlenia z okna połaciowego. Tym samym pierwotna opinia biegłego zawierała wyliczenie zawyżone także o koszt zamontowania okna połaciowego właśnie, tj. o kwotę 2.653,84 zł brutto i o ten wydatek należało także pomniejszyć końcową wycenę biegłego prac remontowych. Po pomniejszeniu zatem kwoty 44 558, 66 zł o kwoty 2653, 84 zł i 3621, 62 zł uzyskuje się 38 283, 20 zł. Tę kwotę należało z kolei powiększyć jeszcze o rzeczywiście poniesione przez powódkę wydatki związane z wywozem gruzu, tj. łącznie o 642 zł, a co dało ostatecznie kwotę 38.925,20 zł brutto.

Zgodnie z brzmieniem art. 207 k.c. 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, a więc koszty poniesione w związku z koniecznością przeprowadzenia czynności zachowawczych, bez których rzecz wspólna narażona byłaby na znaczne pogorszenie. 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 nieruchomości 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 i umieszczone w nim przewody. Elementy te, wyremontowane przez I. B., nie służą jednak wyłącznie powódce, lecz zabezpieczają cały budynek i służą jego prawidłowemu funkcjonowaniu, pozwalając zachować jego substancję w stanie nie pogorszonym.

Uwzględniając zatem, iż pozwanym przypada udział w częściach wspólnych budynku wynoszący (...), Sąd zważył, iż pozostają one zobowiązane do zwrotu na rzecz powódki łącznej kwoty 20.727,66 zł tytułem przypadających na nie kosztów remontu (38 925, 20 zł (...): (...))Mając na uwadze, iż pozwane pozostają współwłaścicielami po 1/2 lokalu mieszkalnego, z prawem własności którego (i związanego z nim udziału w częściach wspólnych budynku) należy łączyć obowiązek zwrotu części poniesionych przez powódkę nakładów, Sąd w oparciu o treść art. 207 k.c. zasądził na rzecz I. B. zarówno od H. B. jak i od A. B. obowiązek zapłaty kwot po 10.363,83 zł. Brak było bowiem w świetle art. 369 kc podstaw do zasądzenia całości kwoty wynikającej z wyliczeń przedstawionych powyżej, tj. kwoty 20 727, 66 zł solidarnie od pozwanych, albowiem solidarność ta nie wynikała ani z ustawy ani z czynności prawnej.

Dalej zauważyć także należy, iż wbrew zarzutom pozwanych w ocenie Sądu przedłożone przez powódkę dokumenty, a to faktury Vat z 15 i 17. 11.2010r. (k. 17 i 18) oraz z 10.12.2010r. (k. 19), a także potwierdzenie wykonania przelewu na kwotę 54 370, 41 zł (k. 165) w sposób zupełnie wystarczający potwierdziły okoliczność poniesienia przez powódkę kosztów remontu. Niezasadnym przy tym pozostawał zarzut, jakoby powódka uchybiła terminowi do przedłożenia potwierdzenia przelewu jednej z faktur obejmującej zapłatę za część prac. Wniosek dowodowy w postaci dowodu z dokumentu potwierdzającego ów fakt, tj. kopia przelewu kwoty 54 370, 41 zł, został zgłoszony już w samym pozwie, natomiast sam dokument został przedłożony na jednej z ostatnich rozpraw. Strona powodowa nie uchybiła przy tym obowiązkowi z art. 207 k.p.c., gdyż w przypadku niniejszego postępowania, wszczętego w maju w 2011 r., należało stosować przepisy w brzmieniu obowiązującym przed dokonaną z dniem 2 maja 2012 r. nowelizacją procedury cywilnej. Zgodnie z obowiązującą przed majem 2012r. treścią art. 207 § 2 k.p.c. w sprawach zawiłych lub rozrachunkowych przewodniczący mógł zarządzić przed pierwszą rozprawą wniesienie odpowiedzi na pozew lub także w miarę potrzeby wymianę przez strony dalszych pism przygotowawczych. Na podstawie §3 tegoż artykułu stroną reprezentowaną m.in. (tak jak w przypadku powódki) adwokata, przewodniczący mógł zobligować do złożenia w wyznaczonym terminie pisma przygotowawczego, zobowiązując ją do powołania wszystkich twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania. Przytoczone przepisy opierały się jednakże na zasadzie dyskrecyjnej władzy sędziego i miały charakter dyspozytywny. W przedmiotowej sprawie

Sąd nie nałożył na strony wskazanych obowiązków, zatem twierdzenia i dowody wywodzone w dalszych pismach procesowych składanych w toku sporu już po złożeniu pozwu, jak i wnioski dowodowe w nich zawarte, nie uległy sprekludowaniu, a pełnomocnik powódki mógł w toku procesu uzupełnić pozew o brakujący załącznik – potwierdzenie przelewu.

Na rozprawie w dniu 9 maja 2013 r., zważając na zasady ekonomiki procesowej, Sąd postanowił natomiast pominąć dowód z przesłuchania stron uznając, że okoliczności, na które zgodnie z wnioskami stron zgłoszonymi w pozwie i odpowiedzi na pozew dowód ten miałby zostać przeprowadzony, były po części niesporne, a po części zostały w dostateczny sposób wykazane za pomocą innych środków dowodowych. I tak też okoliczności, iż remont dachu był czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, że nie było zgody pozwanych na jego wykonanie przed przystąpieniem do prac przez powódkę, a także, że uprzednio Sąd oddalił wniosek powódki o zezwolenie na dokonanie remontu, nie były sporne między stronami. Okoliczność zaś, iż część prac służyła wyłącznie dla potrzeb powódki, bo były związane z zaadoptowaniem strychu przez powódkę na własną przestrzeń, została wyjaśniona w opinii biegłego, który kosztów tych właśnie prac nie zaliczył do niezbędnych.

Sąd nie uwzględnił zaś zgłoszonego na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 r. wniosku pozwanych o ewentualne rozłożenie zasądzonej należności na raty. Żądanie to co do zasady znajdowało swoje oparcie na treści art. 320 k.p.c. zgodnie z brzmieniem którego w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Podstawę zastosowania tegoż przepisu stanowi wyłącznie uznanie sądu, że zachodzą szczególnie uzasadnione wypadki, a po stronie wnioskującej leży ciężar dowodu i konieczność wykazania, iż takie rozstrzygnięcie pozostaje w danym wypadku słusznym. Pozwane nie zgłosiły natomiast żadnego wniosku dowodowego zmierzającego do wykazania swojej sytuacji majątkowej, ograniczając się jedynie do lakonicznego i niczym nie potwierzonego oświadczenia ich pełnomocnika, iż „do dzisiaj spłacają należność względem powódki, wynikającą ze zniesienia współwłasności”, a co w ocenie Sądu nie było wystarczającym do rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty. Godzi się przy tym zauważyć, iż akurat na okoliczność sytuacji materialnej pozwanych dowód z ich przesłuchania nie został zgłoszony ani w odpowiedzi na pozew ani w dalszym toku postępowania.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 455 k.c., zgodnie z którym w sytuacji gdy termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powódka pismem z dnia 5 stycznia 2011 r. wzywała pozwane do zwrotu przypadających na nie kosztów wykonanego remontu dachu oraz komina w kwocie 29.895,83 zł. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwany najpóźniej w dniu 11 stycznia 2011 r., gdyż pismem z tej daty H. B. i A. B. odmówiły partycypacji w kosztach remontu.

Mając na uwadze bezskuteczny upływ wyznaczonego w wezwaniu siedmiodniowego terminu do zapłaty, należało uznać, że pozwane od dnia 19 stycznia 2011 r. pozostawały względem powódki w zwłoce w płatności dochodzonych należności.

Mając na uwadze powyższe rozważania należało orzec jak w punkcie I-ym wyroku, w punkcie II-im oddalając dalej idące powództwo.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania punkcie zawarte III – im wyroku znajduje swoją podstawę prawną w treści art. 100 zd. 1 k.p.c., wedle którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądania koszty te mogą zostać przez Sąd stosunkowo rozdzielone między strony. Powódka dochodząc zapłaty od pozwanych kwoty 29.895,83 zł, wygrała sprawę w 69% (po zaokrągleniu z 69,33%), ulegając co do kwoty 9.168,17 zł. Na poniesione przez powódkę koszty w kwocie 3.912,00 zł składała się uiszczona od pozwu opłata w kwocie 1.495,00 zł i ustalone na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400,00 zł, zwiększone o koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Jako że powódka w swoim żądaniu uległa pozwany w 31%, na jej rzecz przysługuje od nich zwrot kosztów procesu w łącznej kwocie 2 699, 28 zł (69% z kwoty 3 912 zł).

Pozwane wygrały zaś w 31 % i w takim stosunku mogły żądać zwrotu kosztów od powódki, tj. w zakresie kwoty 1 329, 47 zł (31 % z 4288, 62 zł, na którą to z kolei składa się 2400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 34 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw, 40 zł tytułem opłaty sądowej od zażalenia, 34 zł tytułem opłaty skarbowej w postępowaniu zażaleniowym, 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika za udział w tymże postępowaniu zażaleniowym, 1180, 62 zł tytułem wydatków na biegłego). Po potrąceniu tych należności (2699, 28 zł i 1329, 47 zł) uzyska się 1369, 80 zł na rzecz powódki, a zatem po 684,90 zł od każdej z pozwanych (art. 105 par. 1 zd. 1 kpc).

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.