

Sygn. akt VIII C 681/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa A. C., R. G. (1), M. G., A. O.

przeciwko **M. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powódki A. C. kwotę 5 000 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo A. C.;

III. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powodów M. G. i R. G. (1) solidarnie kwotę 5 000 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty;

IV. oddała dalej idące powództwo M. G. i R. G. (1);

V. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powódki A. O. kwotę 5 000 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty;

VI. oddała dalej idące powództwo A. O.;

VII. nakłada na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powodów pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt VIII C 681/13

UZASADNIENIE

Powodowie A. C., M. i R. G. (1) oraz A. O. pozwem z dnia 07 maja 2013 r. /data stempla pocztowego/ skierowanym przeciwko pozwanej M. S., domagali się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz łącznej kwoty 15.137,00 zł, tj. po 5.045,66 zł na rzecz A. C., kwoty 5.045,66 solidarnie na rzecz M. i R. G. (1) oraz kwoty 5.045,66 zł na rzecz A. O.. Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego powództwa wskazali, że w związku ze złym stanem technicznym dachu budynku przy ul. (...) we W. – w dniu 24 sierpnia 2011 r. wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) pojęła uchwałę o dokonaniu prac remontowych, która nie została zaskarżona przez pozwaną. Na łączny koszt naprawy złożyły się kwoty z tytułów: remontu - 60.000 zł, kosztorysu - 100 zł, orzeczenia/opinii - 50 zł oraz załącznika P5 do opinii/orzeczenia - 400 zł. W związku z tym, że pozwana nie pokryła przypadającej na nią części kosztów (1/4 wszystkich kosztów), różnica ta została

proporcjonalnie rozłożona i pokryta przez powodów, odpowiednio po 1/3 wysokości różnicy; przy czym powodowie R. i M. G., jako współwłaściciele jednego lokalu, pokryli przypadającą na lokal część wspólnie.

Powodowie zarzucili powodce, że w związku z wykonanym remontem - wzbogaciła się ona bezpodstawnie ich kosztem, wobec czego niniejszym powództwem dochodzą zwrotu uiszczonych za nią kwot.

Dalej podnieśli, że bezskutecznie wzywali pozwaną do zwrotu zapłaconych za nią kwot; termin, od którego liczą odsetki, oznaczyli jako dzień, w którym nastąpił skutek doręczenia pierwszego niepojętego wezwania do zapłaty, tj. 07 września 2012 r. Zaznaczyli przy tym, że pozwana odebrała drugie wezwanie do zapłaty.

Pozwana M. S. w odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 30 marca 2013 r. /data stempla pocztowego, k. 56v/ wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości po 1.200 zł oraz solidarnie od powodów zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Pozwana wskazała, że: wraz z powodami tworzy wspólnotę mieszkaniową budynku mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...), która w trybie uchwały z dnia 24 sierpnia 2011 r., a następnie uchwały z dnia 31 maja 2012 r. zadecydowała o wykonaniu prac remontowych dachu, które zostały opłacone ze środków wpłacanych na konto wspólnoty przez jej członków.

W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powodów, wskazując przy tym, że występują oni jako właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowym budynku, nie zaś jako wspólnota mieszkaniowa. Zaznaczyła, że wykonany przez wspólnotę remont dachu, pokryty został ze środków zgromadzonych na przeznaczonym do tego funduszu remontowym, który stanowi składnik majątku wspólnoty; podczas gdy należności z tytułu zarządu, w tym kosztów remontu – dochodzić może wyłącznie wierzyciel, tj. wspólnota mieszkaniowa.

Zarzuciła dalej, że podjęta przez wspólnotę uchwała z dnia 24 sierpnia 2011 r. oraz z dnia 31 maja 2012 r. - nie określa precyzyjnie zakresu rzeczowego i finansowego remontu obciążającego wspólnotę. Podniosła przy tym, że mimo, iż zamawiającą i odbiorcą była wspólnota, to z pokwitowania do umowy z dnia 03 września wynika, że należność została zapłacona przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Nadto powodowie nie wykazali, że projekt umowy zawartej z wykonawcą dachu - został podjęty zgodnie z wymogami podjętej w dniu 24 sierpnia 2011 r. uchwały (pkt VI.); jak i że nie zostały dokonane czynności protokolarne, bezusterkowego odbioru robót, które zgodnie z § 9 umowy z dnia 03 września 2011 r. – stanowić miały podstawę zapłaty wynagrodzenia wykonawcy.

Kolejno pozwana zarzuciła, że powodowie jako inwestor-wykonawca, wbrew spoczywającemu na nich obowiązkowi - nie zgłosili robót właściwemu organowi przed przystąpieniem do prac remontowych. Wobec wykonania robót wbrew wymogom prawa budowlanego, z uwagi na jej sprzeczność z ustawą, a w konsekwencji jej bezzwzględnej nieważności – nie mogą oni dochodzić od pozwanej części kosztów tego remontu.

Nadto pozwana zarzuciła, że powodowie w przedstawionym przez siebie stanie faktycznym nie podali, że pozwana złożyła pisemne oświadczenie pod uchwałą z dnia 31 maja 2012 r. o braku zgody na remont. Zarzuciła, że powodowie zakupili i zgromadzili materiały budowlane na remont dachu jesienią 2011 r. i przystąpili do prac w maju 2012 r., tj. przed sporządzeniem protokołu okresowej kontroli stanu technicznego budynku i orzeczenia technicznego; tym samym dokumenty te, w ocenie pozwanej, zostały sporządzone później, celem uzasadnienia już podjętych robót.

Dalej podniosła, że z treści pozwu wynika, że to powodowie M. i R. G. (1) złożyli za pozwaną przypadającą na nią część kosztów; zatem pozostali powodowie nie są legitymowani czynnie do żądania dochodzonych kwot.

Ostatecznie podniosła, że również termin liczenia odsetek ustawowy przez powoda nie znajduje oparcia w stanie faktycznym, albowiem wezwanie z dnia 21 sierpnia 2012 r. - nie zostało nieodebrane przez pozwaną celowo, co wynika z adnotacji „adresata nie zastano”, zatem nie zostało skutecznie jej doręczone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie oraz pozwana tworzą małą, cztero lokalową, wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...) we W.. M. S. zamieszkuje lokal nr (...), A. C. lokal nr (...), M. i R. G. (1) lokal nr (...) a A. O. lokal nr (...).

Udziały wszystkich lokatorów w częściach wspólnych budynku są równe, tj. wynoszą one po 1/4 udziału na lokal.

Okoliczność bezsporna

Dach budynku przy ul. (...), w okresie bezpośrednio poprzedzającym przeprowadzenie jego remontu w 2012 r. - wymagał gruntownego remontu, w związku z jego znacznym zużyciem, spowodowanym długą eksploatacją budynku. Poza bieżącymi i drobnymi pracami konserwującymi, dach budynku nie był remontowany od postawienia budynku w 1927/1928 r. Dach ten zawierał wiele ubytków w poszyciu, znaczna część dachówek była zmurszała lub spękana, nawet pełne fragmenty dachu przeciekały.

Uszkodzenia dachu stanowiły zagrożenie dla przechodniów i stojących obok budynku pojazdów samochodowych; zagrożenie stanowiły zwłaszcza spadające dachówki, których część po odpadnięciu wypełniała rynny do odprowadzania deszczówki, niwelując tym samym ich drożność.

W związku ze znacznymi zniszczeniami dachu, pozostałe elementy budynku narażone były na znaczne zniszczenia, m. in. przez okoliczność, że dach przeciekał i zalewał budynek, permanentnemu niszczeniu ulegała podłoga strychu, na której zbierały się kałuże oraz zalewaniu ulegały mieszkania lokatorów.

Dowód: - dokumentacja fotograficzna, k. 54-55;

- dokumentacja fotograficzna, k. 166-167;

- dokumentacja fotograficzna, płyta CD, k. 235;

- przesłuchanie powódki A. C., k. 106;

- przesłuchanie powoda M. G., k. 133v;

- zeznania świadka A. J., k. 181;

- zeznania świadka J. M. (1), k. 212.

Wspólnota nie utworzyła funduszu remontowego. Powodowie zbierali jednak środki na remont dachu. Powodowie początkowo gromadzili środki na książeczce oszczędnościowej (...), założonej na A. K. z możliwością dokonywania wpłat i wypłat przez powódkę A. C.. Po likwidacji książeczki oszczędnościowej, powodowie wpłacili środki na rachunek bankowy prowadzony przez (...). Następnie w związku z koniecznością ponoszenia opłat za poprowadzenie rachunku – zlikwidowali rachunek. Ostatecznie powódka A. C. złożyła zgromadzone środki na założonej przez siebie lokacie w (...).

Pozwana, poza jedną wpłatą dokonaną przez jej męża w wysokości 250 zł, która to została mu zwrócona - nigdy nie dokonywała wpłat na poczet przyszłych remontów.

Dowód: - przesłuchanie powódki A. C., k. 106;

- przesłuchanie powoda M. G., k. 133v.

Wspólnota przed przystąpieniem do generalnego remontu dachu budynku, wielokrotnie dokonywała drobnych napraw poszycia dachu, głównie poprzez uzupełniania brakujących dachówek.

Okoliczność bezsporna

W dniu 07 lipca 2011 r., R. R. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą D., na zamówienie powodów, w imieniu których działał powód M. G. - sporządził kosztorys ofertowy remontu pokrycia dachu-cały dach nieruchomości przy ul. (...) we W.. Zgodnie z tymże kosztorysem, remont dachu kosztować miał 75.871,86 zł brutto.

Powodowie za ww. kosztorys, w dniu 15 lipca 2011 r., zapłacili wykonawcy kwotę 100 zł

Dowód: - kosztorys ofertowy z dnia 15.07.2011r., k. 22;

- dowód wpłaty nr 1/07, k. 23;

- zeznania świadka R. R., k. 212.

W dniu 24 sierpnia 2011 r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) we W., po przeanalizowaniu stanu technicznego dachu nad lokalami wchodzącymi w skład wspólnoty mieszkaniowej - podjęli uchwałę nr 1/2011, w której postanowili, że:

I. Należy niezwłocznie (w możliwie najkrótszym terminie) zlecić firmie dekarskiej wykonanie remontu kapitalnego dachu.

II. Szacowny koszt, wg otrzymanych od potencjalnych wykonawców kosztorysów, wyniesie ok. 72.000 zł brutto.

III. Powyższa kwota po podzieleniu na cztery równe części będzie wymagana od właściciela/i każdego z lokali mieszkalnych wspólnoty mieszkaniowej.

IV. Wszyscy właściciele lokali mieszkalnych należących do Wspólnoty zobowiązują się solidarnie partycypować w kosztach remontu kapitalnego dachu i wpłacą kwotę 18.000 zł do Banku na konto Wspólnoty.

V. Termin wpłaty: 14 dni przed rozpoczęciem prac firmy dekarskiej.

VI. Projekt umowy wiążącej Wspólnotę z firmą dekarską, przed przystąpieniem do prac, zostanie przyjęty przez Wspólnotę większością głosów członków Wspólnoty.

Za powyższą uchwałą zagłosowali: A. M. i R. G. (1) oraz A. O.; M. S. zagłosowała przeciw uchwale.

Do powziętej uchwały, pozwana złożyła adnotację, w której wskazała: że uchwały wspólnoty mieszkaniowej podejmuje się wspólnie tzn. zaprasza się stronę zainteresowaną; nie przedstawiono jej żadnego kosztorysu; na niemożność wglądu do opinii firm dekarских. Złożyła również prośbę o skierowanie na drogę sądową braku zgody na podjęcie uchwały.

Dowód: - uchwała nr 1/2011 z dnia 24.08.2011 r. wraz z listą, k. 11-12.

- adnotacja pozwanej, k. 86.

M.. I.. Budownictwa lądowego J. M. (1), na zamówienie powodów, w imieniu których działał powód M. G. - sporządził protokół (...) kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego estetyki i otoczenia.

W przedmiotowej opinii wykonawca wskazał m.in. na: liczne pęknięcia i zacieki na podłogi strychu, której zużycie określił na 62%, całkowite zniszczenie pokrycia dachowego, osunięte dachówki zalegają w rynnach i spadają na teren obok budynku, na zalegające na strychu kawałki zaprawy ze spoin pomiędzy dachówkami, stan zużycia ocenił na 75 % z zaleceniem wymiany pokrycia dachu w trybie pilnym; całkowitą destrukcję łąw kominiarskich, których zużycie ocenił na 75% z zaleceniem ich wymiany; skorodowane rynny i rynhaki, których zużycie ocenił na 65% z zaleceniem ich

wymiany; skorodowane i zdeformowane rury spustowe, których zużycie ocenił na 62% z zaleceniem ich wymiany; brak obróbek blacharskich przy krawędziach przenikania bocznych płaszczyzn kominów z połączeniami dachowymi, których zużycie ocenił na 80% z zaleceniem montażu nowych; oraz znaczne uszkodzenia kominów, których zużycie ocenił na 80% z zaleceniem ich pilnego przemurzenia.

Wykonawca sporządził protokół na podstawie wizji lokalnych w dniu 25 maja 2012 r. oraz 02 czerwca 2012 r.

Powodowie za ww. protokół w dniu 04 czerwca 2012 r. zapłacili wykonawcy kwotę 400 zł.

W dniu 25 maja 2012 r., mgr inż. Budownictwa lądowego J. M. (1), na zamówienie powodów, w imieniu których działał powód M. G. - sporządził orzeczenie dotyczące stanu technicznego kominów, pokrycia dachowego, obróbek blacharskiej i więźby dachowej przy ul. (...) we W..

Powodowie za ww. orzeczenie w dniu 08 czerwca 2012 r. zapłacili wykonawcy kwotę 50 zł.

Dowód: - protokół (...) z dnia 25.05.2012r., k. 16 -21;

- rachunek nr (...) z dnia 04.06.2012r., k. 15;

- orzeczenie z dnia 25.05.2012r., k. 13;

- rachunek nr (...) z dnia 08.06.2012 r., k. 14;

- zeznania świadka J. M. (1), k. 212.

W dniu 03 września 2011 r., A. J. na zamówienie powodów, w imieniu których działał powód M. G. - sporządził kosztorys ofertowy remontu pokrycia dachu nieruchomości przy ul. (...) we W.. Zgodnie z tymże kosztorysem, remont dachu kosztować miał 62.000 zł brutto.

Dowód: - kosztorys ofertowy z dnia 15.07.2011r., k. 22;

- zeznania świadka A. J., k. 181.

W dniu 03 września 2011 r. M. G., reprezentujący wspólnotę Mieszkaniową we W. przy ul. (...), jako zamawiający zawarł z A. J. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...), jako wykonawcą - umowę nr (...).

Wykonawca zobowiązał się wykonać prace polegające na wymianie pokrycia dachowego w zakresie zawartym przez wnioskodawcę w przedstawionym kosztorysie (1 ust.1.), za wynagrodzeniem w kwocie 60.000 zł brutto.

Termin realizacji prac strony ustaliły na dzień 14 czerwca 2012 r. a termin ich zakończenia na dzień 16 lipca 2012 r.

Strony umowy postanowiły, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad (9 ust. 4).

Dowód: - umowa nr (...), k. 25-26v.

Powodowie jeszcze przed podjęciem uchwały remontowej zaczęli gromadzić na ten cel materiały budowlane, które składowali na strychu budynku.

Dowód: - przesłuchanie powoda M. G., k. 133v;

Jeszcze przed przystąpieniem do prac remontowych, powodowie wpłacili A. J. zaliczkę na poczet, m. in. zakupu niezbędnych materiałów. (...) te składowane były m.in. na strychu budynku wspólnoty.

Dowód: - przesłuchanie powoda M. G., k. 133v;

- przesłuchanie Świadka A. J., k. 181.

W dniu 17 czerwca 2012 r. powodowie za realizację ww. umowy zapłacili A. J. pozostałą część wynagrodzenia do kwoty 60.000 zł, w ten sposób, że A. C. uiściła łącznie kwotę w wysokości 20.000 zł, M. i R. G. (1) łącznie kwotę 20.000 zł oraz A. O. łącznie kwotę 20.000 zł.

Z odbioru prac nie został sporządzony protokół zdawczo odbiorczy ani też wykonawca nie wystawił faktury VAT.

Dowód: - potwierdzenie zapłaty z dnia 17.06.2012 r., k. 27;

- przesłuchanie powoda M. G., k. 133v;

- zeznania świadka A. J., k. 181.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2012 r., powodowie po raz pierwszy bezskutecznie wezwali pozwaną do zapłaty kwot: 5.045,66 zł na rzecz A. C., 5.045,66 zł na rzecz M. i R. G. (2) oraz 5.045,66 zł na rzecz A. O. – w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Powodowie nadali ww. wezwanie w dniu 22 sierpnia 2012 r.; pozwana nie podjęła przesyłki w terminie do dnia 07 września 2012 r. Operator pocztowy zwrócił przesyłkę nadawcy z adnotacją – adresata nie zastano.

Dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 21 sierpnia 2012 r., k. 28-29;

- koperta skierowanej do pozwanej przesyłki pocztowej, k. 30;

- zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 30v.

Powodowie pismem w dniu 14 lutego 2013 r., doręczonym skutecznie pozwanej w dniu 01 marca 2013 r. - powtórnie bezskutecznie wezwali pozwaną do zapłaty ww. kwot w sposób opisany jak w pierwszym wezwaniu do zapłaty

Dowód: - wezwanie do zapłaty, k. 31-32;

- zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 33-33v.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w przeważającej mierze zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stan faktyczny, w swojej istotnej treści, był zasadniczo bezsporny. Choć strony spierały się co do szeregu okoliczności faktycznych, jaki i prawnych - wszystkie okoliczności przedmiotowe istotne są bądź to bezsporne bądź to w toku postępowania wyklarowały się w dostateczny sposób.

Ustalając stan faktyczny w sprawie, Sąd oparł się w pierwszej kolejności na dowodach z dokumentów, jako że żadnej ze stron nie udało się w toku postępowania skutecznie zaprzeczyć ich prawdziwości. Ponadto Sąd dał wiarę słuchanym świadkom A. J., J. M. (1) oraz R. R.; choć świadkowie ci nie mieli szczegółowej wiedzy na temat okoliczności, w jakich doszło do wyrażenia przez powodów woli o zamówieniu remontu dachu, to potwierdzili oni treść sporządzonych przez siebie dokumentów oraz zasadniczo potwierdzili relacje powodów. Zwłaszcza zeznania świadka A. J. (wykonawcy zamówienia) oraz zeznania świadka J. M. (2), który sporządził okresową opinię i posiada do tego odpowiednie kwalifikacje, tj. posiada tytuł mgr inż. budownictwa lądowego, jest rzeczoznawcą i posiada wymagane do tego uprawnienia - zasługiwały w tymże względzie na szczególnie walor wiarygodności, z uwagi na szczególną wiedzę świadka na temat stanu technicznego dachu budynku i zasadności podjętych prac remontowych. Sąd dał też wiarę słuchanym powodom M. G. i A. C.. Choć relacje te różniły się w szczegółach, było one zasadniczo zbieżne, wzajemnie niesprzeczne a zwłaszcza korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Ostatecznie Sąd oparł się na oświadczeniach pozwanej M. S. w zakresie niesprzecznym z pozostałym materiałem procesowym.

Wskazać w tym miejscu należy, że zasadniczo bezspornym było, iż powodowie występowali w niniejszej sprawie jako wierzyciele indywidualni, w procesie na zasadach współuczestnictwa formalnego (art. 72 ust. 1 pkt. 2 k.p.c.), przy czym powodowie M. i R. G. (2) występowali jako wierzyciele solidarni; nie występowali zaś w imieniu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) we W., którą tworzyli wraz z pozwaną, na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903). Nie mógł się zatem ostać zarzut pozwanej o braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodów, jako że powództwo zostało oparte na innej podstawie materialnoprawnej niż upatrywała to pozwana (art. 17 w zw. z art. 15 ust. 2 i 21 ust. 2 ustawy o własności lokali). Legitymacja procesowa bowiem to uprawnienie wypływające z prawa materialnego do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi (tak H. P., *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, wyd.4 LexisNexis 2009, s. 126). Powodowie dochodzili zapłaty każdy na swoją rzecz. Jednocześnie skoro powodowie nie dochodzili wierzytelności, która ewentualnie przysługiwać by miała wspólnocie mieszkaniowej, również nie można przyjąć, na gruncie niniejszej sprawy, że weszli oni w prawa zaspokojonego wierzyciela.

Bezspornym w sprawie było, że strony tworzą razem cztero lokalową małą wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z treścią art. 19 ustawy o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. 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. Zaś zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Zarazem nie można tracić z pola widzenia, że zgodnie z art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

Spór pomiędzy stronami, na płaszczyźnie materialnoprawnej, sprowadzał się m. in. do tego czy podjęte przez powodów działanie, które ostatecznie przybrało formę zamówienia i opłacenia prac remontowych dachu budynku – w swej istocie stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, czy też nie. Kodeks cywilny nie zawiera regulacji, które dokonywałyby takiego rozgraniczenia lub przynajmniej wskazywałyby kryteria pozwalające zaliczyć daną czynność do jednej z tych grup. Zgodnie z aprobowanym przez orzekający Sąd poglądem doktryny - na ogół przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (tak. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. T1*, pod red. K. Pietrzykowskiego, art. 199 k.c.). Powodowie podnosili, że ich działanie zmierzało do zachowania dachu w stanie niepogorszonym, lecz argumentacja ta nie zasługiwała na uwzględnienie. Zawarta umowa na remont dachu z dnia 03 września 2011 r. opiewała na kwotę 60.000 zł a przedmiotem świadczenia wykonawcy była wymiana całego pokrycia dachowego budynku. Nie można mówić w jej przypadku o działaniu w granicach zwykłego zarządu, zwłaszcza że powodowie zawierali wcześniej umowy na bieżące konserwacje, których wartość była zdecydowanie niższa niż ostatecznie zawarta umowa remontowa. Przeprowadzony remont de facto polegał na całkowitej wymianie dachówki, a nie jedynie na bieżącej konserwacji i zmierzał do polepszenia jakości budynku, a nie do utrzymania go w stanie, w jakim się znajdował.

W ocenie Sądu czynność polegająca na zawarciu umowy na roboty remontowe o wartości 60.000 zł przekraczała swym zakresem zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Jak wynika z zaoferowanej uchwały z dnia 28 kwietnia 2011 r. nr (...) nie było zgody wszystkich współwłaścicieli na remont dachu budynku. Bezspornym i wiadomym powodem już od samego początku było, że pozwana nie wyraża zgody na wykonywanie prac remontowych dachu. Koniecznym zatem było uzyskanie przez nich zgody pozwanej na przeprowadzenie tychże prac, pod rygorem nieważności. Początkowo o taką zgodę powodowie zabiegali, lecz wobec odmowy, winni oni wystąpić do sądu o wydanie stosownego postanowienia, czego nie uczynili.

Czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. (a zatem 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 być później potwierdzone przez innych współwłaścicieli, a ich ewentualne skutki mogą powstać jedynie w granicach ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze (tak. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 07 lutego 2006 r., I ACa 829/05, L.).

Zasadniczo należałoby przyjąć, że skoro powodowie nie uzyskali wymaganej zgody sądu, zarówno podjęta przez nich uchwała, jak i ostatecznie zawarta umowa o roboty remontowe jest bezwzględnie nieważna. Jednakże mieć na uwadze należy okoliczność, że w sytuacji, w której dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną współwłaściciel nie ma do tego kompetencji, prowadzi to nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności. Oznacza to tyle, że umowa bez wymaganej zgody współwłaścicieli jest skuteczna wobec tych współwłaścicieli, którzy ją zawarli (zob. wyr. SN z 24.4.2013 r., IV CSK 596/12, L.). Nie można tracić przy tym z pola widzenia, że zawarta umowa została wykonana przez obydwie strony kontraktu, co również przemawia za odmówieniem bezwzględnej nieważności dokonanej czynności. Mając jednak na uwadze zaistniały stan faktyczny, stwierdzić należy, że powodowie poprzez swoje niewłaściwe działanie – zamknęli sobie drogę do dochodzenia zwrotów na podstawie art. 207 k.c., po myśli którego współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości swoich udziałów.

Powodowie jednak, już na etapie pozwu, upatrywali materialnoprawnej podstawy swoich roszczeń w oparciu o treść art. 405 k.c., zgodnie z którego treścią kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Instytucja bezpodstawnego wzbogacenia jest instytucją szczególną na gruncie polskiego prawa cywilnego. Źródło tejże regulacji stanowi przekonanie, że niektóre z przypadków uzyskania korzyści majątkowej kosztem innej osoby, nie mogą się utrwalić ze względu na zasady współżycia społecznego, słuszności, nawet przy ocenie formalnej zgodności z obowiązującym prawem. Obecna nauka prawa cywilnego kładzie nacisk na "brak podstawy prawnej" wzbogacenia. Przyjmuje się powszechnie, iż brak podstawy prawnej oznacza uzyskanie korzyści kosztem zubożonego, nieusprawiedliwione przez czynność prawną, przepis ustawy, orzeczenie sądu lub decyzję administracyjną. Zarazem wciąż zasadniczym elementem oceny jest poszukiwanie usprawiedliwienia dla danego przesunięcia majątkowego czy szerzej - przysporzenia (zob. W. Dubis [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, art. 405, Legalis; P. Mostowik, [w:] System pr. pryw., t. 6, s. 227).

Aby po stronie zubożonego zrodziło się roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, jak wynika z treści art. 405 k.c., kumulatywnie musi dojść do wzbogacenia majątku jednej osoby kosztem majątku innej osoby; zaistnieć musi związek między wzbogaceniem a zubożeniem, w takim znaczeniu, że wzbogacenie jest wynikiem zubożenia, tj. miały wspólne źródło oraz nastąpić ono musi bez podstawy prawnej (koincydencja a nie związek przyczynowo skutkowy) (zob. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 105/07, L.; wyr. Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 lutego 2014 r., I ACA 1121/13, L.)

Podkreślić należy, że wzbogacenie, w rozumieniu omawianego przepisu – polegać może na tym, że po stronie wzbogaconego doszło do zaoszczędzenia na koniecznych wydatkach, które to stanowią zysk wzbogaconego. Zarazem polegać ono może na uniknięciu pomniejszenia własnego majątku, chociażby poprzez uniknięcie szkody, czy zmniejszenie jej zakresu (zob. W. Dubis [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, art. 405, Legalis).

W ocenie orzekającego Sądu pozwana niewątpliwie wzbogaciła się kosztem majątku powodów. Wzbogacenie pozwanej polega zarówno na tym, że wobec wyremontowania dachu budynku nie tylko wzrosła wartość rynkowa jej nieruchomości, ale też, z uwagi na fakt, iż jako członek wspólnoty zobowiązana była partycipować w kosztach związanych z utrzymaniem części wspólnych budynku. Tym samym zaoszczędziła ona wydatków z tym związanych.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że stan techniczny dachu był bardzo zły. Pozwana konsekwentnie podnosiła, że nie był on w stanie zużycia tak znacznym, że wymagałby natychmiastowego remontu; podnosiła, że na strychu trzymane były stare meble oraz regularnie wywieszane było pranie. Sąd nie podzielił tak sformułowanej argumentacji pozwanej. Zarówno z załączonej dokumentacji fotograficznej, protokołu (...) a zwłaszcza z relacji słuchanych świadków oraz korespondujących z nimi relacjami powodów – dach wymagał generalnego remontu. Nawet jeśli mieszkańcy trzymali na strychu stare meble czy suszyli pranie, nie przemawia to jeszcze za tym, że stan dachu był dobry i wymagał ewentualnie drobnych konserwacji. Z relacji świadka A. J. wynika wprost, że podłoga strychu pokryta była kałużami czy plamami po nich, o powierzchni od 10 cm² do nawet 1 m². Przeprowadzenie remontu dachu, było zatem jak najbardziej słuszne, uzasadnione a nawet konieczne.

Sąd miał też na uwadze, że zachowanie pozwanej sprzeczne było z zasadami współżycia społecznego. Pozwana wprost oświadczyła, że miała świadomość, iż bez jej zgody wspólnota nie może podjąć ważnej uchwały w sprawie czynności przekraczającej zwykły zakres zarządu. Przekonana była ona bowiem, że nawet jeśli wspólnota przeprowadzi remont, to zwolniona będzie od partycypowania w jego kosztach. Przyznała zarazem, że nie tylko nie była skłonna do współpracy w tym zakresie, ale też czynnie utrudniała przeprowadzenie prac remontowych, poprzez wzywianie policji, gdy tylko wykonawca rozpoczął remont. Pozwana od samego początku nastawiona była niechętnie do remontu dachu, co przejawiało się poprzez odmowę wpłat na poczet utworzonego przez wspólnotę funduszu, który pełnić miał rolę „funduszu remontowego”. Nie umknęło przy tym uwadze Sądu, że pozwana zamieszkuje lokal nr (...), znajdujący się na pierwszej kondygnacji budynku. Zatem problemy związane z zalewaniem mieszkań jej nie dotyczyły.

Niewątpliwie też do wzbogacenia pozwanej doszło kosztem majątku powodów. Pozwana kwestionowała sposób, jak i zasadność wzajemnych rozliczeń między powodami a nawet samą okoliczność, że powodowie faktycznie uiścili część kosztów, które winny na nią przydać. Jednakże słuchany świadek A. J. potwierdził treść potwierdzenia zapłaty z dnia 17 czerwca 2012 r., z którego wynika, że pozostali lokatorzy uiścili za wykonane prace po 20.000 zł, w tym solidarnie M. i R. G. (1). Przyznał on, że nie był zainteresowany kwestią wzajemnych rozliczeń pomiędzy zamawiającymi, lecz faktycznie o takie informacje nie musiał zabiegać. Jednocześnie powodowie są całkowicie zgodni, co do tejsze okoliczności. Nie było zatem podstaw, aby przyjąć, że faktycznie nie ponieśli oni kosztów we wskazanej przez nich wysokości; zaś sposób, w jaki dokonano płatności (gotówką czy przelewem) pozostaje bez znaczenia dla uszczerbku majątkowego powodów. Pozwana podnosiła również, że powodowie nie wykonali obowiązku wynikającego z zawartej umowy nr (...), tj. że po wykonaniu prac nie został sporządzony protokół zdawczo odbiorczy. Okoliczność ta, podobnie jak ewentualne zaniechanie dopełnienia obowiązków administracyjno-prawnych wynikających z prawa budowlanego - pozostają dla niniejszej sprawy prawnie indyferentne. Podobnie okoliczności: w jakim terminie prace remontowe się rozpoczęły i zakończyły, czy powód M. G. działał na podstawie należytego umocowania pozostałych lokatorów, precyzyjność zakresu rzeczowego i finansowego remontu obciążającego wspólnotę – nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Bez znaczenia jest bowiem zarówno ewentualna odpowiedzialność kontraktowa czy administracyjna dla faktu, że majątek pozwanej faktycznie bezpodstawnie uległ wzbogaceniu a pozostali lokatorzy zubożeli stosownie do ich udziałów, nawet jeśli doszło przy tym do pewnych nieprawidłowości. Zaznaczyć należy, że powód M. G. działał za wiedzą i przyzwoleniem pozostałych powodów, o czym świadczy chociażby fakt wykonania umowy o roboty remontowe przez wszystkich powodów.

Oceniając obowiązek zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej, Sąd w pierwszej kolejności miał na uwadze, że nie jest możliwy jego zwrot w naturze. Wartość wzbogacenia pozwanej postrzegać należy w kategoriach wartości rynkowej przedmiotu wzbogacenia. Jest to o tyle istotne, że konstrukcja bezpodstawnego wzbogacenia pełni de facto rolę kompensacyjną, zatem zobowiązany do zwrotu nie powinien za ten przedmiot przepłacić. Pozwana kwestionowała również i wysokość poniesionych przez powodów kosztów. Jednakże ze zgromadzonego materiału dowodowego wprost wynika, że cena za wykonany remont była ceną rynkową. Najpierw bowiem powodowie uzyskali kosztorys na kwotę 75.871,86 zł a następnie na kwotę 62.000 zł. Ostatecznie koszt remontu wyniósł 60.000 zł. Zarazem pozwana nie podjęła dalszej inicjatywy dowodowej w zakresie dotyczącym wartości rynkowej wykonanych robót remontowych, opierając się jedynie na swoim gołosłownym twierdzeniu, że można było to zrobić taniej. Przyjąć zatem należało, że

faktycznie warte były one 60.000 zł a pozwana zaoszczędziła na koniecznych wydatkach kwotę odpowiadającą jej udziałowi w częściach wspólnych budynku, tj. 1/4, co odpowiada kwocie 15.000 zł.

Z tych też powodów powództwo w zakresie pozostałych dochodzonych kwot, tj. za sporządzony kosztorys, orzeczenie/opinię i załącznik P5 do orzeczenia/opinii – należało oddalić. Oddalając powództwo w tym zakresie Sąd miał na uwadze, że mimo, iż wszystkie te dokumenty w szerszym ujęciu faktycznie stanowiły koszt remontu, to nie wchodzi one w skład wartości rynkowej wykonanego remontu, a tym samym pozwana co do nich - nie uległa faktycznemu wzbogaceniu.

Kwota, którą winna była uiścić pozwana, a która stanowi wartość jej bezpodstawnego wzbogacenia, podzielona została między pozostałych członków wspólnoty po 1/3 tej kwoty, tj. po 5.000 zł, czyli po tyle, ile każdy ze współwłaścicieli wyłożył za pozwaną, będąc w tym zakresie zubożonym.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. § 1 i 2 zd. 1. k.c. zgodnie z którym 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 - § 1. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe - § 2.

Sąd przyjął, że pozwana popadła w opóźnienie ze spełnieniem świadczenia od dnia 14 września 2014 r., mając na uwadze, że pozwana winna była spełnić niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.) a powodowie skutecznie wezwali ją do spełnienia świadczenia bezterminowego na dzień 07 września 2012 r. zakreślając termin 7 dni.

Mając na uwadze, co powyższe orzeczono jak **w pkt. I, II, III, IV, V i VI sentencji wyroku.**

Orzekając w pkt. VII. sentencji wyroku o obowiązku zwrotu kosztów procesu na rzecz powodów, Sąd miał na uwadze, że wygrali oni swoje powództwo w 99%. Wobec czego na zasadzie art. 100 k.p.c. włożył na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.