

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **T. Ć.**

przeciwko **P. M. i A. M.**

o zapłatę

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 lutego 2014 r. powódka T. Ć. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych A. M. i P. M. solidarnie kwoty 2.340 zł.

W uzasadnieniu podała, iż pozwani są właścicielami mieszkania numer (...) i współwłaścicielami nieruchomości w 45 %, a kwota żądana pozwem stanowi koszt opracowania projektów remontu i przebudowy budynku przy ul. (...) we W.. Wskazała, iż opracowanie projektów było niezbędne ze względu na zakres robót dla których wymagane są pozwolenia na budowę i uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w zakresie przebudowy budynku oraz (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie robót ziemnych, a cena jaką ustaliła jest symboliczna wobec nakładu pracy jaką wykonała, aby sporządzić projekty. Ponadto na wezwanie Sądu opracowywane były również kosztorysy i projekty, których nie policzyła. Podniosła, iż projekty opracowała zgodnie z postanowieniami Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia, a pozwani z nich skorzystali i wykonali większość prac posługując się jej pozwoleniami na budowę. Wskazała, iż koszt pierwszego projektu określa na kwotę 4.000 zł, co przy udziale pozwanych w wysokości 45 % daje kwotę 1.800 zł, a drugiego projektu na kwotę 1.200 zł, co daje kwotę 540 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, iż nabyli własność przedmiotowej nieruchomości dopiero w lutym 2011 r., a zgody na wykonanie prac w częściach wspólnych powódka otrzymała 29.06.2009 r. oraz 30.11.2010 r., natomiast projekt został sporządzony w październiku 2010 r., zatem wówczas gdy nie byli jeszcze właścicielami nieruchomości. Podnieśli, iż prace zostały wykonane z inicjatywy powódki, projekt dotyczy ich jedynie o tyle, że wymagał ich zgody. Zakwestionowali również wysokość żądanej przez powódkę kwoty wskazując, że nie jest poparta żadnymi dowodami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 391/06, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia zezwolił powódce na wykonanie na jej koszt remontu części wspólnych budynku obejmującego m.in. wykonanie nowego komina spalinowego, zamurowanie dwóch okien piwnicznych oraz wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku przez wykonanie elewacji metodą lekko-mokrą.

Fakt znany z urzędu

W październiku 2010 r. powódka wykonała projekt budowlany obejmujący:

- remont i ocieplenie ścian zewnętrznych,
- remont i izolacje przeciwwilgociowe ścian piwnic,
- zamurowanie okienek piwnicznych w ścianie szczytowej,
- wykonanie nawiewu do pomieszczenia piwnicy,
- wykonanie nowego komina dymowego przybudowanego do ściany szczytowej,
- wykucie w ścianie szczytowej otworu drzwiowego wejściowego do piwnic,
- wykonanie podłączeń pomieszczeń piwnic i parteru do przewodów starego komina z przystosowaniem do celów wentylacji.

Dowód:

- Karty 1 i 7 projektu budowlanego, k. 12-13.

W dniu 13 października 2010 r. pozwani A. M. i P. M. zawarli z T. P. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

Dowód:

- Przedwstępna umowa sprzedaży k. 49-50.

W dniu 25 listopada 2010 r. Prezydent W. wydał pozwolenie konserwatorskie, w zakresie przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z niezbędnymi pracami towarzyszącymi.

Dowód:

- Decyzja nr (...), k. 20.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2010 r. wydanym w sprawie VIII Ns 223/10, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia zezwolił powódce na wykonanie na jej koszt prac budowlanych obejmujących wykonanie wejścia technicznego do piwnicy budynku oraz podłączenie przewodów wentylacyjnych przez wykonanie w ścianie komina otworów wentylacyjnych.

Fakt znany z urzędu

W dniu 1 lutego 2011 r. pozwani P. M. i A. M., na podstawie umowy sprzedaży, nabyli od T. P. własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, o łącznej powierzchni użytkowej 40,40 m², usytuowanego na pierwszej kondygnacji budynku we W. przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Dowód:

- Akt notarialny rep. A nr (...), k. 44-46.

Decyzją Prezydenta W. z dnia 2 maja 2011 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwu

lokalowego w zabudowie szeregowej przy ul. (...) we W.. Postępowanie zostało wszczęte na wniosek T. Ć. w dniu 17 stycznia 2011 r.

Dowód:

- Decyzja nr (...), k. 5-6;
- Zawiadomienie, k. 47.

W dniu 27 października 2011 r. powódka zawarła z pozwanymi porozumienie, w którym strony dokonały podziału piwnic do korzystania, a pozwani m.in. wyrazili zgodę na wykonanie przez powódkę wejścia do pomieszczenia piwnicznego (określanego jako pralnia – pomieszczenie nr 11) w miejscu dotychczasowego okna na koszt powódki. Powódka zobowiązała się do zamurowania dotychczas istniejącego przejścia między pomieszczeniem piwnicznym nr 11, a pozostałymi pomieszczeniami piwnicznymi na wspólny koszt odpowiednio do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W porozumieniu zastrzeżono, iż projekt wejścia do piwnicy dla mieszkania powódki oraz zmiany wynikające z niniejszej umowy będą przedmiotem aneksu do ww. projektu.

Dowód:

- Porozumienie z dnia 27 października 2011 r., k. 16-18.

W marcu 2012 r. powódka opracowała projekt budowlany zamienny obejmujący przesunięcie projektowanego komina dymowego przy ścianie szczytowej i wejście do piwnicy obok projektowanego komina w miejscu dawnego okienka piwnicznego od strony południowej. Zmiana w stosunku do wydanego pozwolenia na budowę polegała na:

- rezygnacji z budowy wejścia do piwnicy w rejonie narożnika południowo-wschodniego budynku,
- pozostawieniu jednego okienka piwnicznego bez zamurowania i wykorzystanie,
- przystosowanie otworu na drzwi wejściowe do piwnicy, bez poszerzania otworu, rozbiórka muru poniżej okna, osadzenie drzwi,
- przesunięciu projektowanego komina w stronę kalenicy o 87 cm,
- wybudowaniu studni – zejścia ze schodami do piwnicy w miejscu ww. okna.

Dowód:

- Karty 1 i 6 projektu budowlanego zamiennego, k. 14-15.

Decyzją Prezydenta W. z dnia 14 maja 2012 r. zmieniona została decyzja nr (...) z dnia 2 maja 2011 r., w części dotyczącej projektu budowlanego i zatwierdzony został zmieniony projekt budowlany obejmujący zmiany usytuowania zewnętrznego wejścia do piwnicy dla lokalu nr (...) wraz z budową schodów terenowych do poziomu piwnicy, przylegających do budynku i przesunięcia komina na elewacji oraz udzielono pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian.

Dowód:

- Decyzja nr (...) k. 7-8.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2013 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.340 zł tytułem zwrotu kosztów projektów opracowanych przez nią dla nieruchomości przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 4.

Pismem z dnia 9 września 2013 r. powódka ponownie wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.340 zł.

Dowód:

- Wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 11.

Sąd zważył co następuje

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, w związku z czym podlegało oddaleniu w całości.

Powódka wywodziła swoje roszczenie z faktu, iż pozwani są współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. oraz faktu, iż poniosła nakłady na nieruchomość wspólną w kwocie 2.340 zł, a mianowicie wykonała dwa projekty budowlane obejmujące remonty części wspólnych budynku.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, podnosząc, iż w momencie sporządzenia pierwszego projektu nie byli właścicielami budynku. Ponadto wskazywali, iż nie zlecali powódce tych usług oraz kwestionowali wysokość kwot żądanych za sporządzenie projektów.

Żądanie powódki znajdowało podstawę w art. 207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielowi w stosunku do wielkości udziałów; w taki samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż jak to wynika z treści powołanego przepisu roszczenie o zwrot nakładów przysługuje jedynie przeciwko innym współwłaścicielom. W orzecznictwie zaś podkreśla się, iż roszczenie takie ma charakter obligacyjny, a zatem przysługuje wobec osób, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, nie zaś wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38, Biul.SN 2006/5/7).

Jak wynika natomiast z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie pierwszy z projektów został sporządzony w dniu 1 października 2010 r., a złożony do Prezydenta W. w celu jego zatwierdzenia i uzyskania pozwolenia na budowę w dniu 17 stycznia 2011 r., zatem w momencie gdy pozwani nie byli jeszcze współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Akt notarialny rep A nr 1066/2011 wskazuje bowiem, iż nabyli oni własność przedmiotowej nieruchomości dopiero w dniu 1 lutego 2011 r. w drodze umowy sprzedaży. Dlatego też nie są oni zobowiązani do ponoszenia tych wydatków, w związku z czym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu z uwagi na brak legitymacji biernej po stronie pozwanej.

Odnosząc się do żądania powódki o zapłatę kwoty 540 zł tytułem udziałów pozwanych w kosztach sporządzenia drugiego projektu wskazać należy, iż pomimo, iż art. 207 k.c. nakłada na współwłaścicieli obowiązek ponoszenia ciężarów i wydatków w stosunku do wielkości udziałów, to przepis ten ma charakter dyspozytywny, tak więc strony mogą poczynić inne ustalenia w tym zakresie (por. postanowienie SN z dnia 14.10.2011 r. III CSK 288/10, postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2011 r., IV CSK 496/10; postanowienie z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10). Tak też w ocenie Sądu było w niniejszej sprawie. Mianowicie w porozumieniu z dnia 27 października 2011 r. strony dokonując podziału piwnic do korzystania i zezwalając sobie wzajemnie na wykonanie prac dotyczących części wspólnych budynku, umówiły się również co do ponoszenia kosztów tych prac. I tak pozwani wyrazili zgodę na wykonanie wejścia do pomieszczenia piwnicznego w miejscu dotychczasowego okna, jednakże na koszt T. Ć.. Tym samym zdaniem Sądu strony wyłączyły w tym zakresie zastosowanie art. 207 k.c., ustalając, iż całkowity koszt tego przedsięwzięcia poniesie powódka. Zatem brak jest podstaw do obciążania pozwanych kosztem sporządzenia projektu niezbędnego do wykonania tych prac. Z tego względu powództwo w tym zakresie również podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego żądanie powódki podlegało by oddaleniu z uwagi na jego nieudowodnienie. Jak to wynika z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. ciężar wykazania faktów obciąża osobę, która wywodzi z nich skutki prawne.

Wobec podniesionych przez pozwanych zarzutów na powódce spoczywał ciężar udowodnienia, iż w istocie poniosła nakłady na nieruchomość we wskazanej przez nią wysokości. Powódka zaś ograniczyła się jedynie do twierdzenia, iż sporządzenie takich projektów tyle kosztuje, nie przedkładając żadnych dowodów na tę okoliczność, a w szczególności nie zgłaszając wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, gdyż w ocenie Sądu ustalenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych.

W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o dopuszczenie dowodu z odpisu wyroku tutejszego Sądu z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt VIII C 1820/13 wraz z uzasadnieniem i z zawiadomienia Sądu Rejonowego w Szczecinku oraz wnioski pozwanych o dopuszczenie dowodów z faktury VAT z dnia 1 kwietnia 2010 r., potwierdzenia przelewu z dnia 25 lipca 2010 r., wydruku wiadomości e-mail z dnia 25 października 2011 r. i 14 grudnia 2012 r., pisma powódki z dnia 31 maja 2011 r., wydruku wiadomości e-mail z dnia 27 września 2011 r. oraz wydruku pisma powódki z dnia 23 sierpnia 2011 r., albowiem ich przeprowadzenie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku uzasadnieniem doręczyć powódce;
3. K.. 14 dni.