

Sygn. akt **IC 882/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2018 roku

#### **Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2018 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **B. B.**

przeciwko **C. P.**

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanej **C. P.** na rzecz powódki **B. B.** kwotę **4.212,00** (cztery tysiące dwieście dwanaście złotych), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, od dnia 9 lipca 2018 roku do dnia zapłaty;

**II.** oddała powództwo w pozostałym zakresie;

**III.** zasądza od pozwanej **C. P.** na rzecz powódki **B. B.** kwotę **1.077,00 złotych** (jeden tysiąc siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **IC 882/18**

## UZASADNIENIE

Powódka B. B. wniosła pozew przeciwko C. P., domagając się zapłaty kwoty 4.462 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że strony zamieszkują dom położony w G. przy ul. (...) oznaczony numerem 3, w którym posiadają udziały wynoszące po 1/2 dla każdej z nich. Powódka wykonała remont dachu za kwotę 8.424 zł, co wynika z faktury VAT. Pozwana wezwana do pokrycia połowy kosztów powyższego remontu odmówiła z uwagi na brak jej udziału w oględzinach dachu przed remontem i wskazując na brak jej zgody na powyższe, uznając, że była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Zdaniem powódki remont dachu był konieczny i leżał w interesie pozostałych współwłaścicieli. Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz połowy poniesionych kosztów remontu dachu oraz połowy poniesionych kosztów opinii technicznej.

(pozew – k. 3-5)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 4.500 zł.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że remont dachu nie był z nią uzgodniony i nie miała ona możliwości oględzin dachu. Powódka samodzielnie wybrała wykonawcę robót i przyjęła jego cenę. Natomiast dołączona do pozwu opinia techniczna sporządzona została bez przeprowadzenia oględzin.

Odnośnie zarzutu potrącenia pozwana wskazała, że garaż stanowiący część wspólną jej oraz powódki od października 2017 roku w połowie zajęty jest przez męża powódki, co uniemożliwia jej drobne naprawy samochodu, które trzeba zlecać warsztatom. Kwota 4.500 złotych stanowi koszt najmu garażu za okres 18 miesięcy za kwotę 250 zł miesięcznie.

(odpowiedź na pozew – k. 21-22)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka B. B. oraz pozwana C. P. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oznaczonej numerem 3. Parter budynku zajmuje pozwana, natomiast I. piętro powódka. Podpiwniczony garaż stanowi część wspólną stron.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis zwykły z księgi wieczystej numer (...) – k. 15-15v., zeznania świadka J. B. – k. 41v.-42, płyta CD - k. 43)

Strony nie określiły sposobu korzystania z garażu, który wykorzystywany jest przez obie strony postępowania.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: zeznania świadka J. B. – k. 41v.-42, płyta CD - k. 43)

W 2003 roku K. B. wykonał remont dachu na przedmiotowej nieruchomości, układając na nim papę oraz docieplając budynek.

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 40-40v., płyta CD – k. 43)

Po 10 latach od przeprowadzenia powyższego remontu, tj. w roku 2013 roku konieczne było wykonanie remontu dachu z uwagi na upływ okresu używalności dotychczas położonej papy.

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 40-40v., płyta CD – k. 43, zeznania świadka A. S. – k. 40v.-41v., płyta CD k. 43)

Na wiosnę 2018 roku powódka zleciła Przedsiębiorstwu Usługowemu (...) K. B. usługę wykonania remontu dachu na powyższym budynku za kwotę 8.424 zł brutto. W momencie zlecenia naprawy dachu dotychczasowa papa była pozbawiona posypki i popękana.

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 40-40v., płyta CD – k. 43; faktura nr (...) z dnia 06.05.2018r. – k. 7)

Remont polegał na ułożeniu nowej papy zielonej, zbrojonej, o większej wytrzymałości na dotychczasowa, która zastosowana została jako podkładowa po jej odtłuszczeniu i usunięciu bąbli powietrznych. Używalność nowej papy wynosiła 15 lat. W skład prac weszły również: obróbka rynien oraz komina. Na cenę remontu składał się również koszt wynajmu podnośnika, ponieważ pozwana nie zezwoliła na wykorzystanie przez pracowników wykonawcy drabiny znajdującej się na jej części nieruchomości stanowiącej jedyną drogę dostępu na dach budynku. Remont trwał przez okres 3 dni. Tytułem poniesionych kosztów remontu dachu K. B. wystawił fakturę VAT na kwotę 8.424,00 złote, która została zapłacona przez powódkę w całości.

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 40-40v., płyta CD – k. 43, faktura VAT, k. 7)

Powódka zleciła wykonanie opinii technicznej stanu poszycia dachu przedmiotowego budynku po wykonaniu remontu za kwotę 500 zł. Opinia wykonana została przez inżyniera A. S., posiadającego uprawnienia budowlane. Stan dachu przed remontem został przez niego oceniony na podstawie oświadczeń powódki oraz wykonującego remont K. B..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: rachunek nr R 1/08/2018 z dnia 01.08.2018r. – k. 8, zeznania świadka A. S. – k. 40v.-41v., płyta CD – k. 43)

Pismem z dnia 19 czerwca 2018 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty połowy kosztów wykonanego remontu, tj. kwoty 4.212 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

(okolicość bezsporna ustalona w oparciu o: wezwanie z dnia 19.06.2018r. – k. 12)

Pozwana pismem z dnia 9 lipca 2018 roku odmówiła.

(okolicość bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 09.07.2018r. – k. 13)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, a także przesłuchania świadków K. B., A. S. oraz J. B.. W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej. Podobnie w przypadku zeznań świadków Sąd nie doszukał się żadnych okoliczności, które wzbudzałyby wątpliwości co do ich wiarygodności i zgodności z prawdą. Wręcz przeciwnie, w ocenie Sądu ich zeznania były szczere, spójne, a nadto nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

Podstawę prawną powództwa stanowił więc przepis art. 207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Wskazać należy, iż prawo własności stanowi samoistną podstawę powstania obowiązku partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną, w stosunku do wielkości udziałów w tej rzeczy, niezależnie od tego, czy taki współwłaściciel z rzeczy wspólnej korzysta na równi z innymi współwłaścicielami.

Zasady ponoszenia wydatków na rzecz wspólną określa art. 207 k.c. wskazując, iż właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości ich udziałów. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju nakłady na rzecz, zarówno nakłady konieczne, związane z normalną eksploatacją rzeczy, jak i inne nakłady oraz inne obciążenia. Wskazać jednak należy, że rozliczenia z tytułu nakładów dotyczą tylko nakładów poczynionych zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc za zgodą większości - nakłady mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu, a za zgodą wszystkich współwłaścicieli te nakłady, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c. i 201 k.c.). Wskazać należy, iż większość ta obliczana jest w stosunku do udziałów (art. 204 k.c.). Wyjątkiem od tej zasady są czynności zachowawcze (art. 209 k.c.).

Wskazać należy, że pomiędzy stronami nie było sporu co do sposobu korzystania z nieruchomości. Bezsporne było, że pozwana zajmowała parter przedmiotowej nieruchomości, natomiast powódka I. piętro. To samo dotyczy podpiwniczonego garażu, gdzie strony nie toczyły sporu co do tego, że nie ustalono sposobu korzystania z tej części nieruchomości.

Idąc dalej, Sąd uznał, że zarzut pozwanej oparty na art. 199 k.c. dotyczący braku jej zgody na przeprowadzenie remontu należy uznać za chybiony.

Sąd zważył, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia "zarządu", w związku z czym należało uznać, że działania powódki zmierzały do zachowania wspólnego prawa. Zauważyć należy, że czynność zachowawcza może mieć charakter zarówno czynności faktycznej, jak i prawnej. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 roku, sygn. akt II CSK 673/12, OSP 2014/7-8/72). Czynności zachowawcze mogą polegać m.in. na naprawie rzeczy w sytuacji zagrożenia jej pogorszeniem bądź utratą i każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do samodzielnego dokonania takich czynności.

Nie można uznać, że wykonany remont na dachu budynku służył tylko partykularnemu interesowi strony powodowej, gdyż dotyczył tylko wyłącznie części dachu nad częścią nieruchomości użytkowaną przez powódkę, nie zaś – pozwanych. Podjęte przez powódkę czynności zmierzały jedynie do usunięcia wad nieruchomości wspólnej, w żaden zaś sposób nie pogorszyły sytuacji mieszkaniowej pozwanych.

Wykonane przez powódkę roboty budowlane miały zatem na celu naprawienie dachu, aby uniemożliwić zalewanie nieruchomości, a tym zmierzały do zachowania substancji budynku we właściwym stanie i polepszenia komfortu życia mieszkańców nieruchomości. Strona powodowa wykazała w toku niniejszego postępowania, że stan techniczny budynku wymagał w trybie pilnym dokonanych przez powódkę napraw, albowiem sukcesywnie się pogarszał. Wniosek taki wypływa z zeznań świadka K. B., który zeznał, że przed wykonanym remontem, papa dachu była pozbawiona posypki i popękana, przez co pojawiały się nieszczelności, a brak posypki był ich katalizatorem.

Co więcej świadek ten wykonywał prace budowlane w postaci m.in. położenia papy na przedmiotowej nieruchomości około 15 lat temu i wskazał na dziesięcioletni termin używalności położonej pierwotnie papy. Podobne stanowisko zajął również świadek A. S., który posiada uprawnienia budowlane. Również wskazał, że po 10 latach konieczna jest wymiana papy na nową. Sam remont wykonany został nie po 10 latach, a dopiero po 15 lat, tak więc z doświadczenia życiowego wiadomym jest, że niewykonanie remontu dachu mogłoby w niedługim okresie czasu spowodować zalewania mieszkania powódki, ewentualnie również pozwanych. W związku z tym de facto powódka nie musiała uzyskiwać zgody pozwanej jako drugiej współwłaścicielki, bowiem podjęte przez nią czynności spełniają kryteria czynności zachowawczych (art. 209 k.c.).

Zły stan techniczny pokrycia dachowe niewątpliwie mógł powodować zalewanie pomieszczeń i tym samym implikował konieczność przeprowadzenia remontu. Działania powódki są wyrazem korzystania z przysługującego jej prawa podmiotowego, w żadnym wypadku nie można uznać, iż strona powodowa uzyskała korzyść kosztem pozwanej, albowiem jako jedyna podejmowała czynności zmierzające do naprawy wspólnej rzeczy.

Pozwana zarzucała powódce również zawyżenie kosztów naprawy pokrycia dachowego. Również ten zarzut Sąd uznał za chybiony. Strona powodowa wykazała dowodem z zeznań świadków K. B. oraz A. S., że w zasadzie w dłuższej perspektywie czasu zminimalizowała koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Z zeznań wyżej wymienionych świadków wysnuć należy wniosek, że zastosowanie tańszej papy powodowałoby konieczność jej wymiany za około 3-4 lata, a wymiana papy zamiast jej pokrycia nową, wygenerowałoby dodatkowe koszty w postaci utylizacji dotychczasowej papy. Podejmowane przez powódkę czynności zachowawcze napotykały na trudności ze strony pozwanej, co niewątpliwie wpłynęło na podwyższenie kosztu remontu przez konieczność wynajęcia podnośnika, albowiem pozwana nie wyrażała zgody na umieszczenie drabiny na jej części nieruchomości.

Pozwana złożyła również zarzut potrącenia wierzytelności powódki z jej wierzytelnością w wysokości 4.500 zł. Zważywszy należy, że oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c. jest czynnością materialnoprawną, powodującą w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. – odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności (§ 2). Do zaistnienia takich przesłanek dochodzi, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, to każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, a jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). Potrącenie, jako sposób wygaszenia zobowiązania, jest w skutkach równoważne spełnieniu świadczenia, przyjmuje się, że za jego pomocą można regulować zobowiązania (zob. K. Gandor, w: System Prawa Cywilnego, t. III, cz. 1, s. 853). Potrącenie jest zatem surogatem świadczenia, dzięki któremu dłużnik płaci swój dług i zwalnia się z zobowiązania (zob. M. Pyziak-Szafnicka, Potrącenie, s. 30).

W niniejszej sprawie rozważyć należało, czy pozwanej przysługiwała wierzytelność względem powódki, co warunkuje możliwość złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu.

Pozwana stała na stanowisku, że powódka korzysta z podpiwniczonego garażu, który zgodnie z życzeniem wyrażonym w testamencie przez spadkodawcę używany miał być przez pozwaną. W ocenie Sadu powyższy zapis miał charakter polecenia, a zatem nie mógł stanowić podstawy roszczeń w stosunku do powódki.

Strony nie toczyły sporu, co do tego, że garaż był częścią wspólną nieruchomości i nie ustalono sposobu korzystania z niego. Co więcej z zeznań świadka J. P. wynika, że żadna ze stron postępowania nie ogranicza drugiej stronie korzystania z garażu. Pozwana jak przyznawała w odpowiedzi na pozew korzystała z garażu, najpierw garażując tam swój pojazd, a następnie składując meble i opony samochodowe. W sytuacji gdy nie dokonano faktycznego podziału nieruchomości do korzystania, a powódka w żaden sposób nie wyłącza prawa pozwanej do korzystania z garażu zgłoszony zarzut potrącenia nie odniósł zamierzonego skutku.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie poszycie dachowe stanowiło elementy budynku znajdujące się we współwłasności powódki i pozwanej w częściach równych, które zabezpiecza cały budynek i służy jego prawidłowemu funkcjonowaniu, w związku z tym zasadne było zasądzenie w oparciu o treść art. 207 k.c. od pozwanej na rzecz powódki kwoty 4.212 zł, stanowiącej połowę wartości poniesionych nakładów na rzecz wspólną. Sąd na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.p.c. zasądził również odsetki ustawowe za okres od dnia 9 lipca 2018 roku do dnia zapłaty, a więc od daty pisma, w którym pozwana odmówiła zapłaty, odpowiadając na wezwanie powódki z dnia 19 czerwca 2018 roku do zwrotu połowy kosztów naprawy dachu na nieruchomości wspólnej.

Sąd nie uwzględnił żądania zwrotu połowy kosztów sporządzenia prywatnej opinii. Zdaniem Sądu ocena, czy takie roszczenie jest zasadne winna być dokonywana na podstawie konkretnych okoliczności sprawy, a w szczególności po dokonaniu oceny, czy poniesienie tego wydatku było obiektywnie uzasadnione i konieczne.

Ocena czy poniesione koszty opinii sporządzonej na zlecenie strony w postępowaniu przedsądowym są objęte zwrotem, musi być dokonana przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, a w szczególności uzależniona jest od ustalenia, czy poniesienie tego kosztu było obiektywnie uzasadnione i konieczne także w kontekście ułatwienia prawidłowego określenia wartości dochodzonego świadczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy – zdaniem Sądu – przedmiotowa opinia była zbędna, albowiem powódka domagała się od pozwanej zwrotu połowy kosztów zleconej usługi remontu dachu, a została sporządzona już po wykonaniu tego remontu, kiedy wartość ta była znana. Poza tym sporządzający przedmiotową opinię nie miał możliwości dokonania oględzin dachu przed wykonaniem remontu, skoro czynność ta zlecona została mu dopiero po jego wykonaniu. Stąd jedynym sposobem rozstrzygnięcia sporu było wytoczenie powództwa. Złożona opinia była więc zbędna dla rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

Powódka wygrała proces w 94 %, pozwana – w 6 %. Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu 224 zł, opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej 900 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Wynik sumy tych w stosunku do proporcji, w jakiej wygrała powódka to 1.077 zł. Pozwana nie poniosła kosztów procesu. Tak więc powyższą kwotę zasądzono na rzecz powódki od pozwanej w punkcie III. wyroku.