

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 25 kwietnia 2014 r. (data nadania przesyłki poleconej) powód J. C. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej G. 4 w W. kwoty 16.371,14 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych na remont nieruchomości wspólnej w postaci dachu, w tym kwoty 9.203,31 zł obejmującej należność główną oraz kwoty 7.167,83 zł tytułem skapitalizowanych odsetek na dzień wniesienia powództwa. Ponadto domagał się zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów sądowych wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Wyjaśnił, że w marcu 2008 r. rozpoczął się remont dachu z uwagi na jego stan techniczny powodujący zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców oraz osób trzecich. Dach przeciekał, dachówki i komin były zniszczone, co powodowało spadanie dachówek i gruzu na ulicę. Podkreślono, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. stwierdził istnienie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i w trybie pilnym zlecił wygrodzenie wokół budynku strefy zagrożenia. Powód wskazał, że właściciele pozostałych lokali zostali poinformowani o konieczności wykonania robót dwukrotnie na zebraniach w lutym 2008 r., jednak nie wyrazili zgody na partycypację w tych kosztach. Pomimo zawiadomienia o kolejnym spotkaniu w dniu 24 lutego 2008 r., celem podpisania umowy o roboty budowlane, nie zjawili się na nim. Powód zaznaczył, że w celu zachowania wspólnego prawa na podstawie art. 209 k.c. i wobec biernej postawy właścicieli lokali podpisał wraz z H. B. umowę o roboty budowlane z wybraną przez siebie firmą. Oświadczył, że nie można było dłużej czekać, aż pozostali mieszkańcy będą współpracować, gdyż stan techniczny dachu się pogarszał. Wyjaśniono, że koszt remontu wyniósł 37.777,48 zł i został w całości uiszczony przez właścicieli lokali mieszkalnych nr (...), przy czym powód zapłacił kwotę 18.406,63 zł, a H. B. resztę. Podniesiono, że w dniu 21 kwietnia 2008 r. zostało wystosowane do właścicieli lokalu nr (...) wezwanie do zapłaty w celu opłacenia połowy wydatków na remont nieruchomości wspólnej, zgodnie z przypadającymi udziałami w tej nieruchomości. Jednak należność nie została zwrócona (pозew – k.1-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 lipca 2014 r. (data nadania przesyłki poleconej) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że roszczenie powoda jest bezpodstawne. Przy czym pozwana nie kwestionowała konieczności przeprowadzenia remontu dachu w budynku przy ul. (...) w W.. Przyznano, że pokrycie dachu wraz z kominami już w 2006 r. wymagało gruntownego remontu, bowiem w występowały przecieki, braki dachówki i kominy były zniszczone. Wskazano, że w czasach gdy zarząd i administrowanie budynkiem sprawowane było przez Zakład (...) w D. M., dokonywano na bieżąco napraw dachu poprzez wymianę brakujących i uszkodzonych dachówek, jednak z czasem powzięto zamiar przeprowadzenia gruntownych remontów części wspólnych, lecz wówczas powód i H. B. jako właściciele lokali, nie wyrazili zgody na podjęcie uchwał o zaliczkach na fundusz remontowy, co uniemożliwiło wykonanie koniecznych remontów. Potwierdzono, że w dniu 8 lutego 2008 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym przedstawiono dwie koncepcje remontu dachu jedną autorstwa powoda i H. B., a drugą właścicieli lokali nr (...). Jednak wówczas nie przedstawiono żadnych kosztorysów naprawy i nie podjęto wiążących ustaleń. Przyznano również, że w dniu 15 lutego 2008 r. powód wysłał do E. i R. M. zawiadomienie o kolejnym zebraniu. Natomiast bez konsultacji z pozostałymi członkami Wspólnoty, dokonał wyboru wykonawcy, a następnie podejrzewając, że E. i R. M. nie odebrali zawiadomienia o terminie zebrania, podpisał wraz z H. B. umowę w zakresie realizacji przedmiotowych prac budowlanych. Zaznaczono, że takie działanie było bezpodstawne, dokonane bez wiedzy i świadomości pozostałych członków Wspólnoty oraz z pokrzywdzeniem ich prawa do uczestnictwa w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Jednocześnie zaznaczono, że E. i R. M. odebrali zawiadomienie o zebraniu dopiero w dniu 3 marca 2008 r. Jednocześnie wskazano, że powód nie poinformował właścicieli lokali nr (...) o terminie rozpoczęcia prac związanych z remontem dachu i kominów. W ocenie strony pozwanej gruntowny remont dachu i kominów, niewątpliwie stanowił czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną, a więc wymagał zgody wszystkich właścicieli. Za bezzasadne uznano również twierdzenia powoda, jakoby działania jego

miały stanowić czynność zachowawczą zmierzającą do ochrony wspólnego prawa. Podkreślono, że działanie powoda stanowiło pogwałcenie prawa, a zarazem obowiązku każdego ze współwłaścicieli określonego w art. 200 k.c. w postaci współdziałania przy wykonywaniu zarządu rzeczą wspólną. Poza tym strona pozwana zakwestionowała wysokość kosztów przeprowadzonego remontu (odpowiedź na pozew – k.60-70).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) usytuowany jest budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny, składający się z czterech odrębnych, samodzielnych lokali mieszkalnych. Współwłaścicielami lokali mieszkalnych nr (...) usytuowanych na parterze są E. M., R. M., którzy nabyli te lokale wraz z H. M. i A. M., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 29 stycznia 2008 r., zaś właścicielami lokali położonych na piętrze jest J. C. (1) (lokal nr (...)) oraz następcy prawni zmarłego H. B. (lokal nr (...)). Powyższe lokale tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, a zarządcami nieruchomości wspólnej są wszyscy jej współwłaściciel.

(okoliczności bezsporne, nadto umowa sprzedaż, Rep. (...)- k.87-102)

Pokrycie dachowe ww. budynku wraz z kominami już w 2006 r. wymagało gruntowanego remontu. W dniu 10 lipca 2006 r. Inspektor Nadzoru B. wraz z przedstawicielami Wspólnoty Mieszkaniowej stwierdził zły stan dachu, występujące przecieki, brak lub zniszczone dachówki do wymiany, uznał rury i rynny za skorodowane. Ustalił, że stan kominów również był zły, występowały zmurszałe cegły, odpadał tynk, a czapy kominów były spękane. Powyższe zniszczenia powodowały spadanie gruzu i dachówki na ulicę. Finalnie zalecono przeprowadzenie kapitalnego remontu dachu, wymianę rynien oraz obróbki blacharskiej oraz wykonanie remontów kominów ponad dachem i ławy kominiarskiej. Również na skutek okresowej kontroli przewodów kominowych stwierdzono konieczność wykonania remontu kominów.

(**dowód:** protokół typowania robót remontowo – budowlanych – k.13-13v., k.74-74v.; opinia nr (...) z okresowej kontroli przewodów kominowych – k.14, k.75; zeznania powoda – k.475-477, zeznania R. M.; k. 488-493, zeznania E. M.; k. 493-497, zeznania H. M. k. 497-498)

W dniu 19 września 2006 r. J. C. (1) i H. B. zgłosili do Biura Naczelnego Architekta Miasta w D. M. wykonanie robót budowlanych w przedmiotowym budynku mieszkalnym w postaci remontu dachu i kominów oraz ław kominiarskich. W dniu 26 października 2006 r. Stołeczny Konserwator Zabytków w drodze decyzji nr (...) zezwolił Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej na prowadzenie prac budowlanych, polegających na remoncie dachu i kominów oraz wymianie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej na blachodachówkę.

(**dowód:** zgłoszenie – k.12; decyzja nr (...) – k.16-16v., k.82-82v.)

Ponowna kontrola powyższego obiektu została przeprowadzona przez Powiatowego Inspektora Nadzoru B. (...) W. w dniu 1 lutego 2008 r., która potwierdziła konieczność dokonania gruntowanego remontu dachu i kominów. Oceniono stan techniczny budynku i także stwierdzono niesprawność pokrycia dachowego, liczne ubytki, prześwity oraz zwrócono uwagę na braki w konstrukcji kominów. Wobec tego zlecono w trybie pilnym, aby wygrodzić wokół budynku strefę zagrożenia i oznaczyć ją taśmą oraz tablicami ostrzegawczymi, z uwagi na spadające dachówki i fragmenty gruzu z kominów.

(**dowód:** protokół nr (...) oględzin obiektu budowlanego – k.15-15v., k.76-76v.; dokumentacja zdjęciowa – k.19; zeznania powoda – k.475-477)

Stan kominów i pokrycia dachowego był naturalnym skutkiem zużycia technicznego na przestrzeni lat, dlatego wymagał przeprowadzenia robót budowlanych. Jednak nie istniało realne zagrożenie dla życia oraz zdrowia ludzi i mienia.

(**dowód:** pismna opinia biegłego sądowego K. F. – k.304-319)

W dniach 2 i 8 lutego 2008 r. odbyły się zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej G. 4 w W., na których J. C. (1) wraz z H. B. poinformowali właścicieli pozostałych lokali o konieczności wykonania remontu dachu i kominów, z uwagi na ich zły stan techniczny. Przekazali również przykładowe kosztorysy prac różnych firm. Jednak na tych zebraniach nie były podjęte żadne konkretne decyzje w tej kwestii, nie została zaakceptowana żadna z firm.

(**dowód:** wycena pokrycia dachowego – k.25; kosztorysy – k.27-30; uchwała z posiedzenia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 8 lutego 2008 r. – k.104; protokół z posiedzenia Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 8 lutego 2008 r. – k.116; zeznania powoda – k.475-477; zeznania R. M. k. 488-493; zeznania E. M. k. 493-497)

Następnie w dniu 15 lutego 2008 r. J. C. (1) i H. B. wysłali do E. i R. M. pismo z zawiadomieniem, iż w dniu 24 lutego 2008 r. u państwa B. odbędzie się podpisanie umowy na remont kominów i wymianę pokrycia dachowego z wykonawcą. Jednocześnie poinformowali o konieczności uczestnictwa w tej czynności celem podpisania się pod umową i partycypacji w kosztach robót.

(**dowód:** zawiadomienie wraz z potwierdzeniem nadania – k.21, k.112-113; zeznania powoda – k.475-477)

E. i R. M. nie stawili się na podpisanie umowy, ponieważ powyższe pismo odebrali dopiero w dniu 3 marca 2008 r. Nie wyrazili oni zgody na remont dachu i kominów przez określonego wykonawcę, ani w formie pisemnej, ani ustnej. Ostatecznie J. C. (1) i H. B. samodzielnie zdecydowali o tym remoncie. Nie zwrócili się do sądu o wyrażenie zgody na przeprowadzenie tych robót. Sami wybrali wykonawcę i w dniu 24 lutego 2008 r. podpisali z firmą Usługi (...) umowę na wykonanie robót budowlanych, zgodnie z którą wykonawca zobowiązał się przeprowadzić remont dachu i kominów budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Wartość robót wraz z materiałami ustalono na kwotę 37.777,48 zł. Remont był wykonany w okresie od dnia 11 marca 2008 r. do dnia 12 kwietnia 2008 r. J. C. (1) i H. B. samodzielnie pokryli koszty tego remontu, w tym J. C. (1) zapłacił łącznie kwotę 18.406,63 zł.

Został przeprowadzony kapitalny remont całego dachu. Całkowicie rozebrano dotychczasowe pokrycie z dachówki i wykonano nowe z blachodachówki. Uzupełniono kominy i zrobiono nowe ławy kominiarskie, wykonano obróbki blacharskie rynny i rur spustowych.

(**dowód:** umowa na wykonanie robót budowlanych – k.17-18; faktury VAT – k.8-11; zeznania powoda – k.475-477; zeznania R. M. k. 488-493; zeznania E. M. k. 493-497)

W dniu 26 lutego 2008 r. J. C. (1) i H. B. wysłali do E. i R. M. pismo, w którym zarzucili im nieusprawiedliwione i nieuzasadnione niestawiennictwo na podpisaniu umowy z wykonawcą remontu oraz obojętność wobec zagrożenia jakie stwarzała konstrukcja dachu dla mieszkańców budynku, mimo tego, że byli o tym informowani na zebraniach Wspólnoty, które odbyły się w lutym 2008 r.

(**dowód:** pismo wraz z potwierdzeniem nadania – k.20, k.114-115)

W odpowiedzi na powyższe R. i E. M. poinformowali, iż nie stawili się na zebranie w dniu 24 lutego 2008 r., ponieważ dopiero w dniu 3 marca 2008 r. odebrali zawiadomienie o terminie tego spotkania. Wyrazili swoje niezadowolenie z czynności podjętych przez J. C. (2) oraz podkreślono, że przy wyborze firmy remontowej powinni uczestniczyć wszyscy członkowie Wspólnoty oraz zaproponowali termin zebrania Wspólnoty. Wobec braku odpowiedzi w dniu 17 marca 2008 r. wystosowali kolejne pismo do J. C. (1) wyrażając swoje oburzenie zaistniałą sytuacją.

(**dowód:** pismo z dnia 3 marca 2008 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k.105-108; pismo z dnia 17 marca 2008 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k.109-111)

Pismem z dnia 21 kwietnia 2008 r. J. C. (1) wezwał E. i R. M. do zapłaty połowy kosztów wykonanych robót na wskazane rachunki bankowe, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od otrzymanie tego wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Należność nie została uiszczona.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k.22-22v., k.117-118)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie dowodów z dokumentów dołączonych do akt niniejszej sprawy, w tym dokumentacji zdjęciowej, a także w oparciu zeznania stron oraz opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. F..

Dowodom z dokumentów, w tym złożonym w formie zwykłych kserokopii, Sąd dał wiarę w całości. Strony nie żądały przedstawienia przez stronę przeciwną oryginałów złożonych dokumentów (art. 129 k.p.c.), nie kwestionowały również okoliczności, stwierdzonych tymi dokumentami. Sąd także, działając w tym zakresie z urzędu, nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Dokonując oceny zeznań powoda, Sąd miał na uwadze, iż jest on bezpośrednio zainteresowany korzystnym dla siebie wynikiem niniejszego postępowania, w związku z tym ocena ta wymagała szczególnie ostrożnej analizy jej treści. Ostatecznie wskazane przez powoda okoliczności korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Jego zeznania były logiczne, spójne i konsekwentne, wolne od treści, które mogłyby podlegać negatywnej ocenie z punktu widzenia wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Wobec tego, Sąd w całości dał wiarę zeznaniom powoda.

Sąd dał wiarę w całości także zeznaniom R. M., E. M. oraz H. M. działającym w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej G. 4 w W.. Zeznania te były spójne i konsekwentne, a wskazane przez świadków okoliczności znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w sprawie.

Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Istotne w niniejszej sprawie było ustalenie stanu technicznego przedmiotowego budynku przed dokonaniem remontu dachu na zlecenie powoda oraz ustalenie czy istniało realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia przed dokonaniem tego remontu. Ustalenie powyższych okoliczności wymagało wiedzy specjalistycznej (art. 278 k.p.c.), dlatego też Sąd postanowieniem z dnia 26 września 2014 r. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Sąd w niniejszej sprawie nie uwzględnił opinii głównej, jak i opinii uzupełniającej, sporządzonych przez biegłego sądowego J. W.. Uznając zarzuty pozwanej Sąd stwierdził, że wskazując na konkretne uwagi podważyła ona miarodajność tej opinii, poddając w wątpliwość jej obiektywizm i rzetelność. Sąd uznał, że opinia ta nie była kategorię, zawierała niejasności i sprzeczności. Chociażby biegły w swoich wnioskach wskazał w jednym zdaniu, że stan kominów pokrycia dachowego mógł stanowić zagrożenie dla mieszkańców, jak i osób postronnych, po czym w kolejnym zdaniu uznał, że stan techniczny dachu przed remontem stanowił realne zagrożenie dla osób korzystających z otoczenia budynku. Poza tym biegły argumentując swoje stanowisko odnośnie istniejącego zagrożenia odwoływał się do ewentualnych ekstremalnych warunków pogodowych, które co do zasady mogą stanowić zagrożenie dla życia i mienia nawet przy niezniszczonych elementach budynku. Przy czym nie wykazał, aby przy normalnych warunkach pogodowych na co dzień, istniał stan realnego zagrożenia dla zamieszkałych w nim lokatorów lub przechodniów.

Biorąc pod uwagę całokształt dowodów zgromadzonych w sprawie Sąd za miarodajną uznał opinię biegłego sądowego K. F. z dnia 24 grudnia 2015 r. Przy czym z uwagi na ostateczne rozstrzygnięcie była ona przydatna jedynie w części odnośnie stanu technicznego nieruchomości wspólnej przed remontem oraz co do tego, czy istniało realne zagrożenie życia, zdrowia osób i mienia przed dokonaniem remontu, gdyż strona pozwana kwestionowała konieczność wykonania tego remontu w tak krótkim czasie z pominięciem procedur związanych z zarządem nieruchomości wspólną. Sąd pominął opinię w części odnośnie prawidłowości przeprowadzonych prac remontowych oraz ich kosztów, gdyż nie

miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W ocenie Sądu ww. opinie biegłego K. F. została sporządzona w sposób prawidłowy. Jest logiczna, spójna i została należyście uzasadniona. Została ona sporządzona rzetelnie przez osobę dysponującą fachową wiedzą i doświadczeniem zawodowym. Nie była ona kwestionowana przez powoda, zaś odnosząc się do zarzutów pozwanego należy wskazać, iż w zasadzie dotyczyły one kosztorysu remontu oraz kwestii jakości i prawidłowości wykonanych robót, co nie miało znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy. Bowiem były to okoliczności poboczne, a dalsze opinie w tym zakresie zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania.

Z tych samych powodów za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd uznał ponowne przeprowadzanie oględzin przedmiotowej nieruchomości, o co wносиła strona pozwana z uwagi na zniszczenie protokołu oględzin przeprowadzanych w dniu 17 października 2016 r. oraz niemożność odtworzenia go w całości.

Sąd pomiął jako dowód złożony przez stronę pozwaną wraz z pismem z dnia 1 sierpnia 2018 r. statut Wspólnoty Mieszkaniowej G. 4 w W., z uwagi na to, że dokument ten został zakwestionowany przez stronę powodową, a pozwana nie złożyła oryginału tego dokumentu w zakreślonych przez Sąd terminie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód domagał się od strony pozwanej zapłaty kwoty 16.371,14 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych na remont nieruchomości wspólnej. Pomiędzy stronami bezsporne było, że Wspólnota Mieszkaniowa G. 4 w W. jest tzw. małą wspólnotą mieszkaniową, bowiem w jej skład wchodzi jedynie 4 lokale mieszkalne. Strony również zgodnie przyznały, że stan techniczny dachu i kominów budynku położonego przy ul. (...) w W. już od 2006 r. był zły i wymagał remontu. Poza sporem był również, że powód wraz z H. B. zlecili wykonanie kapitalnego remontu tej nieruchomości wspólnej na własny koszt, bez zgody właścicieli pozostałych lokali. Natomiast spór koncentrował się przede wszystkim na kwestiach prawnych, czy dokonanie tego remontu było czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a w konsekwencji czy powód miał prawo do przeprowadzenia generalnego remontu dachu bez zgody pozostałych właścicieli lokali.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892, dalej jako u.w.l.) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednio zastosowanie przepis Kodeksu cywilnego i Kodeks postępowania cywilnego o współwłasności. Wybór innego sposobu zarządu w tzw. „małych wspólnotach” nieruchomością wspólną może być dokonany, zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 1 u.w.l., w drodze stosownych postanowień właścicieli lokali zawartych w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Z uwagi na fakt, iż w realiach niniejszej sprawy właściciele lokali w budynku położonym przy ul. (...) w W., nie podjęli stosownej decyzji w przedmiocie zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w trybie przewidzianym ww. art. 18 u.w.l., to do ich zarządu nieruchomością wspólną, w myśl ww. art. 19 u.w.l., należy stosować przepisy zawarte w k.c. i k.p.c.

Przedmiotowa Wspólnota Mieszkaniowa jest tzw. małą wspólnotą, tym samym zarząd nieruchomością wspólną w takiej wspólnocie przybiera postać tzw. zarządu właścicielskiego – bezpośredniego. Oznacza to, że wspólnota nie dysponuje organami i administrowanie nieruchomością wspólną opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu właścicieli lokali. W konsekwencji przyjmuje się, że zarządcami nieruchomości wspólnej są wszyscy jej współwłaściciele.

Zgodnie z art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Zarząd rzeczą wspólną jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem współwłaścicieli. Jest to obowiązek *ex lege* istniejący w stosunku do pozostałych współwłaścicieli. Stosownie do treści art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości właścicieli, zaś w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, w myśl art. 199 k.c. wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli. 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. Współwłaściciele, którzy uzyskali zgodę sądu na dokonanie określonej czynności, działają we własnym imieniu, ale ze skutkami dla wszystkich współwłaścicieli.

Kodeks cywilny nie wyjaśnia, jakie czynności mieszczą się w granicach zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Jednak zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury i doktryny decydują o tym okoliczności konkretnego przypadku, rodzaj rzeczy, jej przeznaczenie. Chodzi o czynności prawne i faktyczne, które związane są z bieżącą, zwykłą eksploatacją rzeczy, korzystaniem i pobieraniem pożytków z niej, dokonywaniem czynności mających utrzymać ją w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu można zaliczyć z reguły: określenie przeznaczenia rzeczy wspólnej, dokonanie podziału rzeczy wspólnej, dokonanie znaczących nakładów na rzecz innych niż nakłady konieczne, dołączenie do rzeczy innej rzeczy lub wydzielenie z rzeczy części składowej bez związku z bieżącą eksploatacją (K. Osjada, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis; E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis).

Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, tj. prawa własności. Są to tzw. czynności zachowawcze. Chodzi zatem o wszelkie zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, tj. rzeczy. Utrzymanie istnienia i substancji rzeczy służy do zachowania wspólnego prawa, bo utrata rzeczy (np. w związku z jej zniszczeniem czy zużyciem) pociąga za sobą równoczesne wygaśnięcie prawa do niej. Podobnie np. uszkodzenie rzeczy powoduje osłabienie prawa własności, zatem czynności zapobiegające takiemu uszkodzeniu służą zachowaniu prawa własności. Nie są czynnościami zachowawczymi takie, które służą jedynie ochronie interesów indywidualnych współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli może dokonywać takich czynności samodzielnie, bez względu na to, czy chodzi o czynności zwykłego zarządu, czy przekraczające zwykły zarząd (K. Osjada, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd nie miał wątpliwości, że czynności polegające na kapitalnym remoncie dachu i kominów, a więc jego przebudowie, zlecone przez powoda wraz z H. B., stanowiły czynności przekraczające zwykły zarząd i jako takie wymagały zgody wszystkich współwłaścicieli, a więc również współwłaścicieli lokali mieszkalnych nr (...).

Z dowodów zgromadzonych w sprawie ewidentnie wynika, że prace remontowe w przedmiotowym budynku w okresie od dnia 11 marca 2008 r. do dnia 12 kwietnia 2008 r. zostały przeprowadzone bez zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Bowiem z akt sprawy wynika, co z resztą potwierdził powód w swoich zeznaniach, że R. i E. M. nie wyrazili zgody na ten remont, ani w formie pisemnej, ani ustnej. Faktem jest, że powód informował ich o konieczności remontu dachu i kominów na zebraniach w lutym 2008 r., jednak wówczas nie zostały podjęte żadne wiążące decyzje, czy deklaracje. Następnie powód zawiadomił ich o spotkaniu w dniu 24 lutego 2008 r., na którym została podpisana umowa o wykonanie robót budowlanych, zaś R. i E. M. nie mieli możliwości stawienia się na tym zebraniu, gdyż korespondencję odebrali dopiero w dniu 3 marca 2008 r., o czym niezwłocznie zawiadomili powoda. Mimo to powód wraz z H. B. nie wstrzymali się z remontem, wręcz przeciwnie, w oparciu o bliżej nieokreślone kryteria, samodzielnie wybrali firmę budowlaną i bez zgody pozostałych współwłaścicieli podpisali umowę o wykonanie prac remontowych. Należy podkreślić, że mimo braku akceptacji pozostałych właścicieli lokali, uwzględniając fakt, iż była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, powód nie zwrócił się chociażby do sądu o wyrażenie zgody na przeprowadzenie tych robót. Zatem działanie powoda i H. B. było bezpodstawne, dokonane bez wiedzy i świadomości innych członków Wspólnoty oraz z pokrzywdzeniem ich prawa do uczestnictwa w zarządzie wspólną nieruchomością. Właściciele pozostałych lokali nie znali kryteriów wyboru oferty, ani kosztów wyceny prac remontowych. Niewątpliwie godzi to w przysługujące im prawo współdecydowania o wszelkich czynnościach podejmowanych na nieruchomości wspólnej. Przy czym nie ma znaczenia to, że pozwani nie przedstawili w tym czasie własnej oferty, czy też nie mieli spójnej koncepcji, jak ten remont ma być przeprowadzony, czy przez firmę zewnętrzną, czy też środkami własnymi.

Odnosząc się do argumentacji powoda w kontekście art. 209 k.c., Sąd stwierdził, że wykonanych prac remontowych nie można było uznać jako czynności zachowawczych. Mimo tego, iż bezspornie stan techniczny dachu i kominów budynku był zły oraz wymagał przeprowadzenia remontu, to w ocenie Sądu prace wykonane przez powoda nie zmierzały wyłącznie do ochrony wspólnego prawa. Zakres tych prac był znacznie szerszy. Bowiem rozebrano w całości dotychczasowe pokrycie z dachówki i wykonano nowe z blachodachówki. Poza tym uzupełniono kominy i zrobiono nowe ławy kominarskie, wykonano obróbki blacharskie rynny i rur spustowych. Niewątpliwie nie były to wyłącznie czynności zachowawcze. Poza tym dowody zgromadzone w sprawie nie potwierdziły, aby brak niezwłocznie podjętych przez powoda działań skutkowało zagrożeniem dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku, bądź wymagał tego w trybie pilnym stan techniczny budynku.

Niemniej jednak nawet jeżeli przyjąć stanowisko powoda, że stan techniczny dachu stanowił realne zagrożenie dla osób i mienia, to faktycznie mógł on - zgodnie z zaleceniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. - podjąć bez zgody wszystkich współwłaścicieli wyłącznie czynności zachowawcze w postaci doraźnego zabezpieczenia terenu wokół budynku, bądź naprawy pokrycia dachowego poprzez wymianę niektórych elementów, np. zniszczonych dachówek. Takie czynności mające na celu doraźną naprawę nie wymagałyby zgody wszystkich współwłaścicieli, gdyż faktycznie zmierzałyby do zachowania wspólnego prawa. Przy czym jednocześnie chcąc dokonać generalnego remontu powód mógłby kontynuować działania zmierzające do akceptacji jego projektu przez pozostałych właścicieli lokali, bądź wystąpić do sądu o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Wobec powyższego Sąd uznał, że nie było konieczną czynnością zachowawczą przeprowadzenie generalnego remontu dachu i kominów, poprzez wymianę całego pokrycia dachowego. Czynności podjęte przez powoda i H. B., jako czynności przekraczające zwykły zarząd, niewątpliwie wymagały zgody pozostałych współwłaścicieli, a Wspólnota Mieszkaniowa takiej zgody nie wyraziła. Wobec tego powód nie może aktualnie domagać się zwrotu poniesionych kosztów, których – co istotne – również z pozostałymi współwłaścicielami nie uzgodnił. Powód podjął czynności wbrew obowiązującym zasadom zarządzania nieruchomością wspólną i nie może domagać się zwrotu kosztów poniesionych z tytułu przedmiotowego remontu, który był jego samowolną decyzją.

W ocenie Sądu, generalny remont dachu i kominów nie może być uznany za czynności zachowawcze w rozumieniu art. 209 k.c., lecz przekracza zwykły zarząd i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Zatem powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu (pkt II sentencji wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. orzekając co do zasady, w ten sposób, że obciążył powoda kosztami procesu i kosztami sądowymi w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Sąd w całości obciążył powoda kosztami procesu i kosztami sądowymi, bowiem z uwagi na oddalenie powództwa w całości jest on osobą przegrywającą sprawę. Sąd miał na względzie fakt, że powód poniósł znaczne koszty remontu, na który wydał większość swoich oszczędności. Jednakże powinien był zdawać sobie sprawę z konsekwencji podjętych decyzji i występując z niniejszym roszczeniem powinien był liczyć się z możliwością poniesienia kosztów sądowych wygenerowanych w toku postępowania.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

(...)

Z: (...)

(...)