

## UZASADNIENIE

Powodowie K. S. i P. S. wystąpili przeciwko pozwanej M. Ś. z powództwem o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.470 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 05 grudnia 2020r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, usytuowanego w budynku przy ul. (...) w Ś., natomiast powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w tym budynku. Udział pozwanej w nieruchomości wspólnej wynosi 53 %, a udział powodów 47 %. Ze względu na zły stan techniczny budynku w jego części dachowej zadomowiły się ptaki, budując swoje gniazda. Brak podbitki w tej części dachu powodował, że ptaki, mimo iż były przez mieszkańców odstraszone, nadal przylatywały. Powodowie razem z pozwaną zgodnie ustalili, że trzeba usunąć gniazda, by ptaki nie powracały. W tym czasie właściciele budynku przygotowywali się do remontu elewacji, zatem przy okazji postanowili rozwiązać problem z ptasimi gniazdami. Z uzyskanych przez powodów informacji wynikało, że jedyną skuteczną formą likwidacji gniazd będzie naprawa tej części dachu. Ograniczenie się jedynie do ściągnięcia gniazd z dachu byłoby działaniem doraźnym, nieskutecznym, a znając naturę ptasich osobników, generującym powtarzalne kilka razy w ciągu roku koszty (np. wynajęcia rusztowania i osoby z uprawnieniami do prac na wysokościach). Wykonanie prac naprawczych zlecono Panu R. S. znanemu obydwu stronom przedsiębiorcy budowlanemu, wybierając jako termin wykonania prac okres, w którym ptaki nie podlegają ochronie, co więcej ustalała również z wykonawcą zakres prac, jaki miał być wykonany tylko dla niej, po zakończeniu prac na dachu. Pozwana wycofała się ze zgody na wykonanie elewacji i poinformowała powódkę, że rozpocznie na wiosnę 2021r. Jednocześnie pozwana nie cofnęła swojej zgody na usunięcie gniazd, przyjęła do wiadomości informację powódki o planowanej dacie rozstawienia rusztowań, a kiedy prace ruszyły to w żaden sposób nie sprzeciwiała się ich kontynuowaniu, obserwując codziennie ich postęp i rozmawiając na ten temat z wykonawcą. Takie zachowanie pozwanej utrzymywało powódkę w przekonaniu, że pozwana akceptuje prace mające na celu usunięcie gniazd i zabezpieczenie budynku przez ponownym wprowadzeniem się ptaków. Po wykonaniu zlecenia Pan S. wystawił fakturę na kwotę 9.000 zł z datą płatności do dnia 04 grudnia 2020r. i zestawieniem wykonanych czynności. Powódka zapłaciła całość kwoty widniejącej na fakturze i w dobrej wierze zwróciła się do pozwanej o zwrot części kosztów. Powódka domagała się od pozwanej kwoty 4.770 zł stanowiącej 53 % wynagrodzenia zapłaconego wykonawcy. Dopiero, gdy powódka zażądała zapłaty pozwana stwierdziła, że ona nie wyrażała zgody na wykonanie tych prac. Pozwana odmówiła zapłaty i rozpoczęła z powódką wielomiesięczną korespondencję, najpierw bezpośrednią, potem kierując swoje pisma do pełnomocnika powodów. Argumenty podnoszone przez pozwaną nie mają w tej sprawie znaczenia, gdyż powodowie domagają się jedynie zapłaty kwoty za prace mające na celu skuteczne usunięcie gniazd ptasich. Pozew w niniejszej sprawie nie dotyczy podnoszonych przez pozwaną kwestii remontu elewacji budynku. W sprawie elewacji współwłaściciele zgodnie ustalili, że każda ze stron koszty te poniesie we własnym zakresie. Inne były natomiast ustalenia dotyczące wykonania prac mających na celu skuteczne usunięcie ptactwa.

Pozwana M. Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że nie wyrażała zgody na zawarcie umowy i wykonany remont. Powodowie nie wykazali, by pozwana wyraziła zgodę na zawarcie umowy na określonych warunkach. Istotnym jest, że wymagana zgoda współwłaściciela musi być wyrażona przed dokonaniem czynności, której dotyczy, nie zaś później. W literaturze przyjmuje się, że m.in. takie czynności jak modernizacja i remont, nadbudowa i przebudowa – to czynności przekraczające zwykły zarząd, które wymagają zgody wszystkich właścicieli lokali. Powodowie nie wykazali żadnego realnego niebezpieczeństwa dla nieruchomości wspólnej, a tym samym nie można uznać, że sprawa dotyczy czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 kc. Pozwana z ostrożności procesowej podnosi również zarzut nadużycia prawa przez powodów. Strona powodowa wyremontowała dach (bez zgody pozwanej), ociepliła budynek wyłącznie na wysokości swojego lokalu mieszkalnego, wymieniła stolarkę okienną

wyłącznie na wysokości swojego lokalu mieszkalnego – a także domagała się zwrotu kosztów w wysokości 53 % poniesionych wydatków od pozwanej

Pismem procesowym z dnia 10 grudnia 2021r. powodowie rozszerzyli powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanej łącznie kwoty 4.770 zł.

Sąd ustalić następujący stan faktyczny:

Powodowie K. S. i P. S., na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej, są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział do 47/100 w częściach wspólnych budynku i działce gruntu.

Pozwana M. Ś. jest właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział do 53/100 w częściach wspólnych budynku i działce gruntu.

(dowód: wydruk treści ksiąg wieczystych – k. 87-113)

Pismem z dnia 14 lipca 2020r. pozwana poinformowała powódkę, że proponuje termin wykonania niezbędnych prac wykończeniowych elewacji budynku na październik/listopad 2020r.

(dowód: pismo z dnia 14.07.2020r. – k. 11)

W odpowiedzi na powyższe pismo powódka pismem z dnia 22 lipca 2020r. poinformowała pozwaną, że wstępnie zgadza się na termin zaproponowany przez pozwaną.

(dowód: pismo powódki z dnia 22.07.2020r. – k. 13)

Pismem z dnia 28 września 2020r. powódka poinformowała pozwaną, że w związku z planowanym remontem elewacji koniecznym jest usunięcie istniejącym poszyciem dachu gniazd ptasich oraz zabezpieczenie budynku przez ich dalszym zakładaniem po zakończeniu okresu lęgowego. Zaproponowała rozpoczęcie prac w drugiej połowie października 2020r. Zwróciła się przy tym o udzielenie odpowiedzi do dnia 15 października 2020r.

(dowód: pismo powódki z dnia 28.09.2020r. – k. 13)

Pismem z dnia 09 października 2020r. pozwana poinformowała powódkę, że z przyczyn od niej niezależnych musi przełożyć plan remontu elewacji na okres wiosenny 2021r.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 09.10.2020r. – k. 14)

Pismem z dnia 02 listopada 2020r. powódka poinformowała pozwaną, że w związku z załatwieniem rusztowania prace dotyczące naprawy części elewacji budynku przy poszyciu dachu rozpocznie w dniu 03 listopada 2020r.

(dowód: pismo z dnia 02.11.2020r. – k. 15)

R. S. w dniu 27 listopada 2020r. wystawił powodom fakturę nr (...) za montaż podbitki i uzupełnienia ubytków pod tynkiem na kwotę 9.000 zł oraz fakturę nr (...) za szpachlowanie elewacji i położenie tynku silikonowego na kwotę 8.500 zł.

(dowód: faktury VAT – k. 9, 125)

Pismem z dnia 04 grudnia 2020r. powódka poinformowała pozwaną, że w związku z zakończeniem remontu dachu otrzymała fakturę, którą opłaciła w całości. Wskazała, że udział pozwanej w tych kosztach wynosi 53 % z 9.000 zł tj. 4.770 zł. Wezwała przy tym pozwaną do rozliczenia się z nią do 22 grudnia 2020r.

(dowód: pismo z dnia 04.12.2020r. – k. 16)

W piśmie z dnia 31 grudnia 2020r. pozwana poinformowała powodów, że nie wyrażała zgody na remont, a czynności tej bez jej wiedzy i zgody nie powinni dokonywać. Wskazała, że remont elewacji został wykonany na wysokości ich mieszkania i nie powinno to znajdować pokrycia w roszczeniu do jej osoby.

(dowód: pismo z dnia 23.12.2020r. – k. 18)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu powodowie nie wykazali zasadności swojego roszczenia, co do zasady i co do wysokości.

W związku z tym, iż powodowie domagali się od pozwanej zapłaty kwoty wydatkowanej na nieruchomości wspólną do oceny zasadności ich roszczenia znaleźć powinny przepisy regulujące współwłasność. Zgodnie z art. 199 kc 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. Stosownie do treści art. 201 kc 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. Stosownie do treści art. 207 kc 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.

Zdaniem Sądu powodowie nie wykazali, aby pozwana wyraziła zgodę na wykonanie prac, których dotyczy zgłoszone w niniejszej sprawie żądania zapłaty. Wątpliwości Sądu nie budzi, iż taka zgoda powinna obejmować zakres przeprowadzonych prac i ich koszt. Powodowie nie wykazali, aby zakres wykonanych na ich zlecenie przez R. S. prac został uprzednio uzgodniony z pozwaną. Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie pozwana nie miała wpływu na wybór tego wykonawcy i treść umowy na wykonanie prac, w tym wysokości uzgodnionego z nim przez powodów wynagrodzenia. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że pozwana wyraziła zgodę na wykonanie prac w sposób dorozumiany, akceptując fakt wykonywania prac na nieruchomości wspólnej. Zauważyć należy, że strony jeszcze przed rozpoczęciem prac pozostawały w konflikcie, a sami powodowie wskazywali, że już przy innych sprawach związanych z nieruchomością wspólną mieli problem z porozumieniem się z pozwaną. Podkreślenia wymaga, że w zakresie prac związanych z naprawą dachu i remontem schodów strony wspólnie zawierały umowy z wykonawcami robót, określając zakres prac i ich koszt. Umowa dotycząca schodów została zawarta w dniu 19 września 2020r., czyli na krótki czas przed rozpoczęciem spornych prac. Za niezrozumiałą uznać więc należy decyzję powodów o samodzielnym wyborze wykonawcy prac w osobie R. S. i określenia z nim warunków przedmiotowej umowy. Zauważyć należy również, że gdyby nawet uznać, że pozwana wyraziła zgodę na usunięcie gniazd ptasich to nie sposób uznać, że tym samym zaakceptowała wykonanie dodatkowych prac w postaci skucia cegieł, uzupełnienia ubytków, montażu podbitki, wynajmu rusztowania. Bez znaczenia jest przy tym to czy prac te uznać należy za niezbędne dla trwałego zabezpieczenia budynku.

W ocenie Sądu brak było również podstaw do zakwalifikowania wykonanych na zlecenie powodów prac jako czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 kc. Zgodnie z tym przepisem każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Zgodzić się należy z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 30 października 2013r. (II CSK 673/12, LEX nr 1394087), „iż istotą czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Objasniając istotę czynności zachowawczej należy zwrócić uwagę, że w przypadku dochodzenia roszczenia może ono być realizowane tylko w

całości, a więc niepodzielnie. 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”. Mieć należy na uwadze, że regulacja z art. 209 kc ma charakter wyjątku od zasady podejmowania czynności dotyczących rzeczy wspólnej. Uznać należy, że może mieć ona zastosowanie jedynie w sytuacjach nagłych i czynności podejmowanych w celu ochrony przed niebezpieczeństwem utraty lub zniszczenia rzeczy wspólnej, chroniących interes wszystkich współwłaścicieli (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 11 lutego 2010r., I CSK 312/09, LEX nr 565992, wyroku z dnia 14 października 1997r., II CKN 389/97, LEX nr 1227177). W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania przedmiotowych prac wykonanych w ramach nieruchomości wspólnej za czynności nagłe i żeby ich niewykonanie groziło utratą lub zniszczeniem nieruchomości wspólnej.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że powodowie mogliby skutecznie domagać się od pozwanej części środków wydatkowanych na przedmiotowe prace tylko wówczas gdyby wykazali, że pozwana wyraziła zgodę na wykonanie prac, akceptując ich zakres i związane z tym wydatki. Jak już wyżej wskazano powodowie nie wykazali, aby taka zgoda została przez pozwaną wyrażona. Podkreślenia wymaga, że brak sprzeciwu pozwanej na fakt wykonywania prac na terenie nieruchomości wspólnej nie może być automatycznie uznana, zwłaszcza przy całokształcie okoliczności dotyczących relacji, za akceptację wykonania tych prac i partycypowania w ich kosztach. Brak zgody pozwanej powoduje, że powodowie nie mogli skutecznie wobec pozwanej podjąć czynności związanych z nieruchomością wspólną, niezależnie czy prace te należałoby zakwalifikować jako przekraczające czy nie przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Roszczenie powodów należało uznać za niewykazane, co do jego wysokości. Jak już wyżej wskazano powodowie z naruszeniem zasad zarządu nieruchomością wspólną dokonali samodzielnego wyboru wykonawcy prac dotyczących nieruchomości wspólnej i określenia warunków wykonania tych prac, również w zakresie wynagrodzenia wykonawcy tych prac. Powodowie nie przedłożyli przy tym żadnego materiału dowodowego, który mógłby stanowić podstawę do uznania, że zapłacona przez powodów kwota odpowiadają cenom rynkowym tego rodzaju prac. Zauważyć należy, że powodowie dopiero przed zamknięciem rozprawy wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego i w związku z tym wnioski ten należało uznać za spóźniony.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo.

Ustalenia w sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów. Podkreślić należy, że materiał dowodowy przedłożony przez powodów, w postaci dokumentów, zdjęć i zeznań świadka R. S., nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż powodowie nie wykazali, aby przedmiotowe prace na budynku zostały przeprowadzane za zgodą pozwanej i aby pozwana zaakceptowała wysokość tych kosztów i partycypowanie w nich, jak również aby zaistniały przesłanki do wykonania tych prac jako czynności zachowawczych. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka i powodów w zakresie w jakim twierdzili oni, że pozwana wyraziła zgodę na wykonanie prac, akceptując ich zakres i koszt. Zeznania te pozostają w sprzeczności z dowodami wskazanymi powyżej, jak również z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 109 kpc, zgodnie z ogólną zasadą, że strona przegrywająca proces powinna zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu, niezbędne do celowego dochodzenia praw lub obrony. W związku z oddaleniem powództwa w całości to powodowie są stroną przegrywającą proces. Powinna więc zwrócić pozwanej całość kosztów procesu, którymi było wynagrodzenie jej pełnomocnika. Wynagrodzenie to zostało określone w wysokości stawki minimalnej na podstawie § 3 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 265 z późn. zm.), w wysokości stawki minimalnej.

(...)