

Sygn. akt I C 551/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 05 maja 2016 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa H. G. i S. G.

przeciwko M. S. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. S. (1) na rzecz powodów H. G. i S. G. kwotę 1786 zł. 72 gr. (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt sześć złotych 72/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07 maja 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, iż strony ponoszą koszty procesu po połowie, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu;

Sygnatura akt: I C 551/15

UZASADNIENIE

Powodowie H. G. i S. G. wnieśli pozew przeciwko M. S. (1) domagając się od pozwanej solidarnie zapłaty kwoty 3.315 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, w którym wyodrębniono dwa lokale, przy czym lokal położony na parterze stanowi wyłączną własność powodów, a lokal na piętrze – wyłączną własność pozwanej. W związku z pojawiającym się obfitym przeciekaniem rynien oraz zalewaniem lokalu powodów, powodowie przeprowadzili na przełomie września i października 2012r. remont orynowania i opierzenia nieruchomości. Wymiana opierzenia stanowiła następstwo wymiany orynowania, bowiem demontaż rynien wymagał wcześniejszego ściągnięcia istniejącego opierzenia. Z punktu widzenia przeciwdziałania występowaniu jeszcze liczniejszych zalań w okresie zimowym, istotne było przeprowadzenie remontu jeszcze przed rozpoczęciem sezonu zimowego. Całkowity koszt prac remontowych oraz zakupu materiałów budowlanych wyniósł 6.630 zł. Powodowie przed planowanym remontem zwracali się do pozwanej o pisemną zgodę na przeprowadzenie remontu, jednak pozwana kategorycznie odmówiła, kierując się – w ocenie powodów – jedynie chęcią utrudnienia im dalszego zamieszkiwania w nieruchomości. Co więcej, w trakcie wykonywania prac pozwana wraz z mężem wezwała Policję oraz utrudniała wykonywanie remontu firmie budowlanej. Pismem z dnia 13 listopada 2012r. powodowie wezwali pozwaną do dobrowolnej zapłaty. Pozwana mimo pisemnego wezwania nie uregulowała należności.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, iż sporny remont był samowolny i niepotrzebny, a prace dokonane zostały przez powodów bez zgody pozwanej, a także bez poinformowania Urzędu Miejskiego i bez zgody nadzoru budowlanego. Zdaniem pozwanej opierzenie dachu zostało naprawione przed remontem dachu w 2011r. i było w dobrym stanie, nie wymagało wymiany. Orynnowanie poziome rzeczywiście przeciekało od około 12 lat, przecieki występowały na łączeniach z powodu nieodpowiedniego dobrania rynien i łączników, co w rezultacie powodowało złe przyleganie uszczelek. Poza tym rynny były w dobrym stanie i wystarczałyby jedynie wymiana łączników. Powodowie niesłusznie stwierdzili, że konieczna była wymiana nie tylko oryynnowania, ale też opierzenia. Opierzenie nie jest integralną częścią rynien i w żaden sposób nie jest z rynnami powiązane. Z powodu przeciekających w niewielkim stopniu rynien nie jest możliwe zalewanie lokalu na parterze budynku i takie zdarzenie nigdy nie miało miejsca. Gdyby rynny nie spełniały swojej funkcji to doprowadziłyby do zaciekania i zalewania również jej mieszkania znajdującego się bezpośrednio pod dachem. Powodowie wynajęli do remontu firmę W. W., na którą pozwana się nie zgodziła. Osoba ta z zawodu jest malarzem budowlanym, a nie specjalistą dekarским. Według pozwanej praca została wykonana niefachowo, a cena jest rażąco zawyżona. Wymiana rynien i opierzenia trwała od 27 do 29 września 2012r. wykonawca pracował około 24 godzin i wystawił rachunek na kwotę 1.966 zł. Nadto, zdaniem pozwanej, powodowie działając jej na złość dokonali zakupu materiałów w wysokich cenach i należałoby zweryfikować ilość rzeczywiście użytych materiałów z przedstawioną przez powodów fakturą. Nie zgadzając się na remont pozwana zgłosiła samowolę do nadzoru budowlanego i powiadomiła Policję o niszczeniu jej mienia.

(odpowiedź na pozew k. 31-31v)

Wyrokiem z dnia 10 września 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 634/13 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo.

(wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni k. 150)

Apelację od ww. wyroku wywiedli powodowie, którzy zaskarżyli wyrok w całości i zarzucili naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 201 k.c. w zw. z art. 209 k.c. poprzez błędne uznanie, że czynności oryynnowania i opierzenia dachu nie stanowiły czynności zachowawczych, a także naruszenie przepisów prawa procesowego w szczególności art. 233 § 1 k.p.c., 299 k.p.c., art. 281 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

(apelacja powodów k. 170-174v)

Wyrokiem z dnia 2 marca 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 51/15 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W wytycznych dla Sądu I instancji wskazano, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy ustalić stan dachu w 2012r., zakres prac wykonanych przez powodów w 2012r., a także potrzebę wykonania tychże prac (a w szczególności kiedy i gdzie pojawiły się zacieki, jak długo to trwało, jakie czynności podejmowali powodowie w związku z zaciekami), stan dachu w 2011r. oraz jakie prace wówczas wykonano, a następnie te okoliczności odnieść do stanu dachu i prac wykonanych przez powodów w 2012r. Wobec powyższego, jak wskazał Sąd Okręgowy, konieczne będzie przesłuchanie stron i uzupełniające przesłuchanie w charakterze świadka W. W. (2), a także rozważenie przesłuchania w charakterze świadka męża pozwanej. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji powinien również rozpoznać zarzuty powodów do opinii biegłego sądowego, dopuścić do uzupełnienia opinii, ewentualnie rozważyć potrzebę powołania dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu Okręgowego ponownie powinna zostać przeanalizowana podstawa prawna żądania w świetle art. 207 k.c. i art. 199 k.c. – 201 k.c. oraz w świetle art. 405 k.c.

(wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku k. 204 wraz z uzasadnieniem k. 212-218)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Do stycznia 2016r. pozwana M. S. (1) oraz powodowie S. G. i H. G. (na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej) byli współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z przedmiotowej nieruchomości został wyodrębniony jeden lokal, objęty księgą wieczystą nr (...), położony na piętrze, którego wyłączną właścicielką lokalu była pozwana. Powodowie zajmują natomiast niewydzielony lokal położony na parterze.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o protokół z dnia 24 kwietnia 1992r. k. 16-17, odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 18-20, dowód z przesłuchania pozwanej M. S. (2) płyta CD k. 331)

W styczniu 2016r. pozwana sprzedała ww. nieruchomość lokalową wraz z udziałem w wysokości 1/2 części w nieruchomości wspólnej za cenę około 260.000 zł brutto. Cena sprzedaży była negocjowana, a w trakcie negocjacji pozwana informowała kontrahentów m.in. o wymianie rynien, pokrycia dachu i kominów.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 331)

Budynek położony na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany na przełomie lat 50 i 60. XX w. Około 2000r. powód S. G. na własny koszt dokonał wymiany rynien na plastikowe. Natomiast pozostałe elementy orywnowania i opierzenia, w tym haki, nie zostały wówczas wymienione. Zamontowane przez powoda rury jednak przeciekały i były przez niego bezskutecznie doraźnie uszczelniane.

(dowód: przesłuchanie powódki H. G. płyta CD k. 331, przesłuchanie powoda S. G. płyta CD k. 331, zeznania świadka K. S. płyta CD k. 267, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 331)

We wrześniu 2011r. pozwana M. S. (1) bez zgody powodów zleciła wykonanie prac polegających na pokryciu dachu oraz obróbkę wlewów do rynien nową papą oraz na wybudowaniu na nowo kominów ponad opierzeniem dachu.

(dowód: przesłuchanie powódki H. G. płyta CD k. 331, przesłuchanie powoda S. G. płyta CD k. 331, zeznania świadka K. S. płyta CD k. 267, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 331)

Przed wrześniem 2012r. rynny przeciekały, zaś w czasie opadów deszczu na elewacji pojawiały się zacieki.

(dowód: przesłuchanie powódki H. G. płyta CD k. 331, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 331)

Pismem z dnia 4 czerwca 2012r. powodowie zawiadomili pozwaną o planowanym remoncie i wymianie orywnowania budynku i opierzenia dachu, wskazując, że istniejący stan rynien poziomych i pionowych odprowadzających wodę opadową powoduje zalewanie elewacji budynku i może prowadzić do zagrzybienia, a także wskazali, że konieczność wymiany opierzenia dachu wynika z niemożności stabilnego i zgodnego ze sztuką budowlaną montażu rynien bez jednoczesnego demontowania części opierzenia, a zdemontowana część nie nadaje się do ponownego użytku, gdyż nie daje gwarancji szczelności. W załączeniu powodowie przesłali wstępną wycenę robót. W odpowiedzi na to wezwanie, pismem z dnia 16 czerwca 2012r. pozwana poinformowała, że opierzenie dachu zostało naprawione na jej koszt w 2011r., nadto wskazała, że orywnowanie poziome budynku przecieka „od nowości” czyli około 12 lat, a przecieki występują na łączenia z powodu złego dobrania rynien i akcesoriów, co wymaga jedynie wymiany łączników. Pozwana podniosła również, że nie zgadza się na wykonanie remontu przez W. W. (2) za wskazany koszt. Pismem z dnia 18 lipca 2012r. powodowie wyjaśnili, że przyczyny wymiany orywnowania i opierzenia. Kolejnym pismem z dnia 2 sierpnia 2012r. pozwana podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko, wskazując, że nie zgadza się na wymianę orywnowania i opierzenia dachu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powodów z dnia 4 czerwca 2012r. k. 13, pismo powodów z dnia 18 lipca 2012r. k. 12, pismo pozwanej z dnia 16 czerwca 2012r. k. 47, pismo pozwanej z dnia 2 sierpnia 2012r. k. 41-42)

We wrześniu 2012r. – na zlecenie powodów – W. W. (2) wykonał remont orywnowania i opierzenia budynku polegający na: demontażu starych plastikowych rynien, pasa nadrywnowego, haków, wycięciu pasa papy położonej rok wcześniej (po 0,5 m w całym obrysie budynku), a następnie na zamontowaniu nowych metalowych rynien, rur spustowych, pasa nadrywnowego oraz na przyklejeniu w miejscu wyciętego uprzednio pasa nowej papy. Za powyższe czynności W. W. (2) wystawił fakturę VAT na kwotę 1.966 zł. Do remontu powodowie wykorzystali materiały zakupione za łączną cenę 4.664,01 zł. Wszystkie materiały zakupione przez powodów zostały zużyte w trakcie ww. prac remontowych.

(dowód: zeznania świadka W. W. (2) k. 106-107 oraz płyta CD k. 267, faktury VAT k. 7-11)

Pismem z dnia 13 listopada 2012r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 3.315 zł tytułem zwrotu połowy kosztów remontu orywnowania i opierzenia w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pozwana w określonym terminie nie spełniła świadczenia.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwanie do zapłaty z dnia 13 listopada 2013r. k. 14)

Koszt wykonania prac według rynkowych cen materiałów, rynkowego kosztu robocizny i według stanu na wrzesień 2012r. wynosił 4.646 zł. Istotnymi wadami prac wykonanych przez W. W. (2) jest niedostateczne przetopienie górne krawędzi papy nałożonej wzdłuż okapów oraz podatne na przecieki rozwiązanie styku blach wlewowych do rynien. Koszt usunięcia wad tj. koszt warstwowej naprawy pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wynosi 872 zł netto.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. G. k. 112-122 wraz z ustną opinią uzupełniającą płytą CD k. 278)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że postępowanie dowodowe zostało w niniejszej sprawie przeprowadzone zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego w Gdańsku zawartymi w wyroku z dnia 2 marca 2015r. Sąd dopuścił bowiem dowód z zeznań świadków K. S. i uzupełniających zeznań W. W. (2), jak również dowód z przesłuchania stron oraz uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. G..

Oceniając zebrany w wyniku ponownego rozpoznania sprawy materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności złożonych przez strony dokumentów w postaci korespondencji stron, a także faktur VAT potwierdzających wysokość poniesionych przez powodów kosztów wykonania remontu orywnowania i opierzenia budynku przy ul. (...) w G. we wrześniu 2012r. Autentyczność tych dokumentów nie była także kwestionowana przez żadną ze stron.

Jeśli chodzi natomiast o ocenę osobowych środków dowodowych, to zdaniem Sądu, za wiarygodne należało uznać zeznania świadka W. W. (2) na okoliczność zakresu wykonanych prac. Zeznania świadka w tym zakresie korelują z treścią dokumentów w postaci faktur VAT, jak również z treścią opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Zdaniem Sądu zeznania świadka były szczere i nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego.

Z dużą ostrożnością Sąd podszedł natomiast do oceny zeznań stron oraz zeznań świadka K. S., zważywszy, że wymienione osoby od wielu lat pozostają w ostrym konflikcie. Mimo powyższego zastrzeżenia – zdaniem Sądu – należało uznać za wiarygodne zeznania powodów H. G. i S. G. co do zakresu przeprowadzonych prac remontowych we wrześniu 2012r. Zeznania powodów w tym względzie korelowały z zeznaniami świadka W. W. (2). Podkreślić przy tym należy, iż fakt przeciekania rynien przed wykonaniem prac remontowych we wrześniu 2012r. został przyznany przez pozwaną, a nadto znajduje potwierdzenie w treści opinii złożonej przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że pozwana M. S. (1) przyznała, że w czasie opadów deszczu na elewacji pojawiały się zacieki (00:47:42 – k. 379). Zeznania S. G., z uwagi na jego stan zdrowia (powód jest po kilku udarach) nie były spójne

i stanowiły dowód przydatny do rozstrzygnięcia tylko w zakresie w jakim korelowały z innymi dowodami, które Sąd uznał za wiarygodne.

Jedynie w części za wiarygodne należało uznać zeznania świadka K. S.. Przede wszystkim Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka co do przyczyn przecieków rynien, czy też właściwego sposobu naprawienia rynien. Zważyć bowiem należy, iż świadek nie posiada specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa, nawet jeśli – jak wywodził – interesuje się tą dziedziną techniki.

Jedynie w części za wiarygodne Sąd uznał także zeznania pozwanej M. S. (1). Przede wszystkim należy wskazać, że zeznając w dniu 5 kwietnia 2016r. w charakterze strony pozwana zataiła przed Sądem fakt sprzedaży udziału w spornej nieruchomości (co jak później ustalono miało miejsce w styczniu br.), mimo że była przez Sąd pytana o zamiar sprzedaży nieruchomości. Powyższa okoliczność wyszła na jaw dopiero na rozprawie w dniu 5 maja 2016r. i to za sprawą powódki. Powyższa okoliczność kładzie się cieniem na ocenę wiarygodności zeznań pozwanej złożonych w niniejszej sprawie.

Ostatecznie, po ponownych oględzinach budynku oraz po złożeniu obszernych wyjaśnień na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015r. za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia dowód należało uznać opinię złożoną przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. G.. Przedstawiona przez biegłego opinia w zakresie istotnym do rozstrzygnięcia sprawy jest jasna, spójna i logiczna, nie budzi też wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz wiedzy powszechnej. Zdaniem Sądu, wyjaśnienia biegłego w szczególności co do rynkowej wartości wykonanych prac remontowych czy też istnienia wad istotnych są rzeczowe i przekonujące.

Przechodząc do szczegółowych rozważań, w pierwszej kolejności – zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Sądu Okręgowego – Sąd analizował podstawę prawną żądania powodów. Zważyć należy, iż w wyroku z dnia 2 marca 2015r. Sąd II instancji przesądził, iż w realiach niniejszej sprawy podstawy żądania nie może stanowić przepis art. 209 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, albowiem jak słusznie zauważył Sąd odwoławczy roszczenia zachowawcze nie przysługują pomiędzy współwłaścicielami. W związku z powyższym należało rozważyć podstawę opartą na przepisach art. 207 k.c. i 199 – 201 k.c. Zgodnie z treścią art. 207 k.c. 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. W literaturze przyjmuje się, że rozliczenia z tytułu nakładów dotyczą tylko nakładów poczynionych zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc za zgodą większości – nakłady konieczne, lub wszystkich współwłaścicieli – inne nakłady (por. A. Cisek [w:] E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2006, s. 344). Zatem należało odwołać się do przepisów art. 199 k.c. i art. 201 k.c., które dotyczą sposobu podejmowania przez współwłaścicieli decyzji w zakresie zarządu rzeczą wspólną. Zgodnie z treścią 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. Natomiast wedle 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.

Strona pozwana w piśmie z dnia 17 października 2013r. wywodziła, że podjęte przez powodów czynności mają charakter czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Jak wskazuje się w doktrynie przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie nie pogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, 1972, s. 511 i n.). Ocena, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza te granice, powinna być dokonywana w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie jest bowiem możliwe przyjęcie jednolitego kryterium ich rozgraniczenia (por. A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX 2012). Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu można zaliczyć z reguły dokonanie znaczących nakładów na rzecz innych

niż nakłady konieczne (por. K. Osajda (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, 2016). W świetle opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa należy uznać, iż nie wszystkie poczynione przez powodów nakłady miały charakter nakładów koniecznych. Biegły wskazał bowiem, że na początku 2011r. rynny z całą pewnością wykazywały nieszczelności, a blachy wlewowe mogły mieć nawet znaczne uszkodzenia. W przypadku, gdyby rynny znajdowały się w stanie wymagającym ich wymiany i ze znacznym prawdopodobieństwem można przyjąć, że w połowie 2012r. celowe było wykonanie uszczelnień istniejących rynien. Zatem, wymienione prace miały bez wątpienia charakter nakładów koniecznych. Niemniej, jak wskazał biegły R. G., materiał dowodowy, w oparciu o który sporządzał opinię nie dostarcza przesłanek do stwierdzenia konieczności i celowości zerwania nowo położonego pasa papy, zdemontowania bez odzysku próbek i rynien, wbudowania nowych materiałów o wysokim standardzie. Zatem wymienionych nakładów za nakłady konieczne, lecz raczej za nakłady użyteczne. Niezależnie jednak od uznania czy poczynione przez powodów nakłady miały charakter czynności zwykłego zarządu czy też przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie zostały bezspornie zachowane przesłanki określone w przepisach art. 199 k.c. i art. 201 k.c. Nie było bowiem sporu pomiędzy stronami, iż sporne prace zostały wykonane we wrześniu 2012r. bez zgody pozwanej. Mało tego, jak wynika z treści korespondencji stron, a także zeznań pozwanej, M. S. (1) wyraźnie sprzeciwiła się podejmowaniu przez powodów tych prac, a także kwestionowała wybór wykonawcy oraz zawyżony – jej zdaniem – koszt realizacji prac. Bezsporne było także, że obu stronom przysługiwały równe udziały w prawie własności spornej nieruchomości gruntowej tj. w wysokości po 1/2 części. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z treścią art. 204 k.c. większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów, to powodowie nie posiadali zgody większości współwłaścicieli na przeprowadzenie spornych prac remontowych. W przypadku braku zgody powodowie winni zwrócić się zatem do sądu o upoważnienie do dokonania takiej czynności. Bezspornie, o takie upoważnienie powodowie nie wystąpili. Zgodnie z dominującym poglądem judykatury i doktryny czynność dokonana z naruszeniem art. 199 k.c. i art. 201 k.c. jest bezwzględnie nieważna (por. m.in. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, s. 379; tenże, w: SPP, t. 3, s. 690; S. Rudnicki, J. Rudnicka, G. Rudnicki, w: J. Gudowski, Kodeks cywilny. Komentarz, s. 348; P. Księżak, Komentarz do art. 201 KC w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz; A. Karnicka – Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism, s. 73). Zgodnie z innym poglądem czynność taka nie jest nieważna, a jedynie bezskuteczna w stosunku do współwłaścicieli, którzy nie wyrazili na nią zgody (por. uzasadnienie uchwała SN (7) z 14.9 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008, Nr 2, poz. 14; wyrok SN z 18.6.2014 r., V CSK 412/13, Legalis). Niezależnie jednak od przyjęcia któregośkolwiek z wymienionych poglądów, brak zgody albo sądowego upoważnienia uniemożliwia powodom skuteczne dochodzenie roszczeń od pozwanej na podstawie przepisów art. 207 k.c. w zw. z art. 199-201 k.c.

Zważyć jednak należy, iż w piśmie procesowym z dnia 19 grudnia 2013r. powodowie wskazali alternatywną podstawę swojego roszczenia, opartą na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Możliwość dochodzenia zwrotu nakładów poczynionych niezgodnie z przepisami art. 199-201 k.c. na mocy przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu dopuszczana jest przez doktrynę. Zdaniem autorów nakłady zwiększające wartość rzeczy wspólnej, nawet jeśli dokonane zostały niezgodnie z zasadami zarządu, powinny zostać rozliczone. Jeśli nawet podstawy zwrotu korzyści uzyskanych z tego tytułu nie stanowi art. 207 k.c., to taką podstawę stwarzają przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX 2012). Jak wskazuje się w judykaturze bezpodstawne wzbogacenie jest szczególnym zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje nowa sytuacja, polegająca na wroście majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej osoby zubożonej. Zarówno zubożenie, jak i wzbogacenie wywołane są tą samą przyczyną. Jednak podstawowa przesłanka bezpodstawnego wzbogacenia nie ma charakteru związku przyczynowo - skutkowego między zubożeniem a wzbogaceniem różnych podmiotów, ponieważ co prawda zubożenie i wzbogacenie następują jednocześnie na skutek tej samej przyczyny, ale jest to jedynie koincydencja między zubożeniem a wzbogaceniem, a nie związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy nimi. Zubożenie i wzbogacenie łączy więc koincydencja (wspólna przyczyna), a nie związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy nimi, ponieważ wzbogacenie nie jest przyczyną zubożenia, które nie jest jego skutkiem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 lutego 2014r., I ACa 1121/13, LEX nr 1451696).

W świetle powyższego judykatu przesłankami bezpodstawnego wzbogacenia są: wzbogacenie, zubożenie, związek między wzbogacaniem i zubożeniem oraz brak podstawy prawnej wzbogacenia. Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek określonych w art. 405 k.c. to jak wskazuje się w doktrynie postaciami wzbogacenia są m.in. poprawienie lub ulepszenie rzeczy, które co do zasady wzbogaca jej właściciela (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 81–82, E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 67–68), uchronienie przed szkodą albo zmniejszenie szkody (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 92; E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 70) czy też zaoszczędzenie wydatku, o ile jest to wydatek, który wzbogacony musiałby obiektywnie ponieść (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne*, s. 91; E. Łętowska, *Bezpodstawne*, s. 70). Analizując kwestię wzbogacenia pozwanej należało mieć na uwadze, iż w styczniu 2016r. dokonała ona sprzedaży stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego na pięttrze spornego budynku przy ul. (...) w G. wraz z udziałem w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości wspólnej za kwotę około 260.000 zł. Zważywszy na stan nieruchomości przed remontem wykonanym przez powodów we wrześniu 2012r. należało uznać, że nakład poniesiony przez powodów był nakładem użytecznym, służącym ulepszeniu nieruchomości, a przez to miał wpływ na wartość nieruchomości wspólnej, a tym samym na cenę uzyskaną przez pozwaną w wyniku sprzedaży udziału we współwłasności spornej nieruchomości. Zwrócić bowiem należy uwagę, że przedmiotowy budynek położony w G. przy ul. (...) został wybudowany na przełomie lat 50 i 60 – tych XX w. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że około 2000r. powód S. G. samodzielnie wymienił rynny na plastikowe, lecz nie dokonał wymiany pozostałych elementów opierzenia, w szczególności haków, blach i papy. W świetle zeznań stron nie budzi wątpliwości Sądu, że wykonane przez powoda prace posiadały wady, albowiem zamontowane rury przeciekały i były wielokrotnie doraźnie uszczelniane przez powoda. Powyższe zabiegi bez wątpienia nie przyniosły zamierzonego skutku, skoro nawet pozwana w piśmie z dnia pismem z dnia 16 czerwca 2012r. wskazuje, że orygnowanie poziome budynku przecieka od „nowości” czyli około 12 lat. Niewątpliwie zatem istniały problemy z prawidłowym odprowadzaniem wody z dachu, co powodowało miało wpływ nie tylko na walory estetyczne budynku, lecz również na stan elewacji budynku i zważywszy na wiek budynku groziło szkodą w przyszłości. Podkreślić przy tym należy, iż również z treści opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa wynika, że rynny wykazywały punktowe przecieki o małej intensywności. Nadto, nawet pozwana przyznała, że w czasie opadów deszczu na elewacji pojawiały się zacieki. W związku z powyższym przyjąć należało, że wykonana wymiana rynien zapobiegała dalszej degradacji budynku. Podkreślić należy, iż poza wymianą rynien w wyniku poczynionych przez powodów nakładów doszło również do wymiany papy stanowiącej pokrycie dachu na podłożu betonowym w pasie wzdłuż okapów, wymiany haków rynnowych, wykonania nowych obróbek blacharskich, wymiany rur spustowych. Jak wskazano powyżej w chwili wymiany rynny plastikowe miały już około 12 lat, inne elementy jak blaszane obróbki gzymsu czy haki nie były wymieniane od chwili powstania budynku, natomiast pokrycie dachu papą termozgrzewalną zostało wykonane w 2011r., niemniej wszystkie powyższe elementy charakteryzowały się już pewnym zużyciem, niektóre jak haki i blachy już dość znacznym, inne jak papa mniejszym. Zatem w przypadku braku wymiany powyższych elementów w razie sprzedaży budynku należałoby pomniejszyć wartość zbywanego prawa o odpisy amortyzacyjne z tytułu zużycia wymienionych elementów. Jednocześnie, w oparciu o zebrany materiał dowodowy należało uznać, że poczynione przez powodów nakłady miały bezpośrednie przełożenie na uzyskaną przez pozwaną cenę sprzedaży. Z zeznań pozwanej wynika, że cena sprzedaży była negocjowana, a w trakcie negocjacji pozwana informowała kontrahentów o wymianie rynien, pokrycia dachu i kominów. W oparciu o zasady doświadczenia życiowego należało przyjąć, że zapewnienia pozwanej o bardzo dobrym stanie dachu czy orygnowania, przeprowadzonych remontach miały wpływ na przebieg negocjacji i wytrącały nabywcom pretekst do dalszego żądania obniżenia ceny transakcyjnej. Reasumując tę część rozważań wskazać należy, iż w wyniku wykonanych przez powodów we wrześniu 2012r. prac polegających na wymianie orygnowania i opierzenia budynku pozwana uzyskała wyższą cenę sprzedaży w stosunku do ceny, którą uzyskaby bez wykonania takich prac, gdyż nie musiała pomniejszać ceny o odpisy amortyzacyjne z tytułu zużycia starych elementów. Nadto, zważywszy na stan tych elementów sprzed remontu i przeciekanie rynien, nabywcy mogli formułować roszczenia np. z tytułu rękopmi za wady fizyczne budynku.

W ocenie Sądu wykazane zostały również pozostałe przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia. Wobec przedstawionych przez powodów dowodów z dokumentów w postaci faktur VAT nie budzi wątpliwości, że ponieśli oni określony koszt

wykonania prac remontowych i z ich majątku ubyła określona suma pieniężna. Ponadto, skoro wykonane prace miały wpływ na zwiększenie wartości nieruchomości, a tym samym na wysokość możliwej do uzyskania przez pozwaną ceny sprzedaży, to niewątpliwie zaszła koincydencja pomiędzy zubożeniem powodów a wzbogaceniem pozwanej.

Kolejną kwestią wymagającą wyjaśnienia była wysokość wzbogacenia pozwanej. Jak wskazuje się w doktrynie wartość korzyści podlegającej zwrotowi ustala się według cen rynkowych (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne*, s. 365; W. Serda, *Nienależne świadczenie*, Warszawa 1988, s. 214; E. Łętowska, *Bezpodstawne*, s. 136). Jednak nie wystarcza ocena jedynie wartości samego przedmiotu, który znalazł się w majątku wzbogaconego, czy wartość usług, które uzyskał, lecz przede wszystkim należy odnieść to do wielkości wzbogacenia, które musi uwzględniać zmianę w całym majątku dłużnika. Aby ocenić, o ile zwiększył się majątek wzbogaconego, należy uwzględnić źródło wzbogacenia. W wypadku zaoszczędzonego wydatku, korzyść osiągnięta to cena rynkowa, którą wzbogacony powinien uiścić. Jeśli wzbogacony sam wkroczył w prawa innej osoby, eksploatując jej prawa czy rzecz, nie ma znaczenia, jaki zysk osiągnął z takiej eksploatacji. Korzyść polega na zaoszczędzaniu zamierzonego, koniecznego albo powinnego, wydatku (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne*, s. 365; W. Serda, *Nienależne*, s. 216; E. Łętowska, *Bezpodstawne*, s. 137). Powodowie wywodzili, że poniesiony przez nich koszt wynosi łącznie 6.630,01 zł, przy czym koszt robocizny wynosił 1.966 zł zaś koszt zakupu materiałów wynosił 4.664,01 zł. Pozwana zakwestionowała wysokość powyższych kosztów, podnosząc, iż zostały one znacznie zawyżone. Wobec tego, że zwrot korzyści winien nastąpić po cenach rynkowych należało odwołać się do wiadomości specjalnych. W przedłożonej Sądowi opinii biegły R. G. wskazał, że koszt wykonania remontu orynnowania i opierzenia dachu według rynkowych cen materiałów i kosztu robocizny i według stanu na wrzesień 2012r. wynosił 4.646 zł. Zważyć jednak należy, iż wykonane na zlecenie powodów prace mają wadę istotną w postaci niedostatecznego przetopienia górnych krawędzi papy nałożonej wzdłuż okapów. Bez wątpienia powyższa wada miała wpływ na wartość nieruchomości i wielkość wzbogacenia pozwanej. Zgodnie z treścią opinii koszt warstwowej naprawy pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wynosi 872 zł netto. Po uwzględnieniu podatku VAT wartość wad wynosi 1.072,56 zł. Zatem po pomniejszeniu wartości wykonanych na zlecenie powodów robót o wartość wad do rozliczenia pozostaje kwota 3.573,44 zł. Biorąc pod uwagę, że obie strony były współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach równych i przedmiotem sprzedaży był udział w wysokości 1/2 części, to wysokość wzbogacenia pozwanej należało ustalić na połowę ww. kwoty tj. na kwotę 1.786,72 zł. W ocenie Sądu powyższa kwota stanowić rzeczywisty wzrost wartości przysługującego pozwanej udziału w prawie współwłasności w wyniku przeprowadzenia przez powodów naprawy rynien i opierzenia dachu.

Mając powyższe na uwadze – na mocy art. 405 k.c. – Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.786,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 2013r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie na mocy art. 405 k.c. stosowanego a contrario Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione.

O zasadzie ponoszenia kosztów procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c., uznając, że obie strony wygrały niniejsze postępowanie po połowie. Szczegółowe rozliczenie kosztów procesu na mocy art. 108 § 1 k.p.c. Sąd powierzył referendarzowi sądowemu.