

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni

Wydział I Cywilny – Sekcja d.s. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzanna Stefaniuk-Muczyńska

Protokolant: sekr. sąd. Monika Welka

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) **przy ul. (...) w G.**

przeciwko: (...) **przy ul. (...) w G.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki (...) przy ul. (...) w G. na rzecz pozwanej (...) przy ul. (...) w G. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Przedmiotowym pozwem (...) przy ul. (...) w G. wystąpiła z żądaniem zasądzenia od pozwanej (...) przy ul. (...) w G. kwoty 5.398,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2013 r. i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podała, że z uwagi na konieczność wykonania ogrodzenia między posesjami przy ul. (...) w G. strony postępowania podjęły decyzję o budowie ogrodzenia oraz dokonaniu podziałów kosztów związanych z tymi pracami przez każdą ze wspólnot po połowie. Powódka wskazała też, że sporządzono szacunkowy kosztorys tych prac oraz że zarząd wspólnoty (...) i członkowie wspólnoty (...) wyrazili zgodę na obciążenie każdej ze wspólnot połową kosztów i zaakceptowali sporządzony kosztorys. Powódka podała także, że prace zostały wykonane przez firmę (...) oraz że z uwagi na powyższe została wystawiona faktura VAT nr (...) z dnia 22 października 2013 r. opiewająca na kwotę 10.797 zł. Następnie, z uwagi na ustalenia, powódka wystawiła pozwanej rachunek (...) z dnia 8 listopada 2013 r. tytułem partycypacji w kosztach wykonania ogrodzenia przy budynku mieszkalnym (...). Według twierdzeń pozwu, pomimo że pozwana nie zgłaszała żadnych uwag co do wykonania ogrodzenia nie zapłaciła dochodzonej pozwem należności, choć jej administrator - pierwotnie (...)4, a później firma (...) otrzymała wezwanie do zapłaty.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty, który został zaskarżony w całości, pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż jest tzw. małą wspólnotą, a zatem do podjęcia przez nią decyzji o przedmiocie wykonania ogrodzenia i poniesienia w związku z tym kosztów, z uwagi na fakt, iż była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, potrzebna była zgoda wszystkich ówczesnych właścicieli wchodzących w skład tej wspólnoty. Pozwana zarzuciła też, że nawet w sytuacji przyjęcia poglądu pozwanej, to i tak zgoda pozwanej dotyczyła wykonania prac przez firmę (...), zaś wykonawca widniejący na fakturze to A., nie sposób zatem uznać, iż

rzekoma zgoda pozwanej wspólnoty dotyczyła wykonania prac przez inny podmiot. Ponadto firma wykonująca prace wykonała inny zakres robót niż to wynikało z kosztorysu sporządzonego przez firmę (...). Pozwana zarzuciła też, że dochodzone pozwem roszczenie jest przedwczesne, gdyż termin płatności za usługę upływa powódce dopiero w dniu 21 grudnia 2018 r. Podniosła też, że powódka nie udowodniła roszczenia co do wysokości, gdyż nie przedstawiła żadnej umowy, z której wynikałaby kwota 10.797 zł za wykonanie ogrodzenia, skoro szacunkowy kosztorys, na który powołuje się powódka został sporządzony przez inną firmę niż wykonawca. Wskazała też, że przedmiotowy płot został w całości postawiony na gruncie pozwanej wspólnoty.

W odpowiedzi na zarzuty pozwanej pismem z dnia 7 czerwca 2017 r., (k. 126-129) powódka wskazała, iż nie kwestionuje tego, że pozwana wspólnota jest tzw. małą wspólnotą oraz tego, że w dacie uzyskania zgody na remont ogrodzenia właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) byli T. G. i M. G. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz M. S.. Wskazała jednocześnie, że pod kosztorysem znajdują się też właśnie podpisy M. G. i M. S.. Powódka zarzuciła, że w sytuacji gdy lokal we wspólnocie stanowi majątek wspólny małżonków, do wykonywania prawa głosu pod uchwałami wspólnoty małżonek nie potrzebuje pełnomocnictwa drugiego małżonka, a dla ważności głosu wystarczy podpis złożony przez jednego z małżonków na uchwale. W związku z czym każdy z małżonków może samodzielnie wykonywać prawo głosu, chyba że drugi małżonek sprzeciwi się dokonaniu takiej czynności i zawiadomi o tym fakcie przed jej dokonaniem, czyli podjęciem uchwały/decyzji. Pozwana zaś nie udowodniła, że T. G. sprzeciwiał się inwestycji w postaci remontu ogrodzenia oraz że zawiadomił o tym sprzeciwie przed wyrażeniem przez jego żonę zgody na budowę ogrodzenia i poniesienie związanych z tym kosztów.

Powódka podkreśliła, że pomysł wykonania nowego ogrodzenia był inicjatywą pozwanej wspólnoty. Firma (...) wykonywała bowiem inne prace w budynku pozwanej i jej właściciel zgłosił się do administratora powódki i przedstawił propozycję budowy nowego ogrodzenia i podziału kosztów tej inwestycji po połowie między stronami postępowania. Jednak po ustaleniu kosztów inwestycji i uzyskaniu akceptacji obu wspólnot wykonawca Art-R. wycofał się z prowadzenia tych prac. Z uwagi na powyższe prace przy ogrodzeniu zostały wykonane przez firmę (...), która wykonywała prace w budynku powódki. Zakres pracy wykonanych przez firmę, A. był szerszy niż budowa ogrodzenia, jednak za prace dotyczące ogrodzenia została wystawiona oddzielna faktura nr (...) z dnia 22 października 2013 r. na kwotę 10.797 zł. Kwota ta i ich zakres prac były tożsame z zaakceptowanymi przez pozwaną. Za pozostałe prace - roboty remontowe, wykonanie podestu do wejścia do budynku, izolację ściany za podestem i wykonanie wiaty śmietnikowej zostały wystawione odrębne faktury. Powódka wskazała też, że faktura (...) została przez nią zapłacona w 2 transzach: w dniu 12 listopada 2013 r. i 20 grudnia 2013 r., tym samym poniosła ona koszty budowy ogrodzenia w całości. Powódka podała też, że ogrodzenie zostało posadowione w miejscu dotychczasowego.

W piśmie z dnia 16 czerwca 2017 r. pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem podnosząc, iż roszczenia wynikające z umowy o dzieło przedawniają się z upływem lat 2 od dnia oddania dzieła, z akt sprawy wynikało zaś, że przedmiot dzieła zostały oddane powódce w dniu 21 października 2013 r.

Uzupełniająco pozwana podniosła też, że powódka nie wykazała, aby pozwana wyraziła zgodę na budowę ogrodzenia przez firmę (...). Powódka nie przedstawiła bowiem żadnych dowodów wskazujących na akceptację przez pozwaną oferty, kosztorysu, a w konsekwencji podpisanie umowy z firmą (...). Ponadto, zdaniem pozwanej, powoływanie się przez powódkę, iż wskutek tego, że pozwana rzekomo udzieliła zgody na wykonanie ogrodzenia przez firmę (...), a jednocześnie w związku z faktem, że firma ta wycofała się z planowanych prac, to zgoda ta została przeniesiona na nowego wykonawcę - jest daleko idącym nadużyciem prawa.

Nadto pozwaną zarzuciła, iż powódka nigdy nie wezwała ją do zapłaty, a o roszczeniu dochodzonym pozwem dowiedziała się dopiero w momencie otrzymania nakazu zapłaty.

Przed zamknięciem rozprawy powódka podtrzymała żądanie pozwu uzasadniając, iż z uwagi na fakt, że na szacunkowym kosztorysie prac pod zapisem zarząd wspólnoty znajdują się dwa podpisy za zarząd pozwanej wspólnoty - zarząd powódki działał w usprawiedliwionym przekonaniu, że faktycznie te dwie osoby zostały faktycznie upoważnione przez wszystkich ówczesnych właścicieli do wyrażenia takiej zgody. Przepisy zaś nie regulują w jaki

sposób taka zgoda powinna być wyrażona. Nadto, jak podkreśliła, nie było ani sprzeciwu ani zastrzeżeń co do zakresu prac, a koszt ich nie zmienił się i był taki sam jak na kosztorysie szacunkowym, zaakceptowanym przez pozwaną.

Odnosząc się zaś do zarzutu przedawnienia powódka podniosła, że nie ma w przepisach regulacji co do wymogu formy takiej umowy, jak ta zawarta między wspólnotami - dotyczącej podziału kosztów przedsięwzięcia remontowego. Strony poczyniły jednak pewne ustalenia i podpisały zgodę na te ustalenia, a tym samym doszło między nimi do zawarcia umowy i to z tej umowy, a nie umowy o dzieło, powódka wysnuwa roszczenia, co skutkuje ustaleniem, że termin przedawnienia roszczeń wynikających z tej umowy jest 10-letni.

Pozwana podtrzymała żądanie oddalenia powództwa, podnosząc że aby wywodzić roszczenia z umowy należałoby ją wcześniej zawrzeć. Tymczasem prace remontowe prowadziła wspólnota przy ul. (...), zaś z właścicielami mieszkań w pozwanej wspólnocie, którymi byli: M. S., państwo G. (którzy mieli 3 mieszkania) oraz Gmina G. - nie została zawarta żadna umowa, bo administratorowi powódki nie udało się z nimi skontaktować. Stąd według pozwanej żadna umowa dotycząca budowy, rozbudowy, czy remontu płotu nie została zawarta, a kosztorys szacunkowy był przez J. G. (1) rozumiany jako propozycja, a nie jako wyrażenie woli zawarcia umowy, a nadto nie został podpisany przez Gminę, której zgody nie można domniemywać. Pozwana zwróciła też uwagę, że także cena wykonania prac nie odpowiada kosztorysowi, bo jakkolwiek suma jest ta sama, to w kosztorysie jest to kwota netto, a w fakturze Vat już brutto, a ponadto zostało wykonane coś innego niż zostało to ujęte w kosztorysie szacunkowym. Pozwana podtrzymała też zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Podczas prac wykonywanych przez firmę (...) dla pozwanej (...) przy ulicy (...) w G., wykonawca tych robót zapytał pozwaną wspólnotę czy mogłaby ona pomyśleć o wykonaniu płotu. W związku z takim zapytaniem pozwana chciała się zorientować czy wspólnota obok również byłaby zainteresowana budową takiego ogrodzenia.

Z uwagi na powyższe budowę ogrodzenia wykonawca zaproponował także powodowej (...) przy ulicy (...) w G.. Rozmowy w tym temacie prowadził z M. M. - administratorem powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Ponieważ M. M. nie mogła skontaktować się z kimkolwiek z mieszkańców pozwanej wspólnoty (nikt jej nie otwierał drzwi) - odpowiedziała wykonawcy, że ona sama nie może się z nimi skontaktować, ale jeżeli zrobi to ten wykonawca i sporządzi kalkulację, na którą zgodzi się pozwana wspólnota, to przedstawi tę okoliczność swojemu zarządowi.

Taka kalkulacja została przez wykonawcę, tj. firmę (...) sporządzona. W kalkulacji tej wskazano, że prace polegające na wykonaniu ogrodzenia między dwoma wspólnotami z 17-tu słupków PCV i 14-nastu paneli z siatki oraz 20 szt. łączników podmurówek będą kosztować 10.797 zł netto.

Wykonawca powiedział też M. M., że zarząd wspólnoty (...) zgodził się na takie prace i że teraz ona może przedstawić tę sprawę swojemu zarządowi.

Pod treścią sporządzonego przez firmę Art-R. szacunkowego kosztorysu prac związanych z wykonaniem ogrodzenia między posesjami przy ul. (...) w G. zawarto sformułowanie: "Wyrażam zgodę na wykonanie płotu po połowie kosztów dla każdej ze stron" oraz złożono podpisy w ten sposób, że pod adnotacją: Za zarząd wspólnoty (...) podpisali się: J. G. (2) oraz M. S., zaś pod adnotacją: Za zarząd wspólnoty (...) podpisała się jedna osoba nieczytelnym podpisem. Kosztorys ten podpisał też właściciel firm (...).

W dacie podpisywania tego dokumentu M. M. nie wiedziała jaki jest układ własnościowy w budynku przy (...) 12. Nie dociekała czy to jest tzw. duża czy też mała wspólnota. Nie interesowała się tym, kto jest właścicielem w tym budynku. Ponieważ podpisy za pozwaną wspólnotę zostały umieszczone pod stwierdzeniem: "za zarząd" uznała, że nakreśliły je osoby, które wiedzą co podpisywały.

Gdy po około dwóch miesiącach M. M. pojawiła się ponownie na terenie powodowej wspólnoty zobaczyła, że nic się nie dzieje. Wówczas wykonawca - firma (...) powiedział jej, że niestety nie może wykonać ogrodzenia, bo otrzymał pracę gdzieś indziej i musi wyjechać.

Z uwagi na powyższe, ponieważ powodowa wspólnota przy ul. (...) planowała wykonać większy remont przy swoim budynku - wspólnota ta postanowiła, że to oni wezmą kredyt na około 90 tysięcy i wykonają remont w ten sposób, że wykonają nie tylko remont samego budynku, ale także i ogrodzenia. Powodowa wspólnota postanowiła, że to ona zapłaci za to ogrodzenie w całości i później będzie dochodzić zwrotu połowy tych kosztów od wspólnoty pozwanej. W momencie gdy A. przystępowało do wykonywania robót administratorowi powodowej wspólnoty wystarczyły dla przyjęcia zgody na wykonanie takich pracy przez pozwaną wspólnotę popisy dwóch osób pod kalkulacją sporządzoną przez firmę (...).

Gdy wykonawca wynajęty przez powódkę, tj. firma (...) wykonywał ogrodzenie nikt z właścicieli ani mieszkańców pozwanej wspólnoty nie podszedł do wspólnoty powodowej by z nią porozmawiać, coś ustalić.

Powodowa wspólnota pokryła całość kosztów budowy ogrodzenia w wysokości 10.797 zł brutto, która została wskazana w fakturze wystawionej jej przez firmę (...). Po wystawieniu faktury wykonawca otrzymał wynagrodzenie, na które powódka uzyskała środki z kredytu bankowego. Powódka zapłaty dokonała w 2-óch transzach: w dniu 12 listopada 2013 r. wpłacając firmie (...) kwotę 5.797 zł oraz w dniu 20 grudnia 2013 r. kwotę 5.000 zł.

Następnie w dniu 8 listopada 2013 r. powódka wystawiła rachunek dla na kwotę 5.398,50 zł z tytułu partycypacji w kosztach wykonania ogrodzenia przy budynku mieszkalnym (...). W rachunku tym jako płatnik została określona: Administracja (...) Budżetowy w G.. Rachunek ten został przez powódkę przesłany do (...) nr 4 celem realizacji w terminie 14-nastu dni.

Z uwagi na brak płatności administrator powodowej wspólnoty skierował pismem z dnia 7 października 2014 r. do (...) nr 4 wezwanie do zapłaty. W odpowiedzi z dnia 9 października 2014r. (...) nr 4 poinformował administratorkę powodowej wspólnoty, że od dnia 1 sierpnia 2014 r. budynkiem przy ul. (...) administruje firma (...) oraz podał jej adres. Jednocześnie (...) nr 4 wskazał, że nie posiada żadnych dokumentów dotyczących partycypacji w kosztach ogrodzenia.

Z uwagi na powyższe pismem z dnia 13 października 2014 r. wezwanie do zapłaty zostało przekazane firmie (...).

Przed wystąpieniem z pozwem o zapłatę administrator powodowej wspólnoty M. M. próbowała porozmawiać z kimś ze wspólnoty przy (...) 12, by dowiedzieć się kto tam mieszka, jednak nikt jej nie otworzył drzwi. Spisała jedynie nazwiska z domofonu, ale ponieważ nie wiedziała czy są one aktualne, dane do pozwu ustaliła na podstawie danych z ksiąg wieczystych.

Ogrodzenie wykonane przez firmę (...) zostało wykonane z siatki, które nie jest panelem wskazanym w kosztorysie firmy (...), jednak jest ona połączona od słupka do słupka. Wykonany płot został też usytuowany na podmurówce ciągłej. Płot panelowy nie wymaga wykonania takiej podmurówki.

W dacie remontu właścicielami mieszkań w pozwanej wspólnotcie byli: M. S. (właściciel lokalu nr (...)) oraz J. G. (1) i T. G., którzy byli wówczas właścicielami dwóch lokali: lokalu nr (...) oraz Gmina G. - reprezentowana w zakresie czynności związanych z własnością lokalu nr (...) przez (...) nr 4.

Aktualnie właścicielami mieszkań w pozwanej wspólnotcie są: N. Z., która w dniu 2 grudnia 2016 kupiła lokal nr (...) od T. G. i J. G. (1); B. K., która nabyła lokal nr (...) nabyła w marcu 2016 r., M. S. oraz H. i L. B., którzy w roku 2014 nabyli lokal nr (...) od Gminy G..

W przekonaniu H. B. budowa płotu była zakończeniem inwestycji na sąsiedniej wspólnotcie, tj. powodowej wspólnotcie nr (...), która wykonywała duży remont obejmujący wykonanie podjazdów i chodników. Wydawało jej się także, iż

wspólnota ta poczuwała się do remontu tego płotu, gdyż podczas wykonywania pracy w górnej jego części ciężarówka zniszczyła podczas cofania części tego płotu.

Podpisując szacunkowy kosztorys sporządzony przez firmę (...) - G. działała zgodnie także z wolą jej męża T. G.. Miała jednak świadomość, że jednym z trzech właścicieli w pozwanej wspólnocie jest także Gmina G., która miała ok. 33% udziałów. Dlatego też zakładała, że decyzję podejmie również (...), a także, że przed podpisaniem ewentualnej umowy będzie powołany geodeta, który wyznaczy granice działek. Podpis pod kosztorysem, w jej ocenie, był jedynie podpisem pod propozycją remontu, szczególnie że był to tylko kosztorys szacunkowy. Był on, w jej ocenie, dopiero wstępem do rozmów. Na temat zgody na zmianę zakresu prac nikt z nią nie rozmawiał, ona sama też jej zakładała, bo nie było na ten temat rozmowy. Pan K. - wykonawca z ramienia (...) osobiście poinformował ją, że administrator powodowej wspólnoty zrezygnował z jego usług.

Po tym czasie nikt ze strony powodowej wspólnoty nie kontaktował się z nią w przedmiocie budowy płotu. Z uwagi na sprawy rodzinne J. G. (1) również nie interesowała się tym, co się stało dalej z podpisanym przez nią dokumentem. Zauważyła jednak, że na terenie jej posesji jest wykonywany płot. Podeszła wówczas do pracownika, który wykonywał prace i powiedziała, że robi on zbyt niską podmurówkę. Jednak on odpowiedział jej, by się "odp...". Była to dla niej obca osoba, nikt jej nie poinformował, że takie prace będą wykonywane. Mimo to, gdy usłyszała takie pouczenie szybko się uspokoiła.

dowód: kosztorys szacunkowy - k. 29; przesłuchanie świadka M. M. - k. 146-148; przesłuchanie świadka J. G. (1) - k. 148- 150; przesłuchanie w charakterze strony pozwanej H. B. - k. 154v-155; rachunek nr (...) - k. 31; faktura VAT (...) - k. 30; wezwanie do zapłaty z dnia 7.10.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania - k. 33; odpowiedź (...) nr 4 - k. 34; wezwanie z dnia 13.10.2014 r. - k. 35; dwa przelewy na rzecz A. dokonane przez powódkę: z dnia 12.11.2013 r. na kwotę 5.797 zł i z dnia 20.12.2013 r. na kwotę 5.000 zł - k. 30 i 31; umowa między firmą (...) a powódką z dnia 23.09.2013 r. - k. 135-139; protokół odbioru prac z dnia 21.10.2013 r. - k. 134; wydruki z ksiąg wieczystych - k. 61-103

Należność dochodzona pozwem nie została przez pozwaną na rzecz powódki uiszczona.

okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę ustalenia powyższego stanu faktycznego sprawy stanowiły wyżej wymienione dokumenty, których autentyczności ani prawdziwości - w przeciwieństwie do ustalenia skutków z nich wynikających - nie kwestionowała żadna ze stron. Jako wiarygodne Sąd ocenił także zeznania przesłuchanej w sprawie za stronę pozwaną H. B. oraz przesłuchanych w charakterze świadków: J. G. (1) i M. M., z tym że w przypadku zeznań złożonych przez M. M. poza tą jej częścią, w której zeznała ona, że wszystkie prace wskazane w szacunkowej kalkulacji sporządzonej przez firmę (...) zostały wykonane oraz że przy wykonaniu ogrodzenia zastosowane zostały panele siatkowe i że nikt nie skarżył i nie mówił że coś mu się nie podoba odnośnie ogrodzenia wykonanego przez firmę (...). W tym zakresie zeznania jej stały bowiem w sprzeczności z treścią zeznań J. G. (1) oraz H. B.. Dokonując powyższej oceny Sąd miał też na względzie, że powódka - mimo iż to ona z okoliczności tej wysnuwała korzystne dla siebie konsekwencje - w sprawie niniejszej nie przedstawiła nawet jednego zdjęcia, w celu wykazania, iż rzeczywiście wykonane ogrodzenie zostało wykonane z paneli, a nie z siatki na podmurówce, o której zeznały pozostałe osoby. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że przekonanie świadka na temat tego, że nikt się nie skarżył i nie kwestionował sposobu wykonania prac przez firmę (...) było skutkiem tego, że jak podała sama świadek - ona sama bezpośrednio z nikim z właścicieli mieszkań pozwanej wspólnoty na temat wykonania ogrodzenia nie rozmawiała, gdyż - jak wskazała - nie udało jej się z nikim takim skontaktować, zaś uwagi zgłoszone przez J. G. (1) zostały przekazane bezpośrednio pracownikowi wykonującemu podmurówkę.

Jednocześnie, wskazać należy, że dowód z przesłuchania stron został przez Sąd ograniczony do przesłuchania za stronę pozwaną H. B. i B. K. (która nie posiadała jednak żadnej wiedzy na temat przedmiotu niniejszej sprawy), z pominięciem przesłuchania strony powodowej, albowiem pozostałe osoby wezwane do osobistego stawienia

celem przesłuchania w tym charakterze - nie stawily się w dniu rozprawy bez jakiegokolwiek usprawiedliwienia (vide: epo - k. 119-119v i 140 oraz k. 150). Decyzja Sądu w tym zakresie nie została zakwestionowana w trybie art. 162 kpc przez żadną z obu stron obecnych na rozprawie.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego sprawy, w ocenie Sądu, przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu wobec nie wykazania przez powódkę okoliczności zawarcia przez strony procesu umowy, w ramach której doszłoby pomiędzy nimi do porozumienia skutkującego powstaniem po stronie pozwanej zobowiązania do partycypowania w kosztach ogrodzenia postawionego przez powódkę.

Rozstrzygając w powyższy sposób Sąd miał na względzie, iż jakkolwiek powód przedstawił dokument w postaci kosztorysu szacunkowego sporządzonego przez firmę (...), tj. wykonawcę prac świadczonych na rzecz pozwanej wspólnoty, pod którym znalazł się zapis o zgodzie na wykonanie ogrodzenia według tego wstępnego kosztorysu z podziałem kosztów jego wykonania po połowie pomiędzy dwie sąsiadujące wspólnoty, to jednak dokument ten nie mógł stanowić wystarczającej podstawy do ustalenia, że obie strony złożyły zgodne oświadczenia woli dotyczące podziału kosztów budowy płotu zleconego firmie (...) przez powodową wspólnotę.

Po pierwsze - brak było w ogóle skutecznego złożenia oświadczenia woli przez pozwaną wspólnotę pod treścią tego dokumentu, z uwagi na brak pod jego treścią podpisu trzeciego właściciela lokalu w tej wspólnocie, tj. Gminy G., do której należał w tym czasie lokal nr (...), co było konieczne z uwagi na regulację art. 199 kc. Przepis ten stanowi zaś, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Jak podniosła pozwana była to bowiem czynność, która nie mieściła się w bieżącym gospodarowaniu rzeczą i utrzymaniu jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia rzeczy, nadto czynność ta powodowała nadzwyczajne wydatki we wspólnocie. Skoro więc pozwana wspólnota była tzw. małą wspólnotą, do której reprezentacji znajdował zastosowanie ten właśnie przepis, to ani przekonanie powódki ani jej ewentualne błędne wyobrażenie o wielkości pozwanej wspólnoty nie mogły zmienić w tym zakresie omawianej regulacji: dopóki nie zgodzili się wszyscy właściciele tej wspólnoty - oświadczenie o wyrażeniu zgody na podział kosztów budowy ogrodzenia między obiema wspólnotami nie zostało złożone. Ze znajdującego się zaś w aktach sprawy dokumentu w postaci pisma Administracji (...) z dnia 9 października 2014 r. wynikało zaś, że podmiot ten (zarządzający zasobami mieszkaniowymi Gminy G.) nie posiadał żadnych dokumentów dotyczących partycypacji w kosztach ogrodzenia. A skoro tak, to brak było podstaw do przyjęcia, że o fakcie stawiania takiego ogrodzenia w ogóle wiedział i że - co więcej - wyrażał zgodę na pokrycie przez pozwaną wspólnotę połowy kosztów jego wykonania.

Po drugie, w ocenie Sądu, nawet gdyby przyjąć, że na podział po połowie kosztów budowy ogrodzenia przez firmę (...) pozwana wspólnota wyraziła zgodę w sposób skuteczny, to i tak w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie prowadziłoby to uwzględnienia powództwa, gdyż - co zostało ustalone - firma ta ostatecznie wycofała się z wykonania tego ogrodzenia. Tym samym propozycja, z którą wystąpiła do obu wspólnot firma (...) przestała obowiązywać. W opinii Sądu, w świetle stanu faktycznego niniejszej sprawy, w istocie rzeczy, budowa nowego ogrodzenia była bowiem inicjatywą firmy (...), która dążąc do otrzymania zlecenia na jego wykonanie skontaktowała się z obiema wspólnotami, w celu uzyskania informacji czy każda z tych wspólnot byłaby gotowa do sfinansowania takiego przedsięwzięcia. Na taką funkcję tego dokumentu przekonująco wskazywała przesłuchana w charakterze świadka J. G. (1), która jednoznacznie wskazała, że była to tylko propozycja, która wymagała nie tylko zatwierdzenia przez (...), ale też, która miała dopiero poprzedzać podpisanie ewentualnej umowy między obiema wspólnotami. Taka umowa nie została zaś podpisana, ani zawarta w inny sposób, gdyż jak wskazała to nawet zawnioskowana przez powódkę świadek M. M. z nikim z pozwanej wspólnoty nie udało jej się skontaktować.

Z uwagi na powyższe Sąd w całości podzielił stanowisko zaprezentowane przez pełnomocnika pozwanej, iż w tej sytuacji, przyjęcie przez powódkę, iż wcześniejsza wola pozwanej na wykonanie przedmiotowego ogrodzenia przez firmę (...) jest nadal obowiązująca i to także wówczas gdy wykonanie ogrodzenia będzie zlecone przez powódkę i to innemu podmiotowi niż ten, który został wskazany we wcześniej wskazanym kosztorysie - było nieuprawnione nie tylko okolicznościami faktycznymi sprawy, ale również z uwagi na brak norm prawnych sankcjonujących to stanowisko. W tym miejscu wskazać bowiem należy, że zgodnie z brzemieniem art. 68 kc przyjęcie oferty dokonane z

zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę. Stąd też podejmując decyzję o zleceniu wykonania płotu zupełnie innemu podmiotowi niż wyżej wskazany i według nawet tylko trochę innej technologii, powódka by nie pozostać jedyną zobowiązaną do pokrycia kosztów jego postawienia, winna była uzyskać zgodę pozwanej na uczestniczenie przez nią w tych kosztach. Działania w tym zakresie powódka zaś nawet nie podjęła. Jak zeznała bowiem świadek M. M. powodowa wspólnota sama postanowiła, że to ona wykona nie tylko remont swojego budynku, ale także i ogrodzenia oraz że to ona zapłaci za to ogrodzenie w całości i dopiero później będzie dochodzić zwrotu połowy tych kosztów od wspólnoty pozwanej. Z uwagi jednakże na brak uzyskania zgody pozwanej wspólnoty na pokrycie połowy kosztów ogrodzenia postawionego na zlecenie powódki, jej decyzja o wystąpieniu w niniejszej sprawie z żądaniem zasądzenia tej należności od pozwanej, w ocenie Sądu, pozostawała niezasadna.

W tym stanie rzeczy, jedynie na marginesie wskazać należy, że zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawniania roszczenia dochodzonego pozwem pozostawał całkowicie chybiony. Powódka nie formułowana bowiem względem pozwanej roszczenia opartego o zawartą przez strony umowę o wykonanie dzieła, lecz o jego sfinansowanie. Wskazywane przez powódkę okoliczności faktyczne związane z ustaleniami stron dotyczyły bowiem wyłącznie tego w jaki sposób i kto pokryje koszty wykonania płotu, a nie tego jaki płot i na jakich warunkach powódka zobowiązała się wykonać dla pozwanej. Stąd też w tym zakresie zasadnie pełnomocnik powódki wskazywał, że dla roszczenia dochodzonego pozwem, wobec braku szczególnych regulacji obowiązywał 10-letni termin przedawnienia. Okoliczność ta nie miała jednakże wpływu na treść rozstrzygnięcia, wobec ustalenia, że do umowy pomiędzy stronami procesu w przedmiocie wspólnego pokrycia kosztów budowy ogrodzenia nie doszło.

Wskazać także należy, że Sąd nie czynił w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych w zakresie ustalenia na czyim gruncie został postawiony płot wykonany na zlecenie powódki, albowiem jakkolwiek okoliczność ta mogłaby mieć wpływ na treść innego postępowania sądowego, to w przedmiotowej sprawie pozostała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, jak to już zostało wskazane na wstępie, powództwo podlegało oddaleniu, z uwagi na uchybienie przez powódkę ciężarowi dowodzenia okoliczności istotnych i koniecznych dla wykazania dochodzonego pozwem roszczenia. Dla wykazania jego zasadności konieczne było bowiem nie tylko wykazanie faktu posadowienia na jej zlecenie ogrodzenia, którego wykonanie proponowała wcześniej obu wspólnotom firma (...), ale też tego na że na takie prace, a właściwie na ich częściowe sfinansowanie zgodziła się pozwana. Okoliczności tych nie dowodziły zaś ani przesłuchane w sprawie osoby, które zgodnie wskazały, że żadnego bezpośredniego kontaktu między obiema wspólnotami w tym przedmiocie nie było, ani treść przedstawionej przez powoda dokumentacji, która w zakresie oświadczeń złożonych przez M. S. i J. G. (1) (w imieniu jej i jej męża) dotyczyła przecież ogrodzenia zaproponowanego przez inny podmiot. Wywiedzione przez powódkę założenie, że skoro wcześniej pozwana sama niejako proponowała wykonanie ogrodzenia za 10.797 zł netto, to jej propozycja nadal jest aktualna także w sytuacji gdy nie doszło do jego pierwotnego wykonania i gdy powódka podjęła mimo to decyzję o samodzielnym zleceniu jego wykonania innemu podmiotowi pozostawało całkowicie nieuprawnione. Fakt zastosowania przez powódkę i jego wykonawcę nominalnej wartości tego zlecenia niczego w tym zakresie nie zmieniał.

Konsekwencje takiego stanu rzeczy ponosiła powódka, jako strona, która wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne z niewykazanej okoliczności zawarcia z pozwaną porozumienia w przedmiocie wspólnego sfinansowania zleconego przez siebie dzieła.

Mając na uwadze powyższe, wobec ustalenia iż pozwana nie jest dłużniczka powódki, Sąd w pkt. I wyroku powództwo oddalił, o czym orzekł na podstawie art. 353 kc a contrario i art. 6 kc.

W konsekwencji powódka, jako strona przegrywająca, na podstawie art. 98 §1 kpc w zw. z 99 kpc i art. 108 kpc została obciążona obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów procesu, na który składał się zwrot koszt zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł, tj. w wysokości stawki minimalnej wynikającej z obowiązującego w dacie wniesienia pozwu brzmienia §2 pkt. 4 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 – w brzmieniu obowiązującym w dniu 21.10.2016 r. -

vide: koperta – k. 8) oraz zwrot wydatków w wysokości 17 zł poniesionych w związku z uiszczeniem opłaty skarbowej od złożonego do akt sprawy dokumentu pełnomocnictwa procesowego.