

Sygn. akt I C 686/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Andrzej Józefowski

Protokolant: Danuta Kosztowniak

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko G. B. i E. B.

o zapłatę

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 686/11

UZASADNIENIE

Powód M. K. domagał się zasądzenia od pozwanych G. B. i E. B. solidarnie kwoty 540 zł z ustawowymi odsetkami od 23 09 2011 r. tytułem wykonania wyłazu na dach.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że strony są współwłaścicielami po ? części nieruchomości zabudowanej położonej w W.(...) . Pozwani zostali zobowiązani przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K.do wykonania m.in. wyłazu dachowego , który zlikwidowali podczas samowolnego wykonywania remontu dachu w 2006 r.

Powód wskazał, że podczas wykonywania remontu dachu zamontował na swój koszt ten wyłaz dachowy, za który zapłacił 540 zł.

Pozwani G. B. i E. B. wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że usunęli wyłaz dachowy jako bezużyteczny podczas remontu dachu na użytkowanej przez pozwanych części budynku. Czyszczenie kominów odbywało się przez drzwiczki wycierowe. Zdemontowany wyłaz dachowy pozwani zamontowali na przeciwległej części połaci dachowej przy użytkowanym przez powoda kominie.

W 2011 r. powód wykonując remont dachu nad użytkowaną przez siebie częścią budynku zdemontował wyłaz dachowy, a następnie - bez zgody pozwanych - założył nowy wyłaz dachowy i żąda zwrotu całości kosztów poniesionych na ten wyłaz, chociaż z tego wyłazu korzysta tylko powód.

Pozwani podnieśli, że używają innego komina , który czyszczą poprzez drzwiczki wycierowe.

W toku procesu powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 3082,78 zł, rozszerzając powództwo o kwotę 2542,78 zł .

Powód podał, że z winy pozwanych komin uległ degradacji i w marcu 2011 r. podczas remontu dachu powód przemurował cały komin, a następnie przeprowadził kompleksowy remont komina ponosząc koszty w wysokości 1077,26 zł.

Powód wskazał nadto, że strony są współwłaścicielami w ? części stodoły, którą powód - mimo bezczynności pozwanych - remontował w latach 2006-2011 i zabezpieczał ten obiekt ponosząc koszty w wysokości 3 998,50 zł.

Zdaniem powoda pozwani winni ponieść w ? koszty remontu stodoły i komina. Powód wyliczył, że zapłacił 450 zł za dachówkę karpiońską z rozbiórki, 150 zł za jej załadunek i transport, 465 zł za dachówkę zakładkową betonową, 560 zł za gąsior betonowy, 100 zł za łaty, 512 zł za stemple budowlane i podpory zewnętrzne z ceownika, 159 zł za beton pod stemple, 600 zł za podpory metalowe z ceownika, 101,80 zł za śruby ściągające i narożniki, 750 zł za uzupełnianie tynków, 900 zł za trzykrotne malowanie wrót i drzwi, 900 zł za trzykrotne białkowanie ścian - łącznie 5647,80 zł, co daje przy zastosowaniu przez powoda 30 % amortyzacji kwotę 3998,50 zł - na każdego ze współwłaścicieli 1999,25 zł.

Powód podał także, że zapłacił za remont komina łącznie 1077,26 zł (576,36 zł za przemurowanie komina, 150 zł za izolowanie komina od belek stropowych, 60,80 zł za wstawienie drzwiczek, 200 zł za tynkowanie, 200 zł za opinię kominiarską)

Pozwani wnieśli o oddalenie rozszerzonego powództwa zarzucając, że powód bez uzgodnienia z nimi przemurował komin, którego jest wyłącznym użytkownikiem. Powód nie przedstawił żadnych faktur na zakup materiałów i wykonanie robót, a poza tym do degradacji komina doszło z winy powoda, który doprowadził do pożaru sadzy w tym kominie dnia 30 01 2012 r.

Pozwani przyznali, że są współwłaścicielami stodoły w ? części, która wymaga remontu, na który pozwani nie posiadają środków finansowych. Pozwani podnieśli, że powód nie przedstawił faktur zakupu materiałów i za wykonane prace, a dachówkę otrzymał za darmo od sąsiada z rozbiórki budynku mieszkalnego. Dachówkę przewoził powód własnym ciągnikiem z niewielkiej odległości Stemple budowlane i podpory zamontował nieżyjący brat pozwanego E. B., śruba jest tylko w części powoda.

Według pozwanych, którzy stali się współwłaścicielami nieruchomości po 7 12 2005 r. na mocy darowizny ze zmarłym bratem Z. B., powód nie wykonywał remontów stodoły, a Z. B. zwrócił powodowi koszty wcześniejszych remontów stodoły.

Pismem z dnia 14 03 2013 r. powód po raz kolejny rozszerzył powództwo wnosząc o zasądzenie kwoty 872,71 zł jako połowy nakładów na remont ściany budynku mieszkalnego, która zaczęła pękać i wypaczać się, wobec czego powód nie czekając na zgodę pozwanych " interwencyjnie" wykonał prace budowlane w celu remontu ściany. Powód podał, że zapłacił 100 zł za rozebranie pękającej ściany, 200 zł za wylewanie i zbrojenie fundamentu, 250 zł za podciąg z ceownika 14 cm, 100 zł za czyszczenie cegły rozbiórkowej, 50 zł za rusztowanie, 300 zł za wybudowanie ściany, 100 zł za montaż drzwi, 200 zł za przyszłe tynkowanie, 329 zł za drzwi, 43,62 zł za cement, 36,70 za wapno, 21,20 zł za kołki rozporowe, 15 zł za koszty energii elektrycznej.

Pozwani wnieśli o oddalenie tego roszczenia zarzucając, że do uszkodzenia ściany doszło ze względu na składowanie siana przez powoda w tej części budynku, a remont ściany nie był z pozwanymi uzgadniany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód M. K. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w W.(...) wspólnie z pozwanymi po ? części nieruchomości

(dowód : odpis z księgi wieczystej, zeznania

stron)

Postanowieniem Sądu Powiatowego w K.z dnia 28 czerwca 1972 r. ustalono sposób korzystania użytkownika nieruchomości rolnej położonej w W.(...) stanowiącej współwłasność J. K. (1)(ojca powoda) i M. B.(ojca pozwanego E. B.) po ? części - według oznaczeń podanych w opinii inż. Z. B.w ten sposób, że J. K. (1)przysiężono do wyłącznego korzystania w budynku mieszkalnym a/ na parterze kuchnię , spiżarnię dwa pomieszczenia, na pierwszym piętrze 3 pokoje i strych połowa I i II poziomu , część budynku stodoły i budynek gospodarczy w całości , natomiast M. B.przysiężano na parterze kuchnię, piwnicę i stajnię , na pierwszym piętrze 4 pokoje i spiżarnię, połowę strychu na I i II poziomie, część budynku stodoły, budynek gospodarczy nr (...). Zajmowany przez strony budynek posiada dwa kominy.

(dowód : postanowienie o podziale nieruchomości do korzystania w aktach sprawy tut. Sądu o sygn.)

W 2006 r. pozwani bez zgody powoda i pozwolenia budowlanego oraz zgody konserwatora zabytków przystąpili do wymiany pokrycia dachowego na połaci dachowej nad częścią budynku , z której w przeważającej części korzystają sami pozwani. Dokonano wymiany dachówki karpiówki na blachodachówkę . W trakcie tych prac pozwani zlikwidowali wyłaz na dach przy kominie, z którego korzystał powód. Do czyszczenia przewodu kominowego wstawiono drzwiczki wycierowe na strychu.

(dowód : zaświadczenia kominiarskie k 20, 21 , 23, zeznania stron, zeznania świadków W. S., J. K. (2), A. N., Z. K.)

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 21 12 2010 r. nałożono na pozwanych obowiązek wykonania do 30 06 2011 r. m.in. wyłazu dachowego oraz ław kominiarskich

(dowód : decyzja (...) w K. z dnia 21 12 2010 r. k 3 - 4)

W 2011 r. powód przeprowadził remont części połaci dachowej nad częścią budynku nad zajmowanymi przez siebie pomieszczeniami . Przy tej okazji zamontował wyłaz dachowy za cenę 540 zł do komina , z którego korzysta powód. Wcześniej pozwani założyli przy tym kominie tzw. świetlik.

(dowód : zaświadczenie wykonawcy k 8)

Powód wykonał prace remontowe przy remoncie komina, z którego wyłącznie korzysta. Wykonał też prace remontowe stodoły w części zajmowanej przez siebie oraz przy remoncie ściany w " swojej" części budynku.

(dowód : zeznania stron)

Sąd zważył :

Zgodnie z art. 207 kodeksu cywilnego 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.

Według tego przepisu współwłaściciele ponoszą "wydatki" na rzecz wspólną. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji rzeczy, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.).

Zasadą jest jednak uzgadnianie ponoszonych wydatków , zwłaszcza przy współwłasności w równych częściach.

Jednakże współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., (...),(...)).

Zasada partycypowania w nakładach w równej części odpowiedniej do udziałów ulec musi odpowiedniej modyfikacji w sytuacji, gdy dochodzi - w drodze umowy między współwłaścicielami czy też w drodze orzeczenia sądowego - do dokonania podziału rzeczy do korzystania, a więc do tzw. podziału quoad usum.

Za możliwością takiego korzystania z rzeczy wspólnej, gdy z uwagi na charakter tej rzeczy jest to ze względów gospodarczych i społecznych uzasadnione, wypowiedział się Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, a w szczególności w wytycznych z dnia 28.IX.1963 r.(...)(...). Jak podkreślono w tych wytycznych, tzw. dopuszczenie do współposiadania przez wydzielenie żądającemu części wspólnej do wyłącznego użytku jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 90 pr. rzecz. (obecnie art. 206 k.c.). Umowa lub orzeczenie sądu kształtuje w tym przypadku korzystanie z rzeczy wspólnie w sposób odmienny, aniżeli wynika to z ustawy. Podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości. Każdy więc - jeśli w umowie nie określono inaczej - oddzielnie używa swojej części i oddzielnie czerpie z niej pożytki.

Prowadzi to w konsekwencji również do wniosku, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzielonej części, odpowiadającej wielkości jego udziału, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Z podziału rzeczy wspólnej do korzystania quoad usum wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną do używania.

Podobny problem podjęto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r.,(...)((...)), wyrażając tezę, że "jeżeli na podstawie umowy lub orzeczenia sądu określono sposób korzystania z terenu objętego użytkowaniem wieczystym przez przydzielenie każdemu ze współużytkowników wieczystych do używania ściśle określonej działki gruntu, użytkownik który dokonał nakładu na przydzielonej mu działce, ma prawo do wyłącznego pobierania korzyści, jakie nakład ten przynosi".

Warunkiem powstania roszczenia o zwrot wydatków poniesionych na rzecz wspólną przez jednego z jej współwłaścicieli jest to, aby poniesienie przez niego tych wydatków przyniosło jakąkolwiek korzyść majątkową pozostałym współwłaścicielom.

Udziały współwłaścicieli występujących w przedmiotowej sprawie są równe i wynoszą po 1/2. Oznacza to, że żaden ze współwłaścicieli nie ma większości pozwalającej na dokonywanie nakładów na rzecz wspólną bez zgody drugiego współwłaściciela. Wszystkie kategorie nakładów dokonywanych przez jednego współwłaściciela na rzecz wspólną wymagają więc zgody drugiego współwłaściciela, a w razie braku jego zgody - rozstrzygnięcia sądu co do dokonania nakładów.

Strony oczywiście znają te przepisy regulujące dokonywanie nakładów na rzecz wspólną, bowiem wystąpiły do sądu o udzielenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu co do remontu stodoły i zawarły ugodę sądową w dniu 15 10 2012r. w sprawie przed tut. Sądem o sygn. (...). Wcześniej jednak strony dokonywały remontów bez zgody drugiego współwłaściciela. Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, obie strony dokonując remontu pokrycia dachowego, w tym wykonania wyłazu dachowego, remontu komina nie uzyskały zgody drugiego współwłaściciela na wykonanie tych prac. Podobnie było co do wykonania remontu stodoły i remontu ściany budynku, tj. prac wykonanych przez powoda i na jego zlecenie bez zgody współwłaścicieli. Ponieważ nakłady czynione przez powoda nie dotyczyły części budynku i stodoły, z której korzystają wyłącznie pozwani, Sąd uznał że tak wykonane prace, za które poniósł nakłady powód są pracami na rzecz wyodrębnionej części nieruchomości, z której korzysta powód. W związku z czym jego roszczenia dotyczące zwrotu nakładu są bezpodstawne.

Zwrócić należy uwagę, że powód wykonał w zastępstwie pozwanych wyłaz dachowy do komina ponieważ remontował "swoją" połąć dachową i uznał, że po pokryciu dachu wykonywanie wyłazu dachowego naruszy już wykonane prace.

Przed przystąpieniem przez powoda do remontu swojej połaci dachowej pozwani zainstalowali poprzednio istniejący wyłaz, który znajdował się wcześniej na ich części dachu. Pozwani słusznie wskazali, że powód domaga się zwrotu kosztów wyłazu i remontu komina, z którego wyłącznie korzysta powód i nie widzą w tej sytuacji przyczyn, dla których mieliby refundować powodowi wykonane na jego korzyść prace.

W wyniku oględzin dokonanych w miejscu zamieszkania stron ustalono, że pozostałe prace, co do remontu stodoły i ściany budynku, były wykonane przez powoda także w celu utrzymania w użyteczności części wykorzystywanej wyłącznie przez powoda. Skoro zatem powód dokonywał nakładów na wyodrębnione części nieruchomości do korzystania, nie może zasadnie domagać się zwrotu poniesionych wydatków.

Powód nie udokumentował ponadto, w jakiej wysokości poniósł wydatki na rzecz wspólną, gdyż remontu dokonywał sposobem gospodarskim, albo przy pomocy pracownika który nie wystawiał faktur; do prac wykorzystywał odzyskane materiały budowlane.

Z uwagi na to, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania wysokości poniesionych wydatków spoczywał na powodzie, powództwo podlegało oddaleniu.

Zeznania świadków J. K. (2), A. N., Z. K. , W. S. polegały na prawdzie, gdyż znalazły potwierdzenie i uzupełnienie w pozostałym materiale dowodowym.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki orzeczono jak w sentencji.