

Sygn. akt II Ca 547/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 stycznia 2017 roku w S.

sprawy z powództwa **J. B.**

przeciwko **M. W. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 5 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 977/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie II. zasądza od pozwanego M. W. (1) na rzecz powódki J. B. dalszą kwotę 3957 zł 90 gr (trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 września 2012 r. i oddala powództwo w pozostałej części;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 798 zł (siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Iwona Siuta SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt II Ca 547/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 05 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie w sprawie z powództwa J. B. przeciwko M. W. (1) o zapłatę, sygn. akt I C 977/12:

I. zasądził od pozwanego M. W. (1) na rzecz powódki J. B. kwotę 1.042,10 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym w następujący sposób: od dnia 5 września 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości odsetek ustawowym, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie,

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądził od pozwanego M. W. (1) na rzecz powódki J. B. kwotę 23,14 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

IV. nakazał pobrać od powódki J. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Goleniowie kwotę 783,27 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

V. nakazał pobrać od pozwanego M. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Goleniowie kwotę 195,82 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

J. B. wraz z mężem W. B. zamieszkują lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w G., który stanowi ich własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Lokal nr (...) w tym budynku stanowi własność M. W. (1), który ma ponadto udział 60/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i części wspólne budynku. Małżonkowie J. i W. B. posiadają natomiast we wspólnej nieruchomości udział 40/100. Dla powyższej nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), natomiast dla lokalu nr (...) - Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Postanowieniem z dnia 24 marca 2011 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie w sprawie I Ns 389/09 zezwolił J. B. na wykonanie remontu dachu budynku położonego przy ul. (...) w G. polegającym w szczególności na wymianie pokrycia dachowego na dachówkę cementową, wymianie „łat”, częściowej wymianie lub wzmocnieniu drewnianych elementów konstrukcji dachu w miejscach gdzie występować będą elementy wadliwe i wymianie co najmniej dwóch belek stropowych. Postanowieniem z dnia 21 września 2011 r. Sad Okręgowy w Szczecinie w sprawie II Ca 724/11 oddalił apelację uczestnika od powyższego postanowienia.

J. B. zaczęła szukać ofert wykonawców na remont dachu w budynku przy ul. (...) w G.. Najkorzystniejszą ofertę złożył jej K. K. (1) prowadzący zakład remontowo- budowlany w S.. W proponowanej ofercie wykonawca wskazał, iż za całościowy remont dachu wraz z: zabezpieczeniem placu budowy, demontażem starej dachówki, rynien i zniszczonych elementów więźby dachowej i kominów, transportem i utylizacją zdemontowanych elementów, oczyszczeniem skorodowanych elementów drewnianych z jednoczesnym ich wzmocnieniem i konserwacją, uzupełnieniem miejsc po usuniętych elementach, zabezpieczeniem okien połaciowych, montażem nowych wyłazów dachowych, ławek kominarskich i płotków śniegowych, położeniem membrany i dachówki ceramicznej R. oraz obróbkami blacharskimi, nowymi rynnami i rurami spustowymi, przemurowaniem kominów oraz wykonaniem nowej podbitki i jej pomalowaniem, ustala cenę 25.000 zł brutto. Cena oprócz robocizny obejmowała również materiał.

W dniu 14 maja 2012 r. J. B. zawarła umowę z K. K. (1) o remont dachu na budynku położonym w G. przy ul. (...) zgodnie z przedłożoną wcześniej ofertą za wynagrodzeniem 25.000 zł brutto. K. K. (1) dał jej gwarancję na wykonany remont dachu na 7 lat, warunkiem udzielenia gwarancji była między innymi wymiana całego orynnowania i rynhaków. W § 2 umowy strony ustaliły zakres robót, w tym między innymi położenie dachówki ceramicznej R. Miedziany i zamontowanie płotku śniegowego. J. B. nie pytała M. W. (2) przed zleceniem remontu o zgodę na rodzaj zastosowanych do remontu materiałów (w tym dachówki ceramicznej i płotków śniegowych), jak również o zgodę na wymianę wszystkich rynien. J. B. uiściła całość wynagrodzenia za remont dachu w wysokości 25.000 zł. M. W. (1) zwrócił J. B. kwotę 10.000 zł z tytułu remontu dachu.

Wezwaniem z dnia 12 września 2012 r. J. B. wezwała M. W. (1) do zapłaty pozostałej kwoty 5000 zł, stosownie do udziału, który przysługuje mu w nieruchomości wspólnej (60/100).

Remont dachu polegający na wymianie starej dachówki na dachówkę cementową, byłby o 2.707,90 zł tańszy od wymiany tego dachu na dachówkę ceramiczną. Koszt zamontowania płotka śniegowego według kosztorysu sporządzonego przez K. K. (2) wyniósł 1250 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo okazało się zasadne w części.

Sąd wskazał, iż pozwany, jako właściciel jednego z lokali wyodrębnionych w budynku mieszkalnym, jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, w stosunku odpowiadającym wielkości jej udziału (art. 207 k.c.), a więc w szczególności jest zobowiązany do partycypowania w kosztach prac remontowych dotyczących nieruchomości wspólnej.

Dla istnienia opisanego obowiązku nie ma przy tym znaczenia czy wydatki na rzecz wspólną mają charakter nakładów koniecznych, użytecznych, czy zbytkownych. Istotne jest jedynie, aby zostały one poniesione w związku z czynnościami dokonanymi przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną. Skoro zaś powódka na podstawie art. 199 k.c. uzyskała prawomocne postanowienie sądu o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie remontu dachu, to w wypadku remontu dachu prowadzonego na podstawie tego orzeczenia wspomniane wymaganie zostało spełnione i powódka mogła domagać się od pozwanego zwrotu poniesionych przez siebie wydatków w części odpowiadającej udziałowi pozwanego.

Sąd uznał zatem, iż zasadne było roszczenie powódki o zwrot przez pozwanego kosztów remontu dachu, jednakże tylko w zakresie zgodnym z postanowieniem Sądu wydanym w sprawie I Ns 389/09, zezwalającym na wykonanie tego remontu, a zatem w szczególności w zakresie zastosowania do remontu określonego rodzaju dachówki tj. dachówki cementowej.

W ocenie Sądu w zakres umocowania powódki do wykonania remontu dachu na mocy postanowienia Sądu ze sprawy I Ns 389/09 wchodziła również kwestia wymiany rynien. Sąd co prawda nie wymienił tej czynności w swoim upoważnieniu, jednakże w sentencji postanowienia zostały szczegółowo określone tylko niektóre z czynności, które mogą być wykonane w ramach remontu dachu, natomiast z opinii biegłego powołanej w uzasadnieniu powyższego postanowienia ze sprawy I Ns 389/09 jednoznacznie wynika, iż strony winny się liczyć z remontem w większym zakresie niż podał biegły, albowiem przy odkryciu ujawnia się wady niewidoczne przed robotami, powstaną także zniszczenia przy demontażu elementów, ponieważ materiał ze względu na wiek jest miernej wytrzymałości. Ponadto strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, iż dotychczas zamontowane rynny były rynnami nowymi, nie wykazała stanu tych rynien.

W ocenie Sądu należało zatem wymianę wszystkich rynien uznać za czynność zwykłego zarządu i nakład zmierzający do zachowania wspólnego prawa i wchodzący w zakres umocowania sądu wydanego w sprawie I Ns 389/09.

W pozostałym jednak zakresie co do kosztów remontu dachu poniesionych w związku z zamontowaniem płotków śniegowych (1250 zł) i zastosowania dachówki ceramicznej (2707,90 zł), powództwo zostało oddalone przez Sąd Rejonowy.

W ocenie Sądu literalne brzmienie postanowienia Sądu wydanego w sprawie I Ns 389/09 nie pozostawia wątpliwości, iż sąd wyraził zgodę na wymianę dachu na dachówkę cementową, a nie dachówkę ceramiczną. Sąd nie zgodził się z twierdzeniami strony powodowej, iż zastąpienie dachówki cementowej, dachówkę ceramiczną nie wpłynęło na wysokość kosztów związanych z wymianą pokrycia dachowego, albowiem oferta wykonawcy, którego znalazła powódka, była bardzo korzystna i najniższa na rynku. Jak wynika z treści przeprowadzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegłego, wykonanie remontu zleconego przez powódkę z wykorzystaniem dachówki cementowej byłoby o 2707,90 zł tańsze niż z wykorzystaniem dachówki ceramicznej.

Abstrahując od trafnych uwag strony powodowej, iż dachówka ceramiczna ma dłuższą żywotność od dachówki cementowej, jest lżejsza i nie wymaga tylu prac konserwujących, to nie można zdaniem Sądu tracić z pola widzenia, iż powódka posiadając jasne w swojej treści postanowienie sądu zezwalającego na remont dachu, określające w

szczegółności zakres tego remontu, jak również rodzaj materiałów, z których powódka może dokonać remontu, w tym dachówkę cementową, nie mogła samowolnie zmienić zarówno zakresu wykonanego remontu, jak również rodzaju materiałów, na które sąd jednoznacznie wyraził zgodę.

Sąd uznał, iż w związku z przekroczeniem przez powódkę upoważnienia sądu wydanego w sprawie I Ns 389/09, powódka nie może od pozwanego żądać kosztów w zakresie przekraczającym to upoważnienie sądu, zatem w zakresie kwoty 2.707,90 zł (o tyle bowiem dach z wykorzystaniem dachówki ceramicznej był droższy od dachówki cementowej), jak również w zakresie kosztów zastosowania płotków przeciwśniegowych - koszt w wysokości 1250 zł.

W ocenie Sądu czynności powódki polegające na zleceniu remontu dachu w zakresie zastosowania dachówki ceramicznej i zamontowania płotków śniegowych jako wykraczające poza zakres postanowienia sądu udzielającego zgodę na remont dachu, stanowią czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i do ważności tej czynności wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), której powódka w przedmiotowej sprawie nie miała.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż sama wysokość kosztów zastosowania tych materiałów nie może stanowić decydującego kryterium przemawiającego za tym, że stanowi to czynność przekraczającą zwykły zarząd. Natomiast z pewnością te czynności, które nie mieszczą się w bieżącym gospodarowaniu rzeczą, jej zwykłej eksploatacji i utrzymaniu w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia rzeczy, a powodują nadzwyczajne wydatki stanowią będą czynność przekraczającą zwykły zarząd. Do takich czynności Sąd zaliczył zastosowanie przez powódkę do remontu dachu dachówki ceramicznej, a nie cementowej oraz zastosowanie płotków śniegowych na dachu.

W ocenie Sądu ustalone okoliczności faktyczne nie wskazują również, że powódka była uprawniona do samodzielnego podjęcia powyższych czynności w zakresie zlecenia naprawy z wykorzystaniem dachówki ceramicznej i płotków śniegowych, z uwagi na to, że zmierzały one do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.). Z opinii biegłego w sposób jednoznaczny wynika, iż czynności te nie były nakładami koniecznymi i nie zmierzały do zachowania wspólnego prawa. Nakład w postaci zastosowania dachówki ceramicznej i zamontowania płotków przeciwśniegowych niewątpliwie zwiększa wartość nieruchomości i w związku tym stanowi nakład zbytkowy (zwiększający wartość rzeczy), jednakże nakład ten nie mogą być uznany za nakład z art. 209 k.c., do których wykonania nie była konieczna zgoda pozostałych współwłaścicieli.

Z tych też względów zdaniem Sądu wykonanie prac remontowych dachu, związanych z wykorzystaniem dachówki ceramicznej i zamontowaniem płotków śniegowych, niewątpliwie stanowiły z uwagi na ich nadzwyczajny, a zarazem niewymagający pilnego z uwagi na bezpośrednie i realne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, jak też samej konstrukcji budynku, ich wykonania charakter, jak też znaczny koszt ich przeprowadzenia, czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą, a tym samym wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli, zaś brak tej zgody skutkowałby bezwzględną nieważnością czynności. Dokonując przy tym oceny całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd bezspornie przyjął, iż powódka nie uzyskała zgody pozwanego na dokonanie remontu dachu w tym zakresie. Brak zgody pozwanego co do remontu i modernizacji dachu nie mógł skutkować obciążeniem go obowiązkiem zwrotu nakładów poczynionych przez powódkę w zakresie przekraczającym umocowanie sądu. Reasumując Sąd stwierdził, że roszczenie powódki o zwrot nakładów związanych z zastosowaniem dachówki ceramicznej i płotków śniegowych nie zasługiwało na uwzględnienie także z tego względu, że nie dysponując większością udziałów we współwłasności nieruchomości poczynił nakłady bez zgody drugiego współwłaściciela.

Wobec powyższego Sąd przyjął, że umowa zawarta przez powódkę na remont dachu wspólnej nieruchomości w zakresie zlecenia pokrycia dachu dachówką ceramiczną i zamontowania płotków śniegowych była nieważna.

Doprowadziło to do uznania, iż roszczenia określone w zawisłej sprawie za bezpodstawne i niezasadne, jako wynikające z nieważnej umowy w zakresie kosztów: zamontowania płotków śniegowych- 1250 zł oraz różnicy pomiędzy wartością dachówki cementowej i dachówki ceramicznej w wysokości 2707,90 zł. Aktualną wartość nakładów koniecznych wykonanych na przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię i zgłoszonych do rozliczenia Sąd Rejonowy ustalił posiłkując się opiniami biegłego J. K.. Biegły ten wskazał, iż do nakładów koniecznych poniesionych przez powódkę nie można zaliczyć: wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną, ani zastosowania płotków

śniegowych. Powyższe nakłady biegły zaliczył do nakładów użytecznych, jednoznacznie wskazując na rozprawie wydając opinię uzupełniającą, iż nie są one konieczne, a jedynie zwiększają wartość nieruchomości.

Sąd za wiarygodną uznał opinię biegłego J. K. w zakresie ustalenia różnicy w pokryciu dachu dachówką cementową i dachówką ceramiczną. Opinia została wydana przez osobę posiadającą wiadomości specjalne, jest spójna, rzeczowa i szczegółowa, biegły w swojej ustanej opinii na rozprawie w dniu 29 września 2015 r. ustosunkował się w sposób rzeczowy do zarzutów zgłaszanych przez strony.

Sąd podniósł jeszcze, iż powódka jako właściciel mniejszościowy zdawała sobie sprawę, iż do dokonania jakichkolwiek nakładów w zakresie przekraczającym umocowanie sądu winna mieć zgodę pozwanego. Zatem zdaniem Sądu co do zasady nie przysługuje jej żądanie zwrotu nakładów, które nie były nakładami koniecznymi.

Brak też jest zdaniem sądu podstaw, aby uwzględnić roszczenie powódki w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepis art. 226 k.c. stanowi bowiem w zakresie w nim unormowanym *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż zastosowanie dachówki ceramicznej zwiększyło wartość nieruchomości stron. Jednakże strona powodowa nie uczyniła podstawą swoich roszczeń art. 405 k.c. i nast. k.c., nie dochodziła bowiem kwoty od pozwanego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z tytułu podniesienia wartości nieruchomości na skutek zastosowanego przez siebie remontu w kwestionowanym przez pozwanego zakresie. Z pozwu w sposób jednoznaczny wynika, iż podstawą roszczeń powódki jest art. 207 k.c. Nawet gdyby rozpatrywać roszczenie powódki przez pryzmat przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, nie można zdaniem, Sądu uznać, aby powódka wykazała wysokość wzbogacenia po stronie pozwanej, nie naprowadziła bowiem stosownie do treści art. 6 k.c. żadnego dowodu na okoliczność ustalenia wzrostu wartości nieruchomości stron na skutek zastosowania dachówki ceramicznej, czy zamontowania płotków przeciwsniegowych.

W związku z powyższym Sąd uznał roszczenie powódki za zasadne jedynie w zakresie 1042,10 zł, czyli w zakresie poniesionych przez nią kosztów remontu dachu wykonanych w ramach udzielonej zgody przez Sąd w postępowaniu I Ns 389/09, pomniejszając żadaną od pozwanego kwotę z tytułu nakładów na remont dachu o nakłady z tytułu zamontowania płotków śniegowych i zastosowania dachówki ceramicznej (5000 zł – 2707,90 zł – 1250 zł = 1042,10 zł). W związku z powyższym Sąd Rejonowy orzekł, jak w pkt I i II wyroku.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł stosownie do treści art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zawarte w punkcie III – im wyroku znajduje swoją podstawę prawną w treści art. 100 zd. 1 k.p.c. Powódka dochodząc zapłaty od pozwanego kwoty 5000 zł, wygrała sprawę w 20%, a przegrała w 80%. Po wzajemnym rozliczeniu pozwany winien zwrócić powódce kwotę 23,14 zł tytułem kosztów procesu, o czym Sąd Rejonowy orzekł w pkt III wyroku.

Ponadto w stosunku do wygrania sprawy Sąd Rejonowy nakazał pobrać od stron nieuiszczone koszty sądowe z tytułu kosztów wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 979,09 zł (z czego 80% - 783,27 zł od powódki i 20% -195,82 zł od pozwanego), o czym orzekł w pkt IV i V wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wywiódła powódka i zaskarżając wyrok w części, tj. w punkcie I i II zarzuciła mu naruszenie:

1) art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia dowodów zgromadzonych w sprawie oraz dokonanie oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny, a nie swobodny, w szczególności:

a. błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż roszczenie powódki jest zasadne jedynie w zakresie 1.042,10 zł (czyli w zakresie poniesionych przez nią kosztów remontu dachu wykonanego w ramach udzielonej zgody przez Sąd w postępowaniu I Ns 389/09);

b. nieuwzględnienie przez Sąd meriti pozostałych kosztów poniesionych przez powódkę, tj. z tytułu zamontowania płotków śniegowych i zastosowania dachówki ceramicznej;

c. nieuwzględnienie przez Sąd I instancji wniosków wynikających z opinii biegłego sądowego Z. K. w zakresie celowości remontu dachu, a mianowicie twierdzenia, iż „przeprowadzone roboty były celowe zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym”;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 207 k.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd I instancji, iż koszty poniesione przez powódkę z tytułu zamontowania płotków śniegowych i zastosowania dachówki ceramicznej nie stanowią wydatków obciążających wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów (w rozumieniu ww. przepisu);

3) pominięcie przez Sąd meriti treści art. 61 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i w konsekwencji nieuwzględnienie okoliczności, iż właściciele nieruchomości mają obowiązek zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu.

Mając na uwadze powyższe wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego M. W. (1) na rzecz powódki J. B. kwoty 5.000, 00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 września 2012 r., do dnia zapłaty. Ponadto wniesiono o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym także kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż błędnym jest stanowisko Sądu meriti, że ustalone okoliczności faktyczne nie wskazują na to, że powódka była uprawniona do samodzielnego podjęcia czynności w zakresie zlecenia naprawy z wykorzystaniem dachówki ceramicznej, z uwagi na to, że nie zmierzało ono do zachowania wspólnego prawa.

W ocenie apelującej nie ulega jakiegokolwiek wątpliwości, iż powódka przeprowadziła remont dachu zgodnie z wyborem najkorzystniejszej oferty mieszczącej się w granicach średnich cen rynkowych, mając jednocześnie na względzie materiał, z którego został on wykonany.

Co więcej podkreślono, iż remont został wykonany prawidłowo, na co wskazuje opinia biegłego sądowego Z. K. i zawarte w niej wnioski w pkt 7 (celowość remontu dachu), tj. że przeprowadzone roboty były celowe i zgodne z obowiązującym prawem budowlanym, a remont dachu wykonano kompleksowo to wynagrodzenie wykonawcy mieściło się w ramach uśrednionych cen rynkowych bowiem powódka po przeanalizowaniu wielu ofert wykonawców wykonała remont po wyborze najkorzystniejszej oferty tj. dachówki ceramicznej.

Ponadto podniesiono, iż Sąd ustalając takie rozstrzygnięcie w ogóle nie wziął pod uwagę okoliczności, że w użytkowaniu dachówka ceramiczna jest bardziej ekonomiczna bowiem cementową trzeba po pewnym czasie oczyszczać z mchu i pokrywać impregnatem opóźniającym jej ponowne pokrycie mchem.

Co więcej, niewielka różnica w cenie między ww. dachówkami szybko się zrekompensuje bowiem dachówka ceramiczna pozwala na oszczędność kosztów w przyszłości. Nadto, po przeanalizowaniu cen w hurtowniach często cena dachówki cementowej jest równa lub przewyższa cenę dachówki ceramicznej. Niemniej okoliczność ta w ogóle nie została uwzględniona przez Sąd I instancji.

Apelująca podkreśliła, że dachówki ceramiczne to jedne z najbardziej cenionych materiałów wykończenia dachu. Są jednym z najstarszych i najtrwalszych materiałów wykorzystywanych do krycia dachów. Tworzą dobrze przylegające i zwarte pokrycie. Choć przez producentów objęte są gwarancją najczęściej przez 30 lat, zachowują swoje właściwości znacznie dłużej - te wysokiej jakości nawet 100 lat. Dachówki cementowe są niestety mniej trwałe - zachowują swoje właściwości przez około 70 lat. Istotną zaletą dachówki ceramicznej jest to, że naturalnie porowata ceramika zapewnia lepszy przepływ powietrza, wentylację, a przez to sprawia, że dach pokryty naturalną, tradycyjną wypalana dachówką jest zdrowszy dla mieszkańców i korzystniejszy dla środowiska.

Marginalnie zaznaczono, iż powódka wykonała remont dachu i płotki przeciwśniegowej z lepszego materiału niż wyliczył to biegły dla tańszego i gorszego materiału.

Odnosząc się natomiast do kwestii dotyczącej zasadności roszczenia powódki w zakresie poniesionych przez nią kosztów z tytułu zamontowania płotków przeciwśniegowych, powódka podkreśliła, że montaż barier przeciwśniegowych nie jest podyktowany modą jak to określił pozwany, lecz spowodowane jest zapobiegliwością i troską zarówno o budynek jak i bezpieczeństwo ludzi, a jak wynika z art. 61 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (Dz. U. Z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) właściciel ma obowiązek zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu.

Ponadto, gdy występują niekorzystne warunki atmosferyczne, mogące powodować uszkodzenie budynku lub stanowić zagrożenie dla życia czy zdrowia ludzi, mienia lub środowiska, właściciele posesji mają obowiązek zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu. Obowiązek ten obejmuje także konieczność usuwania sopli, śniegu i nawisów lodowych oraz śnieżnych, które mogą być niebezpieczne dla osób znajdujących się w pobliżu budynku.

Powódka podniosła, iż osłony przeciwśniegowe powinny znaleźć się na każdym dachu spadzistym, a szczególnie na tym o dużym kącie nachylenia, ponieważ z nich śnieg zsuwa się najszybciej.

Dodatkowo nadmieniono, iż biegły w opinii z czerwca 2015 r. w pkt 7 jednoznacznie stwierdził, że należało przeprowadzić remont dachu kompleksowo, dokonując naprawy wszystkich elementów dachu. Tym samym, roszczenie powódki o zwrot nakładów związanych z zamontowaniem płotków śniegowych winno zostać uwzględnione.

Reasumując apelująca wskazała, iż montaż barier przeciwśniegowych, wybór dachówki ceramicznej należy rozpatrywać w kategorii nakładów koniecznych. Są to wydatki, nakłady użyteczne, które bez wątplenia podnoszą wartość rzeczy, tj. nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. i obciążają wszystkich współwłaścicieli, stosownie do ich udziałów, chociażby nie były niezbędne, bowiem nie służą tylko dla wygody powódki, lecz również pozwanego i tym samym zostały poniesione w jego interesie.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o obciążenie powódki kosztami procesowymi, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Otóż zgodnie z 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. Przepis ten odnosi się do wszystkich wydatków, zarówno koniecznych jak i innych, oraz do ciężarów, a zatem obciążeń współwłaścicieli wynikających z ich prawa (np. podatki, opłaty, ubezpieczenia). Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" w orzecznictwie SN rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchw. SN z 19.12.1973 r., III CZP 78/73, OSN 1974, Nr 10, poz. 165 oraz uzasadnienie post. SN z 5.12.1997 r., I CKN 558/97, OSN 1998, Nr 7-8, poz. 112 i post. SN z 18.3.1999 r., I CKN 928/97, Biul. SN 1999, Nr 7, s. 5; uchw. SN z 10.5.2006 r., III CZP 11/06, OSN 2007, Nr 3, poz. 38). Nie ma znaczenia, kto pokrył ciężary i wydatki; w razie potrzeby współwłaścicielowi, który je pokrył, przysługują roszczenia zwrotne.

Jeżeli jednak wydatki były poniesione z naruszeniem zasad zarządu, współwłaścicielowi, który je poniósł przysługuje jedynie zwrot nakładów koniecznych i tylko o tyle, o ile inni wzbogaciliby się jego kosztem.

W przedmiotowej sprawie należy zatem zastanowić się czy powódka poniosła wydatki związane z remontem dachu z przekroczeniem zasad zarządu.

Otóż nie ulega wątpliwości, iż postanowieniem z dnia 24 marca 2011 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie w sprawie I Ns 389/09 zezwolił J. B. na wykonanie remontu dachu budynku położonego przy ul. (...) w G. polegającym w

szczegółności na wymianie pokrycia dachowego na dachówkę cementową, wymianie „łat”, częściowej wymianie lub wzmocnieniu drewnianych elementów konstrukcji dachu w miejscach gdzie występować będą elementy wadliwe i wymianie co najmniej dwóch belek stropowych.

Nie sposób zatem przyjąć, iż przeprowadzenie samego remontu dachu naruszało zasady zarządu, skoro Sąd zezwolił powódce na jego przeprowadzenie.

A zatem rozważenia wymagała kwestia wydatków związanych z zamontowaniem płotków śniegowych i użyciem dachówki ceramicznej zamiast wskazanej w postanowieniu dachówki betonowej.

Na wstępie należało zastanowić się jaki charakter ma postanowienie zezwalające na dokonanie określonej czynności.

Sąd I instancji słusznie zauważył, iż upoważniając powódkę do przeprowadzenia remontu dachu w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 marca 2011r. wskazano, że nie można przewidzieć wszystkich prac związanych z tym remontem.

Należało zatem przyjąć, iż zostało udzielone ogólne zezwolenie na przeprowadzenie remontu, co oznacza, iż chodzi o taki remont, który byłby zgodny ze sztuką budowlaną i nie powodował nadmiernego obciążenia finansowego pozostałych współwłaścicieli. Wydatki finansowe w udzielonym zezwoleniu ograniczono natomiast przez wskazanie tańszego rodzaju dachówki, a mianowicie dachówki betonowej. Takie ograniczenie było bowiem wynikiem podnoszonych przez pozwanego zarzutów dotyczących ograniczenia kosztów poprzez użycia jak najtańszego materiału.

Należy stwierdzić, iż rodzaj użytej dachówki nie wpływa w żadnej mierze na techniczny zakres ingerencji w przedmiot współwłasności, wręcz przeciwnie na podstawie wiarygodnej i rzetelnej opinii biegłego dach z dachówki ceramicznej z płotkami śniegowymi jest dachem zupełnym i ze wszech miar pożądanym. A zatem omawiane ograniczenie miało charakter czysto finansowy.

Należało zatem zastanowić się czy użycie dachówki ceramicznej w sytuacji remontu przeprowadzonego przez powódkę spowodowało nadmierne obciążenie finansowe pozwanego.

Nie ulega wątpliwości, iż powódka wykazała, iż za remont dachu zapłaciła 25 000 zł. Nie była w stanie wykazać co dokładnie składało się na tą kwotę, albowiem umówiono się o wynagrodzenie ryczałtowe. W sprawie dopuszczono więc dowód z opinii biegłego.

Biegły zaś w sposób pełny i rzetelny dokonał wyceny przeprowadzonych prac w oparciu o średnie ceny materiałów i usług obowiązujące na rynku. Wyliczony w ten sposób średni koszt remontu nawet po odliczeniu różnicy w wydatkach na dachówkę i płotki śniegowe był i tak zdecydowanie wyższy niż kwota wydatkowana na remont przez powódkę – ponad dwukrotnie.

Zapłacona przez powódkę kwota za konkretnie przeprowadzony remont dachu – po dokonaniu oceny jego jakości - została uznana przez biegłego jako rażąco niska.

Powódka własnym staraniem wynegocjowała tak korzystną cenę.

Nie sposób zatem przyjąć, iż J. B. przekroczyła ramy udzielonego zezwolenia płacąc za remont kwotę niższą niż wyniósłby koszt remontu przy zastosowaniu zdecydowanie gorszego materiału.

Sąd I instancji błędnie przyjął rozwiązanie polegające na prostym odjęciu różnicy w cenie dachówki ceramicznej i betonowej oraz płotków śniegowych od kwoty wynagrodzenia uiszczonego przez powódkę na rzecz wykonawcy dachu. Takie sposób odliczenia sprzeciwia się doświadczeniu życiowemu wskazującemu na to, że negocjowane wynagrodzenia ryczałtowego dotyczy kompleksowo całego dzieła, a nie jego poszczególnych składników, co zresztą

wynika z zeznań K. K. (1) i powódki. Ponadto nawet kosztorys powykonawczy wykonany przez K. K. (1) dla strony pozwanej wskazuje na kwotę wyższą o prawie 9.200 zł.

Nie można zatem aktualnie wyodrębnić poszczególnych składników wynagrodzenia, a w konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, iż wynagrodzenie za dachówkę ceramiczną było w tym wynagrodzeniu wyższe od dachówki cementowej. W takiej sytuacji jedynym racjonalnym rozwiązaniem było odniesienie się do opinii biegłego, który określił wartość prac wraz z tańszym materiałem, a więc przy wykorzystaniu dachówki cementowej na kwotę 50.065,54 zł – aż o 25.065,54 zł wyższą niż uściła powódka. Nie sposób zatem przyjąć, iż w przeprowadzonym remoncie zastosowano droższą dachówkę.

Na zakończenie – i już jedynie na marginesie - nie można też pominąć stwierdzonego przez biegłego faktu, iż zastosowanie dachówek ceramicznych w miejsce betonowych jest uzasadnione ekonomicznie i w perspektywie dłuższego czasu pozwala zaoszczędzić wydatki na jej konserwację, a także z uwagi na jej trwałość – pozwoli zaoszczędzić wydatki związane z jej wcześniejszą wymianą. Biegły wskazał w swojej opinii, iż żywotność dachówki ceramicznej jest o wiele większa niż żywotność dachówki cementowej, ponadto dachówka ta jest lżejsza oraz nie nasiąka wodą jak dachówka cementowa.

Natomiast zamontowanie płotków śniegowych było jak najbardziej celowe dla bezpieczeństwa właścicieli wspólnej nieruchomości i innych osób, co również podkreślał w swojej opinii biegły sądowy. Biegły ten wyraźnie wskazał na korzyści płynące z zamontowania takich płotków, zwłaszcza w sytuacji gdy w przedmiotowym domu zamieszkiwały 2 rodziny, a spad dachu z jednej strony skierowany jest na ogólnodostępny chodnik głównej ulicy miasta. W tej sytuacji należało uznać, iż także w tym zakresie powódka nie przekroczyła udzielonego jej zezwolenia, które – jak wynika z uzasadnienia orzeczenia – nie mogło kazuistycznie określać wszystkich prac i elementów dachu, a poza tym w świetle opinii biegłego wartościowo nie zwiększyło wydatków określonych w zezwoleniu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Iwona Siuta SSO Tomasz Sobieraj