

*Sygn. akt VIII Ca 241/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 5 czerwca 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Jadwiga Siedlaczek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej ulic (...) w G.**

przeciwko **U. Z.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 28 lutego 2013 r.

sygn. akt I C 1064/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok :**

a) **w punkcie I. (pierwszym) sentencji tylko o tyle, że należność zasądzona w punkcie I. (pierwszym) zaskarżonego wyroku płatna jest solidarnie do jej wysokości z należnością L. Z. wynikającą z nakazu zapłaty z dnia 9 lutego 2012r. w sprawie I Nc 3703/11,**

b) **w punkcie III. (trzecim) sentencji tylko o tyle, że należność zasądzona w punkcie III. (trzecim) zaskarżonego wyroku płatna jest solidarnie do kwoty 379,25 zł (trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 25/100) z należnością L. Z. wynikającą z nakazu zapłaty z dnia 9 lutego 2012 r. w sprawie I Nc 3703/11,**

**2. oddala apelację pozwanej w pozostałej części,**

**3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej,**

**4. przyznaje ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Grudziądzu adwokat L. J. wynagrodzenie w kwocie 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) plus 23% podatku VAT za udzielenie pozwanej pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu odwoławczym.**

Sygn. akt VIII Ca 241/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w G. przeciwko U. Z. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 25.681,48 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 października 2011 r. do dnia zapłaty (pkt 1), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 2). Nadto Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.813 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3) i przyznał od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Grudziądzu na rzecz adwokata L. J. kwotę 2.400 zł netto tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu (pkt 4).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 lutego 2012 roku wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym w całości uwzględniono roszczenia powódki. Nakaz ten uprawomocnił się w stosunku do pozwanego L. Z., pozwana U. Z. wniosła od niego sprzeciw.

W dniu 18 grudnia 2006 roku na rzecz dotychczasowych najemców małż. L. i U. Z. mocą umowy zawartej w formie aktu notarialnego ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G., mocą tej samej umowy małżonkowie Z. nabyli ten lokal. Z kolei w dniu 30 lipca 2008 roku małżonkowie A. i T. S. nabyli własność lokalu użytkowego nr (...) oraz lokali mieszkalnych nr (...) przy ulicy (...) w G..

Przed nabyciem lokali przez małżonków S. na przedmiotowej nieruchomości istniała wspólnota mieszkaniowa nosząca nazwę „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)w G.”.

Po sprzedaży przez małżonków Z. piwnicy, ich udział w nieruchomości wspólnej wyniósł 870/3736.

A. S. kontaktował się z małżonkami Z., informował ich o planowanych remontach. Spisywane były uchwały dotycząca remontu klatki schodowej, elewacji i dachu, a także szereg pism dotyczących tych czynności. Małżonkowie Z. podpisali także pełnomocnictwo dla A. S. do reprezentowania przez niego wspólnoty mieszkaniowej w zakresie praw i obowiązków majątkowych.

W dniu 25 maja 2011 r. A. S. działając w imieniu powódki zawarł ze Spółką Budowlano - Handlową (...)sp. j. w G. umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie dachu i elewacji budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...). Ustalono wynagrodzenie ryczałtowe za robociznę i sprzęt na kwotę 80.000,00 zł netto, zaś materiały miały być rozliczone wg faktycznego zużycia. Remontu dokonano z uwagi na fakt, że odpadał tynk, były przecieki dachu, dachówka w kominie sypała się. Koszty materiałów zostały rozliczone wg faktycznie zużytkowanych. Wykonawca z tytułu wykonanych prac wystawił trzy faktury: dwie na kwotę po 30000 zł i jedną na kwotę 50000 zł. Jeszcze przed remontem kamienicy wymieniono drzwi wejściowe za kwotę 4.577,04 zł. Na poczet remontu pozwana przekazała A. S. 1000 zł.

W dniu 23 września 2011 r. powódka wystawiła na rzecz małżonków Z. wezwanie do zapłaty kwoty 28.323,20 zł z tytułu remontu dachu i elewacji i 1.525,55 zł z tytułu renowacji drzwi wejściowych, z terminem płatności do 3 października 2011 roku. Pisma te zostały pozwanej doręczone.

Mając na względzie ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że niezasadnym jest zarzut pozwanej co do tego, że nie jest ona członkiem wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota taka istniała bowiem już przed nabyciem lokali przez małżonków S., zaś samo nabycie przez nich lokali prowadziło wyłącznie do zmiany składu osobowego właścicieli lokali,

nie miało wpływu na istnienie wspólnoty. Nadto Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na niezasadność twierdzenia pozwanej o braku wiedzy odnośnie planowanych remontów nieruchomości, jej twierdzenia stały w sprzeczności z materiałem dowodowym. A. S. kontaktował się z pozwaną w sprawie remontów, pozwana podpisała dla A. S. pełnomocnictwo do zaciągania zobowiązań majątkowych w imieniu wspólnoty, dlatego twierdzenia pozwanej co do braku wiedzy o zamiarze dokonania remontu i jego zakresie Sąd meriti uznał za niewiarygodne. Jak dodał Sąd Rejonowy, pozwana pośrednio sama wskazała, że posiadała wiedzę dotyczącą remontu, jego zakresu i kosztów, dokonała bowiem wpłaty kwoty 1000 zł na poczet remontów, które miały być wykonane.

Sąd Rejonowy uznał, że powódka wykazała poniesione koszty remontu do kwoty 114,577,04 zł, nie zaś jak twierdziła 130 000 zł (powódka tylko na kwotę 114.577,04 przedstawiła faktury). W ocenie Sądu Rejonowego małżonkowie Z. winni partycypować w kosztach remontu nieruchomości stosownie do wysokości swojego udziału, a więc w wysokości 870/3736 z kwoty 114.577.04 zł, czyli 26.681,48 zł. Kwotę tę Sąd pomniejszył o 1000 zł, którą pozwana wpłaciła A. S. na poczet remontów i na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zasądził pozostałą do zapłaty kwotę, tj. 25.681,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2011 r.

***Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w pkt 1 i 3. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła:***

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 12 ustawy z dnia 24. 06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. Z 2000 r. Nr 80 poz. 903) poprzez zasądzenie od pozwanej stosownie do powołanego art. kwotę 25.681,48 złotych,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i nieuwzględnienie zarzutów oraz twierdzeń pozwanej, w sytuacji kiedy materiał dowodowy potwierdza brak ustaleń stron co do szczegółów remontu i wynikających z tego skutków finansowych dla pozwanej,
- sprzeczność poczynionych przez Sąd I instancji istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez błędne przyjęcie, że pozwana wiedziała o obciążającym ją remoncie i jego kosztach i powinna zwrócić powodowi kwotę 25.681,46 zł.

Mając na względzie wyżej wskazane zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku Sądu I instancji i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie Sądowi Rejonowemu sprawy do ponownego rozpoznania, nadto wniosła o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w II instancji według norm przepisanych. W uzasadnieniu apelacji wskazała, że pozwana wprawdzie prowadziła rozmowy z powódką o ewentualnych pracach remontowych, nie była jednak informowana o ich szczegółach, nie była też uświadamiana przez powódkę o konsekwencjach finansowych wynikających dla niej z prowadzonych prac. Powołując się na brak wystarczającego zaufania do A. S., poddała w wątpliwość fakt udzielenia pełnomocnictwa do zaciągania zobowiązań finansowych. Jak wskazała, godziła się jedynie na drobne prace konserwatorskie, takie jak remont drzwi, domofonu i na te cele wpłaciła 1000 zł. Reasumując stwierdziła, że między stronami nie doszło do szczegółowych ustaleń co do remontu ani tym bardziej aprobaty ze strony pozwanej wynikających z niego obciążeń finansowych.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

***Apelacja okazała się o tyle uzasadniona, że zaskarżony wyrok należało w niewielkim zakresie zmienić, chociaż nie z przyczyn wskazanych w apelacji.***

W ocenie Sądu Okręgowego, dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i określone na ich podstawie prawne konsekwencje były prawidłowe, znajdowały oparcie w materiale dowodowym. Z tego względu Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i uznaje, że nie zachodzi potrzeba ich powtarzania.

Wbrew podniesionym w apelacji zarzutom, ustalenia faktyczne jak też ocenę dowodów Sądu Rejonowego uznać należy za prawidłowe, zgodne z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Zarzuty pozwanej mają charakter

nieuzasadnionej polemiki. Skarżąca ma prawo do odmiennej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, jednak dla skuteczności podnoszonego zarzutu winna wykazać, jakim regułą logicznego rozumowania, czy zasadom doświadczenia życiowego uchybił Sąd, czyniąc odmienne od wskazanych w apelacji ustalenia, ewentualnie odmienne oceniając materiał dowodowy. Tymczasem skarżąca poza wskazaniem odmiennego zapatrywania na materiał zgromadzony w toku postępowania, nie wskazała żadnych przyczyn, z powodu których ocena dowodów i ustalenia dokonane przez Sąd I instancji były wadliwe. Już z tego względu wskazany zarzut obrazy prawa procesowego nie mógł zostać uwzględniony. Nadto, w ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powódki są gołosłowne i nie znajdowały oparcia w rzeczywistości. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż stanowisko pozwanej wykazywało szereg sprzeczności, "ewoluowało" w toku procesu, ukierunkowane było na uniknięcie odpowiedzialności finansowej za wykonany remont. W uzupełnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, że nigdy nie prowadziła rozmów z powódką w przedmiocie remontu kamienicy, zaś podpisany przez nią dokument stanowił pismo do konserwatora zabytków w sprawie uzyskania zgody na remont (k. 66). W tym miejscu należy podkreślić, iż wyrażenie zgody w tym momencie było bezprzedmiotowe. Już poprzedni właściciel lokali należących obecnie do A. i T. S. zainicjował postępowanie przed Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskał zgodę na wykonanie prac polegających na wymianie elewacji, pokrycia dachowego i wymianie stolarki okiennej i drzwiowej. Pozwana otrzymała zarówno zawiadomienie o wszczęciu postępowania, otrzymała też odpis decyzji zapadłych w sprawie (k. 194-196). Na terminie rozprawy w dniu 5 listopada 2012 r. pozwana z kolei wskazuje, że z pewnością nie podpisywała pisma do konserwatora zabytków, podpisała jedynie zgodę na remont - A. S. miał zapewnić, że "weźmie dobrą firmę" (k. 135), ta deklaracja A. S. miała rzekomo wpłynąć na udzielenie przez pozwaną zgody na remont. O tym, iż pozwana nie tylko podpisała zgodę na remont, ale także miała świadomość co do jego zakresu, kosztów i konieczności partycypacji w kosztach wprost świadczy podpisany przez strony dokument - ustalenia z dnia 20 maja 2011 r. (k. 23). Strony wyraźnie tam wskazały zakres robót, przewidywany koszt i sposób finansowania wspólnej inwestycji stwierdzając, iż "do czasu zaciągnięcia kredytu w/w prace finansowane będą ze wspólnych wpłat na konto wskazane lub do P. A. S.". Słusznie Sąd Rejonowy zauważył, że pośrednio o braku wiarygodności twierdzeń pozwanej świadczy również fakt dokonania zapłaty na rzecz A. S. kwoty 1000 zł tytułem "na poczet inwestycji rewitalizacji budynku" (k. 126). Pozwana niezgodnie z prawdą wskazywała, iż wpłata ta została dokonana na poczet uzgodnionej między stronami wymiany drzwi i domofonu. Po pierwsze, dokonując wpłaty pozwana odwołała się do ustaleń dokonanych między stronami, zaś do żadnych innych ustaleń, poza uzgodnieniem kompleksowej rewitalizacji budynku strony nie doszły. Gdyby nawet przyjąć, że pozwana dokonała zapłaty za wymianę drzwi i domofonu, kwota przez nią zapłacona nie była proporcjonalna do udziału pozwanej w nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, za bezzasadne uznać należało twierdzenia pozwanej, że nie udzieliła ona w dniu 6 lipca 2011 r. pełnomocnictwa A. S. w zakresie praw i obowiązków majątkowych z uwagi na istniejący między stronami konflikt i brak zaufania. Bezzasadne jest, że małżonkowie Z. złożyli podpisy pod pełnomocnictwem, co nie było kwestionowane przez pozwaną na żadnym etapie postępowania.

Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu Okręgowego, jednoznacznie należy opowiedzieć się za prawidłowością dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych i oceny dowodów. Sąd Rejonowy zasadnie ustalił, że pozwana nie tylko wiedziała o zakresie robót, które miały być wykonane, ale także wyraziła zgodę na ich wykonanie, zaakceptowała również konieczność poniesienia części kosztów remontu, a dopiero później odmówiła zapłaty umówionej części wynagrodzenia.

Za nietrafny uznać należało również zarzut naruszenia prawa materialnego. W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. 1994, nr 85, poz. 388) ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zarówno pozwana, jak i A. S., jako właściciele lokali znajdujących się w remontowanej kamienicy tworzą wspólnotę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 12. ust 2. Ustawy o własności lokali, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z

utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z art. 12 ust. 2 in fine wynika więc, że to na właścicielu, jako członku wspólnoty mieszkaniowej, ciąży obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie, w jakim nie mogą być one pokryte z pożytków generowanych przez tę nieruchomość. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą stosownie do wielkości udziałów.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że zasadność roszczenia powódki, a więc żądanie zapłaty części kosztów remontu, uzależniona była od prawidłowości podjęcia decyzji w przedmiocie remontu przez członków wspólnoty. Bezsprzeczne było w sprawie, że wspólnotę mieszkaniową tworzy czterech właścicieli, nie zawarli oni umowy dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną. Z tych względów, w związku z treścią art. 18 ust. 3 i art. 19 ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy o współwłasności. Kwestionując roszczenie powódki pozwana podjęła próbę wykazania, że A. S. zawarł umowę niezgodnie z zasadami zarządu, twierdziła że do tak istotnej czynności, jako przekraczającej zakres zwykłego zarządu, konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, ona zaś takiej zgody nie udzieliła (art. 199 k.c.). Ponieważ Sąd Okręgowy w pełni akceptuje ustalenia Sądu I instancji co do zgody pozwanej zarówno co do zakresu przeprowadzonego remontu jak i kosztu jego przeprowadzenia, zarzut naruszenia prawa materialnego jest bezzasadny. A. S. za zgodą pozwanej zawarł umowę o roboty budowlane, pozwana jako członek wspólnoty mieszkaniowej winna więc partycypować w kosztach remontu proporcjonalnie do wielkości swojego udziału.

Pozwana podnosiła w pismach procesowych, że remont kamienicy stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, wobec czego do jej podjęcia konieczna jest jednomyślność członków wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego, ustalenie, że remont był wykonany za zgodą pozwanej nie pozwala na podzielenie zapłaty skarżącej. Nawet jednak gdyby uznać, że remont został przeprowadzony bez akceptacji pozwanej, to i tak należało uznać, że pozwana ma obowiązek uczestniczyć w jego kosztach. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na cel dokonanej przez ustawodawcę podziału na czynności zwykłego zarządu, do których podjęcia wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli i czynności przekraczające zwykły zarząd - podejmowane jednomyślnie. Te pierwsze z całą pewnością umożliwiają załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. W ocenie Sądu Okręgowego, czynności zwykłego zarządu mogą mieć postać zarówno drobnego wydatku, jak i większej inwestycji, jeżeli jest ona konieczna do zachowania substancji rzeczy. Inaczej mówiąc: koszt czynności nie jest wyłącznym i jedynym kryterium oceny, czy czynność mieści się w ramach zwykłego zarządu czy też go przekracza. Ocena danej czynności musi być dokonana w konkretnym stanie faktycznym. Z uwagi na stan budynku, jego remont był konieczny. Z tego też względu uzasadniona jest konstatacja, że czynności dokonane przez A. S. miały charakter czynności zwykłego zarządu, jako zmierzające do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym. Skoro tak, to biorąc pod uwagę przysługujący A. S. i jego małżonce udział 2866/3736 w nieruchomości wspólnej, działając nawet samodzielnie, dysponowałby większością głosów i nie byłby zobowiązany do uzyskania zgody pozwanej na remont.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało uznać, że zarzuty pozwanej były niezasadne. Mimo niezasadności zarzutów apelacji, zaskarżone orzeczenie należało zmienić w punkcie I i III z uwagi na naruszenie prawa materialnego przez Sąd I instancji, które to naruszenie sąd odwoławczy bierze pod uwagę z urzędu.

Nie ulega wątpliwości, że L. i U. Z. za zobowiązanie, jako dotyczące ich wspólnego mienia, zgodnie z art. 370 k.c. (lokal mieszkalny został nabyty do majątku wspólnego - k. 9 i 9v) odpowiadają solidarnie. W stosunku do L. Z. uprawomocnił się nakaz zapłaty, którym została zasądzona solidarnie od L. Z. i od U. Z. kwota 30.338,86zł. Po nadaniu klauzuli wykonalności nakaz ten w stosunku do L. Z. stanie się tytułem wykonawczym uprawniającym do egzekucji. Uprawomocnienie wyroku w stosunku do U. Z. spowoduje, że po nadaniu klauzuli wykonalności stanie się również tytułem wykonawczym uprawniającym do egzekucji wskazanego w nim świadczenia. W tej sytuacji, w obiegu prawnym istniałaby dwa niezależne od siebie tytuły, na podstawie których wierzyciel mógłby prowadzić dwie egzekucje dotyczące tego samego roszczenia, wynikającego z jednego zobowiązania, za które to zobowiązanie dłużnicy, L. i U. Z., odpowiadają solidarnie. Z tego też względu należało niejako „połączyć” wyrok Sądu I instancji z nakazem zapłaty wydanym przeciwko L. Z., wskazując, że należność zasądzona wyrokiem w stosunku do U. Z. do wysokości określonej w

sentencji płatna jest solidarnie z należnością L. Z. . W podobny sposób zmieniono orzeczenie Sądu pierwszej instancji w pkt III w zakresie kosztów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. orzekł jak sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 i 108 k.p.c., § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) .

O opłacie za pomoc prawną udzieloną pozwanej przez pełnomocnika z urzędu orzeczono na podstawie § 2 ust. 3 i § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).