

Sygn. akt II Ca 727/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Maciej Ejsmont (spr.)

Sędziowie: Aleksandra Żurawska

M. K.

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 stycznia 2020 r. w Ś.

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **H. P. i A. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżonowie

z dnia 19 czerwca 2019 r., sygn. akt(...)

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo (pkt I), zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3.668,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III), nakazuje uiścić powódce na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w D. kwotę 961,09 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt IV);

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 1.049 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. akt II Ca (...)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy w D. zasądził od pozwanych H. P. i A. P. solidarnie na rzecz powódki E. K. kwotę 7.472,36 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I), dalej idące powództwo oddalił (pkt II), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.143,65 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (pkt III) oraz nakazał uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w D. tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa: powódce kwotę 385,20 zł, zaś pozwanym solidarnie kwotę 575,89 zł (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. K. była wraz z mężem J. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku nr(...) przy ul. (...) w D. wraz z udziałem w (...) we wspólnych częściach nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...). Pozwani A. P. i H. P. są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w powyższym budynku wraz z udziałem wynoszącym (...) we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego terenu, objętych tą samą księgą wieczystą. Lokal należący do powódki i jej męża usytuowany jest na pierwszym piętrze budynku, natomiast lokal pozwanych znajduje się na jego parterze. W 2014 r. powódka zauważyła, że dach budynku przecieka. W jej mieszkaniu pojawiły się także zacieki na ścianach. U pozwanych również pojawiła się pleśń i grzyb na ścianie. Początkowo strony myślały, że spowodowane to jest przez przeciekające rury, jednak wezwany hydraulik wykluczył tę przyczynę. W związku z tym powódka uzgodniła z pozwaną, że remont dachu należy wykonać jak najszybciej. Powódka znalazła więc dekarza - A. M. (2), który wykonywał prace budowlane w sąsiednim budynku. W czerwcu 2014 r., w obecności powódki i pozwanej dokonał on oględzin dachu, wskazując, jakie elementy należy wymienić lub naprawić. Wskazał, że trzeba zakupić nowe dachówki na całą powierzchnię dachu i dokonać jego przełożenia, wymienić przegniłe i zamknięte belki na strychu oraz odnowić i obrobić od nowa wszystkie kominy. Ustalono, że remont zacznie się w październiku 2014 r., będzie go zaś nadzorował syn powódki - R. K., gdyż powódka wyjeżdżała za granicę. D. poinformował również powódkę, że remont zamknie się w kwocie 22 000 zł, która to kwota obejmowała zakup materiałów i robociznę. Remont dachu został zakończony w październiku 2014 r., zaś powódka zapłaciła za wykonane prace jeszcze w trakcie ich wykonywania. Po wykonanym remoncie dachu, syn powódki kilkakrotnie udał się do pozwanych, by ci zwrócili część przypadającej na nich kwoty za remont. Pozwani jednak nie chcieli się z nim rozliczyć, twierdząc, że remont dachu nie był konieczny. W 2016 r., kiedy powódka zaczęła nosić się z zamiarem sprzedania swojego lokalu mieszkalnego, chciała sama uregulować kwestie finansowe z pozwanymi, jednak rozmowy te nie przyniosły żadnego skutku. W jednej zaś z rozmów z pośrednikiem nieruchomości E. S., w której uczestniczyła również pozwana, przyznała ona, że powódka wykonała remont dachu, a oboje z mężem mieli się z nią za ten remont rozliczyć, czego jeszcze nie zrobili. Powódka wraz z mężem, już w toku postępowania niniejszej sprawie, sprzedali swój lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku. Pismem z dnia 4 grudnia 2016 r. pełnomocnik powódki wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 12.469,60 zł tytułem zwrotu części z kwoty 22 000 zł przypadającej na nich. Pozwani, w odpowiedzi wskazali, że nie wyrażali zgody na remont i nic o nim nie wiedzieli, jednak w kolejnych pismach stwierdzili, że nie uchylają się od ponoszenia kosztów remontu dachu. Podnieśli natomiast, iż kwota 22 000 zł jest wygórowana, wobec czego żądają wszelkiej dokumentacji związanej z remontem. Pragnąc ugodowo zakończyć sprawę, powódka zwróciła się więc do A. M. (2) o wydanie posiadanej przez niego dokumentacji, ewentualnie pomiarów i wyceny robót, jednak on temu odmówił. Wobec braku przedstawienia zgody na remont i uzgodnień dotyczących remontu, a w szczególności żądanych dokumentów dotyczących zakresu wykonanych prac remontowych dachu przy ul. (...) w D., pozwani postanowili we własnym zakresie zasięgnąć opinii osoby, która zawodowo trudni się wykonywaniem takich remontów. Przedstawili więc kosztorys powykonawczy, który opiewał na kwotę 13.183,42 zł netto. W oparciu o posiadane dokumenty w piśmie do pełnomocnika powódki stwierdzili, że ich niesporna odpowiedzialność za koszty remontu dachu opiewa na kwotę 7.651,80 zł (13 500 zł x 56,68%). Poprosili o wskazanie numeru konta bankowego, na który mają wpłacić według nich bezsporną kwotę. Jednocześnie zwrócili się z prośbą o możliwość zapłacenia ww. kwoty w pięciu równych ratach miesięcznych w wysokości po 1 530,36 zł każda, płatnych począwszy od stycznia 2017 r., do ostatniego dnia miesiąca. Budynek przy ul. (...) w D. posiada dach trójspadowy o nachyleniu połaci około (...), konstrukcji płatwiowo - krokwiowej o pokryciu papowym na deskowaniu. Po przeprowadzeniu remontu zmieniono pokrycie na blachę trapezową powlekaną. W tym celu wykonano następujące prace remontowe: wymiana deskowania dachu, drobne naprawy pokrycia papowego, polegające na umocowaniu pokrycia, wzmocnienia krokwiami, a w zasadzie częściowa ich wymiana na odcinku od płatwi do płatwi, wymiana włazu dachowego, przemurowanie czapek na kominach, otynkowanie kominów ponad dachem, łączenie dachu pod pokrycie z blachy trapezowej powlekaną, krycie dachu blachą trapezową, obróbki blacharskie okapów, kominów, ogniomuru i kalenicy. Według biegłego z zakresu budownictwa jakość wykonania niektórych robót jest niedostateczna. Dotyczy to „wzmocnienia krokwi”, gdzie zamiast wycięcia części przegniłych krokwi nadbito na nie elementy o wymiarach krokwi, opierając je na płatwiach. Nie zlikwidowano ogniska zgnilizny. Ponadto nie wszędzie uzupełniono deskowanie, widoczne jest od spodu pokrycie

papowe. Całkowicie nieuzasadnioną ekonomicznie, według biegłego, była zmiana pokrycia dachowego z papowego na pokrycie blachą trapezową powlekaną. Przyjmując pokrycie dachu papą zgrzewalną zmodyfikowaną i uwzględniając wszystkie roboty wykonane poprzedzające krycie dachu, wyszczególnione wyżej, oraz stosując stawkę robocizny i narzuty dla województwa (...) (miasta poza stolicą regionu) za I kwartał 2015 r., dawałoby to kwotę 6 914,78 zł netto + VAT 553,18 zł, czyli brutto 7 467,96 zł. Sprawdzając zakres kosztorysowanych robót ze stanem faktycznym biegły nie znalazł większych odchyień. Sporządził własny kosztorys na te roboty, który nie różni się w zasadniczy sposób od kosztorysu powykonawczego przedłożonego przez pozwanych. Kosztorys powykonawczy z dnia 15 marca 2017 r., przedłożony przez pozwanych, został sporządzony zarówno pod względem merytorycznym, jak i formalnym, prawidłowo.

W oparciu o ustalony w powyższy sposób stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest w części zasadne.

Powódka wraz z mężem oraz pozwani byli właścicielami lokali mieszkalnych w budynku nr (...) przy ul. (...) w D., wraz z udziałami, wynoszącymi odpowiednio (...) oraz (...) we wspólnych częściach nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...). Poza sporem pozostawał również fakt, iż w październiku 2014 r. wykonany został kapitalny remont dachu tego budynku, którego koszt miał wynieść kwotę 22 000 zł. Za remont dachu budynku stanowiącego współwłasność powinni zapłacić współwłaściciele nieruchomości w częściach odpowiadających wysokości ich udziałów we współwłasności. Stanowi o tym przepis art. 207 k.c. Sąd poddał analizie przepis art. 321 k.p.c., który jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności. Zgodnie z nią powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi, co oznacza, że sąd ma rozstrzygać sprawę w oparciu o takie twierdzenia (fakty), jakie podaje powód, nie ma możliwości „dopowiadania” sobie stanu faktycznego, tym bardziej, gdy stronę reprezentuje fachowy pełnomocnik. Związanie sądu granicami żądania nie oznacza, że sąd jest związany w sposób bezwzględny samym określeniem żądania, bowiem jeżeli treść żądania jest sformułowana niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednak zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa. Żądanie sformułowane w pozwie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach, tj. powołanym przepisie art. 207 k.c., ale także ewentualnie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Co się zaś tyczy tej pierwszej podstawy prawnej, to nie ma wątpliwości, że czynności polegające na kapitalnym remoncie dachu, a więc jego przebudowie, stanowią czynności przekraczające zwykły zarząd i jako takie wymagały zgody wszystkich współwłaścicieli, a więc również pozwanych. Powódka takiej zgody formalnie od pozwanych nie otrzymała, nie wystąpiła też o upoważnienie jej do wykonania remontu dachu budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości. Powyższa regulacja nie stanowi jednak przeszkody, aby współwłaściciel posiadający udział w częściach wspólnych budynku nie mógł skorzystać z innego uprawnienia, tj. wynikającego z normy art. 209 k.c., według której każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W ocenie Sądu I instancji, powódka wykazała w toku postępowania, że brak niezwłocznie podjętych przez nią działań skutkowało zagrożeniem dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku, jak też wymagał tego – w trybie pilnym – stan techniczny budynku. W takiej sytuacji powódka mogła wykonać remont dachu nawet bez uprzedniej zgody pozwanych współwłaścicieli. Powódka mogła zatem domagać się od pozwanych zwrotu poniesionych kosztów, ale nie uzgodniła ona z nimi wysokości tych kosztów. Sąd Rejonowy zgodził się ze stanowiskiem pozwanych, że w oparciu o sporządzony na ich zlecenie kosztorys powykonawczy, winni oni partycypować w kosztach remontu dachu tylko co do kwoty wynikającej z tego kosztorysu, ocenionego również przez biegłego jako wykonany pod względem formalnych i merytorycznym prawidłowo. Przy czym powinna to być kwota netto, co wynika wprost z zeznań wykonawcy robót. Dlatego odpowiedzialność pozwanych powinna dotyczyć tylko należności w kwocie 13 183,42 zł, co z uwagi na udział procentowy pozwanych w nieruchomości wspólnej daje kwotę 7 472,36 zł (13 183,42 zł x 56,68%). Taką też kwotę w przybliżeniu pozwani zobowiązali się zresztą zapłacić powódce w ratach, stosownie do ich pisma z dnia 23 stycznia 2017 r. Dalej zaś idące powództwo, jako nie znajdujące uzasadnienia w okolicznościach sprawy, należało oddalić.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani. Zaskarżyli go w zakresie pkt I, III oraz IV. Zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art. 209 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie oraz art. 199 k.c. poprzez jego niezastosowanie wskutek błędnego przyjęcia, że remont dachu w okolicznościach niniejszej sprawy stanowił czynność zachowawczą, z uwagi na zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku, a także jakoby w trybie pilnym wymagał tego stan techniczny budynku w sytuacji kiedy zagrożenia takiego nie było, a czynność tę należało potraktować jako przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli, której to zgody powódka nie uzyskała ani od pozwanych ani na mocy orzeczenia sądu;

- art. 405 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że roszczenie powódki znajduje oparcie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, w sytuacji, gdy art. 405 k.c. nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie albowiem powódka posiadała źródło zobowiązania na podstawie którego miała obiektywną możliwość dochodzenia swych praw;

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, to jest:

- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez oparcie wyroku uwzględniającego powództwo na art. 209 k.c. oraz art. 405 k.c., na których powódka nie opierała powództwa, a w konsekwencji orzeczenie ponad żądanie strony;

- art. 233 § 1 k.p.c., 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że powódka wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, to jest wykazania w toku postępowania, że brak niezwłocznie podjętych przez nią działań skutkowało zagrożeniem dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku, jak też wymagał tego – w trybie pilnym – stan techniczny budynku w sytuacji, kiedy wniosku takiego nie można wywieść z zebranego materiału dowodowego

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, a w szczególności zeznań A. S., przesłuchania powódki i pozwanej i nie wywiedzenie z nich wniosku o istnieniu ustnej umowy stron na osuszenie budynku;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dopuszczenie jako dowodu w sprawie wypowiedzi biegłego wykraczających poza zakres udzielonego zlecenia w sytuacji kiedy nie mogły one stanowić podstawy dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznanie, że pozwani zobowiązani są do poniesienia kosztów faktycznie przeprowadzonych prac remontowych w sytuacji, gdy biegły w pisemnej opinii oraz ustnej opinii uzupełniającej wskazał na brak ekonomicznego uzasadnienia zmiany pokrycia papowego na blachę trapezową powlekaną,;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wywiedzenie wniosku o uznaniu niewłaściwym roszczenia przez pozwanych i przerzucenia na nich ciężaru dowodzenia w sytuacji, kiedy wobec braku zgody na remont, a w konsekwencji nieważności umowy o remont dachu należy przyjąć, że niewłaściwe uznanie długu, oparte o nieważną czynność prawną, również dotknięte jest nieważnością;

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie dlaczego sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka R. K. i na ich podstawie ustalił stan faktyczny, podczas kiedy zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadków A. S., A. M. (2) i zeznaniami stron

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

a) brak wskazania, na podstawie jakich dowodów sąd uznał, że „powódka wykazała w toku postępowania, że brak niezwłocznie podjętych przez nią działań skutkowało zagrożeniem mieszkańców budynku, jak też wymagał tego – w trybie pilnym – stan techniczny budynku”

b) brak wyjaśnienia, dlaczego Sąd nie podzielił argumentacji biegłego i nie uwzględnił przy orzekaniu o wysokości zapłaty jedynie uzasadnionych ekonomicznie kosztów wykonanych prac wskazanych przez biegłego.

Powołując się na powyższe zarzuty, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie zaś o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez obniżenie kwoty zasądzonej w pkt I zaskarżonego wyroku do 3.919,30 zł oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, zaskarżony wyrok podlega zmianie, zaś powództwo oddaleniu.

Na wstępie rozważań podkreślić należy, że strony niniejszego procesu były właścicielami lokali, które wchodziły w skład nieruchomości położonej w D. przy ul. (...). W budynku, w którym zamieszkiwały, znajdowały się dwa lokale mieszkalne. Strony tworzyły zatem tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, stąd do zarządu nieruchomością wspólną – z mocy art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) – odpowiednie zastosowanie miały przepisy kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Pod pojęciem zarządu rzeczą wspólną rozumieć należy całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tejże rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. Są to czynności faktyczne (najczęściej związane z eksploatacją i remontami rzeczy), czynności prawne (zawarcie umów związanych z rzeczą, w tym wynajęcie lub wydzierżawienie rzeczy), a także czynności o charakterze urzędowym (tak: Mariusz Fras w: Komentarzu do art. 199 Kodeksu cywilnego. LEX).

Trafnie przyjął Sąd I instancji, że zawarcie umowy, której przedmiotem był remont dachu we wskazanym wyżej budynku, jak również sam remont, stanowiły czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną w rozumieniu art. 199 k.c. Wynika to z zakresu tychże prac, ich kosztu, jak również stopnia skomplikowania technicznego czynności składających się na takie prace. W konsekwencji, z przywołanego przepisu wynika jasno, że dla dokonania czynności z tej kategorii niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku jej braku, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Stosownie do ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c., obowiązek wykazania, że powódka dysponowała zgodą pozwanych, którym przysługuje udział we współwłasności nieruchomości w wysokości (...), na zawarcie umowy o remont dachu spoczywał na tejże powódce. Zaznaczyć przy tym należy, że owa zgoda dotyczyć ma wszystkich elementów przedmiotowo istotnych dotyczących planowanej umowy, to jest zarówno wyboru kontrahenta, określenia wynagrodzenia (bądź podstaw do jego ustalenia), jak i zakresu robót.

Powódka nie wywiązała się z opisanego wyżej obowiązku dowodowego i nie wykazała, by pozwani wyrazili zgodę na zawarcie umowy o określonych warunkach. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie stanowisko Sądu I instancji. Na brak udzielenia takiej zgody wskazuje choćby treść pism pozwanych z dnia 12 grudnia 2016 r. i 27 grudnia 2016 r. Wskazywali w nich konsekwentnie, że nie brali udziału „w podejmowaniu decyzji w sprawie kosztów, wyboru wykonawcy i zakresu remontu dachu wspólnej nieruchomości” (pismo z dnia 12 grudnia 2016 r.) oraz, iż „żadne informacje na temat terminu planowanego remontu jak i dokumenty związane z remontem, wyborem wykonawcy, a także kosztami inwestycji nie zostały [im] przedstawione” (pismo z dnia 27 grudnia 2016 r.).

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że z twierdzeń powódki, zawartych w toku jej przesłuchania na rozprawie wynika, że warunki remontu dachu uzgodnione zostać miały między powódką a pozwaną w czerwcu 2014 r. podczas spotkania z A. M. (2) na strychu budynku stron. Wykonawca przedstawić miał warunki umowy, to jest zakres robót remontowych i koszt prac, zaś strony je zaakceptowały. Miała to być jedyna rozmowa na temat kosztów remontu dachu. Powódka zeznała też, że były dwa spotkania powódki i pozwanej z dekarzem – jedno w czerwcu 2014 r., a

drugie w październiku po rozpoczęciu prac, przy czym wynagrodzenie za prace – jak już wyżej wskazano - ustalone miało być już podczas pierwszej z tych rozmów.

Pozwana w toku swego przesłuchania przyznała, że doszło do spotkania z dekarzem na strychu budynku stron w czerwcu 2014 r. Tam dojsć miało do „ogłędzin” dachu i dekarz miał wskazać przykładowe elementy dachu, które wymagają naprawy. Nie padła jednak żadna kwota wynagrodzenia wykonawcy, czy też kosztu prac remontowych. W październiku 2014 r. prace dekarские rozpoczęły się bez zgody pozwanych ani co do ich warunków, ani nawet co do samego faktu ich realizacji.

Należy nadto przywołać treść zeznań A. M. (2), który stwierdził, że w czasie owego pierwszego - czerwcowego spotkania nie ustalono żadnych szczegółowych warunków umowy, a jedynie wykonano pomiar dachu, na którym wykonywane miały być prace remontowe, wówczas także świadek odebrać miał od stron informacje o stanie dachu. Do ustalenia wynagrodzenia i kosztu robót dojsć miało – według świadka- podczas drugiego spotkania w mieszkaniu powódki.

Rozbieżności między zeznaniami A. M. (2) oraz powódki dotyczącymi przebiegu rozmów mających na celu ustalenie warunków umowy są na tyle istotne, że w oparciu o twierdzenia tychże osób nie można czynić stanowczych ustaleń faktycznych w analizowanym zakresie. Rozbieżności te dotyczą liczby spotkań, przebiegu spotkania w czerwcu 2014 r. na strychu budynku stron oraz miejsca, gdzie doszło do uzgodnienia wynagrodzenia należnego A. M. (2).

Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że zgody współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie można domniemywać. Winna być ona niewątpliwa. Trafnie wskazuje się w orzecznictwie, że brak sprzeciwu współwłaścicieli wobec realizacji tego rodzaju czynności – nawet przez kilka lat - nie oznacza jeszcze aprobaty (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 lipca 2003 r. sygn. IV SA 4069/01).

Istotne jest także, że owa wymagana zgoda współwłaścicieli musi być wyrażona przed dokonaniem czynności, której dotyczy, nie zaś później. Nie jest skuteczne ewentualne późniejsze wyrażenie takiej zgody. Brak zgody wszystkich współwłaścicieli powoduje, że czynność jest bezwzględnie nieważna i nie może być potwierdzona przez pozostałych współwłaścicieli. Nie ma tu zastosowania art. 63 k.c., który dotyczy zgody osoby trzeciej; współwłaściciele nie są osobami trzecimi w odniesieniu do czynności odnoszących się do rzeczy. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2019 r., V ACa 408/18 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2006 r., I ACa 829/05).

W konsekwencji, bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy pozostaje stanowisko pozwanych z grudnia 2016 r. co do udziału w finansowaniu kosztów remont dachu.

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, że umowa o remont dachu zawarta między E. K. a A. M. (2) nie wywarła żadnych skutków prawnych w stosunku do pozwanych. Nie stali się oni także stronami stosunku prawnego, na podstawie którego zobowiązani byłiby do zapłaty – z tytułu realizacji robót naprawczych w budynku stron - czy to na rzecz powódki, czy A. M. (2).

Sąd Okręgowy uznaje za słuszne podnoszone przez apelanta zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 321 § 1 k.p.c. Za naruszające tenże przepis uznać bowiem należy postępowanie Sądu, który opiera wyrok zasądający świadczenie na innej podstawie faktycznej, niż to uczyniła strona powodowa w toku postępowania. Powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, od początku opierała swe żądanie zapłaty o instytucję zarządu rzeczą wspólną, nie wskazując nadto przy tym, że jej działanie ma charakter czynności „nagłej”, „zachowawczej”. W tej sytuacji niedopuszczalne było uwzględnienie jej żądania, czy to na podstawie 209 k.c., czy to art. 405 k.c. Zupełnie inne są przesłanki skutecznego dochodzenia roszczenia w oparciu o każdą z analizowanych instytucji prawa cywilnego. Odmienne okoliczności są przedmiotem postępowania dowodowego. Na stronie powodowej ciąży w każdym z takich powództw ciężar wykazania zupełnie innych okoliczności. Zupełnie inaczej też wygląda obrona osób, przeciwko którym kierowane jest każde z tych żądań.

Jak już wskazano, powódka wywodziła swe roszczenie z zarządu rzeczą wspólną. Sąd Rejonowy uznał żądanie za zasadne w oparciu o art. 209 k.c. Zgodnie z tym przepisem, każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Trafnie określa się w doktrynie tę grupę czynności prawnych, faktycznych i procesowych, jako niepodjęmowane w celu gospodarowania rzeczą wspólną, lecz w celu zachowania rzeczy wspólnej i wspólnego prawa. Stanowią one metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia „zarządu” Zazwyczaj mają one charakter interwencyjny i nagły jako reakcja na zdarzenie, które może zagrozić integralności rzeczy, podejmowana w celu zapobieżenia powstaniu szkody w rzeczy bądź jej utraty (vide: M. F. w Komentarzu do art. 209 k.c.). Powódka w toku postępowania nie powoływała się na „interwencyjny” charakter prac podjętych w następstwie jej uzgodnień z A. M. (2). Przeciwnie, powoływała się na porozumienie dotyczące podjęcia tych prac zawarte z pozwanymi. N. zatem było - w okolicznościach niniejszej sprawy - uwzględnienie powództwa w oparciu o art. 209 k.c. To samo dotyczy możliwości oparcia wyroku na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powódka nie powoływała się jednak na okoliczności faktyczne stypizowane w tymże przepisie.

Jedynie na marginesie, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że nie sposób przyjąć za Sądem I instancji, iż powódka wykazała w toku postępowania, że brak niezwłocznego podjęcia prac dekarских skutkowałby zagrożeniem bezpieczeństwa mieszkańców budynku, jak też, by wymagał tego - w trybie pilnym - stan techniczny budynku. Należy jednak wskazać, że z zeznań samego A. M. (2) wynika jednoznacznie, iż dokonując oględzin dachu budynku stron, stwierdził, że jego stan „na pewno” nie stanowił bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. Stwierdził nadto, że „nie było tam fatalnie”. Oczywiście jest nadto, że gdyby stan dachu tejże nieruchomości był w istocie tak zły, to powódka nie zaakceptowałaby sytuacji, aby w czerwcu zawrzeć umowę prace remontowe, które miały być wykonane dopiero w październiku.

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, że zaskarżony wyrok podlega zmianie, a powództwo oddaleniu na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Pozwani wygrali proces w całości. Zasądzeniu na ich rzecz podlegała kwota 3.600 zł tytułem kosztów wynagrodzenia fachowego pełnomocnika, wliczona w oparciu o § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.), opłaty skarbowe od pełnomocnictw udzielonych przez pozwanych w łącznej wysokości 34 zł oraz wydatki na oględziny w wysokości 34,80 zł.

O kosztach postępowanie apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zasądzeniu na rzecz pozwanych, którzy wygrali postępowanie apelacyjne, podlegała kwota opłaty sądowej od apelacji oraz wynagrodzenia fachowego pełnomocnika.

(...)