

Sygn. akt I C 1516/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Natalia Kierznikiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2015 w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S.

przeciwko I. J., J. J. (1)

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 7.483,58 zł (siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt osiem groszy) wraz z odsetkami;

II. zasądza od pozwanej I. J. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 6.211,20 zł (sześć tysięcy dwieście jedenaście złotych dwadzieścia groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2013r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego J. J. (1) na rzecz powódki (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 6.211,20 zł (sześć tysięcy dwieście jedenaście złotych dwadzieścia groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2013r. do dnia zapłaty;

IV. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

V. kosztami procesu obciąża powoda w wymiarze 56% zaś pozwanych w wymiarze 44% pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

IC 1516/14

UZASADNIENIE

Powódka, (...) nieruchomości przy K. J. 4 w S. domagała się zasądzenia od pozwanych I. J. i J. J. (1) solidarnie na swoją rzecz kwoty 28.081 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż powódka, będąca tzw. małą wspólnotą mieszkaniową, której pozwani są członkami, zawarła z E. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo Budowlano - (...)” w G., który wygrał przetarg, umowę o remont elewacji, balkonów, parkanu i wykonanie prac konserwatorskich i restauracyjnych kamienicy w S. przy K. J. 4 za ustalonym wynagrodzeniem ryczałtowym w kwocie 367.089,83 zł. W toku realizacji umowy okazało się, że zachodzi potrzeba wykonania robót dodatkowych za kwotę 30.408,23 zł, na których wykonania wspólnota jednomyślnie wyraziła zgodę. Wspólnota Mieszkaniowa uzyskała finansowanie zewnętrzne na wskazaną inwestycję, w postaci refundacji Miejskiego Konserwatora Zabytków w S.

(149.999,50 zł), refundacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w G. (27.977 zł) dotacji (...) SA w S. (70.107,54 zł), (...) "E.(...) S. (11.265,14 zł). W okresie od 7 stycznia 2010r. do 18 kwietnia 2011r. E. S. otrzymał bezpośrednio z konta bankowego wspólnoty sumę 282,778,85 zł, to jest całe finansowanie zewnętrzne oraz środki z funduszu remontowego Wspólnoty. Środki powyższe nie pokryły całości należności z tytułu wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych. Do zapłaty pozostała kwota 112.931,04 zł, co do której ustalono, że pokryją ją członkowie wspólnoty stosownie do posiadanych udziałów. W efekcie część właścicieli lokali zawarła z E. S. ugody, na podstawie których właściciele ci uregulowali swoją część zadłużenia. Pozwani ugody nie zawarli i swojej części należności nie zapłacili. Wobec niez uzyskania całości wynagrodzenia E. S. skierował sprawę przeciwko wspólnocie do sądu, uzyskując tytuł wykonawczy, a następnie na drodze egzekucji wyegzekwował kwotę 28.574,95 zł, z czego wierzyciel uzyskał 26.374,91 zł. Z uwagi na powyższe, Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 28.081 zł, jednak bezskutecznie. Na kwotę objętą pozwem złożyły się: kwota 16.882,35 zł (udział pozwanych w kosztach remontu stosownie do udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej - 11%) oraz kwota 11.198,65 zł (naliczone przez wierzyciela odsetki ustawowe za okres 3 lat, koszty procesu i koszty egzekucyjne).

Nakazem zapłaty z dnia 24 kwietnia 2014r. (...) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wywiedli sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa na koszt powódki, zarzucając brak legitymacji czynnej po stronie powodowej oraz kwestionując powództwo tak co do zasady jak i wysokości. Wskazali, że pozwana nie wyrażała zgody na wykonanie remontu balkonów przez E. S., nie podpisała umowy z tymże w przedmiocie przeprowadzenia prac remontowych, nie wyrażała zgody na rozliczenie z wykonawcą robót w formie ugody, oferta wybrana przez wspólnotę nie była ofertą najkorzystniejszą. Strona pozwana była gotowa uiścić należną wykonawcy część wynagrodzenia stosownie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej, jednak bez uwzględnienia kosztu remontu balkonów. Pomimo kilkukrotnych próśb o podanie należnej kwoty informacji co do jej wysokości nie uzyskała. Zdaniem pozwanych, w przedmiotowej sprawie to współwłaściciel nieruchomości wspólnej, nie zaś Wspólnota Mieszkaniowa, powinni osobiście występować w charakterze strony powodowej, natomiast żądanie pozwu powinno wskazywać konkretnie jaka kwota ma być zasądzona na rzecz każdego ze współwłaścicieli. Wskazali ponadto, że (...) S.A. pokryła jedynie 19% kosztów remontu jakkolwiek w umowie przewidziano, że pokryje 30%. Pozwana nie zgadzała się na remont balkonów, bowiem do lokalu pozwanych nie należy żaden balkon, balkony nie stanowią części wspólnej nieruchomości, zaś koszt ich remontu został zawyżony. Zważywszy zaś, że pozwana nie podpisała umowy z E. S., a jej podpisanie stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną, umowa jest nieważna, podobnie jak protokół odbioru robót. Ponadto wskazali, iż kwota żądana tytułem partycypacji pozwanych w kosztach remontów została wyliczona błędnie, bowiem nie odpowiada udziałowi pozwanych w prawie własności nieruchomości wspólnej. Co do obciążenia pozwanych kosztami z tytułu odsetek i należności sądowych oraz egzekucyjnych w kwocie 11.198,65 zł pozwani wskazali, że została ona ustalona dowolnie a nadto zarzucili, że nie mogą ponosić kosztów egzekucyjnych, bowiem powódka nie wykazała, aby postępowanie dotyczyło ich zadłużenia, a nadto, nie będąc stroną tamtego postępowania nie mieli możliwości kwestionowania rozstrzygnięć ani obrony swych praw. Wskazali również, iż brak jest podstaw do zasądzenia świadczenia solidarnie od pozwanych.

Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 27 listopada 2014r. pełnomocnik pozwanych wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na brak zdolności sądowej po stronie powodowej.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2014r.(...)odmówił odrzucenia pozwu.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2015r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa cofnęła powództwo co do kwoty 7.483,58 zł wraz z odsetkami od dnia 4 września 2013r. domagając się umorzenia postępowania w tym zakresie.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2015r. pozwani wyrazili zgodę na częściowe cofnięcie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w S. tworzy sześć lokali. Pozwani są właścicielami, w udziałach po 1/2 części, lokalu nr (...) objętego księgą wieczystą (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 11/100 części.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nieruchomości wspólnej, k. 355-356; umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, k.10-13, decyzja z dnia 23 maja 2011r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, k.14-15v, wydruk księgi wieczystej (...), k.381-386

W dniu 28 sierpnia 2009r., po przeprowadzeniu przetargu, pomiędzy powodową Wspólnotą Mieszkaniową a oferentem, który wygrał przetarg, E. S. prowadzącym działalność gospodarczą jako E-S Przedsiębiorstwo Budowlano – (...) zawarta została umowa, na podstawie której E. S. przyjął do realizacji remont elewacji, balkonów, parkanu oraz wykonanie prac konserwatorskich i restauracyjnych kamienic w S. przy ul. (...) za wynagrodzeniem w kwocie 367.089,83 zł brutto. Uprzednio, w 2005r. Wspólnota podjęła jednomyślną uchwałę w sprawie przeprowadzenia remontu, przy czym w tamtym czasie członkowie Wspólnoty pozostawali w przekonaniu, że wszystkie koszty remontu zostaną pokryte ze środków zewnętrznych.

Pozwana I. J. umowy z E. S. nie podpisała, za właścicieli lokalu nr (...) podpisał ją J. J. (1). Pozwana w tym czasie przebywała za granicą i nie wiedziała o zebraniu Wspólnoty.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa, k.16-18; przesłuchanie pozwanej I. J., k.302-303, k.305; przesłuchanie pozwanego J. J. (1), k.393-395

Odbiór robót nastąpił w dniu 22 grudnia 2009r., przy czym powodową Wspólnotę Mieszkaniową reprezentował Administrator T. K. (1) oraz H. W.. W tej samej dacie E. S. wystawił powodowej Wspólnocie fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 367.089,83 zł brutto, w skład której wchodziły kwoty: 237.089,83 zł brutto za remont elewacji z obróbkami budowlanymi oraz 130.000 zł brutto za prace konserwatorskie. Termin płatności określony był w fakturze na dzień 5 stycznia 2010r.

Dowód: protokół odbioru, k.19-19v, faktura, k.20

Uchwałę (...) z dnia 23 czerwca 2010r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) (...) przy ul. (...) w S. postanowiła zlecić E. S. dodatkowe prace remontowe, konieczność wykonania których wynikała w trakcie remontu elewacji, a które nie zostały ujęte w kosztorysie inwestorskim. Oboje pozwani głosowali za podjęciem wskazanej uchwały. W protokole zebrania zaznaczono, że głównym celem spotkania było wyjaśnienie płatności wspólnoty pozostałych do uregulowania za wykonane prace. Wszyscy obecni jednogłośnie wyrazili wolę natychmiastowej spłaty części zadłużenia po otrzymaniu środków od ubezpieczyciela oraz dotacji od Gminy M. S.. Resztę kwoty Wspólnota postanowiła spłacić w ratach po podpisaniu stosownej umowy z E. S..

W oparciu o uchwałę, w dniu 29 czerwca 2010r. administrator Wspólnoty T. K. (1) zleciła E. S. wykonanie uzgodnionych prac dodatkowych.

W dniu 7 lipca 2010r., protokołem nr (...) prace dodatkowe zostały odebrane.

W dniu 9 lipca 2010r. E. S. wystawił fakturę VAT za prace dodatkowe, nr FS (...), na kwotę 30.408,23 zł, skorygowaną do kwoty 28.620,06 na podstawie faktury korygującej nr (...)

Dowód: uchwała wraz z protokołem, k.22-22v; zlecenie, k.21v; protokół, k.23; faktura wraz z fakturą korygującą, k.24 – 24v

Wobec faktu, że budynek przy ul. (...) stanowi zabytek, na pokrycie kosztów remontu powodowa Wspólnota Mieszkaniowa uzyskała szereg środków zewnętrznych, to jest: kwotę 70.107,54 zł od spółki (...) Sp. z o.o., kwotę 149.999,50 zł jako dofinansowanie (...) kwotę 27.977 zł jako dotację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, kwotę 11.265,14 zł jako świadczenie z (...) Spółki akcyjnej w S.. Z kwoty otrzymanej przez Wspólnotę Mieszkaniową od (...)

S.A. w S. została zwrócona części członków Wspólnoty dokonana przez nich nadpłata należności na rzecz E. S., i tak: T. P. otrzymał zwrot kwoty 1.351,82 zł, T. K. (2) otrzymała zwrot kwoty 1.689,77 zł, H. W. otrzymała zwrot kwoty 3.492,20 zł.

Tytułem zapłaty za wykonane roboty budowlane E. S. otrzymał zapłatę kwot: 221.000 zł w dniu 6 stycznia 2010r., 31.000 w dniu 26 stycznia 2010r, 26.047,50 zł w dniu 16 listopada 2010r., 4.731,35 zł w dniu 18 kwietnia 2011r., przy czym dokonując przelewu z rachunku Wspólnoty Administrator wskazał w tytule przelewu, że na kwotę tę składa się 1.802,42 zł należności p. G., 1.689,77 zł należności p. C. oraz 1.239,16 zł należności p. D..

Z należnej kwoty 395.709,89 zł wierzyciel uzyskał zatem 282.778,85 zł, więc do rozliczenia pozostała kwota 112.931,04 zł.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa z (...) S.A., k.137-140; korespondencja z (...) Sp. z o.o., k.216-217; pismo z 23.11.2009r., k.218; wyciągi z rachunku bankowego, k.26-29, k.31-34; zestawienie wpływów do Wspólnoty z tytułu refundacji i dotacji, k.36; zestawienie należności i wpłat, k.35; zestawienie kont, k.30; zeznania świadka T. K. (1), k.235-238

Zważywszy, że okazało się, iż finansowanie zewnętrzne nie wystarczy na pokrycie całej należności, zaś Wspólnota nie była zainteresowana zaciągnięciem kredytu na ten cel, miało dojść do zawarcia umowy pomiędzy wykonawcą remontu a Wspólnotą w sprawie spłaty tej należności w ratach. Do zawarcia umowy nie doszło, natomiast część członków wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie uzgodnień z E. S. zapłaciła bezpośrednio wykonawcy, z pominięciem rachunku bankowego Wspólnoty, kwoty stanowiące ich udział w kwocie pozostałej do zapłaty. I tak, H. W. (lokal nr (...)) zapłaciła w dniu 16 września 2010r. kwotę 45.000 zł, T. P. (lokal nr (...)) zapłacił w dniu 11 października 2010r. kwotę 9.000 zł oraz w dniu 9 listopada 2010r. kwotę 3.908,75 zł, T. K. (2) (lokal nr (...)) zapłaciła w dniu 15 października 2010r. kwotę 16.152,13 zł, A. C. (lokal nr (...)) zapłaciła w dniu 8 listopada 2010r. kwotę 1.000 zł, 17 grudnia 2010r. kwotę 500 zł, w dniu 24 stycznia 2011r. kwotę 1.000 zł, w dniu 24 lutego 2011r. kwotę 1.000 zł, w dniu 28 marca 2011r. kwotę 500 zł, w dniu 18 kwietnia 2011r. kwotę 1.689,77 zł. w dniu 18 maja 2011r. kwotę 9.204,21 zł.

Dowód: uchwała(...) wraz z protokołem, k.22-22v; wiadomość e-mail od E. S. z dnia 27.01.2011r., k.38; ugoda, k.37-37v; zestawienie bezpośrednich wpłat członków wspólnoty sporządzone przez E. S., k.264; dowody wpłat A. C., k.267-270; zeznania świadka T. K. (1), k.234-238; przesłuchanie pozwanej I. J., k.302-303, k.305

Pozwani żadnych kwot na rzecz E. S. nie uiszcili uznawszy, że nie muszą partycypować w kosztach remontu balkonów, jako że do ich lokalu żaden balkon nie przylega. Jakkolwiek pozwani rozmawiali z E. S. na temat zawarcia ugody, nie doszło do porozumienia zważywszy na brak woli pozwanych zapłaty za remont balkonów.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: zeznania świadka E. S., k.273-275; przesłuchanie pozwanej I. J., k.302-303, k.305

Nie uzyskawszy pełnej zapłaty za wykonane prace, E. S. wystąpił z powództwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. i uzyskał nakaz zapłaty. Orzeczenie nie zostało nigdy doręczone żadnemu z członków Wspólnoty ani administratorowi tejże. Zostało uznane za doręczone per aviso i na tej podstawie uprawomocnione, a następnie – na wniosek wierzyciela – opatrzone klauzulą wykonalności stając się podstawą egzekucji. Właściciele lokali o postępowaniu nie wiedzieli. Powodowa Wspólnota, dowiedziawszy się o istnieniu tytułu wykonawczego nie podjęła żadnych działań zmierzających do zaskarżenia nakazu zapłaty. Cała należność na rzecz E. S. została wyegzekwowana przez komornika z rachunku bankowego Wspólnoty w toku postępowania egzekucyjnego o sygnaturze akt (...)

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: kopia tytułu wykonawczego, k.42-42v; wniosek o wszczęcie egzekucji, k.40-41; zawiadomienie o wszczęciu egzekucji, k.39; wyciągi z rachunku Wspólnoty, k.43-46v; zawiadomienie o zajęciu rachunku, k.49; postanowienie o zakończeniu postępowania, k.50; karta rozliczeniowa w sprawie (...) k.47-48v,

k.310-310v; raport szczegółowy w sprawie (...) k.51-52v, k.311-312v; przesłuchanie pozwanej I. J., k.302-303, k.305; przesłuchanie pozwanego J. J. (1), k.393-395

Pozwana zwracała się do administratora wspólnoty, T. K. (1) o podanie kwoty, obejmującej udział pozwanych w kosztach remontu elewacji, bez uwzględnienia balkonów. Powoływała się na informację od T. K. (1), że kwota należna od pozwanych wynosi około 3.000 zł.

Dowód: kopia pisma z dnia 19.12.2011r., k.79, pismo z dnia 3.09.2013r., k.80-82, notatki sporządzone przez administratora wspólnoty, k.83-84; przesłuchanie pozwanej I. J., k.302-303, k.305

Pismem z dnia 27 sierpnia 2013r. pełnomocnik powodowej Wspólnoty wezwał I. J. i J. J. (1) do zapłaty kwoty 28.081 zł stanowiącej część należności wyegzekwowanej z rachunku bankowego Wspólnoty na rzecz E. S., wyznaczając termin płatności na dzień 3 września 2013r. W odpowiedzi na wezwanie pozwana I. J. zakwestionowała prawidłowość rozliczenia kosztów remontu z uwagi na uwzględnienie w nim kosztów remontu balkonów.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: wezwanie do zapłaty, k.53; odpowiedź na wezwanie do zapłaty, k.77

W dniu 12 lutego 2015r. D. G. wpłaciła na rachunek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 7.497,18 zł tytułem dopłaty do kosztów prac remontowych elewacji budynku. W dniu 15 kwietnia 2015r. A. C. uiściła na rzecz powodowej Wspólnoty kwotę 3.735,45 zł tytułem dopłaty do należności E. S. za prace remontowe.

Dowód: potwierdzenia przelewu, k.288, k.271

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w przeważającej mierze zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stan faktyczny, w swojej istotnej treści, był zasadniczo bezsporny. Poza sporem było, że pozwani nie uiścili na rzecz wykonawcy remontu żadnych kwot tytułem uzupełnienia należnego mu wynagrodzenia, wychodząc z założenia, że nie mają obowiązku partycypacji w kosztach remontu balkonów. Poza sporem było również, że brakującą kwotę wynagrodzenia E. S. uzyskał w wyniku egzekucji przeprowadzonej z rachunku bankowego Wspólnoty, uzyskawszy uprzednio przeciwko niej nakaz zapłaty, który nie został zaskarżony.

Ustalając stan faktyczny w sprawie, Sąd oparł się w pierwszej kolejności na dowodach z dokumentów oraz wydruków dokumentów (art.308 kpc), jako że żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości. Złożone przez pozwanych kopie kosztorysów budowlanych z lat poprzedzających sporną inwestycję Sąd uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia. Nie sposób bowiem w oparciu o nie uznać, że koszt wykonania robót wskazany przez E. S. był zawyżony. Dokumenty złożone przez pozwanego J. J. (1) podczas przesłuchania w dniu 14 września 2015r. mają charakter jedynie dokumentów prywatnych, a w konsekwencji służą wyrażeniu i wyjaśnieniu stanowiska procesowego pozwanego. Co do zestawienia wpłat przedłożonego przez E. S., Sąd ów dokument prywatny uznał za wiarygodny a nadto odpowiadający rzeczywistej wysokości dokonanych wpłat. Zaznaczyć jednak należy, iż jakkolwiek w zestawieniu złożonym przez E. S. ujęte są – jako wpłaty członków wspólnoty – kwoty 1.802,42 zł należności p.G., 1.689,77 zł należności p. C. oraz 1.239,16 zł należności p.D., jest to de facto kwota wpłacona przez wspólnotę a nie bezpośrednio właścicieli lokali, stanowiąca świadczenie z (...)pomniejszone o zwroty dokonane na rzecz części członków. Twierdzenie E. S., że nie była to wpłata ze strony Wspólnoty ale jej członków nie znajduje pokrycia w rzeczywistości, jednak nie skutkuje uznaniem zeznań świadka za niewiarygodne. Oczywistym jest, że z uwagi na upływ czasu świadek nie pamięta już szczegółów rozliczeń przedmiotowej inwestycji, a nadto wskazanie przez administratora wspólnoty w tytule przelewu nazwisk właścicieli lokali uzasadnia pomyłkę świadka. Nie ulega wątpliwości, że E. S. interesowała zapłata za wykonane prace, zaś za stronę umowy uważał Wspólnotę Mieszkaniową a nie właścicieli poszczególnych lokali. Kwestie: źródeł pozyskania finansowania przez Wspólnotę, czy kto sporządzał dokumenty ugody, z którymi przychodzili właściciele lokali, świadka nie interesowały, czemu nie sposób się dziwić.

Sąd ocenił jako wiarygodne zeznania świadków E. S. i T. K. (1) w zakresie, w jakim były one niesprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym. Zeznania tych świadków były, zdaniem Sądu, szczerze i spójne, przy czym nie ulega wątpliwości, iż w kwestiach spraw wspólnotowych większą wiedzę posiadała administratorka wspólnoty. W konsekwencji, drobne nieścisłości w zeznaniach wskazanych świadków nie rzutują na całościową ich ocenę jako wiarygodnych.

Zeznania złożone przez pozwaną I. J. w przeważającym zakresie okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Pozwana wielokrotnie odwoływała się do dokumentacji, którą posiada a nieznajdującej się w aktach, robiła liczne dygresje i koncentrowała na kwestiach nieprawidłowości – w jej ocenie – w działalności dawnych przedstawicieli Wspólnoty oraz pełnomocnika strony powodowej, manifestując negatywny stosunek do tychże. W pozostałej części zeznania pozwanej, w zakresie w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego J. J. (1) w tym zakresie, w jakim twierdził on, że uzyskał na zebraniu wspólnoty w dniu podpisywania umowy z E. S., zapewnienie, że osoby nieposiadające balkonów nie będą za nie płacić. Przede wszystkim, pozwany nie był w stanie stwierdzić od kogo takie zapewnienie otrzymał, zatem nie sposób stwierdzić, czy była to osoba decyzyjna a nadto twierdzenie to nie znajduje pokrycia w pozostałym materiale dowodowym. Niewiarygodne były również twierdzenia pozwanego, że wykonawca robót budowlanych wystawił oddzielą fakturę za remont balkonów. Nie znajdują one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, jak również są sprzeczne ze stanowiskiem współpозwanej I. J., która wskazywała, że faktura nr (...) obejmowała remont elewacji oraz remont (konserwację) balkonów. Nie zasługują również na wiarę twierdzenia pozwanego o informowaniu administracji Wspólnoty oraz członków Wspólnoty o dostrzeżonych nieprawidłowościach: nieważności umowy, nieważności uchwały, zawyżonej kwocie wynagrodzenia wykonawcy remontu. Zważyć należy, iż – według własnych twierdzeń – pozwany informował o powyższych okolicznościach za każdym razem ustnie, nie zaś na piśmie, co ocenić należy jako nierozsądne wobec twierdzeń J. J. (1), że dotychczasowe uwagi zgłaszane ustnie były ignorowane. Generalnie, zeznania złożone przez J. J. (1) okazały się w znacznej części nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, bowiem w przeważającym zakresie pozwany nie relacjonował faktów, ale podjął próbę ich interpretacji i oceny. Zeznania tegoż Sąd uznał za wiarygodne i przydatne w takim jedynie zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Wskazać należy w pierwszej kolejności, iż pozwani kwestionowali istnienie po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej zdolności sądowej, a nawet istnienie samej wspólnoty, domagając się odrzucenia pozwu. Pełnomocnik pozwanych argumentował, że jakkolwiek „bezsprzeczne jest, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową, w przedmiotowym budynku ani na mocy umowy ani ustawy nie powstała wspólnota mieszkaniowa, a jest współwłasność”.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2014r, Sąd odmówił odrzucenia pozwu. Celem rozwiania wszelkich wątpliwości co do faktu istnienia wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. wskazać należy, iż do powstania wspólnoty mieszkaniowej nie jest potrzebny żaden akt prawny czy też umowa. Wspólnoty się nie zakłada, ona powstaje z mocy prawa z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu w wyroku z dnia 14 marca 2013r. wydanego w sprawie(...) wspólnota powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w momencie wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Wspólnota nie podlega też likwidacji, gdyż istnieje tak długo, jak długo występuje stan, od którego ustawa uzależnia powstanie tego podmiotu. Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym. W uchwale składu 7 Sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 roku (III CZP 65/07) stanowiącej zasadę prawną, Sąd Najwyższy przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano, że zaaprobowanie poglądu, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903, ze zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa

i zaciągać zobowiązana, pozywać i być pozywana. Przepis ten odnosi się ogólnie do wspólnot mieszkaniowych, zatem brak jest podstaw do uznania, że nie dotyczy tzw. małych wspólnot, to jest takich, w których liczba wyodrębnionych lokali jest mniejsza niż siedem.

Pozwani, wraz z właścicielami pięciu innych lokali tworzą małą wspólnotę mieszkaniową. Jak już wcześniej wspomniano, w myśl art. 19 ustawy o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Art. 199 kc stanowi zaś, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zaś zgodnie z art. 201 kc do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

W ocenie Sądu, w sprawie niniejszej, udzielenie pełnomocnictwa fachowemu pełnomocnikowi do wystąpienia z powództwem w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, jako czynność zwykłego zarządu nie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, ale ich większości. Pełnomocnictwo udzielone zostało radcy prawnemu A. S. przez większość członków wspólnoty, wobec czego kwestionowanie umocowania strony powodowej jest niezasadne. Zdaniem Sądu przyjęcie, że to wszyscy współwłaściciele winni udzielić pełnomocnictwa do wystąpienia z powództwem przeciwko części z nich powodowałyby w każdym przypadku niemożność udzielenia takiego umocowania. Raczej trudno bowiem spodziewać się, że ktokolwiek umocowałby inną osobę to wystąpienia z powództwem przeciwko sobie. Przedmiot sprawy niniejszej, w której wspólnota domaga się zasądzenia od części swoich członków zwrotu poniesionych kosztów, które ci winni byli uiścić, kwalifikuje sprawę do kategorii czynności zwykłego zarządu.

Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że zawarcie z E. S. umowy o roboty budowlane stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Okoliczność ta była pomiędzy stronami bezsporna. Pozwani nie kwestionowali twierdzeń strony powodowej, że około 10 lat temu została podjęta jednorodna uchwała o przeprowadzeniu remontu elewacji, co było niezbędne dla uzyskania środków pomocowych z instytucji zewnętrznych, dlatego okoliczność tę, w myśl art. 230 kpc należało uznać za przyznaną.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie wszyscy członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej podpisali umowę na remont elewacji budynku. Nie podpisała jej pozwana I. J., jakkolwiek podpisał ją J. J. (1) – współwłaściciel lokalu, działając wyłącznie w imieniu własnym. W tej sytuacji nie można uznać, że właściciele lokalu nr (...) złożyli oświadczenie woli o zawarciu przedmiotowej umowy. Stanowisko tychże powinno bowiem być jednorodne (art.199 kc). Zdaniem Sądu, brak wyrażenia oświadczenia woli przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) o zawarciu umowy z E. S. skutkuje uznaniem tejże umowy za bezskuteczną (vide: wyrok (...) z dnia 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 596/12). Powyższe nie może jednak, zdaniem Sądu, prowadzić do zwolnienia pozwanych z obowiązku partycypacji w kosztach remontu. Nie można bowiem tracić z pola widzenia faktu, że uprzednio podjęta była jednorodna uchwała wspólnoty dotycząca zgody na wykonanie remontu, a nadto zawarta z E. S. umowa została wykonana. Umowa zaś dotyczyła relacji związanej pomiędzy E. S. a Wspólnotą Mieszkaniową będącą inwestorem. Rozliczenia zaś pomiędzy wspólnotą a jej członkami pozostają poza regulacją wskazanej umowy.

Zdaniem Sądu, materialnoprawną podstawę roszczeń powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi art. 405 kc, który stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z treści cytowanego przepisu wynika, że przesłankami odpowiedzialności opartej na bezpodstawnym wzbogaceniu są: wzbogacenie majątku jednej osoby kosztem majątku innej osoby, związek między wzbogaceniem a zubożeniem, w takim znaczeniu, że wzbogacenie jest wynikiem zubożenia, tj. miały wspólne źródło oraz nastąpić ono musi bez podstawy prawnej (koincydencja a nie związek przyczynowo skutkowy) (vide wyrok (...) z dnia 20 lipca 2007 r., (...), wyrok (...) z dnia 25 lutego 2014 r., I ACa 1121/13). Dla roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia nie jest wymagane, aby nastąpiło przejście korzyści

z majątku zubożonego do majątku wzbogaconego, rozumianego w ten sposób, że pewna korzyść "ubywa" z jednego majątku i "przybywa" w drugim, bowiem zubożenie może być związane także z tym, iż majątek nie uległ powiększeniu, a wzbogacenie na tym, iż doszło do zaoszczędzenia na koniecznych wydatkach. (...)

Pozwani bez wątpienia wzbogacili się kosztem majątku powódki. Przede wszystkim, wobec wyremontowania elewacji zabytkowego budynku, w którym znajduje się lokal pozwanych, wzrosła wartość rynkowa tejże nieruchomości lokalowej. Co więcej, pozwani zaoszczędzili wydatków, które – jako członkowie wspólnoty - winni ponieść tytułem partycypacji w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art.207 kc, art. 13 i 14 ustawy o własności lokali).

Przechodząc do kwestii oceny stanowiska pozwanych, zgodnie z którym brak balkonu przynależnego do ich lokalu przełożył się na brak konieczności partycypacji w kosztach remontu elewacji obejmującego również balkony, uznać je należy za niezasadne. Zdaniem pozwanych balkony w nieruchomości przy ul. (...) nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej. Stanowisko to jest słuszne jedynie częściowo.

Status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku. Balkony mogą, zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku, być zarówno częścią elewacji spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., (...)) Nie ulega wątpiwości, iż balkony w nieruchomości przy ul. (...) służą do użytku właścicieli lokali, do których przynależą (wejście na balkon jest możliwe jedynie z lokalu, do którego dany balkon przynależy) co było pomiędzy stronami bezsporne. Poza sporem była również okoliczność, iż do lokalu pozwanych nie przynależy żaden balkon.

Zważyć należy, iż ani ustawa o własności lokali, ani prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia „balkon”, a doświadczenie życiowe dowodzi, iż pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, należy przyjąć, że pod pojęciem „balkonu” jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. W konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 u.w.l., że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową. (...) Przytoczony pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2008r., III CZP 10/08, Sąd w składzie rozpoznającym sprawę niniejszą podziela.

W ocenie Sądu, balkony stanowią część elewacyjną budynku. Podkreślić należy zarazem, iż w sprawie niniejszej walor estetyczny miał zasadnicze znaczenie, zważywszy, że budynek przy ul. (...) jest budynkiem zabytkowym. Nie sposób zatem uznać, że remont elewacji mógłby zostać przeprowadzony bez jednoczesnego remontu balkonów. Dbalność zaś o wygląd nieruchomości uzasadnia przyjęcie jednolitej koncepcji w zakresie doboru widocznych z zewnątrz elementów tynku. Co więcej, zaś zakres prac remontowych odnośnie balkonów wynikający z kosztorysu powykonawczego wskazuje, że wykonane prace dotyczyły elementów konstrukcyjnych balkonów, w tym, w znacznej mierze płyt balkonowych. Jakkolwiek znajdują się one wewnątrz przestrzeni dostępnej jedynie dla właścicieli lokalu, do którego balkon przynależy, niewątpiwie stanowią element konstrukcyjny.

Warto w tym miejscu przywołać fragment uzasadnienia wyroku (...) z dnia 13 sierpnia 2013 r., zapadłego w sprawie I ACa 484/13, w którym czytamy, że podłoga usytuowana w lokalu położonym na wyższej kondygnacji w postaci

desek, parkietu, płytek itp. służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, który z niej korzysta. Sufit w postaci wykończenia, czy oświetlenia służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu usytuowanego poniżej. Jednakże płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku służy do ogólnego użytku i stanowi element za którego stan odpowiedzialności ponosi Wspólnota.

Wskazane względy, w ocenie Sądu przemawiają za konkluzją że przewidziany zaskarżoną uchwałą remont obejmował te elementy balkonów, które należało uznać za części wspólne budynku. W konsekwencji, pozwani zobowiązani są do partycypowania w tych kosztach.

Wobec braku środków pochodzących z finansowania zewnętrznego na pokrycie wynagrodzenia wykonawcy remontu, a zarazem brak woli członków wspólnoty mieszkaniowej do zaciągnięcia kredytu na ten cel, obciążenie właścicieli lokali należnością odpowiadającą stosunkowemu (stosownie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej) udziałowi w kwocie stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością wynagrodzenia E. S. a kwotą na jego rzecz zapłaconą, było zasadne. Wskazać należy w tym miejscu, że podnoszona w sprzecznie okoliczność, że pozwana wyrażała gotowość pokrycia odpowiedniej i stosownej do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, części kosztów remontów (przy czym za „odpowiednią” część uznawała taką, która nie obejmuje kosztu remontu balkonów) oznacza, że przyjęta przez członków wspólnoty metoda rozliczenia brakującej kwoty, co do zasady, znalazła akceptację u strony pozwanej. Tym niemniej, pozwani żadnej kwoty na rzecz wykonawcy remontu nie zapłacili, nawet w wysokości, we własnej ocenie, bezspornej.

Kwota należna od pozwanych została wyegzekwowana przez komornika ze środków na rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej, powodując zubożenie tejsze.

Zdaniem Sądu, z przytoczonych względów uznać należało, że doszło do wzbogacenia się pozwanych kosztem powodowej Wspólnoty.

Podnoszone przez pozwanych argumenty, że oferta E. S. nie była ofertą najkorzystniejszą, że nie utworzono funduszu remontowego wspólnoty na remont przeprowadzany przez tegoż są w okolicznościach sprawy niniejszej prawnie indyferentne. Nie ma również znaczenia, wbrew stanowisku pozwanych, kwestia czy dofinansowanie zostało udzielone na remont elewacji czy balkonów. Prace remontowe obejmowały zarówno elewację jak i balkony, zatem inwestycję należy traktować jako jedną całość. Za jej realizację E. S. należało się wynagrodzenie, niezależnie od źródła finansowania. Podnoszona przez pozwanych okoliczność, że w ugodach zawartych przez E. S. z właścicielami lokali należne od nich kwoty były obniżane, czy też wątpliwość co do kwot uiszczonych przez p.G., nie ma żadnego znaczenia dla odpowiedzialności pozwanych. Wspólnota oczekiwała bowiem zwrotu kwoty stanowiącej 11% w całej brakującej należności, nie zaś różnicy pomiędzy całą kwotą brakującą a sumą wpłat pozostałych właścicieli. Nie ma, zdaniem Sądu, znaczenia dla rozstrzygnięcia argument pozwanych, że (...) zapłaciło zbyt niską kwotę w stosunku do kwoty umówionej. Powyższe bowiem nie zmienia faktu, że rozliczenia za wykonane przez E. S. prace następowały na linii wykonawca-inwestor. Kwestia pozyskania przez Wspólnotę środków finansowych pozostawała poza wskazanym stosunkiem umownym i ma znaczenie drugorzędne. Co więcej, członkowie wspólnoty zobowiązali się pokryć w udziałach sumę brakującą po uzyskaniu środków ze wszystkich źródeł zewnętrznych. Zobowiązała się do tego również strona pozwana, o czym świadczy fakt, że zwracała się do administratora Wspólnoty o wskazanie konkretnej kwoty do zapłaty (nieuwzględniającej kosztów remontu balkonów), jak i to, że wzywała E. S. do zawarcia ugody, jakkolwiek bezskutecznie.

Oceniając obowiązek zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych Sąd doszedł do przekonania, że wymiar kwotowy tego obowiązku winien być mniejszy niż żądana w pozwie kwota, której zasądzenia domagała się strona powodowa. O ile za należną uznać należy kwotę 6.211,20 zł od każdego z pozwanych, to jest łącznie 12.422,40 zł, czyli 11% z kwoty 112.931,04 zł stanowiącej brakującą część wynagrodzenia E. S., o tyle pozostałe żądania, składające się na dochodzoną kwotę, są nienależne.

E. S., który wielokrotnie w trakcie składania zeznań podkreślał, że dla niego stroną umowy była Wspólnota Mieszkaniowa, a nie właściciele poszczególnych lokali, wzywał do zapłaty brakujących kwot administrację wspólnoty

a nie pozwanych. Brak jest zatem podstaw do obciążenia pozwanych wyegzekwowanymi odsetkami, bowiem co do nich wymagalność roszczenia dochodzonego przez E. S. od Wspólnoty Mieszkaniowej, nie nastąpiła.

Brak również uzasadnienia do obciążenia pozwanych kosztami procesu w sprawie przeciwko Wspólnocie wytoczonej przez E. S. oraz kosztów egzekucji. Żądana przez wykonawcę remontu kwota znacznie przekraczała sumę odpowiadającą zobowiązaniu pozwanych. Co więcej, Wspólnota dowiedziawszy się o nakazie nie podjęła działań zmierzających do odwołania się od niego, podważenia tytułu wykonawczego, jakkolwiek oczywistym jest, że w sprawie nie nastąpiło prawidłowe doręczenie a w konsekwencji nakaz zapłaty de facto nie uległ uprawomocnieniu. Odpowiedzialnością zatem za wskazane koszty nie sposób obciążyć pozwanych.

Z przytoczonych względów, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punktach II, III i IV, w punkcie I umarzając postępowanie w zakresie objętym cofnięciem powództwa.

Świadczenie należne Wspólnocie od pozwanych Sąd zasądził w udziałach odpowiadających ich udziałom w prawie własności nieruchomości lokalowej, nie zaś solidarnie. W myśl bowiem art. 3 ust.3a ust. o własności lokali, na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 zd. 1 kc, który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Zgodnie z żądaniem pozwu jako termin początkowy naliczania odsetek przyjęto dzień 4 września 2013r., to jest dzień następujący po dacie wyznaczonej w wezwaniu do zapłaty jako termin spełnienia świadczenia.

Orzekając o obowiązku zwrotu kosztów procesu, Sąd miał na uwadze, że strona powodowa wygrała sprawę w 44% zaś strona pozwana w 66%. Wyliczeń tych Sąd dokonał mając na uwadze kwotę pierwotnie żadaną pozwem. Zważywszy, że częściowe cofnięcie powództwa nastąpiło w toku procesu, w zakresie objętym cofnięciem stronę powodową należało uznać za przegrywającą. Wobec powyższego na zasadzie art. 100 kpc Sąd dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (art.108§1 kpc).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)