

Sygn. akt III Ca 951/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędzia SSO Andrzej Dyrda

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa K. P. i L. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) - Al. (...) w G.

przy interwencji ubocznej R. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 19 marca 2015 r., sygn. akt I C 1867/13

1) **zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1 o tyle, że w miejsce kwoty 10.859,32 złotych zasądza kwotę 11.309,54 (jedenaście tysięcy trzysta dziewięć 54/100) złotych,**

b) **w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.242 (tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złote z tytułu kosztów procesu;**

2) **oddala apelację w pozostałej części;**

3) **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 498 (czteryście dziewięćdziesiąt osiem) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 951/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 marca 2015 r. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 10.859,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2013 r., oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz powodów 1.013,20 zł z tytułu kosztów procesu, nie obciążył powodów kosztami postępowania poniesionymi przez interwenienta ubocznego. Sąd ustalił, że w dniu 5 kwietnia 2012 r. w budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej położonym przy

ulicy (...) w G. doszło do wybuchu gazu z butli gazowej z winy najemcy jednego z lokali znajdujących się w tym budynku. W wyniku tego zdarzenia doszło do zawalenia się stropu nad piwnicą oraz uszkodzenia zwornika w łukowym elemencie stropu piwnicznego. Na zlecenie wspólnoty sporządzono opinię techniczną, z której wynikało, że należy odbudować zburzony strop nad piwnicą. W dniu 22 czerwca 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nakazującą pozwanej wspólnocie wykonanie zaleceń określonych w projekcie budowlanym, sporządzonym na zlecenie wspólnoty. W tym czasie zarządcą nieruchomości pozwanej był R. S.. Po otrzymaniu decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawarł on w imieniu wspólnoty z powodami umowę o wykonanie robót budowlanych w zakresie remontu stropu i zwornika mieszkania zgodnie z kosztorysem ofertowym. Na podstawie tej umowy powodowie wykonali prace budowlane, których część dotyczyła elementów wspólnych budynku a część lokalu mieszkalnego położonego bezpośrednio nad pomieszczeniem piwnicznym, gdzie doszło do zawalenia się stropu. Lokal ten stanowił własność jednego z członków pozwanej wspólnoty. Prace w lokalu mieszkalnym polegały na postawieniu ścianki działowej, założeniu drzwi do WC, położeniu posadzki i cokołu, tapetowaniu ścian, wykafelkowaniu łazienki, wymianie brodzika i kabiny natryskowej prysznica, wymianie umywalki, baterii oraz muszli klozetowej. Po wykonaniu i odebraniu prac przez zarządcę wspólnoty powodowie wystawili fakturę na kwotę 26.659,52 zł z terminem zapłaty do dnia 14 września 2012 r. W kwocie tej 6.800,20 zł stanowiło wartość prac wykonanych w lokalu należącym do członka wspólnoty. Pozostała część dotyczyła remontu elementów wspólnych budynku zgodnie z projektem budowlanym. Pozwana zwróciła się do ubezpieczyciela o wypłatę odszkodowania obejmującego całość prac wykonanych przez powodów. Ubezpieczyciel wypłacił jedynie część żądanej przez pozwaną kwoty a o pozostałą część pozwana wytoczyła przeciwko ubezpieczycielowi powództwo. Z wypłaconej przez ubezpieczyciela kwoty 9.000 zł przekazała powodom. Sąd wskazał, że roszczenie powodowie wywodzili z umowy o dzieło. Zarządca wspólnoty, w ocenie Sądu, upoważniony był do dokonywania czynności zwykłego zarządu. Do takich czynności należało przeprowadzenie remontu w zakresie części wspólnych budynku. Podkreślił Sąd, że poza sporem pozostawała wartość robót wykonanych przez powodów w części wspólnej budynku i wartość robót wykonanych w lokalu stanowiącym odrębną własność. Wobec faktu, że koszty wykonania prac remontowych przez powodów w zakresie części wspólnych budynku wyniosły 19.859,32 zł, a pozwana uregulowała z tej kwoty jedynie 9.000 zł, Sąd na podstawie art. 627 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powodów pozostałą część wynagrodzenia w kwocie 10.859,32 zł. Za niezasadne uznał żądanie powodów w części dotyczącej kosztów remontu wykonanego w lokalu stanowiącym odrębną własność jednego z członków wspólnoty. Oddalenie w tej części powództwa spowodowało stwierdzenie Sądu, że wspólnota nie posiadała zdolności prawnej do zawarcia umowy w zakresie prac remontowych w lokalu stanowiącym odrębną własność. Podkreślił, że wspólnota mieszkaniowa jako tzw. osoba ustawowa w rozumieniu art. 33¹ k.c. może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania ale jedynie w zakresie gospodarowania nieruchomością wspólną. Przeprowadzenie prac remontowych w lokalu stanowiącym odrębną własność wykraczało poza obowiązki wspólnoty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W zakresie tej części prac objętych umową pozwanej zastępowanej przez zarządcę nie przysługiwała zdolność prawną, a tym samym w tej części umowę uznać należało za nieważną zgodnie z art. 58 § 1 k.c. W zakresie prac remontowych wykonanych przez powodów w lokalu stanowiącym odrębną własność, z uwagi na nieważność umowy, powództwo podlegało oddaleniu. O odsetkach orzekł Sąd w oparciu o art. 481 § 1 i 2 k.c., o kosztach postępowania - po myśli art. 100 i 107 k.p.c.

W apelacji powodowie zarzucili naruszenie prawa materialnego - art. 58 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, co doprowadziło do przyjęcia, że umowa zawarta pomiędzy stronami jest częściowo nieważna, art. 7 w związku z art. 103 § 3 k.c. przez niezastosowanie, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że umowa zawarta pomiędzy stronami jest częściowo nieważna, art. 18 ust. 3 ust. i 2a ustawy o własności lokali przez niezastosowanie, co doprowadziło do przyjęcia, że zarządca nie posiadał zdolności prawnej do zawarcia umowy z powodami w zakresie wykonania prac remontowych w lokalu nr 1a, naruszenie prawa procesowego - art. 233 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, co ujawniło się przez nieobiektywną ocenę materiału dowodowego, wyciągnięcie wniosków, które nie znajdują odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale, bezzasadnym przyjęciu, że pozwana, a co za tym idzie także zarządca nie mogli skutecznie zawrzeć z powodami umowy o wykonanie prac remontowych w lokalu nr 1a. W oparciu o te zarzuty skarżący domagali się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości,

zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Skarżący są w błędzie utrzymując, że oddalenie powództwa spowodowało ustalenie Sądu Rejonowego, iż zarządca pozwanej wspólnoty nie miał zdolności prawnej do zawarcia umowy z powodami. Chybione są zarzuty apelacji kwestionujące rzekome ustalenia co do zakresu uprawnień zarządcy jako nieoparte na dowodzie z umowy bądź uchwały właścicieli lokali dotyczącej sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W rezultacie nietrafiony jest zarzut naruszenia art. 18 ust. 1 i 2a ustawy o własności lokali dotyczącego określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zmiany ustaleń w tym przedmiocie, formy czynności prawnej.

Powodowie nie kwestionowali w postępowaniu przed Sądem Rejonowym sprostowanego twierdzenia pozwanej, że właścicielem lokalu położonego nad piwnicą, w której doszło do wybuchu gazu jest A. S.. Poświadczył ten fakt interwenient uboczny w czasie przesłuchania. Z A. S. korespondowała pozwana w związku z wydatkami poniesionymi przez niego na usunięcie szkody w lokalu mieszkalnym nr 1a powstałej wskutek wybuchu gazu.

Ponieważ powodowie nie zaprzeczyli przywołanemu przez pozwaną faktowi, że szkodą objęty został także lokal nr 1a stanowiący odrębną własność A. S., pozwana nie była zobowiązana do udokumentowania tego faktu.

Niezasadnie podważają ten fakt skarżący w uzasadnieniu apelacji.

Wbrew zarzutom apelacji, nie mógł Sąd Rejonowy naruszyć art. 7 i 103 § 3 k.c., skoro przepisy te nie znajdowały zastosowania w sprawie.

Przepis art. 7 k.c. wyraża domniemanie istnienia dobrej wiary w przypadku, gdy ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary. Podstawy prawnej rozstrzygnięcia o zasadności powództwa nie stanowiły w rozpatrywanej sprawie przepisy, które uzależniają skutki prawne od dobrej lub złej wiary.

Przepis art. 103 § 3 k.c. reguluje odpowiedzialność rzekomego pełnomocnika wobec drugiej strony umowy w razie braku potwierdzenia. Roszczenia powodowie skierowali przeciwko pozwanej wspólnocie jako drugiej stronie umowy o dzieło a nie przeciwko jej zastępcy prawnemu.

Wbrew zarzutom apelacji, prawidłowo stwierdził Sąd Rejonowy częściową nieważność umowy o dzieło zawartej przez powodów z pozwaną, którą reprezentował zarządca.

W świetle przepisów ustawy o własności lokali zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej do nabywania praw i zaciągania zobowiązań została ograniczona do czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Jest wspólnota mieszkaniowa tzw. osobą ustawową w rozumieniu art. 33¹ k.c., do której odpowiednie zastosowanie mają przepisy o osobach prawnych.

Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że pozwana nie mogła podjąć ważnego zobowiązania względem powodów w zakresie czynności niezwiązanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Brak w tym zakresie zdolności prawnej wspólnoty do zaciągnięcia zobowiązania skutkowało nieważnością części umowy.

Nie naruszył przeto, jak utrzymuje apelacja, Sąd Rejonowy art. 58 k.c.

Skutek w postaci nieważności części umowy powstał niezależnie od dobrej woli powodów, ich przeświadczenia co do ważności zobowiązania pozwanej. Nie zniweczył tego skutku fakt odbioru dzieła przez zastępcę pozwanej.

Odmienne ocenił Sąd odwoławczy zakres ważnego zobowiązania pozwanej i z tej przyczyny apelacja odniosła częściowy skutek.

Z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną pozwana zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zobowiązana była wykonać zalecenia określone w projekcie budowlanym, mianowicie rozebrać istniejące pozostałości podłogi z desek podłogowych, usunąć polepę na całej powierzchni remontowanego stropu i pozostałości ceramicznej konstrukcji stropu, rozebrać uszkodzony, ale jeszcze nie zawalony strop znajdujący się pomiędzy korytarzem piwnicznym a uszkodzonym zwornikiem, dokonać naprawy spękanego zwornika stosując metodę szycia, wykonać nowy strop stalowo-ceramiczny, wykonać izolację termiczną ze styropianu, wykonać podkład pod posadzki, wykonać nową podłogę z desek lub płyt OSB i wykładziny podłogowej. Wykonanie tych zaleceń wymagało poza czynnościami uwzględnionymi przez Sąd Rejonowy, demontażu ścianek działowych, ościeżnic i urządzeń w pomieszczeniu znajdującym się nad zawalonym stropem. Bez wykonania tych czynności demontażu, niemożliwe było, jak wynika z zeznań powoda, rozebranie uszkodzonego stropu i pozostałości podłogi. Z kosztorysu zawartego w aktach sprawy, który stanowił podstawę niekwestionowanych przez strony obliczeń wartości robot w zakresie części wspólnych budynku i odrębnego lokalu wynika, że wartość robót demontażowych wyniosła, po uwzględnieniu podatku vat, 450,22 zł.

O tę kwotę podwyższyć należało świadczenie zasądzone na rzecz powodów w punkcie 1 zaskarżonego wyroku.

Z przytoczonych względów Sąd odwoławczy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 i 385 k.p.c., o kosztach postępowania w obu instancjach - po myśli art. 100 k.p.c. przez ich stosunkowe rozdzielenie; powodowie wygrali sprawę w drugiej instancji w 6,6 %, więc w takim stosunku koszty postępowania odwoławczego powinna ponieść pozwana, koszty te wyniosły 1541 zł, objęły opłatę od apelacji i wynagrodzenia pełnomocników, pozwana poniosła koszty instancji odwoławczej w wysokości 600 zł (koszty zastępstwa prawnego), a stosownie do wyniku sprawy powinna ponieść koszty w kwocie 102 zł, różnicę zobowiązani są zwrócić jej powodowie.

SSR del. M. Majewska-Lewandowska SSO T. Tatarczyk SSO A. Dyrda