

Sygn. akt III Ca 1419/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2022 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. D. (D.)

przeciwko M. Ł. (Ł.)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 19 października 2020 r., sygn. akt VIII C 42/201

- 1) oddala apelację,
- 2) oddala wniosek pozwanego o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 1419/20

## UZASADNIENIE

do wyroku z 25 października 2022 r.

Powód M. D. domagał się zasądzenia od pozwanego M. Ł. 8451,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 27 sierpnia 2019 r. oraz zasądzenia kosztów postępowania, a to z tytułu wyremontowania części wspólnej budynku będącego współwłasnością stron w tym zakresie; na kwotę dochodzoną pozwem składa się połowa poniesionych przez niego w 2016 r kosztów naprawy tarasu.

Referendarz sądowy 29 listopada 2019 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający roszczenia powoda w całości.

Pozwany złożył sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Zakwestionował zasadność współponoszenia przez niego kosztów remontu tarasu, wysokość poniesionych przez powoda kosztów tego remontu, jakości wykonanych prac, wykonywanie prac remontowych w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną, wykonanie niektórych prac wskazanych przez powoda jako wykonane oraz prawidłowości wykonania kosztorysu; zaznaczył też, że sporny taras stanowi pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego powoda, powód zaś nie konsultował z nim sposobu wykonywania prac, wyboru firm, czy materiałów i nie przedłożył wycień przed podjęciem prac; podważył też prawidłowość wykonanych prac, co do zakresu jak i jakości oraz przyjętych cen.

Wyrokiem z 19 października 2020 r. Sąd Rejonowy w Zabrze oddalił powództwo.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: powód jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (znajduje się na drugiej kondygnacji budynku położonego w Z., przy ul. (...)) i oznaczony został numerem (...), pomieszczenie przynależne do tego lokalu stanowi także taras, który jednocześnie jest stropem dla części lokalu znajdującego się na kondygnacji pierwszej (tam jest lokal będący własnością pozwanego); stan tarasu był zły, płytki były spękane i izolacja pod posadzką była pozrywana; 19 lutego 2015 r. przedstawiciele organu nadzoru budowlanego, na wniosek pozwanego, przeprowadzili oględziny w sprawie stanu technicznego tarasu, podczas których stwierdzili, że stan techniczny płytek ceramicznych jest zły, brak jest blachy opierzeniowej, istnieją uzasadnione wątpliwości, co do stanu warstwy izolacyjnej, która może być przyczyną powstających zalań i zawilgoceń; decyzją z 30 maja 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. (dalej (...)) nakazał powodowi usunąć – w terminie 2 miesięcy – stwierdzone nieprawidłowości poprzez wykonanie zgodnie ze sztuką budowlaną, szczelnej izolacji przeciwwodnej wraz ze szczelną obróbką wpustu odwodnienia tarasu i uzupełnienie brakującej obróbki blacharskiej tarasu mieszkania nr (...), tą decyzję utrzymał w mocy organ wyższej instancji; powód przeprowadził remont tarasu i poniósł koszty zaprawy, wykonania izolacji – systemu pełnego klejenia wraz z przepustem i opaską grzejną, kosztorysu powykonawczego, remont obejmował skucie warw płytek i wykonanie wylewki, nie obejmował remontu płyty tarasu tj. niższych warstw, a koszt wyniósł 16903,83 zł; zakres obowiązku wynikającego

z decyzji z 30 maja 2016 r. został wykonany w całości; na decyzje organu wyższej instancji powód złożył skargę administracyjną i wyrokiem z 21 grudnia 2016 r. uchylona została zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego 30 maja 2016 r, gdyż organ nadzoru budowlanego błędnie skierował nakaz usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego części budynku położonego w Z. przy ul. (...) wyłącznie do powoda; wyrokiem z 20 lutego 2019 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną złożoną przez pozwanego; pismem z 31 lipca 2019 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty 8451,92 zł, stanowiących połowę kosztów przeprowadzonego remontu tarasu; w odpowiedzi na pismo pozwany zaprzeczył odpowiedzialności za koszty remontu i wskazał, że stan tarasu był wynikiem wieloletnich zaniedbań w utrzymaniu stanu technicznego podłogi znajdującej się na tarasie i wierzchniej warstwy płytek oraz powierzchni wylewek betonowych, zarzucił też, że nie został poinformowany o zamiarach przeprowadzania prac, wyboru technologii, wykonawców i szacownych kosztów.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulację art. 207 k.c., uznał powództwo za przedwczesne, gdyż nie wydano jeszcze ostatecznej decyzji administracyjnej, a dopiero po jej wydaniu będzie możliwe ustalenie odpowiedzialności za remont. Uzasadnił to tym, iż remont nie był decyzją właścicielką, ale jego podstawą był zastosowany przymus wynikający z decyzji administracyjnej, która przesądziła o osobie mającej go wykonać. Zaznaczył przy tym, że na tym etapie, to organ administracyjny ponosi odpowiedzialność za decyzję, która wydana została z naruszeniem prawa i podlegała uchyleniu,

a w postępowaniu cywilnym niedopuszczalna jest kontrola prawidłowości zastosowania prawa materialnego stanowiącego podstawę wydania decyzji administracyjnej.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 207 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, że współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów;

art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie

i pominięcie, że sporny stropodach stanowi nieruchomość wspólną jako część budynku, która nie służy wyłącznie do użytku właściciela jednego lokalu, ale obu lokali znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w Z.; art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. polegające na zaniechaniu zawieszenia postępowania z urzędu, po powzięciu informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym, kiedy rozstrzygnięcie tej sprawy zależało tu uprzedniej decyzji organu administracji publicznej, co doprowadziło do oddalenia powództwa przed wydaniem decyzji przez organ administracyjny; art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego poprzez niesłuszne zaniechanie uznania poniesionych i wykazanych przez powoda wydatków na remont spornego tarasu (stropodach) jako ciężaru, o którym mowa w art. 207 k.c., dając tym samym wyraz niewłaściwej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda 8451,92 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 27 sierpnia 2019 r. oraz kosztami postępowania za obie instancje.

Wniósł także o dopuszczenie i przeprowadzenia dowodu z dokumentów: postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. nr (...) z 31 sierpnia 2016 r. o nałożeniu grzywny w celu przymuszenia i postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z 9 września 2016 r., wydanego w sprawie sygn. akt II SA/GI 839/16 na okolicznej zobowiązania powoda do wykonania remontu w zakreślonym terminie, oddalenia wniosku o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji, a w konsekwencji braku możliwości oczekiwania z wykonaniem remontu do czasu zakończenia postępowania administracyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów za porady prawne (kilka), kilka pendrive'ów, ryz papieru, kosztów paliwa, stracone zdrowie, leczenie, zabiegi, środki nasenne, ryzykowanie własnego i jego żony życia, poprzez liczne wizyty w sądach, odbieranie licznych pism sądów. Nie wskazał żadnej kwoty tych kosztów.

Powód wniósł też o dopuszczenie dowodu z decyzji nr (...) z 14 stycznia 2021 r., którą umorzono postępowanie w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego tarasu nad parterową częścią budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w Z., albowiem remont ten został wykonany.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy rozpoznawał sprawę w postępowaniu uproszczonym w składzie jednego sędziego, gdyż dotyczy żądania zasądzenia świadczenia, które nie przekracza 20000 zł (art. 505<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w związku z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c.).

Orzeczenie zostało wydane na posiedzeniu niejawnym, gdyż żadna ze stron nie wносиła o przeprowadzenie rozprawy, a samo jej przeprowadzenie nie było konieczne dla rozpoznania sprawy (art. 374 k.p.c.).

Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe powoda zgłoszone w apelacji, albowiem te okoliczności, że powód został zobowiązany do wykonania remontu decyzją administracyjną były niesporne. W tym zakresie orzeczenie oparto na regulacji art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że w toku postępowania odwoławczego powód złożył także wniosek dowodowy, w piśmie z 22 kwietnia 2022 r., o dopuszczenie dowodu z decyzji nr (...) z 14 stycznia 2021 r., którą umorzono postępowanie w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego tarasu nad parterową częścią budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w Z., albowiem remont ten został wykonany, przedkładając tą decyzję i wykazując tą okoliczność /k. 380-381/. Nie oznacza to jednak, że powód wyremontował część wspólną budynku, o czym niżej.

Kwestia związana z naruszeniem art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. jest o tyle bezzasadna, że powód – przedkładając w toku postępowania odwoławczego ww. ostateczną decyzję organu administracyjnego – wykazał, że doszło do umorzenia tego postępowania. Nie było więc żadnych podstaw do tego, aby zawieszać postępowanie w tej sprawie. Chodzi bowiem o to, że remont został wykonany.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., to powód nie wskazał w jaki sposób Sąd Rejonowy niewłaściwie ocenił materiał dowodowy. Nie może być zaś tak, że zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w rzeczywistości powód odnosi się do naruszenia art. 207 k.c. Sąd Rejonowy ustalił koszty poniesione przez powoda na remont podliczając przedstawione przez powoda faktury, ale pozwany je zakwestionował, dlatego też powód powinien wykazać koszty poniesione na remont nieruchomości wspólnej, o czym niżej. Powód także nie wskazuje, aby te koszty były innej wysokości niż podliczone przez Sąd Rejonowy.

Kwestia zastosowania regulacji art. 207 k.c. stanowi już ocenę prawną, a nie ocenę materiału dowodowego w świetle ustaleń faktycznych. Co do zasady zaś współwłaściciele odpowiadają na zasadzie art. 207 k.c. za wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości ich udziałów. Art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskazuje, że nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nie ulega wątpliwości, że taras, będący pomieszczeniem przynależnym do lokalu powoda, stanowi jednocześnie strop dla części lokalu znajdującego się na kondygnacji pierwszej, czyli lokalu należącego do pozwanego; dlatego też dochodziło do zalewania pokoju w lokalu pozwanego. Taras stanowi zaś pomieszczenie przynależne do lokalu powoda. Z przedłożonych przez stronę powodową rozstrzygnięć organów administracyjnych, w tym sądów administracyjnych, wynika, że powód odpowiada tylko za stan podłogi na tarasie, bo z niej wyłącznie korzysta, natomiast kwestie związane z zabezpieczeniem przeciwwilgociowym i odprowadzaniem wody stanowią już element stropu. Powód w tej sprawie powinien więc wykazać, że prace zostały wykonane prawidłowo i jaka była wysokość poniesionych kosztów dotyczących zabezpieczenia (izolacji). Przedstawione dokumenty w toku postępowania przez powoda wskazują na oznaczone kwoty, ale sam powód w postępowaniu przed Sądem Rejonowym wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, aby ustalić wykonanie przez niego prac na tarasie i ich wartość. Sąd Rejonowy pominął ten dowód, a w apelacji powód nie podnosi w tym zakresie zarzutów poprzez art. 380 k.p.c. co do tego postanowienia, ani nie zgłasza wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego

w tej części; inna rzecz czy zgłoszenie takiego zarzutu lub wniosku byłoby skuteczne; niewątpliwie zgłoszenie zarzutu spowodowałoby możliwość oceny zasadności wydanego przez Sąd Rejonowy postanowienia w tej części, bez tego zarzutu Sąd Okręgowy takiej oceny przeprowadzić nie może (takiego zarzutu procesowego brak). Art. 6 k.c. obciąża powoda ciężarem dowodowym w tej części, bo to on dochodzi zasądzenia konkretnej kwoty, tym bardziej, że zarzuty pozwanego wskazują na wielokrotne zawyżenie kwoty koniecznej do wykonania remontu, a nadto zarzuca on nieprawidłowość jego wykonania. Z przedłożonych w sprawie przez powoda faktur nie wynika w jakim zakresie odnoszą się one do zabezpieczenia przeciwwilgociowego i odprowadzenia wody na stropie, a w jakim zakresie do tarasu jako podłogi /k. 88-90/. Z przedstawionego przez powoda kosztorysu powykonawczego wynika, że w pracach było także skucie wylewki - zerwanie posadzki cementowej, odbicie tynków na ścianach i filarach, posadzki cementowe z cokolikami /k. 91-98, zeznania powoda k. 253v., 00:31:00-00:34:00/.

Należy więc uznać, że w realiach tej sprawy, przy podniesionych przez pozwanego zarzutach, powód nie wykazał, aby przeprowadził prawidłowo remont, a także jaki był jego koszt w zakresie części wspólnych oraz czy dotyczył on części wspólnych. Trzeba zaś wyraźnie zaznaczyć, że pozwany kwestionował jakość wykonanych prac, jak również to, że dotyczyły one części wspólnych; wskazywał, że dotyczyły one tylko warstwy wierzchniej tarasu (por. jego zaznania k. 254, 01:22:00-01:24:00), czyli tej, z której korzysta tylko powód. Inna rzecz, że pozwany w ogóle kwestionuje swoją odpowiedzialność za remont tarasu, gdyż nie uznaje go – w żadnym zakresie – jako części wspólnej nieruchomości; to jest jednak już kwestia prawa materialnego, a nie ustaleń faktycznych dotyczącego sposobu, w tym zakresu i kosztu wykonania naprawy (remontu). Elementem istotnym jest w związku z tym to, że sam powód wskazuje, iż doszło do zerwania na tarasie tylko wylewki z klejem i płytkami oraz papą pod nimi, a papa nie była oryginalną izolacją, bo pod nią było podłoże z lastryko, a pod nim dopiero izolacja (por. jego zaznania k. 253v., 00:31:00-00:34:00/.

To powód musi wykazać, że jego remont i ingerencja w część budynku dotyczą jego części wspólnej, tym bardziej, że taras jest pomieszczeniem przynależnym lokalu powoda (art. 6 k.c.). W realiach tej sprawy nie może tego zrobić inaczej niż poprzez przeprowadzenie odpowiedniego dowodu (np. z opinii biegłego), ale taki nie został zaferowany, a z jego zeznań wynika, że nie ingerował w pierwotną izolację budynku, a pozostał ze swoimi pracami na lastryko (płytkach) na tej izolacji, istniejącej wcześniej, położonych (z poziomu podłogi tarasu dokonał zabezpieczenia). Z tego wniosek, że powód nie ingerował w części wspólne budynku, innego faktu nie wykazał. Oczywiście izolacja przeciwwilgociowa służy współwłaścicielom budynku, niemniej jednak takie jej zamontowanie wskazuje, że powód nie ingerował w istniejące części wspólne budynku w tym zakresie; to wszystko wydarzyło się we wnętrzu przynależnego do jego lokalu tarasu, a nie na zewnątrz lub w samych częściach wspólnych, a z tarasu samodzielnie korzysta.

Dodatkowo istotne są też okoliczności powstania konieczności wykonania konkretnego remontu tarasu, użytkowanego tylko przez powoda, albowiem pozwany podnosi wyraźnie kwestie związane z nieprawidłowym utrzymaniem podłogi tarasu. Tylko opinia biegłego może wyjaśnić te okoliczności, zaś z dokumentacji postępowania administracyjnego wynika, że zły stan podłogi przyczynił się do konieczności remontu – wieloletnie zaniedbania konserwacyjne, a nie stwierdzono wyraźnych śladów mogących świadczyć o uszkodzeniu konstrukcji /por. decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z 30 maja (...). nr (...) z uzasadnieniem, tom II akt k. 29 akt/.

Dlatego też należy uznać, że powód nie wykazał dokonania remontu części nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie nie wykazał też kosztów, które poniósł na remont nieruchomości wspólnej. Poniesionych kosztów oznaczonych na 16903,83 zł, w realiach tej sprawy, nie można odnieść do remontu części wspólnej nieruchomości.

W tym stanie rzeczy pomimo oddalenia powództwa przez Sąd Rejonowy jako przedwczesnego, nie było podstaw do jego uwzględnienia nawet już po umorzeniu postępowania administracyjnego.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa, przy czym należy zaznaczyć, że współwłaściciele ponoszą koszty rzeczywiste, których wysokość należy wykazać i dzieje się tak w stosunku do wielkości ich udziałów (art. 207 k.c. w związku z art. 6 k.c.).

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

Pozwany nie wykazał, aby poniósł jakiegokolwiek koszty w postępowaniu odwoławczym (ich wysokość), a tylko poniesione koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony mogą zostać zasądzone od strony przegrywającej proces (art. 98 § 1 k.p.c.). Dlatego też jego wniosek o zasądzenie kosztów w postępowaniu odwoławczym, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., oddalono.

SSO Roman Troll