

Sygn. akt I C 1561/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Justyna Dyka

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **U. W.**

przeciwko **A. R.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej **A. R.** na rzecz powódki **U. W.** kwotę 578,72 zł (pięćset siedemdziesiąt osiem złotych i 72/100 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17-09-2013 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 227 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1561\13

UZASADNIENIE

Powódka U. W. pozwem z 17 września 2013r. domagała się zasądzenia od pozwanej A. R. kwoty 578,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto wносиła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania powódka podała, że wraz pozwaną i R. K. są współwłaścicielami lokalu użytkowego położonego w Z. przy ul (...) w udziałach po 1/3 części. Powódka kierując się wskazaniem kontrolerów inspekcji sanitarnej wykonała remont lokalu ponosząc koszty w wysokości 1736,17 zł. Pozwana wezwana do zapłaty 1/3 części tej kwoty odmówiła zapłaty.

W odpowiedzi na pozew (k 14-16) pozwana A. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zarzuciła, że od 29-04-2013r zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu więc jej zdaniem koszty remontu powinna stosownie do art 207 k.c. ponieść w całości powódka, która wykonała go w swoim interesie i tylko ona będzie z remontu korzystać.

Na rozprawie w dniu 09-01-2014r strony podtrzymały swoje stanowiska. Pozwana przyznała fakty wykonania remontu i wysokość poniesionych związku z tym kosztów przez powódkę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka U. W. wraz pozwaną A. R. i R. K. są współwłaścicielami lokalu użytkowego położonego w Z. przy ul (...) w udziałach po 1/3 części. Lokal składa się z dwóch głównych pomieszczeń określanych przez strony jako część męska i część żeńska. W części męskiej R. K. prowadzi zakład fryzjerski dla mężczyzn, w części żeńskiej zakład fryzjerski dla kobiet prowadziły powódka U. W. wraz pozwaną A. R.. Każda z pań miała zarejestrowaną własną działalność

gospodarczą, którą prowadziły niezależnie od siebie. Strony prowadziły zakład fryzjerski w tym lokalu od lat 90. Każda ze stron miała przeznaczone dla siebie stanowisko fryzjerskie w głównym pomieszczeniu części żeńskiej.

[dowód: okoliczność bezsporna – odpis KW k 28-36]

Stan techniczny lokalu był zły i wymagał remontu. Strony dokonywały remontów w latach 2008 i 2010 rozliczając się z kosztów ich poniesienia.

[dowód: okoliczność bezsporna]

W marcu 2013 kontrolerki sanepidu zwróciły uwagę stronom na stan techniczny lokalu sugerując wykonanie remontu.

[dowód: okoliczność bezsporna]

Strony nie mogły dojść do porozumienia co do zakresu remontu lokalu. Pozwana chciała bowiem przeprowadzić remont w zdecydowanie szerszym zakresie niż powódka. Powódka uważała, że remont według wersji pozwanej przekroczy jej możliwości finansowe. Rozmowy o remoncie strony prowadziły od października 2012r do kwietnia 2013r.

[dowód: okoliczność bezsporna, zeznania stron k 47-48]

Z powodu braku porozumienia co do zakresu remontu pozwana zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu w końcu kwietnia 2013r. Pozwana o swoim zamiarze nie uprzedziła powódki, która dowiedziała się o tym maju. Pozwana zabrała tylko swoje narzędzia pracy.

[dowód: okoliczność bezsporna]

Powódka na przełomie maja i czerwca 2013r wykonała remont lokalu w zakresie usunięcia starej boazerii, starego, zgrzybiałego tynku, tynkowania, szpachlowania, zakładania nowych listew, malowania pomieszczenia. Pozwana wiedziała o zamiarach powódki, widziała wykonane prace, do których nie zgłaszała zastrzeżeń. Prace remontowe wykonał D. K. (1). Koszt prac wyniósł 1736,17 zł w tym robocizna 950 zł. Powódka pismem z 08-07-2013 wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 742,92 zł tytułem zwrotu jej udziału w remoncie.

[dowód: okoliczność bezsporna, zeznania stron k 47-48, zeznania świadka D. K. k-46v]

Stanowisko pozwanej stoi wolne od zakończenia remontu i nikt z niego nie korzysta.

[dowód: okoliczność bezsporna]

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie

Zeznań świadków świadka D. K. (1) k -46v, i stron k47-48 Zeznania te były spójne logiczne i konsekwentne. Odtworzony przy ich pomocy przebieg zdarzeń w świetle doświadczenia życiowego oraz pozostałych dowodów w sprawie w postaci odpisów Kw rachunków i paragonów pozostałych pism stron jest całkowicie wiarygodny. Podkreślenia wymaga, że strony różnią się pomiędzy sobą wyłącznie w prawnej ocenie faktów.

Sąd zważył, co następuje:

Spór stron ograniczał się wyłącznie do odmiennej interpretacji art. 207 k.c. Powódka na jego podstawie domagała się zwrotu 1/3 swoich nakładów na remont lokalu poniesionych w kwocie 1736,17 zł –co zresztą było niesporne. Pozwana uważała, że skoro powódka skorzysta wyłącznie z remontu to ona powinna ponieść jego koszty co również wywiodła z art. 207 k.c.

Dokonując oceny sprzecznych stanowisk stron co do interpretacji art. 207 k.c. przytoczyć należy w pierwszej kolejności stanowisko doktryny i judykatury, że współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może

żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom. W uchwałach Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie współwłaściciela o zwrot wartości nakładów przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami rzeczy w czasie ich dokonywania (zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSN 2007, nr 3, poz. 38 i uchwała SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22; por. także postanowienie SN z dnia 26 marca 2009 r., I CNP 121/08, Lex nr 738072). Jednakże współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomości będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157). Pozwana w ostatniej uchwale dopatrywała się jak należy sądzić możliwości zwolnienia się z obowiązku zwrotu kosztów remontu powódce. Jej stanowisko nie zostało przez sąd podzielone. Po pierwsze wskazać należy, że remont miał charakter niewielki ale niewątpliwie były to prace konieczne związane z normalnym wieloletnim korzystaniem z lokalu i spowodowanym tym użytkowaniem zużyciem się substancji lokalu. Pozwana przez cały okres poprzedzający remont z lokalu korzystała. Nic też nie stoi na przeszkodzie aby w każdej chwili ponownie podjęła tam działalność albo wynajęła przypadającą jej część lokalu osobie trzeciej. Jej rezygnacja z możliwości korzystania z lokalu nie wynika zawartego z powódką porozumienia ale z jednostronnej jej decyzji. Decyzji mogącej być zmieniona przez nią w każdej chwili. Pozwana ponadto może swoje stanowisko wynająć osobie trzeciej co stanowi powszechną praktykę w salonach fryzjerskich czy kosmetycznych. Cały czas pozwana ma więc możliwość korzystania z lokalu w takim samym zakresie co przed zawieszeniem działalności gospodarczej, może więc także skorzystać z „owoców” remontu wykonanego przez powódkę. Dodatkowo można wskazać, że porównując korzystanie przez strony z lokalu do stosunku najmu lokali wskazać można, że drobne naprawy lokalu obciążają tego najemcę który w tym okresie z lokalu korzystał. Jak wskazano wyżej potrzeba wykonania odświeżenia lokalu powstała w czasie kiedy obie strony z lokalu korzystały podobnie jak najemcy. Obie strony powinny więc pokryć koszty tych prac stosownie do udziału w prawie do lokalu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie cytowanych przepisów orzeczono jak w sentencji uznając powództwo za usprawiedliwione w całości.

Orzeczenie o odsetkach zapadło na podstawie art. 481 k.c. od dnia wniesienia pozwu zgodnie z żądaniem.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art 98 k.p.c. albowiem pozwana przegrała proces w całości.