

Sygn. akt I C 78/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12.12.2017 r.

sprawy z powództwa A. G. (1)

przeciwko J. G.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego J. G. na rzecz powoda A. G. (1) kwotę 1.662,05 (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dwa 05/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21.12.2016r. do dnia 20.12.2017r.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Odstępuje od obciążania powoda A. G. (1) kosztami procesu.

IV. Nakazuje pobrać od pozwanego J. G. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Giżycku) kwotę 84 (osiemdziesiąt cztery) złotych tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

V. Zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adwokat L. R. kwotę 2.214 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu, w tym kwotę 414 zł tytułem podatku VAT, należnego od przyznanego wynagrodzenia.

Sygn. akt. I C 78/17

UZASADNIENIE

Powód A. G. (1) wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego J. G. kwoty 5.788 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08.12.2016r. do dnia wydania wyroku. W uzasadnieniu powód wskazał, że do roku 2014 strony wraz z ojcem były współwłaścicielami nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), z udziałami po 1/3 części. W roku 2014 ojciec stron podarował im swój udział w nieruchomości, wskutek czego współwłaścicielami posiadłości stali się wyłącznie powód i pozwany, a ich udziały były równe. Dalej A. G. (1) wskazał, że wprawdzie to on zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości, ale pozwany też często tam przebywał, a koszty utrzymania nieruchomości obciążały wyłącznie powoda. W takiej sytuacji powód domagał się rozliczenia poniesionych przez niego kosztów utrzymania nieruchomości oraz nakładów na posiadłość, przy czym ostatecznie doprecyzował czasokres, za jaki domaga się owego rozliczenia – od chwili przeniesienia na strony udziałów w nieruchomości przez ich ojca do chwili sprzedaży domu, co nastąpiło w roku 2016.

Pozwany J. G. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwany potwierdził wprawdzie, że był współwłaścicielem spornej nieruchomości, ale jednocześnie podniósł, że z tej nieruchomości korzystał wyłącznie powód, który zresztą nie ponosił żadnych nakładów i kosztów eksploatacyjnych, związanych z domem, a jeśli nawet pokrywał jakieś koszty lub nakłady, to bez zgody pozwanego. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty

1.704 zł, jaką sam poniósł czyniąc nakłady na wspólny dom. Wreszcie - z ostrożności procesowej - zakwestionował roszczenie powoda co do wysokości.

Sąd ustalił, co następuje:

Współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położonej w G. przy ul. (...) byli w roku 2012 powód A. G. (1), pozwany J. G. i ich ojciec A. G. (2). Udziały współwłaścicieli były równe i wynosiły po 1/3 części. W tymże roku 2012 ze spornego domu wyprowadził się A. G. (2) i wówczas pomieszczenia położone na parterze budynku (dwa pokoje, kuchnię i łazienkę), zajął powód A. G. (1). Wówczas też pozwany J. G. objął w posiadanie pomieszczenia na piętrze domu. Pozwany korzystał też z kuchni i łazienki na parterze budynku.

dowód: zeznania powoda k 72, 149v-150

zeznania pozwanego k 150

zeznania świadka A. G. k 148v-14,

zeznania świadka M. Z. k 148v

umowa k 27-30 akt I Ns 279/15 SR w Giżycku

W dniu 26.04.2013r. strony (A. G. (1) i J. G.) zawarły umowę, której przedmiotem było m.in. uregulowanie zasad ponoszenia kosztów i nakładów, związanych z utrzymaniem nieruchomości, uzależniając wysokość ponoszenia tych kosztów przez strony od liczby posiadanych pokoi. Strony przewidziały tamże, że w przypadku, gdy posiadanie całości domu przypadnie jednemu z braci, będzie on zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z nieruchomością. W przypadku zaś, gdyby pozwany objął w posiadanie jeden z pokoi na parterze, zaś powód zamieszkiwał w drugim pokoju na parterze, to strona która zajęłaby dodatkowo pokój na piętrze, byłaby zobowiązana do pokrywania 2/3 kosztów utrzymania nieruchomości. Oba powyższe warianty stanowiły jednak – zgodnie z umową – wyjątek od zasady, że to powód miał zajmować oba pokoje na parterze, a pozwany – pomieszczenia na piętrze. W takim przypadku obie strony miały wspólnie korzystać z kuchni i łazienki na parterze, a strony nie określiły zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wedle tego wariantu.

dowód: umowa k 35

W dniu 29.07.2014r. A. G. (2) podarował powodowi oraz pozwanemu posiadany przez siebie udział do 1/3 części przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że każdej ze stron przekazał udział do 1/6 części w spornej posiadłości. Zmiana właścicielska przedmiotowej nieruchomości nie wpłynęła na sposób i zakres korzystania z posiadłości przez strony.

dowód: zeznania powoda k 72, 149v-150

zeznania pozwanego k 150

zeznania świadka A. G. k 148v-14,

umowa k 27-30 akt I Ns 279/15 SR w Giżycku

W sierpniu 2014r. powód wraz z pozwanym wykonali prace związane z wylaniem betonu na ganku domu mieszkalnego. W październiku 2014r. powód wymienił okna na parterze budynku, zaś w marcu 2015r. - bojler elektryczny i sedes w łazience. W kwietniu – maju 2015r. pozwany dokonał naprawy dachu garażu posadowionego na posesji, zaś w okresie pomiędzy kwietniem a czerwcem 2015r. wykonał prace związane z doprowadzeniem osobnego zasilania piętra domu mieszkalnego w energię elektryczną. Nadto pozwany – w sierpniu 2015r. posadził ściankę działową na piętrze domu mieszkalnego, zaś w październiku 2015r. przeprowadził kontrolę kominiarską spornego

budynku. W sierpniu 2015r. strony rozebrały budynek gospodarczy, a w październiku 2015r. powód – w związku z zamiarem stron dokonania sprzedaży wspólnej posiadłości – sfinansował ogłoszenie w Gazecie (...).

dowód: zeznania powoda k 72, 149v-150

zeznania pozwanego k 150

zeznania świadka A. G. k 148v-14,

zeznania świadka M. Z. k 148v

odpisy k 7-11, 36, 39-45,47, 50- 51

Ojciec stron, wyprowadzając się ze spornego domu w roku 2012, pozostawił opał na zimę, który następnie zużył powód. W kolejnych latach ogrzewaniem domu zajmował się powód A. G. (1), który również w całości finansował zakup potrzebnego opału. Zimą 2015/2016r. powód zużył łącznie 3 tony węgla kamiennego typu O. oraz 0,5 tony węgla kamiennego typu Groszek. Jesienią 2016 roku powód zakupił w celach grzewczych 50 kg ekogroszku.

dowód: odpis k 4-6, 9

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest to, że strony były współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Poza sporem pozostawał również sposób korzystania z nieruchomości przez strony, a przynajmniej to, że powód zajmował pomieszczenia na parterze domu, pozwany miał praktycznie wyłączny dostęp do pomieszczenia na piętrze budynku, zaś kuchnia i łazienka pozostawała do dyspozycji obu stron. Wprawdzie kwestią sporną było to, czy pozwany faktycznie korzystał z pomieszczenia na piętrze i kuchni oraz łazienki na parterze (będzie mowa o tym niżej), ale strony zgodnie wskazywały, że dwa pokoje na parterze należały do powoda, a pomieszczenie na piętrze – do pozwanego. Nadto poza sporem znalazła się kwestia ogrzewania budynku, tzn. sam fakt, że budynek w jakiś sposób był ogrzewany zimą, a pozwany nie finansował w żaden sposób owego ogrzewania. Wreszcie bezspornym było przeprowadzenie przez strony robót remontowych w posiadłości, choć już ich zakres oraz potrzeba wykonania były odmiennie traktowane przez powoda i pozwanego. Wskazane powyżej zagadnienie bezsporne wynikały nie tylko z dokumentów, przedłożonych przez strony i zeznań świadków, ale przede wszystkim z twierdzeń samych stron. W takiej sytuacji Sąd przyjął za prawdziwe współbrzmiające twierdzenia stron, opierając na nich z jednej strony rozstrzygnięcie, a z drugiej – analizując kwestię wiarygodności tych twierdzeń powoda i pozwanego, które spotkały się z krytyką przeciwnika procesowego.

Przed zdefiniowaniem i omówieniem kwestii spornych między stronami, należy wskazać na treść art. 207 kc, stanowiącego, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. „Zgodnie z powszechnie wyrażanym poglądem art. 207 KC, podobnie jak art. 206 KC, ma charakter dyspozytywny i nie wyłącza odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli sposobu rozliczeń w drodze umowy (post. SN z 14.10.2011 r., III CSK 288/10, L.). Umowa współwłaścicieli w tym zakresie, jako dotycząca praw i obowiązków każdego z nich, powinna być zawarta przez wszystkie strony stosunku współwłasności. Współwłaściciele mogą np. postanowić o rozdzieleniu pomiędzy nich uprawnienia do pobierania pożytków według ich rodzaju (jeden współwłaściciel zbiera zasiewy gruntów ornych, inny owoce z sadu). Również uzgodnienia dotyczące posiadania i korzystania z rzeczy, odmienne od reguł art. 207 KC, mogą rzutować na zakres uprawnienia do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy oraz na rozkład wydatków i ciężarów związanych z rzeczą. Szczególne znaczenie ma podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum), który sam w sobie nie oznacza pełnego wyłączenia art. 207 KC, ale może mieć wpływ na jego zastosowanie. W orzecznictwie wyrażany jest pogląd, że nakłady ponoszone i służące odrębnemu, w ramach uzgodnionego podziału quoad usum, użytkowi współwłaściciela powinny być przez niego w całości ponoszone i nie podlegają rozliczeniu według art. 207 KC (uchw. SN z 8.1.1980 r., III CZP 80/79, OSNC 1980, Nr 9, poz. 157; por. też uchw. SN z 13.2.1981 r., III CZP 72/80, OSNC 1981, Nr 11, poz. 207; zob. też post. SN z 19.5.2016 r., III CSK

282/15, L.). Jednak w dalszym ciągu, mimo dokonanego podziału rzeczy do korzystania, nakłady któregokolwiek ze współwłaścicieli, dokonane zgodnie z zasadami zarządu i służące wszystkim współwłaścicielom, powinny być rozliczane stosownie do zasad art. 207 KC (E. Gniewek, Kodeks, s.417). Współwłaściciele mogą jednak, rzecz jasna, postanowić odmiennie ... Wydatki na rzecz wspólną odnoszą się do poniesionych na rzecz "nakładów". Chodzi tu o wszelkie nakłady: konieczne, użyteczne, a nawet zbytkowne, jeżeli poniesione zostały przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną, wynikających z art. 199 i 201 KC. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji rzeczy, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli. Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli. Nie stanowi nakładu cena nabycia rzeczy, bowiem jest to świadczenie kupującego odpowiadające świadczeniu sprzedawcy spełnione w wykonaniu umowy wzajemnej, jaką jest umowa sprzedaży (uchw. SN z 11.10.1990 r., III CZP 58/90, OSNCP 1991, Nr 5–6, poz. 57). Co do nakładów dokonanych z naruszeniem zasad zarządu (bez wymaganej zgody współwłaścicieli) reprezentowany jest pogląd, zgodnie z którym współwłaścicielowi, który je poniósł, przysługuje roszczenie jedynie o zwrot nakładów koniecznych, i tylko o tyle, o ile inni wzbogaciliby się jego kosztem (P. Książak, w: K. Osajda, Komentarz KC, t. 2, Legalis 2017, art. 207; zob. też T. Filipiak, w: A. Kidyba, Komentarz KC, t. 3, LEX/el. 2012, art. 207)" [tak: E. G., P. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, W. 2017].

W kontekście powyższych unormowań i ich interpretacji na poziomie ogólnym, warto dostrzec umowę stron z 26.04.2013r., zgodnie z którą powód i pozwany ustalili, że w przypadku, gdy posiadanie całości domu przypadnie jednemu z braci, będzie on zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów związanych nieruchomością. W przypadku zaś, gdyby pozwany objął w posiadanie jeden z pokoi na parterze, zaś powód zamieszkiwał w drugim pokoju na parterze, to strona która zajęłaby dodatkowo pokój na piętrze, byłaby zobligowana do pokrywania 2/3 kosztów utrzymania nieruchomości. Oba powyższe warianty stanowiły jednak – zgodnie z umową – wyjątek od zasady, że to powód miał zajmować oba pokoje na parterze, a pozwany – pomieszczenia na piętrze. W takim przypadku obie strony miały wspólnie korzystać z kuchni i łazienki na parterze, a strony nie określiły zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wedle tego wariantu. Nie ulega wątpliwości, że powód objął w posiadanie oba pokoje na parterze, a pozwany - pomieszczenie na piętrze. Przy takim podziale nieruchomości daremnie szukać w porozumieniu stron doprecyzowania kwestii ponoszenia opłat i innych ciężarów, związanych z utrzymaniem obiektu, a to prowadzić musiało do przyjęcia, że obowiązywały zasady ogólne, wyznaczone ramami art. 207 kc. Innymi słowy ujmując – skoro strony nie ustaliły zasad ponoszenia kosztów przy takim podziale nieruchomości, jaki ostatecznie ukształtował się w rzeczywistości, należało przyjąć zasady rozliczania według udziału współwłaścicieli, czyli po 1/2.

Będąc przy zasadach, wedle których strony winne dokonywać wzajemnych rozliczeń z tytułu kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości oraz nakładów na tę posiadłość, należy w tym miejscu podkreślić, że nie tylko obie strony objęły w roku 2012 w posiadanie odpowiednie, wyżej opisane części, nieruchomości wspólnej, ale także aktywnie z owych części korzystały. O ile przy tym korzystanie z pomieszczeń parteru przez powoda nie budziło jakichkolwiek wątpliwości i sporów, o tyle korzystanie przez pozwanego ze wspólnej posiadłości już takie spory wzbudzało. Pozwany bowiem twierdził, że od roku 2012 spał w spornej nieruchomości ze dwa razy (vide zeznania k 150), zaś powód podnosił, że obecność J. G. w domu była częsta i regularna. Analizując to zagadnienie Sąd dostrzegł treść zeznań J. G., złożonych w dniu 01.07.2015r. w sprawie I Ns 279/15 (k 85v), w których pozwany kategorycznie i jednoznacznie podał, że w spornym domu zamieszkuje od 01.01.2015r. a nieruchomość ta stanowi jego centrum spraw życiowych. Przy takich zeznaniach pozwanego, jego obecne twierdzenia musiały przedstawić się jako lekko odbiegające od prawdy, złożone wyłącznie na użytek tej sprawy i w celu uniknięcia konieczności rozliczenia się z bratem z kosztów utrzymania wspólnego domu. Takie zeznania również, złożone w sprawie I Ns 279/15 podważyły ostatecznie wiarygodność pozwanego w niniejszej sprawie, wskutek czego Sąd uznał, że pozwany w sposób regularny i bieżący korzystał z nieruchomości przy ul. (...) w G., a to prowadzi wprost do wniosku o konieczności rozliczenia stron w zakresie poniesionych kosztów utrzymania domu.

Przechodząc do zagadnień spornych pomiędzy stronami, Sąd w pierwszej kolejności zajął się kwestią ogrzewania domu mieszkalnego i dostrzegł, że powód wykazał w sposób należyty wydatki poniesione przez niego na zakup opału na zimę 2015/2016r. Z przedstawionych przez A. G. dowodów zakupu węgla wynika, że w omawianym okresie powód

zużył 3 tony węgla kamiennego typu O. oraz 0,5 tony węgla kamiennego typu Groszek. I wprawdzie powód nie wykazał w żaden sposób, jaką temperaturę powietrza wewnątrz domu zapewniała taka ilość opału, to jednak z zeznań świadka A. G. wynika, że zdarzały się okresy, gdy owa temperatura wahała się w granicach 14-15st.C. Niewątpliwie zatem temperatura wewnątrz spornego domu nie była wysoka, ale jednocześnie dostrzec trzeba, że żadna ze stron nie prowadziła jakiegokolwiek postępowania dowodowego w kierunku ustalenia rzeczywistego zapotrzebowania spornej nieruchomości w energię ciepłą, wpływu autentycznych warunków pogodowych każdej z zim objętych pozwem na wysokość kosztów ogrzewania posiadłości, rodzaju i ilości opału, potrzebnego hipotetycznie oraz zużytego faktycznie w poszczególnych latach do ogrzania domu. Dodając do tego niewątpliwy fakt, że ceny opały rokrocznie zmieniają się, ceny te zresztą uzależnione są nie tylko od rodzaju opału, ale również od osoby dostawcy tego materiału, wreszcie – uwzględniając treść zeznań powoda, w których wskazał, że któregoś roku kupował drewno opałowe, Sąd uznał, że o ile możliwym jest ujęcie w rozliczeniach wartości opału z roku 2015/2016, o tyle brak jest podstaw do rozliczenia wartości opału w latach wcześniejszych. Powód domagał się prostego przeliczenia wysokości kosztów opału z roku 2015/2016 przez cztery zimy, ale zważyć trzeba, że każda zima jest inna, paliwo do ogrzania domu to nie tylko węgiel kamienny typu O. czy Groszek, ale także koks, miał węglowy, węgiel typu brykiet, ekogroszek, trociny, brykiet drzewny, drewno liściaste bądź iglaste itp. środki, każde w innej cenie i o innych parametrach cieplnych. Nie można zatem zastosować prostego przemnożenia matematycznego, bowiem nie oddawałoby ono wielkości rzeczywiście poniesionych kosztów ogrzewania. Dodatkowo dostrzec trzeba, że w zimie (...) powód korzystał z opału, pozostawionego mu przez ojca, a sam powód precyzował swoje roszczenie na lata 2014/2015 i 2015/2016. W takiej sytuacji Sąd zaliczył po stronie kosztów ogrzewania spornego domu kwoty 2.417,51 zł za węgiel oraz 39,80 zł za ekogroszek, zakupiony w roku 2016. Łącznie stanowi to kwotę 2.457,31 zł.

Kolejny element kosztowy, który należało uwzględnić w obliczeniach to kwota 2.227,29 zł, będąca ekwiwalentem wymiany okien na parterze budynku. I wprawdzie pozwany podnosił, że do wymiany tych okien doszło bez jego wiedzy i zgody, to jednak zeznania świadków M. Z. i A. G. wskazują na to, że prace przy wymianie okien były koniecznością techniczną, a nie skutkiem chęci powoda poprawy wizerunku mieszkania. Niewątpliwym przy tym pozostaje to, że budynek stron pochodził sprzed II wojny światowej i nie trzeba wiedzy fachowej, by stwierdzić, że domy takie, nieremontowane wcześniej, znajdują się w opłakanym stanie technicznym. Inną zresztą kwestią jest zasadność twierdzeń pozwanego, jakoby powód wymienił okna bez wiedzy i zgody pozwanego. Pozwany nie wykazał się jakkolwiek inicjatywą dowodową w tym zakresie, poprzestając na samych twierdzeniach. Tymczasem jesienią 2014r. relacje stron były co najmniej dobre, a powód i pozwany razem prowadzili prace np. przy ganku wejściowym. Trudno zatem przyjąć za prawdziwe tezy, jakoby nagle i bez przyczyny powód ukrył przed pozwanym chęć wymiany okien, a pozwany – widząc wymieniane okna, przeszedł nad tym do porządku dziennego, nie pytając o nic powoda.

W następnej kolejności Sąd dostrzegł koszty wymiany bojlera i sedesu w łazience na parterze. Nie ulega wątpliwości, że pozwany korzystał ze wspólnej łazienki na parterze domu, bo była to jedyna łazienka. Nie ulega też wątpliwości, w szczególności w świetle zeznań powoda i świadka A. G., że takie elementy bieżącego użytku jak sedes czy bojler, uległy zużyciu i zaszła konieczność ich wymiany. Nie ma przy tym większego znaczenia, czy nowy sedes i bojler zostały zakupione przez powoda w specjalistycznym sklepie budowlanym, czy też odkupione od znajomej. Nie ma też znaczenia, czy świadek A. G., prowadząca szeroką, co najmniej dwurodzajową działalność gospodarczą, wystawiła fakturę na sklep spożywczy czy zakład fryzjerski – istotną kwestią jest to, że powód kupił określony bojler i sedes od świadka i za nie zapłacił. Tę też okoliczność świadek potwierdził, zaś pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na poparcie swoich tez, jakoby faktura wystawiona przez świadka była nieprawidłowa bądź z innych przyczyn nie doszło do umowy kupna sprzedaży. Tezy te, jako całkowicie gołosłowne należało odrzucić.

Będąc przy zakupach, dokonanych przez powoda od świadka A. G., należy jeszcze wspomnieć o farbie D.. W tym zakresie, poza samym faktem dokonania zakupu owej farby przez powoda, w toku procesu nie zostały wskazane ani tym bardziej wykazane, gdzie, kiedy i na co została ta farba zużyta. W szczególności żadna ze stron nie wskazała, które pomieszczenia miałyby być pomalowane tą farbą ani tym bardziej nie wykazała, by takie malowanie było konieczne. O ile bowiem przeciekający bojler czy dziurawy sedes wymagają wymiany, o tyle dla uznania zasadności rozliczenia farby jako kosztu utrzymania domu, konieczne jest wykazanie niezbędności odnowienia konkretnej ściany w konkretnym

pomieszczeniu. Co więcej – w zależności od pomieszczenia, do odnowienia którego zużyto tę farbę, możliwym jest lub niemożliwym, rozliczenie kosztu farby. Wszak jeśli remont nie był konieczny lub jeśli nastąpił w pomieszczeniu, z którego na zasadzie wyłączności korzystał powód, to brak jest podstaw do rozliczenia takiego kosztu i obciążenia nim pozwanego. Takiej inicjatywy dowodowej jednak w toku procesu zabrakło, a efektem tego musiało być pominięcie wartości farby w rozliczeniach.

W podobny sposób należało ocenić kwestię wartości robocizny, jaką wykonał powód przy rozbiórce budynku gospodarczego. W odniesieniu do tej kwestii wskazać trzeba, że strona powodowa w zasadzie w ogóle nie wykazała, by jakkolwiek budynek gospodarczy był rozbierany. Jedynie z wezwania, skierowanego przez powoda do pozwanego (k 12) wynika, że w roku 2015, a konkretnie w sierpniu 2015r. strony rozbierały jakiś budynek na wspólnej nieruchomości. Potwierdzeniem tego, też zresztą pośrednim jest rachunek za wynajęcie kontenera na śmieci pobudowane, przedstawiony przez powoda do rozliczenia. Strona pozwana nie kwestionowała twierdzeń powoda o dokonaniu rozbiórki budynku gospodarczego, wskutek czego Sąd uwzględnił w rozliczeniach stron kwotę 216 zł za wynajęcie tego kontenera, bowiem wysokość kwoty wynika wprost z rachunku. Co do ewentualnej robocizny powoda, wskazać trzeba, że powód nie udowodnił swoich wyliczeń w zakresie ilości roboczogodzin i wysokości zastosowanej stawki, nie wspominając nawet o wykazaniu, by takie rozliczenie było przedmiotem jakichkolwiek uzgodnień pomiędzy braćmi. W efekcie powyższego Sąd pominął w obliczeniach ten składnik roszczenia powoda.

Ostatnim elementem roszczenia powoda był koszt ogłoszenia w Gazecie (...) o zamiarze sprzedania wspólnej nieruchomości. Potwierdzeniem istnienia takiego ogłoszenia oraz jego kosztu była rachunek (k 11), a sam zamiar stron dokonania sprzedaży wynikał choćby z faktu dokonania takiej sprzedaży, choć dopiero w roku 2016. Skoro jednak powód poniósł taki koszt, a pośrednio był on związany z samą nieruchomością, to należało go uwzględnić w rozliczeniach.

Sumując tę część rozważań, należy stwierdzić, że powód poniósł łącznie koszty utrzymania wspólnej nieruchomości i nakładów w kwocie 5.682,93 zł i taką też wysokość Sąd uwzględnił (2.457,31 zł + 2.227,29 zł + 457,56 zł + 277,98 zł = 216 zł + 46,79 zł = 5.682,93 zł).

Przechodząc do twierdzeń pozwanego w zakresie kosztów poniesionych przez niego na wspólną nieruchomość oraz zgłoszonego w związku z tym zarzutu potrącenia kwoty 1.704 zł (vide odpowiedź na pozew k 28v), należy stwierdzić, że powód – w piśmie k 75 – uznał nakłady poniesione przez pozwanego do kwoty łącznej 2.000 zł. W piśmie tym powód, wprawdzie w sposób niezbyt formalny, ale skuteczny, potwierdził, że pozwany poniósł nakłady w wysokości 2.000 zł, co czyni jego roszczenie wobec powoda do kwoty 1.000 zł zasadnym.

Dalej – pochylając się nad twierdzeniami pozwanego, należy dostrzec treść faktur (k 40, 41, 44, 45v), z których wynika zakup przez pozwanego materiałów (płyta (...) za 268,74 zł, łat drewnianych za 135 zł, drzwi wewnętrznych za 128,40 zł i wkrętów za 31,50 zł), które mogły być użyte do budowy ścianki działowej na piętrze budynku. Z fakturami tymi koreluje faktura na k 43 za wykonanie takiej ścianki. Wprawdzie powód kwestionował prawidłowość faktury z k 43, wskazując, że zastosowano tam nieznaną stawkę VAT (28%), to jednak powód nie wykazał w żaden sposób, by takiej ściany działowej nie postawiono na piętrze budynku. Oczywistym jest, że faktura z k 43 zawiera błąd, którego skutków można by doszukiwać się w ewentualnej odpowiedzialności karnoskarbowej czy stricte skarbowej, ale nie zmienia to faktu, że pozwany przedstawił na k 46 dowód uiszczenia kwoty 256 zł jako rozliczenia faktury z k 43, a to potwierdza poniesienie przez niego tego określonego wydatku, związanego z budową ścianki działowej na piętrze budynku. Oznacza to, że taka ściana powstała, zgodnie zresztą z porozumieniem stron z 26.04.2013r., a koszt jej wzniesienia winien być uwzględniony w rozliczeniach pomiędzy stronami.

W następnej kolejności należało dokonać oceny zasadności twierdzeń pozwanego co do samych prac i ewentualnie ich kosztów, a związanych z naprawą dachu garażu, posadowionego na przedmiotowej działce. Sam fakt dokonywania naprawy dachu garażu został potwierdzony przez powoda (k 12v), co umożliwiło uwzględnienie kosztów tych prac w rozliczeniach stron. Sąd dostrzegł w tym zakresie faktury złożone przez pozwanego (k 40v za zakup papy, lepiku na kwotę 189,90 zł, k 41v za zakup desek i impregnacji na kwotę 496,85 zł, k 45 za zakup gwoździ i podkładek

papowych na kwotę 47,01 zł, k 51 za zakup gwoździ na kwotę 21,11 zł). Wszystkie wskazane powyżej dokumenty finansowe pochodzą z okresu pomiędzy 25.04.2015r. a 02.05.2015r i dotyczą materiałów służących do naprawy dachu, co potwierdza, że omawiane roboty były wykonane w tym właśnie czasie i z wykorzystaniem tych właśnie materiałów. Ma to istotne znaczenie dla oceny jeszcze jednej faktury, przedstawionej przez pozwanego, a znajdującej się na karcie 43v. Wedle jej treści firma (...) wykonała na zlecenie pozwanego drewniane wsporniki do szkieletu konstrukcji garażu oraz zainstalowała te wsporniki. Faktura pochodzi z 28.07.2015r. z terminem płatności do dnia 10.11.2015r. Warto wspomnieć, że faktura ta została zakwestionowana przez powoda, który podnosił, że J. R. jest kolegą pozwanego, a prace nie zostały wykonane. Dokonując oceny możliwości i zasadności uwzględnienia kosztów wynikających z w/w faktury w rozliczeniach stron Sąd dostrzegł przede wszystkim to, że poza złożeniem przez pozwanego przedmiotowego dokumentu finansowego, pozwany w żaden sposób nie wskazał, jakich konkretnie prac on dotyczył. W szczególności pozwany nie doprecyzował, nie wspominając już o udowodnieniu, z jakiego powodu miałyby być wymieniane 4 wsporniki szkieletu garażu, jakich rozmiarów były owe wsporniki, bowiem z faktury nie wynika ta okoliczność i przede wszystkim dlaczego ewentualne prace, związane z naprawą konstrukcji nośnej garażu miałyby być wykonywane cztery miesiące po gruntownym remoncie dachu tego garażu. Logika bowiem nakazywała – jak się zdaje - przeprowadzenie w pierwszej kolejności prac, związanych ze wzmocnieniem konstrukcji nośnej obiektu, a dopiero potem prac obciążających ową konstrukcję. Niezależnie jednak o dostrzeżonego oderwania czasowego prac, opisanych w fakturze na k 43v od robót naprawczych garażu, podkreślenie wymaga i to, że pozwany nie wykazał w żaden sposób, by uiszczył na rzecz wystawcy faktury kwotę tamże wymienioną czyli 500 zł. Sama faktura bowiem nie stanowi dowodu zapłaty i to tym bardziej, że zawiera odroczenie terminu płatności. Skoro zatem pozwany domagał się rozliczenia kwoty wyszczególnionej w omawianej fakturze, to winien był wykazać, że rzeczywiście taki koszt poniósł. W efekcie Sąd uwzględnił po stronie kosztów, poniesionych przez pozwanego w związku z naprawą garażu kwotę 754,87 zł jako wynik dodawania: 189,90 zł + 496,85 zł + 47,01 zł + 21,11 zł.

Kolejna kwestia związana była z doprowadzeniem energii elektrycznej na piętro domu stron. Nie ulega wątpliwości, że strony w umowie z 26.04.2013r. doprecyzowały współfinansowanie prac, związanych z doprowadzeniem pomieszczeń piętra budynku do stanu odpowiadającym pomieszczeniom na parterze. Nie ulega też wątpliwości, że strony prowadziły prace, związane z doprowadzeniem energii elektrycznej na piętro budynku i to nie tyle w celu zasilenie tego piętra w energię, co w celu oddzielenia instalacji zasilającej omawiane pomieszczenia od reszty obiektu. Wykonanie prac, związanych z oddzieleniem zasilania piętra domu potwierdził wprost powód, wskazując, że pozwany zakupił skrzynkę elektryczną i kabel elektryczny. W takiej sytuacji samo zrealizowanie prac elektrycznych nie budzi wątpliwości i to tym bardziej w kontekście faktury z k 39v, opiewającej na kwotę 261,37 zł za przyłączenie instalacji wewnętrznej do sieci energetycznej (...). Samej faktury zresztą powód również nie kwestionował. Powód sprzeciwił się jednak uwzględnieniu w rozliczeniach kwotach 800 zł, wynikającej z faktury na k 39, albowiem stwierdził, że nie widział, aby jakakolwiek firma wykonywała prace elektryczne w spornym domu. Sąd nie uwzględnił sprzeciwu powoda. Sąd wziął bowiem pod uwagę, że pomiędzy samym zakupem przewodu energetycznego i skrzynki elektrycznej, a podłączeniem instalacji do sieci przesyłowej zachodzi podstawowa różnica. Niewątpliwym jest, że do przyłączenia odbiorcy do sieci energetycznej potrzeba i przewodu i skrzynki, i ułożenia tego przewodu, i zamontowanie skrzynki. To jednak nie wyczerpuje zakresu prac, umożliwiających dokonanie przyłącza. Dodatkowo bowiem niezbędnymi elementami są projekt przyłącza, wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, zainstalowanie wyposażenia skrzynki przyłączeniowej również przez osobę z uprawnieniami, wykonanie samego przyłącza (znowu przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia), wreszcie dokonanie odbioru przyłącza przez dystrybutora sieci od wykonawcy przyłącza. Niewątpliwym też jest i to, że pozwany jest z zawodu górnikiem, a nie elektrykiem (k 149v) i nie legitymuje się uprawnieniami do wykonywania wskazanych powyżej prac, a przynajmniej w toku procesu żadna ze stron tego nie wykazała. Nawet zatem jeśli powód nie widział ekip układających kable bądź prowadzących inne prace elektryczne, to nie oznacza to bezpodstawności przedstawionej przez pozwanego faktury z k 39v – wszak ostatecznie dokonany został odbiór i sieci wewnętrznej pozwanego, i licznika energetycznego piętra budynku. Będąc przy kwestii zasilania piętra domu w energię i związanych z tym kosztów dostrzec jeszcze należało twierdzenie powoda w zakresie przekazania przez niego pozwanemu kwoty 200 zł na zakup kabli. Pozwany nie kwestionował tej okoliczności. Jednocześnie świadek A. G. potwierdziła słowa powoda w tej materii. W takiej sytuacji Sąd uznał, że pozwany wykazał wysokość kosztów związanych z oddzieleniem zasilania piętra domu od jego pozostałej

części na poziomie kwoty 1.061,31 zł (800 zł z faktury na k 39v + 261,31 zł z faktury na k 39v = 1.061,31 zł). Jednocześnie Sąd uznał, że koszty te zostały pokryte do wysokości 200 zł przez powoda, a w pozostałej części przez pozwanego.

W dalszej kolejności należało dostrzec koszty, związane z kontrolą stanu kominów spornego budynku. Pozwany przedstawił zarówno protokół kontroli przewodów kominowych z dnia 05.10.2015r. (k 36), jak i fakturę (k 47), potwierdzającą dokonanie zapłaty za przeprowadzenie tej kontroli. W takiej sytuacji należało uwzględnić kwotę 123 zł w rozliczeniach stron. Przy tej okazji też warto wspomnieć, że w wyniku kontroli kominów stwierdzono m.in. popękane kominy, nie nadające się do użytku. Nie przeszkodziło to jednak powodowi w używaniu pieca c.o. na paliwo stałe do ogrzewania budynku zimą (...). Jak bowiem wynika z zeznań samego powoda, ale także zeznań świadków A. G. i M. Z. – sytuacja finansowa powoda uniemożliwiała dokonywanie większych remontów, a przecież należało w jakiś sposób sporną posiadłość ogrzewać.

Ostatnią kwestią, pozostającą w kręgu przedmiotowym sprawy były koszty związane z wylaniem betonu w przedsiönku spornego domu. Sam fakt wylewania betonu w tym miejscu potwierdzał powód, który wskazywał, że prace te strony przeprowadziły wspólnie. Żadna ze stron jednak nie wskazywała skąd brany był beton zużyty w toku tych prac i kto za niego zapłacił. Pozwany przedstawił jedynie dokument dostawy (k 50), z którego wynika, że w dniu 28.08.2014r. pozwany pobrał w firmie (...) beton C 20/25 w ilości 0,8 kubika o wartości 216 zł. Żadna ze stron jednak nie przedstawiła dowodu zapłaty za tenże beton. Co więcej – żadna ze stron nawet nie wskazała, kto i kiedy za ten beton zapłacił. W takim przypadku należało stwierdzić, że wprawdzie bezspornym było wykonanie prac związanych z wylaniem betonu przez strony, ale brak jest możliwości uwzględnienia w rozliczeniach kosztu zakupu przedmiotowego materiału.

Sumując powyższe rozważania należy stwierdzić, że obie strony nie wykazały się specjalnie inicjatywą dowodową po myśli art. 6 kc. W takiej sytuacji Sąd oparł się na przedstawionych dokumentach, zeznaniach stron oraz zeznaniach świadków M. Z. i A. G.. Sąd dał przy tym wiarę zeznaniom wskazanych świadków, które to zeznania zresztą nie były kwestionowane przez strony. W efekcie tego Sąd przyjął, że powód poczynił na sporną nieruchomość nakłady oraz poniósł koszty jej utrzymania w łącznej kwocie 5.882,93 zł (5.682,93 zł opisane powyżej oraz 200 zł, które powód dołożył pozwanego do robót energetycznych). Z drugiej strony Sąd uznał za zasadne rozliczenie nakładów pozwanego w łącznej wysokości 2.558,82 zł (563,64 zł + 256 zł + 754,87 zł + 861,31 zł + 123 zł = 2.558,82 zł). Po dokonaniu obliczeń matematycznych (5.882,93 zł : 2 = 2.941,46 zł i 2.558,82 zł : 2 = 1.279,41 zł, wreszcie 2.941,46 zł – 1.279,41 zł = 1.662,05 zł) Sąd orzekł jak w pkt I. wyroku.

O odsetkach należało orzec po myśli art. 455 kc i 481 § 1 kc. Sąd dostrzegł przy tym treść wezwania do zapłaty, skierowanego przez powoda do pozwanego (k12-13), w którym to wezwaniu powód zakreślił pozwanemu termin zapłaty na 20.12.2016r., co skutkuje pozostawaniem pozwanego w zwłóce dopiero od 21.12.2016r. Nadto Sąd dostrzegł treść roszczenia powoda z pozwu, zgodnie z którym powód domagał się odsetek ustawowych za okres do dnia wydania wyroku. W efekcie należało orzec o odsetkach jak w pkt I. wyroku.

Konsekwencją zestawienia roszczenia powoda z treścią pkt I. wyroku było orzeczenie jak w pkt II. O kosztach procesu Sąd orzekł po myśli art. 102 kpc, odstępując od obciążania nimi powoda. Sąd stanął bowiem na stanowisku, że sytuacja materialna A. G. (1), nawet uwzględniając uzyskanie przez niego należności ze sprzedaży spornej nieruchomości, nie pozwala na uregulowanie owych kosztów. Co ważniejsze jednak – na obciążenie powoda tymi kosztami nie pozwala charakter sprawy, charakter stosunków między stronami na przestrzeni ostatnich 5 lat, a zobrazowana najlepiej w aktach 1 Ds. 258/15 Prokuratury Rejonowej w Giżycku, wreszcie nieporadność powoda, widoczna zarówno w trakcie rozpraw w niniejszej sprawie, jak i wylaniająca się z zeznań świadków. Nadto – uwzględnwszy fakt zwolnienia powoda od opłaty sądowej od pozwu – należało orzec jak w pkt IV wyroku. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 28.07. 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010, Nr 90, poz.594), kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Wysokość opłaty od pozwu w części obciążającej pozwanego ukształtowała się na poziomie kwoty 84 zł.

Wreszcie, należało przyznać pełnomocnikowi powoda, ustanowionemu z urzędu, stosowne wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną A. G. (1) w toku procesu. Mając na uwadze treść art. 29 ust 1 ustawy z 26.05.1982 Prawo o adwokaturze oraz zgodnie z § 8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, należało orzec jak w pkt V wyroku.