

*Sygn. akt I C 1440/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko M. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. P. na rzecz powoda J. K. kwotę 6.753,30 zł (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote trzydzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanej M. P. kwotę 810,39 zł (osiemset dziewięć złotych trzydzieści dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od powoda J. K. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 692,11 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote jedenaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej M. P. na rzecz (...) kwotę 340,89 zł (trzysta czterdzieści złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1440/14

## UZASADNIENIE

W toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej z wniosku M. P. z udziałem H. K. i J. K., toczącego się pod sygn. akt (...), J. K. wniósł o zapłatę na jego rzecz przez pozostałych uczestników wydatków oraz nakładów poczynionych na nieruchomość objętą współwłasnością w kwocie po 20.655,94 zł od każdego z uczestników.

Postanowieniem (...)z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. akt (...), roszczenie o zapłatę z tytułu nakładów i wydatków zgłoszone przez uczestnika J. K. zostało skierowane do rozpoznania w postępowaniu procesowym.

Pismem procesowym z dnia 20 października 2014 r. powód cofnął pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanej H. K..

Postanowieniem z dnia 06 marca 2015 r., sygn. akt I (...) umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej H. K..

Pismem procesowym z dnia 25 lutego 2015 r. powód podtrzymał żądanie pozwu wobec pozwanej M. P. w zakresie kwoty 20.655,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 06 marca 2015 r. powód sprecyzował żądanie pozwu w zakresie odsetek w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie ich od dnia 23 kwietnia 2014 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, iż nie posiadała wiedzy o przeprowadzonych przez powoda remontach i nie były one z nią uzgodnione, a ponadto nie korzystała z ogrzewania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

H. K., J. K. i M. P. byli współużytkownikami wieczystymi działki nr (...), obręb (...), o obszarze 0,0295 ha, położonej w G., przy ul. (...), a także współwłaścicielami położonego na niej budynku mieszkalnego o kubaturze 343 m<sup>3</sup>, każdy z nich w 1/3 części.

(bezsporne, a nadto: odpis księgi wieczystej KW nr (...) – w aktach sprawy o sygn. (...) – k. 5, wypis z rejestru gruntów – w aktach sprawy o sygn.(...) – k. 6)

M. P. otrzymała nieruchomości w drodze darowizny od swojej babci, a w części od matki, jednak nigdy w niej nie zamieszkiwała. Od 1996 r. dom przy ul. (...) w G. zajmowali wyłącznie H. K. i jej syn J. K..

(dowód: zeznania świadka J. P. – k. 211-212, 214, zeznania świadka H. K. – k. 220-221, zeznania powoda J. K. – k. 222-223)

H. K. i J. K. korzystali z instalacji gazowej w budynku, m.in. w celu podgrzania wody, gotowania i ogrzewania domu.

(dowód: zeznania świadka H. K. – k. 220-221)

Dach budynku przy ul. (...) w G., jak również okna oraz podłogi, a także ogrodzenie działki z uwagi na zły stan techniczny wymagały remontu. J. K. przeprowadził na własny koszt remont budynku w postaci wymiany okien PCV, ułożenie wykładziny rulonowej tekstylnej, pokrycia dachu papą oraz blachodachówką, a także remontu ogrodzenia działki wraz robotami towarzyszącymi. Remont odbył się za zgodą H. K..

(dowód: zeznania świadka H. K. – k. 220-221, zeznania powoda J. K. – k. 222-223, 225, zeznania pozwanej M. P. – k. 223-225)

Wartość nakładów związanych z remontem nieruchomości przeprowadzonej przez J. K. wyniosła 20.260 zł.

(dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości I. O. wraz z aktualizacją – k. 120-202, ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości I. O. wraz z aktualizacją – k. 210-211, 214)

**Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, jak również zeznań stron niniejszego postępowania.

Strony nie kwestionowały prawdziwości i autentyczności złożonych dokumentów, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Ponadto Sąd podzielił wnioski biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości I. O. w części dotyczącej określenia wartości rynkowej nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość wskutek remontu przeprowadzonego przez powoda. Pomimo że opinia była sporządzona dla potrzeb postępowania o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości toczącego się przed Sądem (...) pod sygn. akt (...) jednak przedmiot tego postępowania, jak i niektóre wnioski płynące z tej opinii pozostają w ścisłym związku z przedmiotem niniejszego postępowania. Sąd uznał, iż dopuszczalnym jest przyjęcie jej za podstawę ustalenia ceny rynkowej nakładów poczynionych przez J. K..

Sąd dał zasadniczo wiarę zeznaniom świadków J. P. i H. K. oraz stron postępowania, mając na względzie, iż były one logiczne i spójne, a nadto wzajemnie się pokrywały, jak również znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w toku niniejszego postępowania.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przesłuchanie świadka E. K., albowiem jest on nieprzydatny dla potrzeb niniejszego postępowania, gdyż okoliczności, na które miałyby zeznawać ten świadek tj. brak ogrzewania na piętrze nieruchomości były nieistotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy..

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie częściowo.

Powód niniejszym pozwem dochodził od pozwanej zapłaty z tytułu nakładów i wydatków poczynionych na nieruchomość objętą współużytkowaniem wieczystym oraz współwłasnością.

Zgodnie z art. 207 k.c. 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.

Podkreślić ponadto należy, że do stosunku, w którym dwóm lub więcej osobom przysługuje prawo użytkowanie wieczystego tego samego gruntu, stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności, tj. art. 195 k.c. i nast. (...). Oznacza to, że art. 207 k.c. będzie miał zastosowanie zarówno do współwłasności budynku, jak i współużytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony.

Wskazać należy, iż prawo własności (a także prawo użytkowania wieczystego) stanowi samoistną podstawę powstania obowiązku partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną, w stosunku do wielkości udziałów w tej rzeczy, niezależnie od tego, czy taki współwłaściciel (współużytkownik wieczysty) z rzeczy wspólnej korzysta na równi z innymi współwłaścicielami (współużytkownikami wieczystymi).

Zasady ponoszenia wydatków na rzecz wspólną określa art. 207 k.c. wskazując, iż właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości ich udziałów. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju wydatki na rzecz, zarówno nakłady konieczne, związane z normalną eksploatacją rzeczy, jak i inne nakłady oraz inne obciążenia, w szczególności takie jak: podatki, ubezpieczenia, odsetki od kredytu. Wskazać jednak należy, że rozliczenia z tytułu nakładów dotyczą tylko nakładów poczynionych zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc za zgodą większości - nakłady mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu, a za zgodą wszystkich współwłaścicieli te nakłady które przekraczają zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c. i 201 k.c.). Wskazać należy, iż większość ta obliczana jest w stosunku do udziałów (art. 204 k.c.). Czynności przeprowadzonego przez powoda w ramach remontu należy zakwalifikować jako nakłady konieczne, biorąc pod uwagę, iż stan nieruchomości wymagał jego przeprowadzenia. Jednocześnie nie sposób przyjąć, iż przeprowadzony remont doprowadził do modernizacji przedmiotowej nieruchomości, rozumianej jako ulepszenie rzeczy w porównaniu ze stanem sprzed remontu, albowiem podjęte przez powoda czynności miały na celu jedynie doprowadzenie nieruchomości do stanu używalności, w sposób istotny ograniczonej wskutek zniszczenia wyposażenia nieruchomości spowodowanej upływem czasu. Przeprowadzenie tego rodzaju prac mieściło się w zakresie czynności zwykłego zarządu. W przedmiotowej sprawie remont odbył się za zgodą H. K. oraz J. K. reprezentujących łącznie 2/3 części udziałów w nieruchomości. Oznacza to, że zgoda pozwanej na przeprowadzenie tego remontu nie była wymagana.

Mając zatem na uwadze, iż pozwana była współwłaścicielem budynku oraz współużytkownikiem wieczystym działki przy ul. (...) w G. w 1/3 części udziału, a pozwany poniósł koszty przeprowadzonego remontu samodzielnie, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6. 753,30 zł (1/3 z 20.260 zł).

Odnosząc się do żądania zapłaty z tytułu kosztów ogrzewania gazowego nieruchomości wskazać należy, co następuje.

Ogrzewanie nieruchomości z jednej strony jest zabiegiem koniecznym celem utrzymania nieruchomości w należyłym stanie technicznym, z drugiej służy użytkowi osób ją zajmujących. W przedmiotowej sprawie zostało wykazane, że powód wraz z H. K. korzystali z ogrzewania gazowego także na własny użytek, związany z zajmowaniem

nieruchomości. Jednocześnie powód nie wykazał, w jakiej części poniesione koszty ogrzewania były związane z utrzymaniem stanu technicznego budynku w należyтым stanie, a w jakim z zaspokajaniem potrzeb życiowych H. K. i J. K..

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (...)

Reasumując stwierdzić należy, iż powód nie wykazał, w jakiej części poniósł koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie technicznym i tym samym odpowiedzialności pozwanej za te koszty.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne Sąd na podstawie art. 376 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.753,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I), natomiast w pozostałym zakresie powództwo oddalił jako niezasadne (pkt II). O odsetkach orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 23 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania należnych stronom orzeczono w pkt III wyroku na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 33%, natomiast pozwana – w 67%. Jednocześnie powód poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 2.417 zł, natomiast pozwana – w kwocie 2.400 zł. Tym samym powód winien zwrócić pozwanej kwotę 1.608 zł (67% z 2.400 zł), natomiast pozwana powodowi – 797,61 zł (33% z 2.417 zł). Po wzajemnej kompensacji należności pozwany winien zwrócić powódce kwotę 810,39 zł (1.608 zł – 797,61 zł), o czym orzeczono w pkt III wyroku.

Jednocześnie na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 roku. poz. 1025 ze zm.) nakazano ściągnąć od stron nieuiszczoną opłatę sądową od pozwu w kwocie 1.033 zł w stosunku, w jakim każda ze stron przegrała sprawę. Dlatego też Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz (...) kwotę 692,11 zł (67% z 1.033 zł), o czym orzeczono w pkt IV wyroku, natomiast od pozwanej – kwotę 340,89 zł (33% z 1.033 zł), o czym orzeczono w pkt V wyroku.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)