

Sygnatura akt I C 941/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 7 sierpnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Marta Ładzińska**

Protokolant: Paulina Poręba

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M.**

przeciwko **B. G.**

o zapłatę

na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 21.03.2013 r. w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze sygn. akt I Nc 587/13

I. zasądza od pozwanego B. G. na rzecz powoda J. M. kwotę 7.300 zł (siedem tysięcy trzysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25.02.2013 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.467,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. wyrokowi w punkcie I co do kwoty 2.500,00 zł nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Powód J. M. wniósł pozwem z dnia 25.02.2012r. o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego B. G. kwoty 7.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że wraz z pozwanym jest współwłaścicielem lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...). Powód zawarł z pozwanym umowę, na mocy której pozwany uzyskał prawo korzystania z całości lokalu w zamian za czynsz w kwocie po 300 zł miesięcznie. Pozwany uiszczał czynsz do grudnia 2010r. Powód wzywał pozwanego do zapłaty, jednak pozwany nie uregulował należności.

W dniu 21.03.2013r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwany złożył sprzeciw od powyższego nakazu oraz zgłosił zarzut potrącenia.

Pozwany uznał powództwo co do kwoty 2.500 zł tytułem zapłaty zaległego czynszu za okres od stycznia 2011r. do lutego 2013r.

Przyznał, iż jest wraz z powodem współwłaścicielem lokalu położonego w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Powód posiada w przedmiotowej nieruchomości udział w 1/3, a pozwany w 2/3. Pozwany we wspólnej nieruchomości prowadzi bar (...), z wykorzystaniem części lokalu należącej do powoda. Powód natomiast eksploatuje wspólną nieruchomość gruntową w wymiarze przysługującym mu z tytułu jego udziału.

Pozwany przyznał również, że dnia 01.10.2009r. zawarł z powodem umowę najmu udziału lokalu w zamian za czynsz w wysokości 300 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 10.10.2009r. do dnia 10.04.2010r. Po upływie tego okresu strony zamierzały wystąpić o zniesienie współwłasności nieruchomości, do czego jednak nie doszło. Pozwany nadal używa całego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i płaci podatek od nieruchomości. Powód natomiast korzysta ze wspólnej nieruchomości gruntowej, nie płacąc wynagrodzenia na rzecz pozwanego.

Pozwany uznał powództwo co do kwoty 2.500 zł tytułem zapłaty zaległego czynszu za okres od stycznia 2011r. do lutego 2013r., przyjmując, że opłata za korzystanie z udziału w wysokości 1/3 nieruchomości wynosi 100 zł miesięcznie, ponieważ pozwany nie korzysta z nieruchomości gruntowej, która ma przysługiwać.

Odnosnie zarzutu potrącenia pozwany wskazał, że dokonuje go wobec poniesienia nakładów na przedmiotowy lokal w kwocie 7.962,21 zł. Pozwany wskazał, że poniósł ww. wydatki w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Wykonał remont jednej ze ścian, która groziła zawaleniem oraz inne prace remontowe i modernizacyjne w celu zwiększenia atrakcyjności lokalu. Większość prac remontowo-budowlanych pozwany wykonał osobiście i wycenił je na kwotę 18.000 zł, przyjmując, że 1 godzina pracy kosztuje 30,00 zł. Pozwany wskazał, że prace te zajęły mu 600 godzin.

Ponadto pozwany zarzucił, że powód nie partycypuje w podatku od nieruchomości, który od 2010 do 2012r. wynosił łącznie 6.172 zł, tak więc 1/3 wynosi 2.057,33 zł.

W toku postępowania strony podtrzymały co do zasady swoje dotychczasowe stanowiska, przy czym powód wskazał, że uznaje potrącenie co do kwoty 200 zł, stanowiącej udział powoda w 1/3 w podatku gruntowym za lata 2010-2013 ($1/3 \times 150 \text{ zł} = 50 \text{ zł}$ rocznie, $50 \text{ zł} \times 4 \text{ lat} = 200 \text{ zł}$).

Powód wskazał, że nakłady i wydatki pozwanego są ściśle związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, a nadto zarzucił, że zarówno wysokość tych nakładów jest niewiarygodna, zarówno co do ilości roboczogodzin, jak i co do wartości prac.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. M. i pozwany B. G. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej lokal w budynku pawilonu gastronomicznego. Powód jest współwłaścicielem nieruchomości w 1/3, a pozwany w 2/3. Powód i pozwany zawarli dnia 01.10.2009r. umowę najmu udziału powoda w przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 10.10.2009r. do dnia 10.04.2010r. Pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda tytułem czynszu kwoty 300 zł miesięcznie, płatnej do dnia 15-go każdego miesiąca. Najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów eksploatacji nieruchomości w tym podatku od nieruchomości. Po upływie oznaczonego w umowie terminu najemca nadal używał rzeczy za zgodą wynajmującego, tym samym - najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

(**dowód:** bezsporne, a nadto: umowa z dnia 01.10.2009r., k – 8, wydruk z kw nr (...), k – 9-18)

Pozwany uiszczał czynsz najmu do grudnia 2010r.

(**dowód:** bezsporne)

Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia 09.05.2012r. oraz ponownie pismem z dnia 04.06.2012r.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 09.05.2012r. wraz z dowodem nadania, k – 6, wezwanie do zapłaty z dnia 04.06.2012r. wraz z dowodem nadania k – 7)

Na podstawie niniejszej umowy pozwany korzysta z całości nieruchomości lokalowej i prowadzi w niej lokal gastronomiczny (...).

(**dowód:** bezsporne)

Pozwany w nieustalonym czasie przeprowadził szereg prac remontowych i budowlanych w przedmiotowej nieruchomości, m.in. w postaci remontu jednej ze ścian zewnętrznych, wykonał przyłącze kanalizacyjne, tynk zewnętrzny oraz malowanie, zmodernizował kuchnię (wymienił szafki i zlewozmywaki), wyłożył kafelkami kuchnię oraz toalety dla konsumentów, położył panele w sali barowej. Część prac pozwany wykonywał osobiście, poświęcając na to nieustaloną ilość godzin.

Część ww. wydatków, tj. wydatki na materiały budowlane pozwany rozliczył jako koszty uzyskania przychodu w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą (...) B. G..

(**dowód:** bezsporne, a nadto: faktury VAT, k – 46-110, zeznania świadka A. K., k -126-126v)

W latach 2008-2012 pozwany ponosił opłaty z tytułu podatku od nieruchomości w łącznej wysokości 9.964 zł, w tym w latach 2010-2012 - 6.172 zł.

(**dowód:** bezsporne, a nadto: informacja Burmistrza Miasta K. z dnia 18.04.2013r., k – 44-45)

Powód korzysta z 1/3 wspólnej nieruchomości gruntowej.

(**dowód:** zeznania świadka A. K., k -126-126v)

Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na dowodach z dokumentów, które nie były de facto przez żadną ze stron kwestionowane, a jedynie odmiennie ocenione – tj. z wydruku z kw, z umowy najmu, z wezwań do zapłaty wraz z dowodami nadania, z kserokopii mapki geodezyjnej, z faktur VAT. Sąd uwzględnił także zeznania świadka A. K., których strony nie negowały, a która zeznawała spójnie i logicznie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie co do kwoty 7300 zł.

Podstawą żądania powoda był przepis art. 669 k.c. w związku z art. 680 k.c.

W przedmiotowej sprawie poza sporem był fakt współwłasności nieruchomości, fakt zawarcia przez strony umowy najmu, jej treść, warunki, a także okoliczność, iż pozwany uiszczał czynsz z tytułu tej umowy do grudnia 2010r.

Strony zawarły w dniu 01.10.2009r. umowę najmu udziału powoda w przedmiotowej nieruchomości. Umowa została co prawda zatytułowana umowa najmu – dzierżawy, jednak badając jej essentialia negotii stwierdzić należy, iż stanowiła ona umowę najmu. Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 10.10.2009r. do dnia 10.04.2010r. Pozwany zobowiązał się na podstawie tej umowy do uiszczania na rzecz powoda tytułem czynszu kwoty 300 zł miesięcznie, płatnej do dnia 15-go każdego miesiąca. Najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów eksploatacji nieruchomości w tym podatku od nieruchomości.

Przepis art. 674 k.c. stanowi, że jeżeli po upływie oznaczonego w umowie albo wypowiedzeniu terminu najemca nadal używa rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. W związku treścią cytowanego przepisu w niniejszej sprawie przyjąć należało, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Wobec bezspornych okoliczności, iż czynsz najmu wynosił 300 zł miesięcznie oraz

że pozwany uiszczał go jedynie do grudnia 2010r., żądanie powoda było bez wątpienia uzasadnione (od stycznia 2011 do stycznia 2013r. 25 miesięcy x 300 zł miesięcznie = 7500 zł).

Analizując zarzuty pozwanego stwierdzić należy, że nie były one trafione.

W pierwszej kolejności pozwany zarzucił, że J. M. korzysta ze wspólnej nieruchomości gruntowej w większym niż 1/3 zakresie, nie płacąc przy tym wynagrodzenia na rzecz B. G.. Pozwany wywodził z tego, iż opłata należna od niego na rzecz powoda wynosi 100 zł, a nie – 300 zł.

Zarzut ten nie znalazł potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Wskazać należy, że świadek zeznała, że powód zajmuje nie więcej niż 1/3 wspólnej powierzchni nieruchomości gruntowej. Także złożony przez pozwanego dokument, w postaci kserokopii mapki geodezyjnej, w sposób jednoznaczny wykazywał, że powód korzysta z powierzchni nie większej niż 1/3 całości. W sprawie nie było sporne, że powód korzysta z części nieruchomości znajdującej się przy granicy z działką, na której jest położony budynek 1a. Jest to węższy pas, na którym znajduje się droga dojazdowa do budynku, nazywanego przez strony „drewutnią”. Z mapki tej oraz sporządzonych na niej wyliczeniach wynika, że zajmowana przez powoda część to 116 m², co stanowi 1/3 całości. Sam pozwany wskazał tę właśnie część jako część użytą przez powoda. W protokole znalazło to odzwierciedlenie w postaci słów pozwanego: „powód korzysta z tego, co jest zakreślone na brązowo – po lewej stronie na szkicu, nie korzysta z większej części terenu”. Sformułowanie „po lewej stronie szkicu” wynika z faktu, że kartka papieru, na której pozwany dokonywał oznaczenia leżała w stosunku do niego do góry nogami, tak więc część nazwana przez niego lewą stroną szkicu dla sądu była prawą stroną szkicu. Okoliczność ta nie budzi wątpliwości, tym bardziej, że bezsporne było, że powód korzysta z części nieruchomości znajdującej się przy granicy z działką, na której jest położony budynek 1a.

Ponadto, nawet w razie uznania, że powód korzysta z większej części nieruchomości gruntowej, pozwany nie wskazał, z jakich przyczyn czynsz najmu lokalu winien wynosić 100 zł miesięcznie, skoro w umowie ustalono kwotę 300 zł miesięcznie. Domyślać się można, że pozwany uważa, że kwota 200 zł winna stanowić jego wynagrodzenie od powoda za korzystanie z nieruchomości gruntowej. Sposobu obliczenia takiej należności pozwany jednak nie wskazał, nie żądał też powołania biegłego na okoliczność należnego mu od powoda wynagrodzenia z tytułu korzystania z gruntu.

W zakresie tego zarzutu pozwany nie wykazał więc ani faktu, że powód korzysta z więcej niż 1/3 nieruchomości gruntowej, ani też – jakie jest należne wynagrodzenie za takie korzystanie przez powoda z nieruchomości.

Po drugie - pozwany zgłosił zarzut potrącenia, oparty na przepisie art. 498 k.c., który stanowi, że gdy dwie osoby są względem siebie jednocześnie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Do potrącenia pozwany zgłosił wierzytelność względem powoda z tytułu dokonanych przez pozwanego nakładów na lokal w kwocie 7.962,21 zł, z tytułu nakładów w postaci prac remontowych wykonanych samodzielnie przez pozwanego w wysokości 18.000 zł oraz z tytułu uiszczonego przez pozwanego podatku od nieruchomości.

Na wstępie rozważań wskazać należy, że sąd podziela pogląd orzecznictwa, zgodnie z którym zarzut potrącenia może być zgłoszony przez stronę pozwaną w charakterze „obronnym”. Kwestia ta nie była sporna w procesie i zdaniem sądu nie wymaga dalszego omawiania.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu potrącenia opartego na fakcie ponoszenia przez pozwanego w całości podatku od nieruchomości stwierdzić należy, że wierzytelność zgłoszona przez pozwanego do potrącenia nie istnieje. Okolicznością bezsporną było, że pozwany opłaca podatek od przedmiotowej nieruchomości w pełnej wysokości. Taki obowiązek pozwanego wynika wprost z umowy najmu zawartej pomiędzy stronami. W punkcie 6 Umowy strony ustaliły, że: „najemca zobowiązuje się ponosić koszty eksploracji w tym podatek od nieruchomości”. Użycie

sformułowania „eksploracji” zamiast „eksploatacji” uznać należy za oczywistą omyłkę pisarską. Rozwinięcie bowiem „w tym podatek od nieruchomości” wskazuje niewątpliwie, że wolą stron było, aby koszty eksploatacji ponosił najemca.

Wobec ustalenia, że umowa pomiędzy stronami nadal obowiązuje, zasadne jest przyjęcie, że zgodnie z jej punktem 6 pozwany nadal ma obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości. Zwrócić uwagę należy na treść przepisu art. 207 in fine k.c., który stanowi, że wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną współwłaściciele ponoszą zgodnie z wielkością udziałów. Bezsporne przy tym jest, że możliwe jest odmienne ukształtowanie umowne w tym zakresie, co strony uczyniły w umowie z dnia 01.10.2009r. Dlatego też sąd nie miał wątpliwości, że na mocy tej umowy koszty eksploatacji nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości winien ponosić najemca, czyli pozwany.

Powód uznał jednak zarzut potrącenia pozwanego co do kwoty 200 zł, wskazując, że zgadza się na potrącenie kwoty 200 zł stanowiącej wartość podatku od nieruchomości za okres czterech lat – 2009–2013. Sąd nie znalazł podstaw, by uznać tę czynność procesową za niezgodną z prawem czy też z zasadami współżycia społecznego. Jako że powód nie cofnął w tym zakresie powództwa, sąd potrącił kwotę 200 zł z kwotą 7500 zł.

Kolejną wierzytelnością zgłoszoną przez pozwanego do potrącenia były nakłady dokonane przez pozwanego na nieruchomość wspólną.

Sąd oceniał zasadność zarzutu tego potrącenia w kontekście przepisu art. 207 k.c. w związku z art. 199 k.c. i art. 209 k.c. Na mocy art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą wydatki, a więc nakłady na rzecz – zarówno nakłady konieczne, użyteczne, jak i zbytkowne, przy czym warunkiem możliwości skutecznego domaganie się zwrotu tych nakładów jest zachowanie ustalonych w k.c. reguł zarządu rzeczą wspólną (tak: A. Cisek w :Kodeks cywilny Komentarz p.red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 361).

Sąd miał więc obowiązek zbadania, jakiego rodzaju nakłady na nieruchomość wspólną poczynił pozwany, czy nakłady te zostały uzgodnione z powodem zgodnie z ustawowymi regułami zarządu rzeczą wspólną i jaka była wartość tych nakładów.

Bezsporne w sprawie było, że pozwany poczynił nakłady w postaci remontu jednej ze ścian zewnętrznych, wykonał przyłącze kanalizacyjne, tynk zewnętrzny oraz malowanie, zmodernizował kuchnię (wymienił szafki i zlewozmywaki), wyłożył kafelkami kuchnię oraz toalety dla konsumentów, położył panele w sali barowej. Sąd ustalił również, że pozwany część prac wykonał samodzielnie, poświęcając temu zadaniu nieustaloną liczbę godzin.

Dla ustalenia ewentualnej odpowiedzialności powoda konieczne jest zbadanie, które z nakładów miały charakter czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, które nie przekraczały tego zakresu, a które były wręcz czynnościami zachowawczymi.

Zgodnie z przepisem art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, do czynności zwykłego zarządu na mocy art. 201 k.c. potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, a jeśli chodzi o czynności zachowawcze – każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszystkie takie czynności samodzielnie.

W przepisach nie zdefiniowano czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, natomiast w orzecznictwie wskazuje się, że każdorazowo konieczne jest badanie okoliczności konkretnego przypadku (por. A. Cisek op. cit. str. 352).

Uważa się w literaturze i orzecznictwie, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia, a wszystko, co nie mieści się w tych granicach, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (por. A. Cisek, op. cit. str. 352).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano np., że jest czynnością zwykłego zarządu instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i wodociągu na gruncie stanowiącym współwłasność.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że prace remontowe takie jak remont jednej ze ścian zewnętrznych, położenie tynku zewnętrznego, malowanie, wyłożenie kafelkami kuchni oraz toalety dla konsumentów oraz położenie paneli w sali barowej stanowiły czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. W szczególności nie wykazano, by czynności te wykonywane były w ramach bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia.

Pozwany nie przedłożył żadnych dowodów na okoliczność, że otynkowanie i pomalowanie ściany zewnętrznej budynku było potrzebne, a nie wynikało jedynie z kaprysu pozwanego. Nie wykazał, że ściana ta wymagała odnowienia, że była zniszczona, że np. tynk z niej opadał. Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, że wykonanie tych prac było uzasadnione dla utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Analogiczne rozważania odnieść można także do wykafelkowania kuchni i toalety dla konsumentów oraz położenia paneli w sali barowej. Pozwany nie wykazał, by istniała potrzeba takich czynności, że kafle w kuchni i toalecie wymagały wymiany, że panele w sali barowej były zniszczone. Sąd miał więc wątpliwości czy czynności te były potrzebne, czy też pozwany zapragnął po prostu zmienić wystrój prowadzonego lokalu gastronomicznego i dlatego dokonał zmiany kafli i paneli. Wobec spoczywającego w tym zakresie na pozwanym ciężaru dowodu, Sąd uznał, że pozwany nie wykazał, aby czynności te były potrzebne, uzasadnione. Wręcz przeciwnie – sam pozwany wskazał, że miały one na celu podniesienie atrakcyjności lokalu dla klientów Tym samym uzasadnione jest twierdzenie, że czynności te miały charakter upiększający, zwiększający użyteczność lokalu gastronomicznego i że służyły wyłącznie potrzebom pozwanego i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

Wyżej wskazane czynności dokonane przez pozwanego bez wątpienia przekraczają zwykły zarząd nieruchomością. Tym samym dla ich dokonania konieczne było uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli. Pozwany nie występował do powoda o wyrażenie takowej zgody, co było okolicznością bezsporną. Tym samym – skoro nie zachował wynikającej z przepisu art. 199 k.c. zasady dotyczącej zarządu rzeczą wspólną, nie miał też prawa żądania od pozwanego na podstawie art. 207 k.c. partycypowania w tych nakładach.

Jedynie część prac – tj. wykonanie przyłącza kanalizacyjnego - uznać można za czynności mieszczące się w ramach zwykłego zarządu rzeczą wspólną. W tym zakresie pozwany nie wykazał jednak wysokości nakładów. Nakłady polegające na wykonaniu przyłącza kanalizacyjnego składały się z materiałów i robocizny. W zakresie robocizny powód zakwestionował wartość nakładów, wskazywaną przez pozwanego jako 30 zł za godzinę i 150 godzin robocizny. Pozwany nie wykazał ani ilości godzin, ani zasadności przyjętej stawki. W zakresie materiałów pozwany złożył szereg faktur VAT, jednak po pierwsze - nie wykazał, które pozycje z tych faktur dotyczyły kanalizacji (i nie wnosił o przesłuchanie świadków lub pozwanego na tę okoliczność), po drugie – faktury materiałowe rozliczał jako koszty uzyskania przychodu, co uniemożliwia dokładne ustalenie faktycznych wydatków, o czym niżej.

Modernizacja kuchni (wymiana szafek i zlewozmywaków) w żaden sposób nie może być uznana za czynność dotycząca zarządu rzeczą wspólną – obejmuje ona bowiem rzeczy ruchome, niezwiązane trwale z nieruchomością i stanowiące de facto element wyposażenia lokalu.

Pozwany wskazywał również, że część wykonanych przez niego prac remontowych i budowlanych należała do czynności zachowawczych. Czynności zachowawcze są to czynności, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.) Pozwany zarzucał, że prace polegające na wykonaniu przyłącza kanalizacyjnego oraz renowacji ściany budynku wynikały z nakazu Sanepidu oraz Urzędu Miasta. Powód zaprzeczył, aby posiadał wiedzę o jakichkolwiek nakazach, a pozwany nie złożył ich w poczet materiału dowodowego. Tym samym nie udowodnił, że te czynności remontowe były nakazane jakąkolwiek decyzją administracyjną. Nie wykazał też w inny sposób, by którakolwiek z wykonanych przez niego prac miała charakter zachowawczy – także i w tym zakresie to na pozwanym spoczywał

ciężar udowodnienia takiego charakteru czynności, a pozwany nie zaoferował na tę okoliczność żadnego wniosku dowodowego - w szczególności nie żądał przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność, które z wykonanych przez niego prac miały charakter czynności zachowawczych.

Bez względu jednak na powyższe ustalenia dotyczące charakteru wykonanych przez pozwanego prac, podkreślić należy, że pozwany w żaden sposób nie wykazał ich zakresu i wartości. Powód bowiem zakwestionował zarówno wymiar jak i wartość tych prac, a pozwany nie zaoferował na tę okoliczność żadnego wniosku dowodowego. W szczególności pozwany nie żądał przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, choć to na pozwanym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie.

Tym samym nawet w przypadku przyjęcia, że część nakładów ma charakter czynności zachowawczych lub też, że stanowiły czynności w ramach zwykłego zarządu, do których pozwany był uprawniony, albowiem jest właścicielem 2/3 nieruchomości, nie było możliwe uwzględnienie zarzutu potrącenia, Sąd nie miał bowiem możliwości ustalenia rzeczywistej i dokładnej wartości nakładów.

Ponadto zwrócić uwagę należy, że pozwany część wydatków, których zwrotu się domaga od powoda, rozliczał jako koszty uzyskania przychodów w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Takie działanie implikowało możliwość odliczania przez pozwanego podatku VAT, a tym samym – faktyczne wydatki (nakłady) pozwanego były niższe niż wykazywane w niniejszym postępowaniu.

Dodatkowo wskazać należy, że powyższa okoliczność - zaliczania części nakładów do kosztów uzyskania przychodu potwierdza stanowisko powoda, iż wydatki te spowodowane były tylko i wyłącznie chęcią zwiększenia atrakcyjności lokalu gastronomicznego pozwanego, w którym to lokalu powód nie miał udziałów. Pozwany prowadzi bowiem działalność gospodarczą jednoosobowo.

Orzekając o odsetkach Sąd oparł się na przepisie art. art. 359 k.c. i 481 k.c.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., stanowiącego, że w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części żądania. Powód wygrał proces w 97, (3) %, a więc można przyjąć, że uległ tylko co do nieznaczej części żądania. Tym samym zasądzono na rzecz powoda kwotę 1.467 zł, w tym na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) kwotę 1200 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Rygor natychmiastowej wykonalności został nadany wyrokowi w punkcie I co do kwoty 2.500 zł na mocy przepisu art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c., albowiem pozwany uznał powództwo co do kwoty 2500 zł.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.