

Sygn. akt III Ca 1646/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Henryk Brzyzkiewicz

Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2018 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa F. K.

przeciwko I. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 9 maja 2017 r., sygn. akt I C 1034/14

**I. 1) zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 3 i 5 w ten sposób, że:**

**a) w punkcie 1: zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.140,88 zł (trzy tysiące sto czterdzieści złotych i osiemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami do 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. od następujących kwot i dat:**

- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 grudnia 2013r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 stycznia 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 lutego 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 marca 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 kwietnia 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 maja 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 czerwca 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 lipca 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 sierpnia 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 września 2014r.,

- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 października 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 listopada 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 grudnia 2014r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 stycznia 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 lutego 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 marca 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 kwietnia 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 maja 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 czerwca 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 lipca 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 sierpnia 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 września 2015r.,
- 136,56 zł (sto trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od 11 października 2015r.,

**b) w punkcie 5: ustala, że powód ponosi koszty procesu w 26%, a pozwana w 74%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 267,80 zł (dwieście sześćdziesiąt siedem złotych i osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz

## UZASADNIENIE

Powód F. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej I. K. kwoty 973,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 181,20 zł od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty, od kwoty 190,56 zł od dnia 4 lutego 2014r. do dnia zapłaty, od kwoty 205,56 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 190,56 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz do kwoty 205,56 zł od dnia 11 maja 2014r. do dnia zapłaty. Nadto wnosił o zobowiązanie pozwanej do przestrzegania regulaminu domowego tj. do mycia klatki schodowej co dwa tygodnie, oraz do mycia okien na półpiętrze co dwa miesiące oraz regulowania opłat związanych ze zużyciem wody i wywozem śmieci.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwana jest współwłaścicielem zabudowanej budynkiem wielorodzinnym nieruchomości przy ul. (...) i jako współwłaściciel jest zobowiązana do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z jej utrzymaniem, a do których ponoszenia pozwana zobowiązała się w sprawie o sygn. I C 1803/13.

Roszczenie to następnie rozszerzył w kolejnych pismach procesowych do kwoty 3.913,52 zł wraz z odsetkami tytułem nieuiszczonych przez pozwaną kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz opłat za odbiór śmieci za okres od grudnia 2013r. do października 2015r. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 460 zł tytułem zaległych opłat za sprzątnięcie klatki schodowej za okres od grudnia 2013r. do października 2015r. oraz kwoty 180 zł tytułem zaległych

opłat za mycie okien na klatce schodowej za okres wskazany powyżej. Domagał się także aby Sąd nakazał pozwanej mycie klatki schodowej co drugą sobotę każdego miesiąca, oraz mycia okien na klatce schodowej raz w miesiącu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o odrzucenie pozwu z uwagi na jego braki formalne ewentualnie oddalenie powództwa. Pozwana równocześnie wносиła o zobowiązanie powoda do przedstawienia rozliczenia finansowego obejmującego przychody i wydatki związane z nieruchomością, a także złożyła zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem z własną wierzytelnością.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) w 1/6 części. Obecnie jest dopuszczona do korzystania z lokalu mieszkalnego o powierzchni około 100 m<sup>2</sup> co, w jej ocenie, nie odzwierciedla wielkości posiadanego przez nią udziału. Podniosła, że nie jest dopuszczana przez powoda do udziału w przychodach, które generuje nieruchomość, w związku z czym zgłosiła zarzut potrącenia własnej wierzytelności opiewającej na kwotę 21.600 zł tytułem należnego odszkodowania z tytułu niedopuszczenia do korzystania z przysługującej jej części nieruchomości.

Swoje stanowisko zmodyfikowała w toku postępowania wnosząc o zasądzenie od niej na rzecz powoda kwoty 2.364,44 zł, tytułem zaległych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz opłat za odbiór śmieci za okres od grudnia 2013r. do października 2015r. Domagała się także oddalenia żądania zasądzenia od niej na rzecz powoda kwot 460 zł i 180 zł tytułem odpowiednio zaległych opłat za sprzątanie klatki schodowej i zaległych opłat za mycie okien na klatce schodowej. Wniosła także oddalenie żądania w zakresie nakazania jej mycia okien oraz klatki schodowej.

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach wyrokiem z dnia 9 maja 2017 roku zasądził od pozwanej I. K. na rzecz powoda F. K. kwotę 1.570,44 zł z odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku od następujących kwot i dat:

- 68,28 zł od dnia 11 grudnia 2013 r.
- 68,28 zł od dnia 11 stycznia 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 lutego 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 marca 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 maja 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 czerwca 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 lipca 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 sierpnia 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 września 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 października 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 listopada 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 grudnia 2014 r.
- 68,28 zł od dnia 11 stycznia 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 lutego 2015 r.

- 68,28 zł od dnia 11 marca 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 kwietnia 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 maja 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 czerwca 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 lipca 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 września 2015 r.
- 68,28 zł od dnia 11 października 2015 r.

Sąd nadto zasądził od pozwanej I. K. na rzecz powoda F. K. kwotę 794 zł z odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku od następujących kwot i dat:

- 34 zł od dnia 11 grudnia 2013 r.
- 34 zł od dnia 11 stycznia 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 lutego 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 marca 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 maja 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 czerwca 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 lipca 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 sierpnia 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 września 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 października 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 listopada 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 grudnia 2014 r.
- 34 zł od dnia 11 stycznia 2015 r.
- 34 zł od dnia 11 lutego 2015 r.
- 34 zł od dnia 11 marca 2015 r.
- 34 zł od dnia 11 kwietnia 2015 r.
- 34 zł od dnia 11 maja 2015 r.
- 34 zł od dnia 11 czerwca 2015 r.

- 34 zł od dnia 11 lipca 2015 r.

- 38 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r.

- 38 zł od dnia 11 sierpnia września 2015 r.

- 38 zł od dnia 11 sierpnia października 2015 r.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz wyrokowi nadał rygor natychmiastowej wykonalności do kwoty 2364,44 zł oraz ustalił, że powód ponosi koszty procesu w 40% a pozwana w 60% pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie, po uprawomocnieniu się orzeczenia Referendarzowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że F. K., I. K. i J. K. (1) są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w T. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...). Udział współwłaścicieli w prawie własności nieruchomości wynosi: 1/6- I. K., 4/6- F. K., 1/6- J. K. (2).

Strony niniejszego postępowania są rodzeństwem, jednak od wielu lat pozostają w konflikcie i nie utrzymują ze sobą stosunków towarzyskich. W 2013 r. pomiędzy stronami toczył się spór sądowy związany z wzajemnymi rozliczeniami wynikającymi ze współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...), zakończony ugodą.

Każdy ze współwłaścicieli korzysta z lokalu mieszkalnego znajdującego się w nieruchomości, natomiast część lokali jest wynajmowanych innym podmiotom na zasadach komercyjnych. Nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali, ani podziału quoad usum. Współwłaściciele nieruchomości nie uiszczają opłat za zajmowane lokale. Uiszczają jednak opłaty za media i wywóz nieczystości, których jednak pozwana w spornym okresie nie regulowała.

Współwłaściciele nie łączy umowa w przedmiocie zarządu rzeczą wspólną, funkcję faktycznego administratora nieruchomości sprawuje powód F. K., który posiada największy udział w prawie własności nieruchomości. Powód uiszcza opłaty za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, a także wywóz odpadów, albowiem to on zawarł umowy z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi w tym zakresie. On również dokonuje rozliczeń uiszczonych opłat na poszczególnych współwłaścicieli i najemców. Współwłaściciele nie spisali regulaminu domowego dla spornej nieruchomości. Sprzątanie klatki i mycie na niej okien dokonywane jest na zasadzie dobrowolności, siłami własnymi lokatorów i współwłaścicieli. Pozwana ogranicza się do mycia korytarza przed drzwiami wejściowymi.

Nieruchomość posiada jeden główny licznik wody, ponadto część z lokali znajdujących się w nieruchomości posiada osobne podliczniki, natomiast lokal zajmowany przez pozwaną i jej męża takiego podlicznika nie posiada.

W spornym okresie opłaty za wywóz nieczystości kształtowały się na następującym poziomie: w 2013r.: 15 zł/osoba, w 2014r. 17 zł/osoba, natomiast w 2015r.: 19 zł/osoba. Z kolei w zakresie opłat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków opłaty te wynosiły: w 2013r. - 15,81/m<sup>3</sup>, w 2014 r. i 2015 – 17,07 zł/m<sup>3</sup>.

W zeznaniach rocznych za rok 2013 przychód z najmu lokali w nieruchomości wynosił 45.093,88 zł, a koszty jego uzyskania 44.639,79 zł. Analogicznie w 2014r. przychód z tego samego tytułu wynosił 47.398,67 zł, a koszty jego uzyskania 56.413,24 zł. Przychód z najmu za 2015r. wynosił 48.799,57 zł, a koszty jego uzyskania 42.369,18 zł. Tym samym dochód wyniósł 6.430,39 zł. Za korzystanie z części nieruchomości o powierzchni 30,70 m<sup>2</sup> Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...). 19 zapłaciła w 2014r. na rachunek powoda 479 zł. Powód nie przedstawił rozliczenia finansowego obejmującego przychody i wydatki związane ze sporną nieruchomością.

Pozwana była wzywana do zapłaty zaległej części opłat za zużytą wodę, wywiezione odpady komunalne oraz mycie klatki schodowej i okien, ale bezskutecznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd wskazał, że w sprawie sporna była kwestia istnienia i możliwości potrącenia przez pozwaną własnej wierzytelności z wierzytelnością powoda. Przytaczając treść art. 498 k.c. oraz wskazując, że

warunkiem skuteczności oświadczenia o potrąceniu jest wykazanie przez pozwanego istnienia swojej wierzytelności i tym samym możliwości jej potrącenia, Sąd wskazał, że zgodnie z art. 206 k.c., zasadą jest, że współwłaścicielom przysługuje prawo współposiadania całej rzeczy.

Sąd stwierdził, że nie może usprawiedliwiać żądania przez współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli posiadanie przez nich rzeczy wspólnej „ponad udział”, wskazując przy tym, że w określonych sytuacjach każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby wszyscy współwłaściciele podjęli w ramach zarządu rzeczą wspólną decyzję co do odmiennego, aniżeli przewiduje ustawa, sposobu korzystania z rzeczy, której to decyzji, współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) nie podjęli. Z tych też względów Sąd uznał, że roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c. Sąd uznał, że taka sytuacja w niniejszej sprawie nie wystąpiła, skutkiem czego stwierdził, że opisana przez pozwaną wierzytelność nie została wykazana co uniemożliwiało jej potrącenie.

W dalszej części Sąd wskazał, że w trakcie postępowania pozwana uznała żądanie pozwu w zakresie kwoty należności głównej 2.364,44 złote, na którą to złożyła się kwota 794 zł tytułem opłat za wywóz śmieci w okresie od grudnia 2013 r. do października 2015r. oraz kwota 1.570,44 zł tytułem opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz w zakresie należnych odsetek liczonych od uznanej należności. Wskazując, że Sąd jest związany uznaniem powództwa oraz stwierdzając na podstawie materiału dowodowego, w szczególności dowodów z dokumentów – rachunków i faktur, nie uznał aby czynność ta była sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierzającej do obejścia prawa.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art.481 § 1 k.c.

Odnosząc się do natomiast do żądania pozwu co do 2.983,08 zł Sąd stwierdził, że jego wysokość nie została przez powoda udowodniona zgodnie z regułami wynikającymi z art. 6 k.c. Sąd zwrócił uwagę, że powód nie wykazał ilości zużywanej przez pozwaną i jej męża wody, co uniemożliwiło weryfikację prawidłowości wyliczenia kwoty dochodzonego w tym zakresie roszczenia, natomiast arbitralnie przyjęta przez powoda norma zużycia wody 4m<sup>3</sup>/osobę/na miesiąc, nie może stanowić dla Sądu podstawy do jego uznania. Sąd wskazał, że w przedmiotowej nieruchomości oprócz głównego licznika wody w niektórych lokalach znajdują się podliczniki, a w niektórych, w tym lokalu zajmowanym przez pozwaną, takich podliczników brak. Z tych względów Sąd uznał, że brak było możliwości precyzyjnego ustalenia wielkości zużycia wody przez pozwaną, a tym samym generowanych w tym zakresie kosztów.

Odnosząc się do żądania zwrotu kosztów mycia klatki schodowej nieruchomości wspólnej i okien, Sąd również uznał, że powód nie udowodnił ani zasady ani wysokości dochodzonego roszczenia. Sąd zwrócił uwagę, że nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów na poparcie swoich wyliczeń, poprzestając jedynie na ogólnych twierdzeniach, że są to stawki przedstawione mu telefonicznie przez firmy świadczące usługi w tym zakresie. Sąd wskazał nadto, że powód takich kosztów nie poniósł albowiem mycia klatki schodowej i okien powód dokonywał osobiście.

Sąd nadto zwrócił uwagę, że ewentualny obowiązek zwrotu nakładów związanych z rzeczą wspólną, zależy od tego, czy potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i prawidłowej gospodarki. Sąd wskazał, że obowiązkiem zwrotu objęte są wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba, że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego lub kilku współwłaścicieli i zostały poniesione tylko w ich interesie, a określony art. 207 k.c. udział współwłaścicieli w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną obejmuje ich konieczny nakład finansowy, co uniemożliwia zobowiązania współwłaścicieli do nakładu pracy osobistej. Sąd wskazał przy tym, że problem organizacji niezbędnych usług podlegał będzie rozwiązaniu w trybie przepisów o wykonywaniu zarządu rzeczą wspólną, w związku z czym nie mogło również zostać uwzględnione powództwo w zakresie żądania zobowiązania pozwanej do mycia klatki schodowej i okien na półpiętrze nieruchomości objętej współwłasnością.

Sąd na podstawie art. 333 § 1 pkt. 2 k.p.c. nadał z urzędu wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 2.364,44 zł albowiem roszczenie w tym zakresie zostało uznane przez pozwaną.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art.100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielania przy uwzględnieniu, że powód wygrał sprawę w 60%, pozwana w 40%. Sąd, stosownie do treści art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., rozstrzygnął jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód zaskarżając wyrok w części, w zakresie pkt 3, tj. w zakresie oddalającym powództwo powoda co do kwoty 2.210,44 zł.

Zarzucił naruszenie przepisów postępowania, a to:

a) art. 316 k.p.c. poprzez zastąpienie obowiązującej reguły swobodnego uznania Sądu - mającej na celu dotarcie do prawdy obiektywnej - obcą postępowaniu cywilnemu zasadą arbitralnej i wybiórczej oceny dowodów, polegającej na obdarzeniu wiarą twierdzeń pozwanej o rzekomym mniejszym zużyciu wody, co automatycznie przesądza o obowiązku pokrywania różnicy opłat przez pozostałych współwłaścicieli i najemców lokali, którzy nie mają wodomierzy w kontekście wysokości faktycznych kosztów wynikających z faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo wodociągowe oraz pominięcie przy wydawaniu orzeczenia części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co odnosi się do nieuwzględnienia przy ocenie dowodów pism skierowanych do pozwanej z dnia 3.01.2015r., z dnia 25.06.2014r., z dnia 30.01.2014r.,

b) art. 233 § 1 k.p.c., a to sprzeczności poczynionych przez Sąd ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny dowodów i sprzeczności ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a to brak oceny przez Sąd dowodów wskazanych w pkt 1 apelacji oraz dokonanych wyliczeń zużycia wody ścieków w całym budynku przy wysokości zapłaconych przez powoda faktur.

Zarzucił także naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art.26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r., o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2017.328) poprzez błędne ustalenia, że wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia w zakresie kwoty 2.983,08 nie została w sposób prawidłowy udowodniona, gdy tymczasem faktury wystawione przez przedsiębiorstwo wodociągowe bilansują się z kwotą, którą obciążani są najemcy lokali oraz współwłaściciele, którzy nie posiadają indywidualnych wodomierzy,

b) art. 200 k.c. w związku z art. 205 k.c. poprzez błędne przyjęcie braku po stronie pozwanej jako współwłaścicielki nieruchomości dbałości o rzecz wspólną.

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 2.983,08 złotych wraz z odsetkami liczonymi ponad kwotę zasądzoną wyrokiem, od następujących kwot i dat:

a) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11.XII do dnia zapłaty

b) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 I do dnia zapłaty

c) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 II do dnia zapłaty

d) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 III do dnia zapłaty

e) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 IV do dnia zapłaty

f) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 V do dnia zapłaty

g) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 VI do dnia zapłaty

h) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 VII do dnia zapłaty

- i) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 VIII do dnia zapłaty
- j) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 IX do dnia zapłaty
- k) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 X do dnia zapłaty
- l) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 XI do dnia zapłaty
- m) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11.XII do dnia zapłaty
- n) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 I do dnia zapłaty
- o) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 II do dnia zapłaty
- p) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 III do dnia zapłaty
- q) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 IV do dnia zapłaty
- r) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 V do dnia zapłaty
- s) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 VI do dnia zapłaty
- t) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 VII do dnia zapłaty
- u) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 VIII do dnia zapłaty
- v) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 IX do dnia zapłaty
- w) 68,28 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 X do dnia zapłaty

oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 460 zł tytułem opłat za sprzątanie klatki schodowej za okres od grudnia 2013r. do października 2015r. jak również zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 180 zł tytułem opłat za mycie okna na klatce schodowej za okres od grudnia 2013r. do października 2015r.

Nadto wniósł o nakazanie pozwanej aby ta wykonywała mycie klatki schodowej co drugą sobotę każdego miesiąca oraz 1 raz w każdym miesiącu myła okno na klatce schodowej oraz zasądzenie kosztów postępowania, apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materialne dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Niemniej jednak z prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd I instancji nie wyprowadził w pełni prawidłowych wniosków, co czyniło uzasadnionym zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego.

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.



Przepis ten odnosi się do wszelkiego rodzaju wydatków na rzecz, zatem zarówno nakładów koniecznych, związanych z normalną eksploatacją rzeczy, jak i innych nakładów i obciążeń. Współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może zatem żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego powód posiada 4/6 udziału w nieruchomości zabudowanej położonej w T. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), natomiast pozwana 1/6 udziału. Zgodni zatem z art. 207 k.c., w takim zakresie winni oni partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości.

Przedmiotowym pozwem powód dochodził należności za:

- a) odprowadzanie ścieków oraz opłat za odbiór śmieci za okres od grudnia 2013r. do października 2015r.
- b) sprzątnięcie klatki schodowej za okres od grudnia 2013r. do października 2015r.
- c) opłat za mycie okien na klatce schodowej za okres od grudnia 2013r. do października 2015r.

W tym miejscu należy wskazać, że roszczenie wskazane w punkcie b i c, nawet jeżeli stanowiły one przejaw wykonywania przez powoda faktycznego zarządu rzeczą wspólną, co zgodnie z art. 205 k.c. wskazywałoby na odpłatność wykonywania tych czynności, to jednak podzielić należy twierdzenia Sądu Rejonowego, że powód w żaden sposób nie wykazał, do czego był zobowiązany zgodnie z art. 6 k.c., iż wyliczone przez niego wynagrodzenie (roszczenie) odpowiada nakładowi jego pracy.

Odmienne należało natomiast ocenić żądanie powoda co do roszczeń z tytułu odprowadzania ścieków oraz opłat za odbiór śmieci. Sąd I instancji roszczenie to uwzględnił jedynie w części, uznając, że nieuzasadnionym ustalenie przez powoda stawki w wysokości 4 m3/osoba/na miesiąc. Pomimo, iż wskazana przez powoda stawka rozliczenia zużycia wody stanowi swoistą dowolność, to jednak umknęło uwadze Sądu, że powód, poza własnymi oświadczeniami dotyczącymi sposobu rozliczenia kosztów, do akt spraw dołączył również dowody sprzedaży wody i odprowadzenia ścieków. (k. 77 – 97). Z dowodów tych jednoznacznie wynika, że w okresie dochodzonym pozwem opłaty z tego tytułu a obciążające współwłaścicieli nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...) kształtowały się od 577,63 zł (k. 90) do 2.111,58 zł (k. 94), uznać należało roszczenie za udowodnione. Co prawda wskazana na k. 90 faktura VAT wskazuje na kwotę mniejszą aniżeli we wskazanym pozwie okresie, (udział pozwanej winien być do kwoty 96,21 zł), to jednak wskazana faktura obejmuje płatność za okres od 12 listopada 2014r. do 31 grudnia 2014r., to jednak skomasowana suma obciążeń z tego tytułu za okres od 13 listopada 2013r. do 12 listopada 2014r. wyniosła 18.221,51 zł. Pozwana winna więc partycypować w tym zakresie do kwoty 3.036,92 zł, tymczasem dochodzona pozwem kwota za ten okres wyniosła 1.638,72 zł. Z tych względów, roszczenie powoda, jako, iż za poprzednie okresy nie zrzekł się tego roszczenia, również za ten okres należało się w wysokości dochodzonej pozwem.

Wobec powyższego, skoro powód przedstawił dowody wskazujące na wysokość tych kosztów oraz fakt ich poniesienia, uwzględniając udział pozwanej w przedmiotowej nieruchomości, należało uwzględnić roszczenie powoda z tytułu poniesionych wydatków na utrzymanie nieruchomości a wynikających z opłat za zużycie wody i wywóz nieczystości.

***Z tych też względów, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniając zaskarżony wyrok w zakresie określonym w punkcie 1a, natomiast w pozostałym zakresie oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.***

***Konsekwencją orzeczenia reformatorijnego stała się konieczność zmodyfikowania rozstrzygnięcia o kosztach procesu uznając, że powód utrzymał się ze swym roszczeniem w 74 %.***

***Uwzględniając, że powód wygrał postępowanie odwoławcze w 71 % oraz uwzględniając, że poniósł on koszty w wysokości 561 zł, natomiast pozwana w kwocie 450 zł, Sąd Okręgowy stosując art. 100***

***k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., zasądził do pozwanej na jego rzecz kwotę 267,80 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.***

SSO Magdalena Hupa – Dębska SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz