

Sygn. akt I C 1096/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko J. K., I. K.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Powództwo oddala.

II. Zasądza od powódki H. O. na rzecz pozwanej I. K. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Zasądza od powódki H. O. na rzecz pozwanego J. K. kwotę 51,82 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. Oddala wniosek świadka G. K. o zwrot kosztów podróży.

Sygn. akt I C 1096/17

## UZASADNIENIE

H. O. wytoczyła powództwo przeciwko I. K. i J. K. o zapłatę solidarnie kwoty 1 845,20 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 600 zł od dnia 20.12.2016r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 220 zł od dnia 28.02.2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 220 zł od dnia 25.04.2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 220 zł od dnia 26.06.2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 220 zł od dnia 18.08.2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 220 zł od dnia 06.11.2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 45,20 zł od dnia 06.11.2017r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze, a pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na I piętrze budynku nr (...) w U.. Z lokalami tymi związane są udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące po 1/4 części. Przedmiotowe lokale zajmują połowę budynku mieszkalnego. W drugiej połowie tego budynku znajdują się lokale mieszkalne nr (...) stanowiące własność innych osób. Zarówno budynek mieszkalny, jak i inne zabudowania i działka gruntu, czyli posesja nr (...), zostały podzielona na dwie części, oddzielone od siebie ścianami nośnymi oraz płotami, w ten sposób, że w wyłącznym posiadaniu powódki i pozwanych znajduje się jednak część, a druga w wyłącznym posiadaniu właścicieli dwóch pozostałych lokali.

Powódka wskazała, że w dniu 07.07.2008r. pozwani wystąpili do Sądu Rejonowego w Pieszce z wnioskiem o uregulowanie zarządu nieruchomością wspólną. W dniu 29.12.2008r. w sprawie I Ns 163/08 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Pieszce zainteresowani zawarli ugodę w przedmiocie utrzymania części wspólnych nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz porządku. Prace te strony miały wykonywać na przemian – w jednym miesiącu powódka, a w drugim miesiącu pozwani. Od połowy 2016 roku pozwani zupełnie nie wywiązują się z przyjętych na siebie obowiązków w przedmiocie utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej. Z uwagi na powyższe powódka zmuszona jest we własnym zakresie wykonywać prace porządkowe: koszenie trawy, grabienie liści, sprzątanie chodnika przed budynkiem od strony ulicy, czyszczenie rynien, sprzątanie wspólnych części korytarza i piwnicy, a także wypompowywanie wody ze studni i studzienki w piwnicy w celu uchronienia piwnicy i budynku przed zalaniem wodą. W celu wypompowywania wody powódka zmuszona jest do ponoszenia wydatków na energię elektryczną niezbędną do pracy pomp, a także czasu, którego nie może wykorzystać na swoje potrzeby. Ponadto powódka musiała dokonać naprawy bramy wjazdowej na posesję oraz pomalować bramę i płot.

Powódka podniosła, iż w toku spraw I Ns 210/06 oraz I Ns 163/08 pozwani twierdzili, że miesięczny koszt utrzymania porządku na posesji wynosi średnio 200 złotych. Powódka zwróciła się do firmy w P. zawodowo zajmującej się sprzątaniem posesji, z zapytaniem o koszty usługi polegającej na sprzątaniu wspólnej posesji. Z odpowiedzi udzielonej przez K. W. 06.10.2017r. wynika, że koszty sprzątania wyniosłyby ponad 200 zł miesięcznie. Nie obejmowałyby kosztów wypompowywania wody i kosztów zużytej energii elektrycznej i narzędzi. Z uwagi na powyższe powódka przyjęła, że miesięczny koszt utrzymania posesji wspólnej stron wynosi 200 zł. W związku z tym w piśmie z 01.12.2016r. powódka wezwała pozwanych do zapłacenia kwoty 600 zł licząc po 200 zł za miesiąc lipiec, wrzesień, listopad 2016 roku, a w kolejnych pismach do zapłacenia kwoty 200 zł za miesiące styczeń, marzec, maj, lipiec, wrzesień 2017 roku. Do dnia dzisiejszego pozwani nie zapłacili żadnej z żądanych przez powódkę kwot. Powódka wszystkie wezwania do zapłaty wysłała przesyłkami poleconymi, z których pierwsza kosztowała 6,20 zł, a kolejne pięć po 7,80 zł. Łącznie wydała w związku z tym 45,20 zł i domaga się zasądzenia również tej kwoty od pozwanych.

Pozwana I. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu zakwestionowała żądanie pozwu co do samej zasady. Wskazała, że pozwani są rodziną powódki. Strony są silnie skonfliktowane, czego wynikiem jest chociażby zainicjowane przez pozwanych w 2008 roku postępowanie sądowe o ustalenie sposobu zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości. Zgodnie z pkt 2. zgody z 29.12.2008r. strony zobowiązały się do utrzymywania części wspólnych w należyтым stanie technicznym oraz porządku cyklach naprzemiennych, począwszy od 01.01.2009r. Dodatkowo strony miały sobie przekazywać protokolarnie części wspólne nieruchomości, niemniej jednak do ustalenia sposobu prowadzenia protokołów, w drodze osobnego porozumienia nigdy nie doszło. Pozwana podkreśliła, że nigdy nie doszło do zaniedbywania przez nią przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem pozwanej, niniejszy proces ma na celu tylko zaognić konflikt między stronami oraz służyć bezpodstawnemu wzbogaceniu się przez powódkę kosztem pozwanych. W ocenie pozwanej powódka w żadnej mierze nie udowodniła okoliczności wykonywania prac porządkowych ani wartości tych prac. Nadto, we wspomnianej ugodzie nie wskazano sankcji za rzekome nie wykonywanie obowiązków ujętych w pkt 2., a tym bardziej nie może być to kwota 200 zł bezzasadnie dochodzona przez powódkę.

Pozwany J. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów przejazdu do sądu samochodem prywatnym.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

H. O. oraz I. i J. małżonkowie K. są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położonej w miejscowości U. w gminie R. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym do małżonków K. należy udział 1/4 części w opisaney współwłasności na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz do H. O. należy udział 1/4 części w opisaney współwłasności.

H. O. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze wskazanego wyżej budynku, zaś małżonkowie K. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na poddaszu.

Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy i działka gruntu podzielone są do korzystania na dwie części. Jedną część budynku mieszkalnego, w której znajdują się lokale nr (...), wraz z częścią działki nr (...) zajmują H. O. i małżonkowie K.. Drugą część budynku mieszkalnego, w której znajdują się lokale nr (...), wraz z częścią działki nr (...) zajmują właściciele lokali nr (...). Przy czym części działki gruntu nr (...), z których korzystają właściciele lokali nr (...) oddzielone są ogrodzeniem.

Sąd Rejonowy w Piszcu prawomocnym postanowieniem wydanym 18.04.2008r. w sprawie I Ns 210/06 z wniosku J. K., ustalił sposób korzystania z opisaney wyżej nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geod.(...)

W dni 07.07.2008r. I. K. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Piszcu z wnioskiem o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej. W sprawie tej, zarejestrowanej pod sygn. akt I Ns 163/08, zainteresowani I. K., J. K. i H. O. zawarli 29.12.2008r. ugodę, w której w pkt 2. zobowiązali się wzajemnie do wykonywania wszelkich niezbędnych prac porządkowych i remontowych obejmujących części wspólne nieruchomości, a zwłaszcza do:

- koszenia trawy, usuwania opadłych liści oraz śniegu i lodu z trawnika, części wspólnych gruntu opisanych w treści postanowienia Sądu Rejonowego w Piszcu z 18.04.2008r. w sprawie I Ns 210/06, oraz chodnika przed budynkiem mieszkalnym od strony ulicy,

- bieżącego remontowania i naprawiania części wspólnych budynku mieszkalnego (dach, ściany zewnętrzne, drzwi wejściowe, kominy, odgromniki, rynny, itp.) oraz ogrodzenia wokół posesji i partycypowania w tych kosztach w częściach równych,

- przywracania czystości po rozładunku i przygotowaniu do składowania opału;

w cyklach miesięcznych na przemienne, od 01.01.2009r. poczynając, przy czym jako piersi swoje obowiązki w tej mierze wykonują I. i J. małżonkowie K..

(dowód: okoliczności bezsporne, dowód: akta księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Piszcu; postanowienie z 18.04.2008r. wraz z pisemnym uzasadnieniem k. 130-130v i 134-137v akt sprawy I Ns 210/06 Sądu Rejonowego w Piszcu; ugoda z 29.12.2008r. k. 25v-26 akt sprawy I Ns 163/08 Sądu Rejonowego w Piszcu)

W 2016 roku małżonkowie K. wyprowadzili się z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w U.. Od lipca 2016 roku wynajmują stanowiący ich własność lokal mieszkalny nr (...), zaś każdego najemcę zobowiązują do wykonywania niezbędnych prac porządkowych na nieruchomości wspólnej, w tym koszenia trawy, odśnieżania, przywracania czystości po rozładunku i przygotowaniu do składowania opału. Sami jednak też doglądają nieruchomości, koszą trawę gdy zachodzi taka potrzeba, czyszczą rynny, w 2017 roku pomalowali klatkę schodową.

(dowód: zeznania pozwanej k. 48-48v; zeznania pozwanego k. 48v-49; zeznania świadka S. S. k. 171; zeznania świadka G. K. k. 172; częściowo zeznania świadka L. O. k. 172)

H. O. gdy zachodzi taka potrzeba zamiata podwórko i klatkę schodową, latem jej małżonek L. O. kosi trawę raz lub dwa razy w miesiącu, jesienią małżonkowie usuwają opadłe liście, zimą odśnieżają wejście do budynku i chodnik przed budynkiem mieszkalnym, w 2017 roku L. O. pomalował płot i bramę. W okresie od października 2016 roku do maja 2017 roku małżonkowie O. korzystali z pompy elektrycznej w celu wypompowywania wody z piwnicy i studni.

(dowód: zeznania powódki k. 48; zeznania świadka D. L. k. 171-171v; zeznania świadka L. O. k. 172-172v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądania powódki nie można było uznać za zasadne.

Powódka nie dowiodła, że miesięczny koszt wykonywanych przez nią prac porządkowych wynosi 200 zł.

Tymczasem zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tak więc w niniejszej sprawie na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jej roszczenie, a ponadto w myśl art. 232 k.p.c. ciążył na niej obowiązek wskazywania dowodów, z których wywodziła skutki prawne.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy niewątpliwie wykazał, że powódka wykonuje prace porządkowe na przedmiotowej nieruchomości wspólnej, m.in. zamiata podwórko i klatkę schodową, latem jej małżonek kosi trawę raz lub dwa razy w miesiącu, jesienią małżonkowie usuwają opadłe liście, zimą odśnieżają wejście do budynku i chodnik przed budynkiem mieszkalnym, w 2017 roku L. O. pomalował płot i bramę. Przy czym prace te, jak zeznała sama powódka, wykonywane są gdy zachodzi taka potrzeba. Zatem każdego miesiąca zakres prac, jak i ich częstotliwość jest różna. Wpływ na to mają różne czynniki, m.in. warunki atmosferyczne, ale i fakt, iż w wbrew twierdzeniom powódki, również pozwani bądź lokatorzy, którym pozwani wynajmują stanowiący ich własność lokal mieszkalny nr (...), wykonują określone prace porządkowe, co potwierdzili świadkowie S. S., G. K. i częściowo L. O.. W konsekwencji dowód z zeznań świadków D. L. i L. O. oraz dowód z zeznań powódki uznać należy za niewystarczający do uznania, iż miesięczny koszt wykonywanych przez powódkę prac porządkowych wynosi 200 zł, tym bardziej, iż okoliczność tą konsekwentnie kwestionowali pozwani.

Przedłożona przez strony dokumentacja fotograficzna nie wniosła do sprawy. Część tej dokumentacji pochodzi, jak wskazują daty umieszczone na poszczególnych zdjęciach, z okresu nie objętego żądaniem pozwu, zaś pozostała część nie jest opatrzona datą, co uniemożliwia ustalenie, czy zostały one wykonane w okresie objętym żądaniem pozwu.

Odnosnie inicjatywy dowodowej Sąd Rejonowy w Piszcu w pełni podziela utarte orzecznictwo Sądu Najwyższego wyrażające się w tezie: „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 (art. 6 k.c.).” (vide wyrok SN z 17 XII 1996r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76; podobnie również wyrok sądu apelacyjnego w Białymstoku z 21 X 2003 r., I A Ca 516/03, OSP 2004/9/118; wyrok SN z 7 X 1998r., II UKN 244/98, OSNP 1999/20/662).

W tym stanie rzeczy, uznając, iż powódka nie dowiodła, że miesięczny koszt wykonywanych przez nią prac porządkowych wynosi 200 zł, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu, mając na uwadze jego wynik, Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Na koszty procesu pozwanej I. K. składa się kwota 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i kwota 17 zł tytułem uiszczonej opłaty od udzielonego pełnomocnictwa. Natomiast na koszty procesu pozwanego J. K. składają się koszty przejazdu samochodem prywatnym marki O. (...) o pojemności silnika 973 cm<sup>3</sup> z miejsca zamieszkania w B. do Sądu Rejonowego w Piszcu i z powrotem w dniu 23.05.2018r. w kwocie 51,82 zł. Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt II. i III. wyroku.