

Sygn. akt II C 1520/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Robert Masznicz

Protokolant: Dariusz Szawurski-Radetz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2013 r. w W. sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.

przeciwko

pozwanej E. J. (1) o zapłatę kwoty 657,36 zł,

pozwanym B. B. (1) i R. B. o zapłatę kwoty 657,36 zł

oraz pozwanym I. J. i J. J. o zapłatę kwoty 657,36 zł

I. zasądza od pozwanej E. J. (1) na rzecz powoda Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) -14,14A,14B,14C,16,16A,16B w W. kwotę 386,37 zł (trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści siedem) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 20,47 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 13,72 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 21,66 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 11,74 zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 11,20 zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 80,14 zł od dnia 11 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 16,61 zł od dnia 11 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 22,74 zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty ,
- od kwoty 16,40 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 16,19 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15,65 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 38,84 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15,72 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty ,

- od kwoty 19,18 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18,53 zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,84 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18,23 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 13,51 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- a w pozostałej części oddała powództwo co do tej pozwanej;

II. zasądza od pozwanych I. J. i J. J. solidarnie na rzecz powoda Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. kwotę 386,37 zł (trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści siedem) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 20,47 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 13,72 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 21,66 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 11,74 zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 11,20 zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 80,14 zł od dnia 11 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 16,61 zł od dnia 11 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 22,74 zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty ,
 - od kwoty 16,40 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 16,19 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,65 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 38,84 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,72 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty ,
 - od kwoty 19,18 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18,53 zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,84 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18,23 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 13,51 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- a w pozostałej części oddała powództwo co do tych pozwanych;

III. zasądza od pozwanych B. B. (1) i R. B. solidarnie na rzecz powoda Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. kwotę 386,37 zł (trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści siedem) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 20,47 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 13,72 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 21,66 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 11,74 zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 11,20 zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 80,14 zł od dnia 11 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 16,61 zł od dnia 11 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 22,74 zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty ,
 - od kwoty 16,40 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 16,19 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,65 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 38,84 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,72 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty ,
 - od kwoty 19,18 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18,53 zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 15,84 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18,23 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 13,51 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- a w pozostałej części oddała powództwo co do tych pozwanych;

IV. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

Sygn. akt II C 1520/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 grudnia 2013 r.

W niniejszym postępowaniu (pod sygn. akt II C 1520/12) tutejszy Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. rozpoznał łącznie sprawy zarejestrowane początkowo pod

- sygn. akt XVI C 734/10 (prowadzona następnie pod sygn. akt XVI C 15/12, która została przekazana do II Wydziału Cywilnego zgodnie z zarządzeniem z dnia 20 czerwca 2012 r. i której nadano sygnaturę II C 1520/12 – k. 521),
- sygn. akt XVI C 740/10 oraz
- sygn. akt XVI C 742/10,

w których stroną powodową była Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W., występująca z roszczeniami opartymi na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej przeciwko pozwany osobom fizycznym

- E. J. (1) (pozew z dnia 17 maja 2010 r. złożony w biurze podawczym tutejszego Sądu w sprawie pod sygn. akt XVI C 734/10),

- solidarnie B. B. (1) i R. B. (pozew z dnia 19 maja 2010 r. złożony w biurze podawczym tutejszego Sądu w sprawie pod sygn. akt XVI C 740/10) oraz

- solidarnie I. J. i J. J. (pozew z dnia 19 maja 2010 r. złożony w biurze podawczym tutejszego Sądu w sprawie pod sygn. akt XVI C 734/10),

żądając początkowo zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kwot po 657,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Jako uzasadnienie powództwa przywołali odpowiednie umowy z pozwanymi, zgodnie z którymi na rzecz pozwanych została ustanowiona odpłatna służebność na nieruchomości powoda (prawo korzystania z basenu), podlegająca comiesięcznemu wynagrodzeniu, od którego zapłaty pozwani uchylali się przez wiele miesięcy, tj. w okresie od lipca 2008 r. do grudnia 2009 r.

We wszystkich tych sprawach, rozpoznanych w postępowaniu upominawczym, pozwani wnieśli o oddalenie powództw w całości, przedstawiając stanowiska w sprzeciwach od odpowiednich nakazów zapłaty (sprzeciw E. J. (1) z datą wpływu dnia 28 lipca 2010 r. - k. 32-37 akt XVI C 734/10, sprzeciw B. i R. B. z datą wpływu z dnia 1 sierpnia 2010 r. - k. 30-39 akt XVI C 740/10 oraz sprzeciw I. i J. J. z dnia 1 sierpnia 2010 r. - k. 31-37 akt XVI C 742/10). Zarzuty i wnioski pozwanych w sprzeciwach były jednakowe. W ocenie pozwanych żądanie pozwu było pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Podnieśli zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powoda oraz twierdzili, że nie ma podstaw do zastosowania wskazanego w pozwie sposobu obliczenia wysokości dochodzonego roszczenia. Wnieśli również o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz opłat za wydanie odpisu zupełnego z księgi lokalowej i budynkowej, załączonych do sprzeciwu.

W pismach procesowych z dnia 11 marca 2011 r. (data wpływu pism do tutejszego Sądu w sprawie XVI C 734/10 - k. 276-278, w sprawie XVI C 740/10 - k. 112-114 i w sprawie XVI C 742/10- k.97-100) powód zmodyfikował powództwa, powołując się na wyniki własnych sprawozdań finansowych i ostatecznie wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej E. J. (1), od pozwanych B. B. (1) i R. B. (solidarnie) oraz I. J. i J. J. (solidarnie) kwot po 386,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 20,47 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 13,72 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 21,66 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 11,74 zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 11,20 zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 80,14 zł od dnia 11 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 16,61 zł od dnia 11 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 22,74 zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 16,40 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 16,19 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 15,65 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 38,84 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 15,72 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 19,18 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 18,53 zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 15,84 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 18,23 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 13,51 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty;

a w pozostałym zakresie cofnął powództwo.

Pozwani niezmiennie żądali oddalenia powództwa w całości, w szczególności podnosząc zarzut braku po ich stronie legitymacji procesowej w niniejszej sprawie, a ponadto zarzucając, że żądania powoda kierowanie do nich indywidualnie są sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego rodzaju roszczeń i z zasadami współżycia społecznego. Twierdzili, że odpłatna służebność na ich rzecz została ustanowiona wbrew ich woli, bez ich udziału i narzucona im dopiero w akcie sprzedaży lokalu, którego podpisania pozwani nie mogli z tego powodu odmówić (k. 645-648 akt o sygn. II C 1520/12).

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały takie stanowiska procesowe, przy czym pozwani wnioskowali dodatkowo o przyznanie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w wysokości równej sześciokrotnej stawce minimalnej (protokół rozprawy - k. 655-657 w zw. z k. 645-648 akt pod sygn. II C 1520/12).

Tutejszy Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwana E. J. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. objętego księga wieczystą nr (...), wchodzącego w skład osiedla (...) (odpis zupełny księgi wieczystej lokalu pozwanej Nr (...) – k. 43-45 akt XVI C 734/10).

Pozwani B. B. (1) i R. B. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. objętego księga wieczystą nr (...), wchodzącego w skład osiedla (...) (odpis zupełny księgi wieczystej lokalu pozwanych Nr (...) – k. 50-52v akt XVI C 740/10).

Pozwani I. J. i J. J. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. objętego księga wieczystą nr (...), wchodzącego w skład osiedla (...) (odpis zupełny księgi wieczystej lokalu pozwanych Nr (...) – k. 56-59 akt XVI C 742/10).

Z własnością powyżej wymienionych lokali związane są udziały wynoszące:

- dla E. J. (1) (...),
- dla B. B. (1) i R. B. wspólnie (...),
- dla I. J. i J. J. wspólnie (...)

części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, który to grunt jest objęty księgą wieczystą KW Nr (...).

W umowach ustanowienia odrębnej własności wymienionych lokali i ich sprzedaży, udokumentowanych aktami notarialnymi z dnia 14 kwietnia 2006 r. (kupująca pozwana E. J. (1)), z dnia 7 kwietnia 2006 r. (kupujący pozwani R. B. i B. B. (1)) oraz z dnia 23 marca 2006 r. (kupujący pozwani J. J. i I. J.), sprzedawca oświadczył m.in., że na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), stanowiącej część osiedla (...) w ramach części wspólnych budynku oznaczonego symbolem roboczym (...) wybuduje basen wraz z zapleczem. W tychże umowach sprzedający ponadto oświadczyli, że nieruchomość objęta księgą wieczystą o Nr (...), na mocy oświadczenia objętego aktem notarialnym dokumentującym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, udokumentowanego aktem notarialnym z dnia 12 grudnia 2005 r., została obciążona na czas nieoznaczony, służebnością polegającą na tym, że właściciele lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na nieruchomości władnącej stanowiącej działki nr (...) z obrębu 6-15-01, będą uprawnieni do swobodnego korzystania z basenu wraz z zapleczem, znajdującego się w budynku wybudowanym na nieruchomości obciążonej, za wynagrodzeniem obliczonym jako iloczyn kosztów związanych z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem i ułamka stanowiącego stosunek ilości lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych na nieruchomości władnącej do ilości lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach na osiedlu (...). Sprzedawca oświadczył przy tym, że opisana służebność została ustanowiona pod warunkiem, że przedmiotowy basen wraz z zapleczem zostanie wybudowany na nieruchomości obciążonej oraz zostanie w sposób formalny odebrany do użytkowania. Nadto wskazano, że opłaty związane z utrzymaniem basenu wraz z zapleczem zostaną rozłożone na wszystkich właścicieli lokali na całym osiedlu (...) i będą stanowiły składnik opłata związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych, zaś szczegóły organizacji korzystania z basenu oraz sposób ustalania i rozliczania kosztów związanych z jego eksploatacją zostaną określone w drodze stosownych uchwał podjętych przez reprezentantów poszczególnych Wspólnot budynkowych z chwilą ich zorganizowania się. W § 8 ust. 1. wskazanych wyżej umów pozwani zobowiązali się do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nabywanego lokalu oraz uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej (poprzez uiszczanie zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca), w tym do zapłaty wynagrodzenia należnego Zarządowi. (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2006 r. – k. 52-58 akt II C 1520/12, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2006 r. – k. 42-49 akt XVI C 740/10, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 23 marca 2006 r. – k. 43-55 akt XVI C 742/10, odpis zupełny księgi (...) – księga budynkowa nieruchomości wspólnej dla pozwanych – k. 59-223 akt II C 1520/12, k. 521-647 akt o sygn. XVI C 740/10, k. 253-378 akt o sygn. XVI C 742/10).

W umowie przedwstępnej sprzedaży ww. lokalu nr (...) nie było postanowień dotyczących korzystania z basenu (okoliczność bezsporna, zeznania pozwanej B. B. (1) k. 656, 657, zeznania E. J. (1) k. 643, 644 akt o sygn. II C 1520/12).

W dziale III księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M. w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi przy ul. (...), wpisane jest m.in. ograniczone prawo rzeczowe w postaci odpłatnej służebności gruntowej na działce (...) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr (...), objętych księgą wieczystą KW Nr (...) polegająca na prawie właścicieli lokali wybudowanych na nieruchomości władnącej do swobodnego korzystania z basenu wraz z zapleczem, który znajduje się w budynku wybudowanym na nieruchomości obciążonej, za wynagrodzeniem obliczonym jako iloczyn kosztów związanych z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem i ułamka stanowiącego stosunek ilości lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych na nieruchomości władnącej do ilości lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach na osiedlu (...) na podstawie § 14 aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. K. za Rep. A nr 15704/2005 (odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) - k. 276-378 akt VI C 740/10, k. 489-587 akt o sygn. 742/10).

Pismami z dnia 2 lipca 2008 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 14,14A,14B,14C,16,16A,16B poinformował E. J. (1) jak też B. i R. B., iż z dniem 1 lipca 2008 r. rozpoczyna działalność basen położony w budynku przy ul. (...) oraz, że zaliczka na pokrycie kosztów utrzymania basenu została ustalona na kwotę 27,28 zł, płatną miesięcznie z

góry do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od dnia 1 lipca 2008 r. W piśmie wskazano, że zaliczki będą rozliczane okresowo zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami utrzymania basenu oraz przekazano informację na temat miejsca i terminów, w których istnieje możliwość zapoznania się z pełną dokumentacją stanowiącą podstawę do określenia zaliczki i kosztów utrzymania basenu (pismo z dn. 2.07.2008 r. - k. 244 akt II C 1520/12, pismo jak na k. 92 akt o sygn. XVI C 740/12).

Basen położony w budynku przy ul. (...) w okresie od 1 lipca 2008 r. do 30 czerwca 2009 r. był otwarty w dni powszednie w godzinach 16-22, zaś w soboty, niedziele i święta – od 8 do 14 i od 16 do 22. W późniejszym okresie basen był czynny także dodatkowo w jeden dzień powszedni także w godzinach od 8 do 14. Przed uruchomieniem basenu Wspólnota Mieszkaniowa (...) zakupiła niezbędny sprzęt, tj. ławeczki, wyposażenie recepcji i szatni, wyposażenie wizualizacyjne, sprzęt do nauki pływania oraz materiały do promocji obiektu (kredki i poczęstunek dla dzieci), zainstalowała też na terenie obiektu system monitoringu. Wspólnota Mieszkaniowa odpłatnie wynajmowała ww. basen dla szkół i firm zewnętrznych. Na koszty utrzymania basenu składają się: koszty konserwacji, sprzątnięcia, księgowości, media, przeglądy techniczne, ubezpieczenie. Wszyscy mieszkańcy osiedla (...), w tym również pozwani, mogą korzystać z powyższego basenu (z akt II C 1520/12: zeznania świadka P. Ł. – k. 610, zeznania świadka G. U. – k. 610, 611, zeznania świadka I. B. – k. 587, zeznania G. C. reprezentującego stronę powodową – k. 641-642)

Na terenie osiedla (...) w W. znajduje się pięć wspólnot mieszkaniowych, posiadających łącznie 875 lokali. Uwzględniając poniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) koszty utrzymania basenu w okresie od 1 lipca 2008 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz uzyskane w tym czasie korzyści z udostępniania basenu innym podmiotom, koszt przypadający za powyższy okres na każdy z lokali położonych w obrębie osiedla (...), w tym na należące do pozwanych lokale nr (...) (lokal pozwanej E. J. (1)), 202 (lokal B. i R. B.) oraz 012 (lokal I. i J. J.), wyniosły po 386,37 złotych.

Pozwani nie uiszcili na rzecz powoda żadnych należności z powyższego tytułu, mimo otrzymania przez nich wezwań do zapłaty (E. J. (1) otrzymała wezwanie 21 stycznia 2010r., B. i R. B. 13 stycznia 2010r, zaś I. i J. J. 18 stycznia 2010r.) w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. (okoliczność bezsporna w zakresie nieuiszczenia przez pozwanych kwot z tytułu utrzymania basenu w okresie 1 lipca 2008r – 31 grudnia 2009 r., zeznania pozwanej B. B. (3) k. 656 akt o sygn. XVI C 1520/12, dokumentacja księgowa: umowy, faktury, rachunki, rozliczenia – k. 280-418 akt o sygn. II C 1520/12, k.102-239 akt o sygn. XVI C 742/10, k. 117-255 akt o sygn. XVI C 740/10, odpisy ksiąg wieczystych nr: (...) k. 59-223 z akt II C 1520/12, k. 521-647 z akt o sygn. XVI C 740/10, k. 253-378 z akt XVI C 742/10, [WA1M/00358356/8](#) – k. 276-378 z akt XVI C 740/10, k. 480-581 z akt o sygn. XVI C 742/10, [WA1M/00400306/3](#) – k. 648-704 z akt o sygn. XVI C 740/10, k. 424-479 z akt o sygn. XVI C 742/10, [WA1M/00402032/5](#) – k. 379-477 z akt o sygn. XVI K 740/10, k. 582-680 akt o sygn. XVI C 742/10, [WA1M/00444108/5](#) – k. 478-520 z akt o sygn. XVI K 740/10, k. 379-423 z akt XVI C 742/10, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 15-16 akt o sygn. XVI C 742/10, k. 15-16 akt o sygn. XVI C 740/10, k. 17-18 akt o sygn. II C 1520/12).

Wnioskiem z dnia 30 czerwca 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej KW nr (...), poprzez wykreślenie opisanej wyżej służebności gruntowej ustanowionej na rzecz nieruchomości przy ul. (...) w W. (objętej księgą wieczystą KW nr (...)), polegającej na prawie swobodnego korzystania z basenu z zapleczem znajdującym się w budynku wybudowanym na nieruchomości przy ul. (...) w W. (objętej księgą wieczystą KW nr (...)), na podstawie oświadczeń woli właścicieli lokali wyrażonej w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Referendarz sądowy dokonał ww. wpisów w dniu 5 lutego 2009 r. Powyższe orzeczenia referendarza zaskarżyła uczestniczka postępowania - Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W.. Wydanym po rozpoznaniu ww. skargi postanowieniem z dnia 25 maja 2009 r. Sąd Rejonowy dla W. M. w W. Wydział VI Ksiąg Wieczystych uchylił w całości zaskarżone wpisy i oddalił wnioski. Apelacja wniesiona od powyższego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 6 października 2009 r. w sprawie o sygn. akt V Ca 1966/09. Postanowieniem z dnia 11 marca 2011 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej wniesionej od ww. rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. (postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 6 października 2009 r. k. 46-51 akt II C 1520/12, k. 53-58 akt o sygn. XVI C 740/10, k. 60-63 akt o sygn. 742/10, skarga kasacyjna – k. 59-71 z akt o sygn. XVI K 740/10, postanowienia Sądu Najwyższego - k. 245-252 akt o sygn. 742/10).

Tutejszy Sąd ustalił powyższy stan faktyczny odpowiednio do art. 244 i 245 K.p.c. na podstawie powołanych powyżej dokumentów oraz ich kopii, odpisów, których autentyczności strony nie zakwestionowały, a Sąd nie miał wątpliwości co do ich prawdziwości. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków P. Ł., G. U., I. B. jak również G. C.. Sąd uznał zeznania wszystkich tych osób za wiarygodne, nie znalazł podstaw do sformułowania przeciwnej oceny w tym zakresie. Z kolei twierdzenia pozwanej B. B. (1) z jak też pozwanej E. J. (1) odnoszące się do ich wewnętrznego przekonania o tym, że nie są zobowiązane do ponoszenia kosztów utrzymania basenu, albowiem z niego nie korzystały pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jako niemające oparcia w całokształcie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Twierdzenia pozwanych B. B. i E. J. jakoby do 2011 r., tj. czasu otrzymania wezwania do zapłaty od powoda, nie miały wiedzy o funkcjonowaniu basenu są nieistotne w sprawie, a poza tym wątpliwe. Nie znajdują bowiem potwierdzenia w materiale dowodowym, z którego wynika, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) pismami z dnia 2 lipca 2008 r. informował pozwane, iż z dniem 1 lipca 2008 r. rozpoczyna działalność basen położony w budynku przy ul. (...) oraz, że zaliczka na pokrycie kosztów utrzymania basenu została ustalona na kwotę 27,28 zł, płatną miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od dnia 1 lipca 2008 r. W piśmie wskazano, że zaliczki będą rozliczane okresowo zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami utrzymania basenu oraz przekazano informację na temat miejsca i terminów, w których istnieje możliwość zapoznania się z pełną dokumentacją stanowiącą podstawę do określenia zaliczki i kosztów utrzymania basenu. (pismo z dn. 2.07.2008 r. - k. 244 akt II C 1520/12, pismo jak na k. 92 akt o sygn. XVI C 740/12).

Tutejszy Sąd zważył, co następuje.

Powództwo podlega uwzględnieniu w części popieranej przez powoda, a w części pozostałej podlega oddaleniu z uwagi na brak przesłanek do umorzenia postępowania w tym zakresie.

Zgodnie z ugruntowanym w doktrynie poglądem, użytkownik wieczysty może być zarówno podmiotem, który ustanawia służebność gruntową, jak i podmiotem, na rzecz którego może być ustanowiona służebność gruntowa (vide: K. A. Dadańska, Komentarz do art. 285 Kodeksu cywilnego [w:] Kidyba Andrzej (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Lex, 2012). Taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, w której to służebność została ustanowiona rzecz pozwanych, jako każdorazowych użytkowników wieczystego działek nr (...), objętych księgą wieczystą KW Nr (...). Sąd nie podzielił oceny pozwanych co do braku legitymacji procesowej stron do występowania w przedmiotowej sprawie. Zdaniem tutejszego Sądu, odpowiednie służebności przysługują współwłaścicielom budynku i użytkownikom wieczystym gruntu, a nie wspólnocie. Z kolei dochodzenie od tych osób odpowiednich opłat (wynagrodzenie za korzystanie ze służebności) za korzystanie z nieruchomości stanowi czynność zwykłego zarządu, co z kolei przesądza o legitymacji procesowej czynnej powoda w niniejszym procesie. Odmiennego stanowiska pozwanych w powyższym zakresie nie uzasadnia okoliczność, iż pozwani nie są członkami powodowej wspólnoty mieszkaniowej, tylko wspólnoty nieruchomości sąsiedniej. Możliwość dochodzenia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej od osoby trzeciej należności związanych z korzystaniem z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali została przesądzona w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r. (III CZP 24/12, Lex nr 1230240), której motywy tutejszy Sąd podziela i na tej zasadzie ocenia, że pozwani posiadają legitymację bierną w rozpoznawanej sprawie. Skoro są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, na których rzecz została ustanowiona służebność polegająca na prawie korzystania przez właścicieli lokali z basenu znajdującego się na sąsiedniej nieruchomości, to zobowiązani do zapłaty kosztów z powyższego tytułu są właśnie oni. Wg treści powyższej służebności, za nietrafne należy uznać zapatrywanie pozwanych, jakoby do zapłaty pewnych świadczeń zobowiązane były odpowiednie wspólnoty nieruchomości władnących, a nie indywidulanie pozwani. Obciążenie kupujących (pozwanych) obowiązkiem ponoszenia opłat z tytułu przysługującego im w drodze służebności uprawnienia do korzystania z basenu znajdującego się w sąsiednim budynku wynika z czynności prawnej nabycia własności odpowiednich lokali oraz praw z tym związanych, jako praw przysługujących każdorazowemu uprawnionemu do nieruchomości władnącej, przy czym odpowiednie zobowiązania co do zasad świadczenia wynagrodzenia zostały przez pozwanych zaciągnięte w odpowiednich umowach.

Umówiony w umowach obowiązek zapłaty przez pozwanych na rzecz powoda przypadającej na lokal pozwanych części kosztów eksploatacji basenu w okresie od lipca 2008 r. do grudnia 2009 r. wynika z art. 353 § 1 i art. 353¹ w zw. z art. 285 i art. 289 k.c. Na tej podstawie, pozwani uzyskali prawo rzeczowe za wynagrodzeniem świadczonym okresowo, a stanowiącym odpowiedni ułamek kosztów utrzymania określonego urządzenia (basen) nieruchomości obciążonej, w zw. z czym powód, któremu przysługuje wierzytelność z tytułu tego wynagrodzenia, ma prawo do otrzymywania tego świadczenia. Każda z umów (tj. umowa z dnia 14 kwietnia 2006 r. dot. pozwanej E. J., umowa z dnia 7 kwietnia 2006 r. dot. pozwanych B. i R. B. i umowa z dnia 23 marca 2006 r. dot. pozwanych I. i J. J.) została przez pozwanych zawarta skutecznie i pozostaje ważną przyczyną świadczenia zapłaty, żądanej przez powoda. Wola pozwanych w tym zakresie została wyrażona w sposób jednoznaczny i z użyciem pojęć odwołujących się do właściwych instytucji prawa cywilnego. Wynika stąd oczywiste zobowiązanie do ponoszenia odpowiednio wyliczonych kosztów, tj. opłat związanych z utrzymaniem basenu wraz z jego organizacyjnym zapleczem.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanych, jakoby przedmiotowa służebność została ustanowiona wbrew ich woli i bez ich udziału, jako narzucona w akcie sprzedaży lokalu, czemu pozwani nie mogli jakoby odmówić bez narażania się na bardziej szkodliwe skutki w postaci braku nabycia praw do lokali i utraty zainwestowanych w ich zakup środków. Przesłuchana na rozprawie pozwana E. J. (1) zeznała, iż czuła się zaszantażowana przez notariusza kiedy poinformował ją, iż w ogóle nie nabędzie własności lokalu w przypadku niepodpisania przez nią aktu notarialnego obejmującego zgodę na koszty utrzymania basenu (k. 643), a pozwana B. B. (1) zeznała, iż podpisała akt notarialny w przekonaniu, że istnieje możliwość zrzeczenia się nabytej służebności (k.656 i 657). Obie pozwane przyznały jednak w czasie przesłuchań, że nie zainicjowały postępowania w przedmiocie uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Wykonanie prawa do uchylecia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli następuje przez złożenie odpowiedniego oświadczenia woli. Do oświadczenia tego znajdują zastosowanie ogólne zasady dotyczące oświadczeń woli (art. 61 i 62 k.c.), przy czym zgodnie z art. 88 k.c. uchylecie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby (czyli wskutek okoliczności, na które powoływały się pozwane E. J. oraz B. B.), następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie w terminie roku od wykrycia błędu lub w terminie roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. W przypadku zarzuczonego szantażu przy podpisaniu aktu notarialnego, należy ocenić, że stan obawy co do utraty możliwości nabycia lokalu ustał z chwilą podpisania tego aktu, zaś stwierdzenie własnego błędnego działania nastąpiło nie później, niż z chwilą stwierdzenia, że do comiesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości własnej zaczęto doliczać opłaty na utrzymanie basenu.

Z opisanych wyżej przyczyn, tutejszy Sąd uznał, że pozwani są obowiązani do uiszczenia na rzecz powoda przypadającej na ich lokal części kosztów eksploatacji basenu w okresie od lipca 2008 r. do grudnia 2009 r. w wysokości obliczonej według zasad określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, tj. równej dla wszystkich właścicieli na całym osiedlu (...).

W ocenie Sądu wyliczenia dokonane przez powoda zasługują na uwzględnienie. Strona powodowa przedstawiła stosowne rachunki i wyliczenia, które nie były kwestionowane przez pozwanych odnośnie ich autentyczności. Powództwo zostało ograniczone, a wielkości wskazane w rozliczeniach złożonych sądowi w niniejszej sprawie jasno wskazuje, że nawet ograniczone powództwo jest w pełni zasadne. W ocenie Sądu przedstawione przez powoda dokumenty świadczą o prawidłowości naliczenia opłat za korzystanie ze służebności. Dokonane przez powoda wyliczenia opierały się na jasnych, zrozumiałych zasadach, przytoczonych przez powoda z zmodyfikowanych pozwach. Zdaniem Sądu nie wymagały one dodatkowego zweryfikowania. Sąd uprzedził strony w trybie art. 228 § 2 k.p.c., że znany jest stan postępowań w opartych na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej w sprawach przed tutejszym Sądem przeciwko innym właścicielom lokali tego samego osiedla, w których jednakowe wyliczenia uzasadniające roszczenie zostało pozytywnie zweryfikowane przez biegłego sądowego.

Strona pozwana zaprzeczając usprawiedliwieniu samej zasady rozliczania za utrzymanie basenu i zapleczu nie przedstawiła gospodarczo lub rachunkowo usprawiedliwionych argumentów, podważających wiarygodność przedstawionych przez powoda rachunków, a co za tym idzie prawidłowość dokonanych przez stronę powodową wyliczeń. W ocenie Sądu wszelkie zarzuty pozwanych w tym zakresie okazały się chybione. W szczególności dotyczy to

zarzutu doliczenia do kosztów eksploatacji basenu kosztów biurowych, jak też zakupów towarów i usług związanych z udostępnianiem basenu. Zdaniem Sądu, za koszty związane z utrzymaniem basenu prawidłowo uznano wydatki na korespondencję, zakup kredek w celu ozdobienia basenu tzw. logo (wyniki konkursu dziecięcego) oraz koszty obsługi prawnej. Przedkładając stosowne dowody z dokumentów (faktury, umowy, rachunki, zestawienia należności) udowodnił faktyczne poniesienie przezeń wszystkich tych kosztów wynikłych z administrowania basenem. Celowość i rozsądna wysokość tych wydatków została potwierdzona przez zeznania świadków, w szczególności P. Ł. i G. U..

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd w punkcie I, II oraz III sentencji zasądził od pozwanych kwoty po 386,37 złotych tytułem należnej mu części kosztów poniesionych w związku z utrzymaniem basenu wraz z zapleczem, przy czym odpowiednie świadczenia zostały zasądzone od I. J. i J. J. solidarnie oraz od B. i R. B. solidarnie z uwagi na przysługującą odpowiednim pozwany wspólność lokalu.

Ponadto Sąd uwzględnił żądanie zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda odsetek ustawowych do dnia zapłaty za opóźnienie w zapłacie poszczególnych kwot świadczeń miesięcznych, tj. od kwot i dat szczegółowo wskazanych w zmodyfikowanych pozwach. Wg odpowiednich umów opłaty związane z utrzymaniem basenu miały być świadczone wraz z opłatami związanymi z eksploatacją własnych lokali na nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek uiszczania zaliczki z tym związanej powstaje dnia 10 każdego miesiąca, w związku z czym zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. powód zasadnie żądał odsetek od dat następujących po comiesięcznych terminach wymagalności.

Powód cofnął powództwo już po rozpoczęciu odpowiednich rozpraw, a cofając powództwo nie oświadczył o zrzeczeniu się roszczeń w odpowiednim zakresie, ale uczynił to bez zrzeczenia się roszczenia. Pozwani zaś konsekwentnie żądali oddalenia powództwa w całości. W takim stanie, wg art. 203 § 1 k.p.c. nie zaszły podstawy do umorzenia postępowania na podstawie art. 355 § 1 w zw. z art. 203 § 2 k.p.c. w odniesieniu do cofniętego powództwa, lecz podlegało ono w tej części oddaleniu, o czym tutejszy Sąd odpowiednio orzekł w punktach I, II i III wyroku.

Zgodnie z art. 100 k.p.c., mając na względzie wynik procesu, w którym uwzględniono żądania każdej ze stron procesu na zbliżonym poziomie, tutejszy Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji uzasadnionego wyroku.