

Sygn. akt II C 1253/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

2.Dnia 6 lutego 2014

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II W. C.

w składzie:

Przewodniczący sędzia SR Agata Puż

Protokolant Michał Narożnik

po rozpoznaniu 6 lutego 2014 w W.

na rozprawie

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

przeciwko M. J.

o zapłatę kwoty 657,36 złotych z ustawowymi odsetkami

1. zasądza od pozwanego M. J. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 154,99 złotych z ustawowymi odsetkami od 30 marca 2013 do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 286,17 złotych;
3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
4. zasądza od pozwanego M. J. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 188,74 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1253/13

UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu 17 maja 2010, powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. J. kwoty 657,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi w od kwoty 33,28 zł od dnia 11 lipca 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 sierpnia 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 września 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 października 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 listopada 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 grudnia 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 stycznia 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 lutego 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 marca 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 kwietnia 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 maja 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 33,28 zł od dnia 11 czerwca 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 43 zł od dnia 11 lipca 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 43 zł od dnia 11 sierpnia 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 43 zł od dnia 11 września 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 43 zł od dnia 11 października 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 43 zł od dnia 11 listopada 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 43 zł od dnia 11 grudnia 2009 do dnia zapłaty. Powód wniósł również o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa w kwocie 180 zł oraz opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu zostało wskazane, że pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. z prawem do swobodnego korzystania za wynagrodzeniem z basenu, znajdującego się w budynku nr 14a przy ul. (...). Powód

wskazał, że pozwany został obciążony opłatą z tytułu eksploatacji basenu wraz z zapleczem znajdującym się w przedmiotowym budynku na jednakowych zasadach dla wszystkich właścicieli lokali przy ul. (...). Pozwany zalega z opłatą w kwocie 657,36 zł za okres od lipca 2008 do grudnia 2009.

(pozew k. 2 – k. 5)

Nakazem zapłaty z dnia 18 czerwca 2010 Sąd uwzględnił roszczenie powoda w całości.

(nakaz zapłaty k. 27)

W dniu 25 stycznia 2013 do Sądu wpłynął sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty, który wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł. Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji bierniej, z uwagi na brak podstaw do dochodzenia roszczenia objętego pozvem względem pozwanego.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany przyznał, że jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Przedmiotowy lokal został wyodrębniony z nieruchomości budynkowej, objętej księgą wieczystą nr KW (...) Pozwany jest jednak członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., a nie członkiem wspólnoty mieszkaniowej powoda. Pozwany wskazał, że basen, znajdujący się w budynku powoda jest obciążony służebnością korzystania na rzecz nieruchomości objętej KW (...). Jednakże pozwany wskazał, że powód nie wywodzi swych roszczeń z aktu notarialnego, w którym ustanowiono służebność, ani też z rzeczywiście poniesionych kosztów, lecz jedynie z treści uchwał swojej wspólnoty, jako żądanie zapłaty zaliczek na koszty zarządu tej nieruchomości wspólnej. Pozwany nie jest zatem zobowiązany względem powoda, gdyż nie jest członkiem jego wspólnoty mieszkaniowej. Nie wiążą go tym samym żadne uchwały powoda. Powód może przy tym dochodzić roszczeń jedynie od członków swojej wspólnoty.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 40 – k. 43)

Pismem, złożonym na rozprawie w dniu 25 lipca 2013, powód zmodyfikował powództwo, powołując się na wyniki własnych sprawozdań finansowych i ostatecznie wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 371,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 29,90 zł od dnia 11 lipca 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 24,12 zł od dnia 11 sierpnia 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 26,29 zł od dnia 11 września 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 22,08 zł od dnia 11 października 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 21,54 zł od dnia 11 listopada 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 20,44 zł od dnia 11 grudnia 2008 do dnia zapłaty, od kwoty 16,50 zł od dnia 11 stycznia 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 22,73 zł od dnia 11 lutego 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 16,41 zł od dnia 11 marca 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 16,20 zł od dnia 11 kwietnia 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 15,67 zł od dnia 11 maja 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 38,80 zł od dnia 11 czerwca 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 15,68 zł od dnia 11 lipca 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 19,14 zł od dnia 11 sierpnia 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 18,51 zł od dnia 11 września 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 15,81 zł od dnia 11 października 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 17,89 zł od dnia 11 listopada 2009 do dnia zapłaty, od kwoty 13,48 zł od dnia 11 grudnia 2009 do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powód cofnął powództwo oraz wniósł o zasądzenie kosztów.

W uzasadnieniu pisma powód wskazał, że służebność korzystania z basenu została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, której członkiem jest pozwany. Zgodnie z ujawnionym wpisem w księgach wieczystych opłaty związane z utrzymaniem basenu wraz z zapleczem zostaną rozłożone na wszystkich właścicieli lokali na całym osiedlu (...) i będą stanowiły składnik czynszu związanego z użytkowaniem wieczystym lokalu mieszkalnego. Powód wskazał, że okoliczność, iż pozwany nie jest członkiem wspólnoty powoda, nie zwalnia go z obowiązku uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem basenu. Powód wskazał, że koszt utrzymania basenu wyniósł łącznie 338 091,41 zł, która to kwota została podzielona na liczbę lokali, których jest 877. Liczba lokali została określona zgodnie z liczbą nieruchomości budynkowych, wchodzących w skład „Osiedla (...)”, których jest pięć. Powód podniósł również, że odmowa pozwanego w partycypowaniu w kosztach za utrzymanie basenu jest również sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

(pismo k. 76 – k. 81)

Na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 powód sprecyzował, że cofa pozew ponad kwotę 371,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi bez zrzeczenia się roszczenia.

(protokół rozprawy k. 974)

Pismem, które wpłynęło do Sądu w dniu 22 sierpnia 2013, pozwany nie zgodził się na cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia. Pozwany wniósł o uznanie takiego cofnięcia za niedopuszczalne, a w przypadku uznania cofnięcia za skuteczne o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania związanych z tym cofnięciem. Pozwany wskazał również na niedopuszczalność modyfikacji powództwa z uwagi na treść art. 505⁴ § 1 k.p.c. Pozwany podniósł przy tym, że wszelkie wnioski i dowody, zgłoszone w piśmie z 25 lipca 2013, powinny zostać pominięte na podstawie art. 505⁵ k.p.c. lub 217 § 2 k.p.c. Pozwany wniósł również o oddalenie zmodyfikowanego powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w czterokrotnej stawce minimalnej. Pozwany kwestionował przy tym wszelkie twierdzenia powoda, zgłoszone w piśmie z 25 lipca 2013. Pozwany wskazał, że przedmiotowa służebność nie jest wpisana w księdze wieczystej lokalu pozwanego, a zatem lokal pozwanego nie jest nieruchomością władnącą. Nieruchomością władnącą nie może być bowiem udział pozwanego w nieruchomości wspólnej, gdyż jest to niedopuszczalne. Zatem wszelkie ewentualne roszczenia powoda związane z wykonywaniem służebności winny być kierowane do wspólnot mieszkaniowych. Co więcej odpłatna służebność na rzecz pozwanego została ustanowiona wbrew jego woli, bez jego udziału i narzucona mu dopiero w akcie sprzedaży lokalu, którego podpisania pozwany nie mógł z tego powodu odmówić. Ponadto powód nie wskazał, jakie konkretne i w jakiej wysokości wydatki składają się na podane przez niego łączne koszty utrzymania basenu w 2008 i 2009.

(pismo pozwanego k. 977 – k. 982)

Na rozprawie w dniu 31 października 2013 Sąd pominął twierdzenia i wnioski powoda, zgłoszone w piśmie z 16 października 2013, z uwagi na złożenie pisma po zakreślonym przez Sąd terminie. Sąd oddalił również wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w piśmie z 14 sierpnia 2013, w punktach od 9 do 11.

Pełnomocnik pozwanego podniósł, że pozwany był jedynie informowany o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu basenem, jakie uchwalił powód. Co więcej do przedmiotowego basenu nie było swobodnego dostępu, gdyż był udostępniany podmiotom zewnętrznym.

(protokół rozprawy k. 1003 – k. 1004)

Na rozprawie w dniu 6 lutego 2014 Sąd oddalił zgłoszone przez pełnomocnika powoda na rozprawie wnioski dowodowe.

(protokół rozprawy - k. 1017)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na terenie osiedla (...) w W. znajduje się pięć wspólnot mieszkaniowych, w skład których wchodzi łącznie 877 lokali. Pozwany M. J. jest i był w okresie objętym pozwem członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. oraz właścicielem lokalu nr (...), objętego księgą wieczystą nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Z własnością w/w lokalu związany jest udział, wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...), którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(okoliczność bezsporna; odpis zupełny księgi wieczystej lokalu pozwanego nr (...) - k. 45 –56;)

W umowie z 12 grudnia 2005 o ustanowieniu na rzecz pani D. W. odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, sprzedawca - spółka J. H. Spółka Akcyjna z siedzibą w Z. warunkowo ustanowił na prawie użytkownika działkę gruntu (...) z obrębem (...), objętej księgą wieczystą nr (...), na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek gruntu nr (...) z obrębem (...) objętych księgą wieczystą nr (...), na czas nieoznaczony, służebność polegająca na tym, że właściciele lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na nieruchomości władnącej 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 ułamek 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.

Dodatkowo strony umowy uzgodniły, że opłaty związane z utrzymaniem basenu wraz z zapleczem zostaną rozłożone na wszystkich właścicieli lokali na całym osiedlu (...) i będą stanowiły składnik opłat 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 mieszkaniowych z chwilą zorganizowania się tych wspólnot.

Budowa basenu została zakończona, a zatem wskazany wyżej warunek ustanowienia służebności się ziścił. W nieustalonej przez Sąd dacie, użytkownicy wieczystości nieruchomości władnących wyrazili zgodę na ustanowienie służebności, a służebności zostały ujawnione w księgach wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości władnących i służebnej. Z treści wpisów w księgach wieczystych nie wynika na jakich zasadach współuprawnieni z tytułu służebności mają płacić wynagrodzenie na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości służebnej. Wpisano jedynie, że wynagrodzenie za korzystanie z basenu zostało obliczone jako iloczyn kosztów związanych z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem i ułamek stanowiącego stosunek ilości lokali mieszkalnych wybudowanych na nieruchomości władnącej do ilości lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach na osiedlu (...).

(umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych z dnia 12 grudnia 2005 k. 1011, wpis służebności w kw nr (...) - k. 606; wpis służebności w kw nr (...) - k. 761v.; umowa na obsługę techniczno – eksploatacyjną (...) (basen) k. 109 – k. 113).

Początkowo powód żądał od pozwanego kwoty 657,36 złotych z tytułu wynagrodzenia za korzystanie ze służebności w okresie od lipca 2008 do grudnia 2009, wyliczonego na podstawie uchwał członków powodowej wspólnoty. Powód wysłał pozwanemu wezwanie do zapłaty z 12 stycznia 2010 na nieprawidłowy adres. Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty, odbierając w dniu 29 marca 2013 odpis pozwu wraz z wydanym w sprawie nakazem zapłaty. Następnie powód ograniczył wysokość należnego mu od pozwanego wynagrodzenia do kwoty 371,19 zł.

Pozwany w okresie od lipca 2008 do grudnia 2009 winien uiścić na rzecz powódki kwotę 154,99 zł, stanowiącą przypadającą na niego część wynagrodzenia z tytułu korzystania ze służebności. Łączne koszty, związane z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem wyniosły bowiem w tym okresie 258 354,40 zł, a nie – jak twierdzi powód - 338 091,41 złotych. Dzielać wskazaną kwotę przez liczbę lokali na całym osiedli (877), a następnie mnożąc otrzymaną kwotę przez liczbę lokali, znajdujących się we wspólnocie pozwanego (259) otrzymano kwotę 76 298,81 zł. Tę kwotę winni zapłacić z tytułu wynagrodzenia za korzystanie ze służebności basenu współużytkownicy wieczystości nieruchomości, a zarazem członkowie wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, dla której prowadzona jest KW (...). Udział pozwanego w nieruchomości wspólnej wynosił (...), a zatem mnożąc wysokość udziału pozwanego przez kwotę, przypadającą na współużytkowników wieczystych nieruchomości władnącej, otrzymano kwotę 154,99 zł.

Na koszty, związane z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem, składały się kwoty, wynikające z: faktury za wyposażenie wraz z zapleczem (suszarki, koło, tyczka, kozetka, wyposażenie apteczki, lustro, ławki, zasłona szatni, fundusz reprezentacyjny, kosze na śmieci), faktur za prąd za okres wrzesień 2008 – grudzień 2009, faktur za obsługę i materiały eksploatacyjne za okres sierpień 2008 – listopad 2009, kwoty z faktur Spec za okres lipiec 2008

– listopad 2009 (prócz lipca i sierpnia 2009), faktury za dostawę i wymianę aparatury, dwóch faktur za filtry, faktury za oznaczenia oraz rachunku za kredki.

(umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych z dnia 12 grudnia 2005 k. 1011; Kartoteka księgowa k. 13 – k.14; wezwanie do zapłaty k. 25; ksero dowodu pozwanego k. 38; potwierdzenie odbioru k. 62; opinia k. 99; rachunki i faktury k. 115 – k. 317; faktura za wyposażenie wraz z zapleczem k. 115; faktury za prąd za okres wrzesień 2008 – grudzień 2009 k. 196, k. 206, k. 219, k. 224, k. 232, k. 246, k. 251, k. 258, k. 264, k. 269, k. 278, k. 284, k. 237, k. 239, k. 240; faktury za obsługę i materiały eksploatacyjne sierpień 2008 – listopad 2009 k. 198, k. 205, k. 218, k. 225, k. 230, k. 242, k. 245, k. 252, k. 259, k. 265, k. 270, k. 279, k. 286, k. 295, k. 299, k. 306, k. 313; faktury za Spec lipiec 2008 – listopad 2009 (prócz lipca 2009 i sierpnia 2009) k. 201, k. 214, k. 220, k. 243, k. 247, k. 254, k. 260, k. 271, k. 280, k. 292, k. 297, k. 303, k. 300, k. 309; faktura za dostawę i wymianę aparatury k. 207; faktury za filtry k. 285, k. 314; faktura za oznaczenia k. 315; rachunek za kredki k. 276 – k. 277)

Pozostałe złożone przez powoda faktury, rachunki i zestawienia kosztów nie mogły służyć jako dowody poniesienia przez powoda w okresie od lipca 2008 do grudnia 2009 innych - poza wymienionymi - kosztów, związanych z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów. W związku z kwestionowaniem przez pozwanego zasadności poniesienia przez powoda konkretnych kosztów utrzymania basenu oraz ich związku z użytkowaniem basenu, Sąd poddał analizie złożone przez powoda rachunki, zestawienia i faktury. W wyniku dokonanej oceny spornych dokumentów, Sąd zakwestionował wartość dowodową niektórych rachunków, zestawień i faktur. Sąd uznał, że nie podlegają zaliczeniu do kosztów związanych z użytkowaniem basenu koszty, wynikające z zestawienia zużycia wody (k. 117 – k. 118). Przedmiotowe zestawienia nie są bowiem dowodem ile wody zużyto na basen, a jedynie tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tych zestawieniach. Nie wiadomo jednak kto podpisał te zestawienia. Sąd negatywnie ocenił również wartość dowodową faktur za wodę (k. 119 – 154) bowiem brak jest specyfikacji, jaka liczba metrów sześciennych przypadła na basen. Wskazano wprawdzie stan licznika dla budynku (...)14a, ale tylko tego głównego (...), a nie podlicznika dla basenu. Pozostałe faktury za wodę nie dotyczą zaś okresu objętego pozwem i tym samym nie mogły być zaliczone (k. 155 –182). Wątpliwość Sądu wzbudziło również zestawienie podpisane przez samodzielną księgową powoda J. K. (k. 195). W ocenie Sądu, nie wiadomo czego dotyczą kwoty wskazane w tym zestawieniu, a zatem nie można było ich zaliczyć do kosztów utrzymania basenu w spornym okresie. Do kosztów użytkowania basenu nie można również było zaliczyć opłaty skarbowej od pełnomocnictwa z samej istoty tego rodzaju wydatku (k.199), a także zestawień (k. 200, k. 204, k. 236, k. 253), gdyż nie są one nawet dokumentacji z uwagi na brak podpisu. Brak jest także podpisu na nocie księgowej (k. 209). Nie udowodnione zostały również koszty z tytułu prowizji bankowych-basenu (k. 211). Brak jest bowiem wykazania, że tego rodzaju koszty miały związek z utrzymaniem basenu; nie wiadomo na jakiej podstawie naliczano i księgowano te prowizje. W ocenie Sądu kosztami, związanymi z użytkowaniem basenu, nie były również koszty znaczków, zawiadomień oraz kopert (k. 231, k.287, k. 312). Nie wiadomo przy tym, czy przesyłki dotyczyły tylko kwestii basenu oraz brak jest wskazania podstaw, w oparciu o które te wydatki należało zaliczyć do kosztów użytkowania basenu. Z kolei faktura za wyposażenie basenu wg specyfikacji, została przez powoda złożona dwukrotnie, a zatem brak jest możliwości dwukrotnego zaliczenia kosztów z niej wynikających. Wystawiona faktura na energię elektryczną za okres 26 maj 2008 – 31 sierpień 2008 również nie może być uwzględniona, gdyż okres sprzed 1 lipca 2008 nie jest objęty rozstrzeżeniem w niniejszej sprawie, a z samej faktury nie wynika, jaka część energii zużytej w tym okresie przypada na lipiec i sierpień 2008. Nie objęte okresem wskazanym w pozwie są również koszty, wynikające z faktur za stanowisko recepcji z szatnią (k.308) oraz za rygle elektromagnetyczne (k.316). Sąd nie mógł również uwzględnić załączników oraz zestawień (k. 289 – k. 291), gdyż brak jest na nich podpisu osoby uprawnionej. Z kolei w odniesieniu do faktury za zamykacz drzwi (k.307) nie wiadomo, czy dotyczy basenu, a zatem nie było podstaw do zaliczenia wynikającej z niej kosztów. Sąd uznał również, iż koszty wskazane na piśmie oznaczonym jako prośba K. S. o zwrot kosztów poniesionych na potrzeby basenu (k.275) nie mogą być zaliczone w poczet kosztów za utrzymanie basenu, gdyż nie wiadomo jakich kosztów ta prośba dotyczyła. Z kolei z faktur Spec za lipiec 2009, sierpień 2009, listopada 2009 oraz grudnia 2009

nie wynika, ile kosztowało ogrzanie basenu (k.197, k. 198, k. 226, k. 233). Faktury dotyczą bowiem całości budynku, natomiast brak jest możliwości wyliczenia na ich podstawie kosztów ogrzania basenu. Pozostałe, wymienne sanie faktycznym dokumenty, posłużyły wykazaniu, że udokumentowane nimi wydatki miały związek z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem w okresie od lipca 2008 do grudnia 2009. Z dokumentów tych wynika jednoznacznie, że wskazane w nich wydatki były poniesione wyłącznie na potrzeb utrzymania basenu i jego zaplecza. Niewątpliwie należą do tych wydatków koszty dostarczenia i ogrzania wody, koszty ogrzania pomieszczeń basen i zaplecza, koszty energii elektrycznej, zakup wyposażenia, naklejek, filtrów oraz wydatków na obsługę i materiały eksploatacyjne, które zlecono firmie zewnętrznej. Kosztem związanym z użytkowaniem przedmiotowego basenu wraz z zapleczem był też zakup kredek na konkurs na logo basenu. Był to bowiem wydatek związany z promocją basenu i możliwością jego odpłatnego wynajmowania. Dochód z wynajmu pomniejszał zaś koszty, w których mieli obowiązek uczestniczyć właściciele basenu oraz uprawnieni z tytułu służebności. Wątpliwości Sądu nie budziły również umowa z G. U., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...), a także faktury, wystawiane przez ten podmiot, za obsługę kompleksu rekreacyjnego przy ul. (...) oraz materiały eksploatacyjne, nieobjęte umową. Z dokumentów tych jasno wynika, że wskazane na fakturach należności mają związek z użytkowaniem basenu i jego zaplecza. Sąd przyjął domniemanie, że powód poniósł wskazane na fakturach koszty, pomimo niezłożenia dowodów zapłaty. Gdyby bowiem tych należności nie zapłacił, dostawcy i kontrahenci odmówiliby dalszej współpracy, co nie nastąpiło.

W zakresie obowiązku płacenia wynagrodzenia przez uprawnionych z tytułu służebności, w tym przez pozwanego, Sąd uznał za nieudowodnione twierdzenie powoda jakoby pozwany zobowiązał się w umowie do płacenia tegoż wynagrodzenia miesięcznie do 10 każdego miesiąca, według algorytmu: suma kosztów podzielona przez liczbę lokali na całym osiedlu. Nie wynika to z wpisów w księgach wieczystych, a powód nie powołał i nie dołączył do akt żadnej umowy, z której takie zobowiązanie mogłoby wynikać. W szczególności nie domagał się przeprowadzenia dowodu z aktu notarialnego, którym wyodrębniono i sprzedano pozwanemu jego lokal.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do kwoty 154,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 30 marca 2013 do dnia zapłaty było zasadne. W pozostałym zakresie zmodyfikowane powództwo podlegało oddaleniu zarówno co do kwoty głównej, jak i odsetek.

Na wstępie należy zauważyć, iż pismem złożonym na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 powód ograniczył swoje żądanie do kwoty 371,99 zł wraz z odsetkami liczonymi w sposób wskazany w przedmiotowym piśmie. W pozostałym zaś zakresie powód cofnął powództwo bez zrzeczenia się roszczenia. Pozwany w piśmie złożonym 22 sierpnia 2013 nie wyraził zgody na cofnięcie powództwa bez zrzeczenia się roszczenia.

W ocenie Sądu, częściowe cofnięcie pozwu w przedmiotowej sprawie jest jednak skuteczne. Co prawda w niniejszej sprawie pozwany nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie pozwu przez powoda, lecz uczynił to z uchybieniem terminu, wskazanego w art. 203 § 3 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem, w razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów. Gdy skuteczność cofnięcia pozwu zależy od zgody pozwanego, niezłożenie przez niego oświadczenia w tym przedmiocie w powyższym terminie uważa się za wyrażenie zgody. Pełnomocnik pozwanego w niniejszej sprawie dowiedział się o częściowym cofnięciu pozwu bez zrzeczenia się roszczenia na rozprawie w dniu 25 lipca 2013, lecz nie złożył w terminie dwóch tygodni oświadczenia, że nie zgadza się na przedmiotowe cofnięcie do protokołu rozprawy. Zakreślenie przez Sąd pełnomocnikowi pozwanego trzytygodniowego terminu na ustosunkowanie się do pisma powoda, w którym to m.in. pozew został częściowo cofnięty, nie uprawniało do złożenia oświadczenia o braku zgody na cofnięcie pozwu w innym terminie, niż ten przewidziany w art. 203 § 3 k.p.c. W związku z powyższym Sąd uznał częściowe cofnięcie pozwu przez powoda bez zrzeczenia się roszczenia za skuteczne i wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego nie uznał, że w niniejszej sprawie zaszła przesłanka przewidziana w art. 203 § 4 k.p.c. skutkująca niedopuszczalnością cofnięcia pozwu. Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umarza postępowanie, jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym. Mając powyższe na

uwadze Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie co do kwoty 286,17 zł wraz ustawowymi odsetkami, o czym orzekł w pkt. 2 rozstrzygnięcia.

Sąd uznał za niezasadny zarzut pozwanego o niedopuszczalności zmiany powództwa w świetle przepisu art. 505⁴ § 1 k.p.c. Przywołany przepis stanowi, że w postępowaniu uproszczonym zmiana powództwa jest niedopuszczalna. Jednakże w niniejszej sprawie, powód jedynie częściowo cofnął pozew oraz powołał inne dowody na okoliczność wysokości, przysługującego mu od pozwanego wynagrodzenia. Powód od początku wywodził swoje roszczenie z obowiązku pozwanego do zapłaty wynagrodzenia z tytułu prawa do swobodnego korzystania z basenu. W pozwie powód powoływał uchwały powodowej wspólnoty mieszkaniowej jako podstawy obliczania wynagrodzenia, ale fakt ten nie ma znaczenia dla ustalenia, że podstawą faktyczną powództwa była umowa o ustanowieniu służebności, a nie obowiązki pozwanego jako właściciela lokalu do zapłaty zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Gdyby chodziło o zapłatę zaliczek, o których mowa w art. 15 ustawy o własności lokali, sprawa nie byłaby zresztą uproszczona, a zatem zmiana powództwa byłaby dopuszczalna. Błędne jest wobec tego twierdzenie pozwanego o różnych podstawach faktycznych wskazanych w pozwie oraz w piśmie powoda z 25 lipca 2013.

Sąd nie podzielił również twierdzenia pozwanego, iż powód nie mógł powołać nowych faktów oraz zgłaszać nowych wniosków dowodowych na pierwszym terminie rozprawy. Pozwany wskazywał przy tym na dyspozycję art. 505⁵ k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012. Zgodnie z § 1 powołanego przepisu okoliczności faktyczne, zarzuty i wnioski dowodowe nie zgłoszone w pozwie, odpowiedzi na pozew, na pierwszym posiedzeniu przeznaczonym na rozprawę lub w sprzeciwie od wyroku zaocznego mogą być rozpoznawane tylko wtedy, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej lub gdy potrzeba ich powołania wynika później. Zaś w myśl § 2 powód może przytoczyć nowe okoliczności faktyczne i wnioski dowodowe nie później niż w terminie tygodnia od dnia doręczenia mu pism pozwanego wymienionych w paragrafie poprzedzającym. Zgodnie z treścią powyższego przepisu, powód mógł przytoczyć nowe okoliczności i złożyć nowe wnioski dowodowe na pierwszym terminie rozprawy, co w niniejszej sprawie uczynił.

Kolejnym zarzutem pozwanego był brak legitymacji procesowej biernej. Pozwany poddawał w wątpliwość również legitymację czynną, a zatem Sąd uznał za konieczne dokonanie oceny istnienia legitymacji materialnej zarówno powoda jak i pozwanego.

W ocenie Sądu, powód, będący wspólnotą mieszkaniową posiada legitymację czynną do domagania się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia jako części kosztów utrzymania basenu przypadających na jego lokal, z którego to pozwany miał prawo korzystać w ramach służebności ustanowionej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek zabudowanych budynkiem, w którym usytuowany jest lokal pozwanego. Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 21 grudnia 2007, III CZP 65/07) Powyższa uchwała, mająca moc zasady prawnej, wyjaśniła kwestię dotyczącą statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, uznając, że jest ona jednostką organizacyjną (art. 33¹ k.c.), do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych oraz że w związku z tym może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku. Jednocześnie przyjął, że zakres przysługującej wspólnotie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Przyjmuje się zatem, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową oraz ma majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W jego skład wchodzi jednak tylko prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest bowiem ograniczona do praw i obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną. Należy przy tym również podkreślić, iż możliwość dochodzenia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej od osoby trzeciej należności związanych z korzystaniem z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali została potwierdzona w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 (III CZP 25/12). Podzielić należy również stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 15 października 2008 (I CSK 118/08), zgodnie z którym przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny

majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu, czy też przekraczających zwykły zarząd wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Zatem, dochodzenie od pozwanego 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.

Przechodząc do kwestii legitymacji biernej, Sąd uznał, że pozwanemu ona niewątpliwie przysługuje. Zgodnie bowiem 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 na rzecz poprzednika pozwanego, jako kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr (...), objętych księgą wieczystą KW Nr (...). Pozwany nabył udział w tym użytkowaniu, a zatem jest współużytkownikiem wieczystym gruntu, a jednocześnie współuprawnionym z tytułu służebności. Udział w użytkowaniu wieczystym jest w wypadku pozwanego akurat prawem związanym z własnością lokalu, ale nie ma to znaczenia dla oceny, że służebność przysługuje mu jako współużytkownikowi wieczystemu, a nie właścicielowi lokalu. Służebność gruntowa jest prawem podmiotowym związanym z prawem własności nieruchomości władnącej, gdyż z mocy art. 50 k.c. służebność gruntowa jest częścią składową nieruchomości władnącej.

Obowiązanymi do zapłaty wynagrodzenia są współużytkownicy wieczystości nieruchomości władnącej, a nie wspólnota, której są członkami. Wynagrodzenie z tytułu korzystania ze służebności nie jest zobowiązaniem dotyczącym nieruchomości wspólnej, ale zobowiązaniem jej właściciela lub użytkownika wieczystego. Podobnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 8 października 2008, V CSK 143/08, niepubl., wyodrębniając tezę: „Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele lokali, na ich rzecz ustanowiona została służebność drogi koniecznej, oni uporządkowali i zagospodarowali nieruchomość powodów, oni wreszcie na tej nieruchomości parkują samochody, odpoczywają wśród zieleni czy pozwalają bawić się dzieciom. Te działania nie dotyczą jednak nieruchomości wspólnej lecz nieruchomości cudzej i nawet w zakresie gruntu zajętego pod wiatrołap, który mieści się w granicach służebności drogi koniecznej, nie stanowią przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencję członków wspólnoty w cudze prawo.”. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że w sprawie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości cudzej, wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji biernej. Stwierdził również, że art. 6 ustawy o własności lokali daje wspólnocie mieszkaniowej zdolność sądową i zdolność prawną, skoro może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Należy go jednak odczytywać w powiązaniu z art. 17 tej ustawy, który w sposób szczególny normuje odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem wspólnota mieszkaniowa odpowiada bez ograniczenia, obok właścicieli lokali, którzy odpowiadają stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, co oznacza a contrario, że za zobowiązania wykraczające poza ten zakres wspólnota mieszkaniowa i jej członkowie nie odpowiadają wspólnie lecz indywidualnie każdy właściciel lokalu.

W świetle powyższych uwag Sąd stwierdził, że pozwanemu, będącemu współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej, przysługuje legitymacja bierna w procesie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości służebnej.

Podstawę roszczeń powoda nie stanowią przepisy ustawy o własności lokali, w tym uchwały powodowej wspólnoty mieszkaniowej, jak początkowo twierdził powód. Jednakże ta okoliczność pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia, albowiem wobec obowiązującej w procesie cywilnym zasadzie wyrażonej łacińską paremią *da mihi factum, dabo tibi ius*, zgodnie z którą strona poszukująca ochrony prawnej swych roszczeń powinna przytoczyć jedynie okoliczności faktyczne, z których je wywodzi, zaś ich ocenę prawną może pozostawić sądowi. Sąd dokonał tej oceny we własnym zakresie. Po przeprowadzeniu analizy przedstawionych przez powoda faktów, Sąd doszedł ostatecznie do przekonania, że obowiązek zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda przypadającej na lokal pozwanego części kosztów eksploatacji basenu w okresie od lipca 2008 do grudnia 2009 wynika z ustanowionej umową służebności, ujawnionej w księgach wieczystych nieruchomości władnącej i służebnej. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż pozwany - nabywając lokal oraz przypisany do niego udział w nieruchomości wspólnej - nabył również odpłatne współuprawnienie z tytułu służebności i obowiązki z niej wynikające, ujawnione w treści księgi wieczystej (...) w dziale ISp. Obowiązek ten wynika zatem z umowy ustanowienia służebności, którą – o czym będzie jeszcze mowa – określono zasady ustalania wysokości wynagrodzenia, przypadającego na użytkowników wieczystych nieruchomości władnących. Służebność ustanowiono bowiem na rzecz użytkowników wieczystych czterech nieruchomości. Nie ma zatem w niniejszej sprawie zastosowania przepis art. 289 § 1 k.c.

W ocenie Sądu, bezzasadne są twierdzenia pozwanego o sprzeczności żądania powoda z charakterem służebności, z zasadami ochrony konsumenckiej oraz z zasadami uczciwości i ekwiwalentności stosunków cywilnych. Skoro bowiem pozwany w sposób dobrowolny zawarł umowę, na podstawie której nabył lokal mieszkalny wraz z przypisanym do niego udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, wraz z przedmiotową służebnością, to nie ma podstaw, aby pozwany mógł skutecznie odmówić swej partycypacji w wynagrodzeniu z tytułu tej służebności..

W tym miejscu należy podnieść, iż Sąd uznał za nieudowodnione twierdzenia pozwanego, podnoszone w piśmie złożonym w Sądzie w dniu 22 sierpnia 2013 oraz na rozprawie w dniu 31 października 2013, jakoby nie mógł swobodnie korzystać z basenu. Wbrew stanowisku pozwanego, o powyższym nie świadczy okoliczność, iż basen był dostępny wybiórczo i nie zawsze. Mając na względzie treść przedmiotowej służebności oraz liczbę właścicieli lokali, którzy mają prawo korzystać z basenu, należy uznać za całkowicie nieracjonalne oczekiwanie pozwanego, aby mógł w sposób dowolny korzystać z basenu.

Pozwany kwestionował również poniesione przez powoda wydatki na utrzymanie basenu, wskazując, że powód nie załączył dowodów na okoliczność zapłaty przez niego wskazanych w załączonych pismach wydatków, a bez zapłaty nie można uznać wskazanych w nich pozycji za jakikolwiek koszt. Pozwany kwestionował również brak związku pomiędzy wskazanymi wydatkami a utrzymaniem urządzeń basenu. Zarzut pozwanego w tym przedmiocie okazał się zasadny wyłącznie w zakresie braku związku niektórych pozycji z utrzymaniem basenu wraz z zapleczem. Powód twierdził, że obowiązek utrzymania basenu obejmował również wybudowanie odpowiednich urządzeń. Powód powołał przy tym wyrok Sądu Najwyższego, w którym Sąd wyraził pogląd, że obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej w braku odmiennej umowy obejmuje swoim zakresem zarówno obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jeśli są potrzebne (utwardzenie drogi), jak i późniejsze ich utrzymywanie w należyтым stanie, stosownie do sposobu korzystania z drogi i przeznaczenia nieruchomości władnącej oraz obciążonej (wyrok Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2010, II CSK 30/10). Nie sposób nie zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, ale w niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty kosztów, związanych z użytkowaniem basenu w określonym okresie – od lipca 2008 do grudnia 2009, Nie może zatem doliczyć kosztów, poniesionych w innych okresach, niż wskazane w treści pozwu. Powód stwierdził, że łączny koszt utrzymania basenu w 2008 wyniósł kwotę 139 060,92 zł, zaś w 2009 (po odliczeniu przychodu) kwotę 199 030,049 zł. Łączny zatem koszt wyniósł 338 091,41. Pozwany w piśmie z 22 sierpnia 2013 kwestionował wydatki, objęte tą kwotą. Sąd był zatem zobowiązany do oceny zasadność przedstawionych przez powoda rachunków, faktur i zestawień. Jak wskazano przy okazji oceny dowodów, Sąd uznał, że duża część kosztów, wynikających z przedłożonych rachunków i faktur, nie jest w wystarczającym stopniu udowodniona oraz, że są one dotknięte istotnymi brakami, uniemożliwiającymi zaliczenie ich na poczet kosztów, związanych z utrzymaniem basenu. Skutkiem przeprowadzonej przez Sąd analizy było wyliczenie, iż udowodnione

koszty użytkowania basen wyniosły łącznie kwotę 258 354,40 zł. Jak powiedziano, brak dowodu zapłacenia przez powoda tej kwoty nie oznacza, że nie zostały one przez powoda poniesione.

Na koniec zasadniczej części rozważań, wypada wyraźnie stwierdzić, że powód nie udowodnił jakoby pozwany miał płacić część wynagrodzenia z tytułu służebności, obliczoną jako iloraz kosztów, związanych z użytkowaniem basenu i zaplecza, oraz liczby lokali na całym osiedlu. Powód powołał i nie złożył żadnej umowy, z której takie zasady miałyby wynikać. Z treści ujawnionej w księgach wieczystych służebności wynikają jedynie zasady wyliczania wynagrodzenia na każdego z czterech użytkowników wieczystych nieruchomości władnących. Brak jednak dowodu w jaki sposób mieliby uczestniczyć w tych obowiązkach współużytkownicy każdej z nieruchomości władnących. Przepisy księgi drugiej, tytułu III, działu III kodeksu cywilnego nie regulują kwestii zasad odpowiedzialności współuprawnionych z tytułu wynagrodzenia za korzystanie ze służebności. Wysokość wynagrodzenia, jakie pozwany winien zapłacić na rzecz powoda, należało zatem wyliczyć na podstawie udziału, jaki mu przysługuje we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości władnącej. Sposób obliczenia wynagrodzenia, które przypada na tę nieruchomość władnącą, wynika zaś – jak powiedziano - z treści służebności. Zasady podziału obowiązku z tytułu tego wynagrodzenia na poszczególnych współuprawnionych wynika zaś z treści przepisów art. 206 k.c. w zw. z art. 207 k.c. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W myśl zaś art. 207 k.c. korzyści 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. Obliczając wynagrodzenie, przypadające na nieruchomość władnącą, w której pozwanemu przysługują udziały, należało ustalone przez Sąd koszty w wysokości 258 354,40 zł pomnożyć przez ułamek $\frac{259}{877}$, w którym licznik oznacza liczbę lokali we wspólnocie, której pozwany jest członkiem, a mianownik liczbę lokali na całym osiedlu. Iloczyn, wynoszący 76298,81 złotych, należało następnie pomnożyć przez udział, który przysługuje pozwanemu w nieruchomości władnącej, tj. (...), co dało kwotę 154,99 zł, zasądzoną wyrokiem.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zauważyć należy, że ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie wynika, w jakim terminie użytkownicy wieczyści nieruchomości władnących, w tym pozwany jako współużytkownik jednej z nich, mieli płacić wynagrodzenie z tytułu służebności korzystania z basenu. Powód nie wyjaśnił z czego wywodzone są przez niego daty wymagalności poszczególnych roszczeń, gdyż - jak zostało wskazane - podstawą prawną należności powoda nie stanowił art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, dotyczący obowiązku uiszczania przez właściciela lokalu comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tylko przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 207 k.c. Powód nie przedstawił żadnej umowy, z której wynikałaby częstotliwość i terminy płatności wynagrodzenia z tytułu korzystania ze służebności. Zasad tych nie regulują również przepisy ustawy. Należało tym samym uznać, iż termin zapłaty wynika z art. 455 k.c. zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie pozwany, wystawione przez powoda wezwanie do zapłaty z dnia 12 stycznia 2010, otrzymał dopiero z dniem doręczenia mu odpisu pozwu z załącznikami oraz wraz z wydanym w sprawie nakazem zapłaty, tj. w dniu 29 marca 2013, a zatem należne powodowi odsetki należało liczyć od dnia następnego. W niniejszej sprawie odsetki za opóźnienie winny być liczone od 30 marca 2013 i od tego dnia Sąd te odsetki zasądził.

Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając, stosownie do wyniku sporu. W wyroku omyłkowo zasądzono koszty odmiennie, aniżeli wynika to ze wskazanej zasady, co zostało sprostowane postanowieniem w 13 marca 2014. Koszty powoda w niniejszej sprawie wyniosły łącznie kwotę 227 zł, na którą złożyła się opłata od pozwu w kwocie 60 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 180 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349).

Koszty pozwanego wyniosły łącznie kwotę 317 zł na którą złożyła się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 180 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 120 zł tytułem opłaty sądowej za uzyskanie odpisu aktu notarialnego z dnia 12 grudnia 2005, Rep A Nr 15704/2005. Koszty stron postępowanie wyniosły łącznie kwotę 544 zł. Powód wygrał sprawę 23,58 %, zaś pozwany w 76,42%. Powód zatem winien ponieść koszty w wysokości 415,74 zł, zaś pozwany w wysokości 128,26 zł. Tym samym na rzecz pozwanego od powoda należało zasądzić kwotę 188,74 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Sąd uznał, że wniosek pełnomocnika pozwanego o przyznanie wynagrodzenia w wysokości czterokrotności stawki minimalnej nie zasługiwał na uwzględnienie. Stosownie do treści § 2 pkt 1 rozporządzenia zasądzając opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Należy zauważyć, iż niniejsza sprawa nie była zawiła i skomplikowana zarówno pod względem faktycznym, jak i prawnym, nie wymagała zatem pracy w wymiarze większym niż powszechnie przyjęty w sprawach tego typu. Oceniając nakład pracy pełnomocnika pozwanego Sąd uznał, iż brak jest podstaw do zasądzenia wynagrodzenia w stawce wyższej niż minimalna, tym bardziej, że nie ma powodów do podwyższenia stawki minimalnej dla pełnomocnika, gdy jego aktywność w wypełnianiu obowiązków w toku całego postępowania nie przekracza granic zwykłej staranności, a tak było w niniejszym postępowaniu.

ZARZĄDZENIE

Po dokonaniu wzmianki o sprostowaniu wyrok postanowieniem z dnia ... marca 2014 odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.