

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący SSR Łukasz Kozakiewicz

Protokolant Ewelina Dulian

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2016 r. na rozprawie sprawy

z powództwa (...) w W.

przeciwko R. K.

o zapłatę 2 059,19 zł

I. **powództwo oddala,**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 617,- zł (sześćset siedemnaście złotych 00/100) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 600,- zł (sześćset złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

UZASADNIENIE

Powód – (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej R. K. kwoty 2.059,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu podał, że na podstawie umowy administruje nieruchomością składającą się z działek Nr (...) stanowiącej targowisko. W ramach tych czynności ustala i pokrywa koszty funkcjonowania targowiska w tym koszty energii elektrycznej (oświetlenia), sprzątania, wywozu nieczystości ze wspólnego pojemnika, ochrony i usług księgowych a następnie obciąża nimi właścicieli działek i pawilonów stanowiących odrębne nieruchomości i leżących w obrębie w/w targowiska w udziale 1/74. Pozwana również została obciążona udziałem w w/w kosztach, gdyż niewątpliwie korzysta z infrastruktury znajdującej się na nieruchomości składającej się z działek Nr (...). Podstawę obciążenia jej udziałem w przedmiotowych kosztach stanowiła umowa zawarta w sposób dorozumiany i zgodnie z utrwaloną praktyką. Pozwana początkowo nieregularnie uiszczala opłaty a następnie zaprzestała ich uiszczania. Nie zareagowała też na skierowane do niej wezwanie do zapłaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 października 2015r., nakazano pozwanej aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 2.059,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 142,87 zł od dnia 18 lipca 2013r., od kwoty 158,78 zł od dnia 21 grudnia 2013r., od kwoty 181,17 zł od dnia 28 stycznia 2014r., od kwoty 147,77 zł od dnia 18 lutego 2014r., od kwoty 207,62 zł od dnia 26 marca 2014r., od kwoty 116,06 zł od dnia 20 kwietnia 2014r., od kwoty 138,22 zł od dnia 20 maja 2014r., od kwoty 112,60 zł od dnia 20 czerwca 2014r., od kwoty 162,30 zł od dnia 13 lipca 2014r., od kwoty 165,90 zł od dnia 10 sierpnia 2014r., od kwoty 126,20 zł od dnia 16 września 2014r., od kwoty 136,10 zł od dnia 16 października 2014r., od kwoty 131,80 zł od dnia 15 listopada 2014r., od kwoty 131,80 zł od dnia 16 grudnia 2014r., oraz kwotę 647,- zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty, pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że nigdy nie wyrażała zgody na uczestniczenie w kosztach utrzymania targowiska oraz że nie jest właścicielem części wspólnych, którymi administruje powód w związku z czym nie ma obowiązku uczestniczenia w kosztach ich utrzymania.

Sąd ustalił.

W dniu 9 maja 2013r. pozwana kupiła od S. K. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu Nr (...) położonej w W. przy ul. (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku (pawilonu handlowego), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (§ 1 pkt 1). Dostęp drogi publicznej zabezpieczony był służebnością drogi koniecznej obciążającą działkę Nr (...) (§ 1 pkt 2 ppkt a) zaś faktyczny dostęp do nieruchomości zapewniany był przez działki Nr (...) (§ 1 pkt 4). Wraz z nabyciem prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku, pozwana przejęła obowiązki zbywcy wobec właściciela gruntu – Gminy W. (§ 4). Z nabytymi przez pozwaną prawami nie jest związane prawo współwłasności innej nieruchomości. Działka Nr (...) znajduje się w obrębie targowiska położonego w W., przy ul. (...).

Dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 17, umowa sprzedaży rep. A Nr (...)– k. 50 – 51, zaświadczenie z dn. 25.01.2016r. – k. 81, wypis z rejestru gruntów – k. 82 – 83.

Powód działa w formie stowarzyszenia, którego celem statutowym jest m.in. prowadzenie działalności gospodarczej w celu utrzymania targowiska przy ul. (...) w W.. W ramach realizacji tego celu, powód administruje targowiskiem, zapewniając dostawy energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia ciągów komunikacyjnych, dostawy wody i odprowadzanie ścieków na potrzeby publicznej toalety znajdującej się na terenie targowiska, zapewnia ochronę i utrzymanie porządku na terenie targowiska oraz obsługę księgową. Z tego tytułu powodu ponosi miesięczne wydatki, którymi następnie obciąża właścicieli pawilonów handlowych oraz działek znajdujących się w obrębie targowiska w udziale wynoszącym 1/74. W niektórych przypadkach właściciele wyrazili zgodę na obciążanie ich wyższym udziałem w kosztach utrzymania targowiska, wynoszącym 1/56. Podstawę do obciążenia właścicieli stanowi zobowiązanie przyjęte w umowach przenoszących własność tych pawilonów handlowych lub działek na poszczególnych nabywców lub złożone przez nich odrębnie, pisemne zobowiązanie.

Dowód: statut – k. 18 – 21, zeznania świadka W. K. (1)– k. 89 – 90 (00.15.32 – 00.23.33), zeznania świadka B. S. – k. 90 (00.24.37 – 00.33.17), zeznania świadka Z. B. – k. 91 (00.34.32 – 00.38.05), zeznania świadka A. K.– k. 91 (00.39.17 – 00.46.23), zeznania świadka B. P. – k. 91 (00.46.23 – 00.47.28), zeznania świadka S. F. – k. 92 (00.55.39 – 01.13.09), przesłuchanie stron (powoda) – k. 92 (01.14.25 – 01.22.12).

Pozwana nigdy nie zobowiązywała się do uczestniczenia w kosztach utrzymania targowiska. Pozwana wynajęła należący do niej pawilon handlowy, a samodzielnie nie prowadziła w nim działalności gospodarczej. Pawilon pozwanej wyposażony jest w energię elektryczną dostarczaną na podstawie odrębnej umowy, ujęcie wody oraz toaletę.

Dowód: umowa sprzedaży rep. A Nr (...)– k. 50 – 51, pismo z dn. 28.03.2014r. – k. 41, zeznania świadka W. K. (1)– k. 89 – 90 (00.15.32 – 00.23.33), zeznania świadka B. S. – k. 90 (00.24.37 – 00.33.17), zeznania świadka Z. B. – k. 91 (00.34.32 – 00.38.05), zeznania świadka A. K.– k. 91 (00.39.17 – 00.46.23), zeznania świadka B. P. – k. 91 (00.46.23 – 00.47.28), zeznania świadka S. F. – k. 92 (00.55.39 – 01.13.09), przesłuchanie stron – k. 92 (01.14.25 – 01.22.12), 93 (01.23.14 – 01.30.19).

W okresie od grudnia 2013r. do grudnia 2014r. powód obciążał pozwaną udziałem w kosztach zarządu targowiskiem, obejmujących koszty utrzymania targowiska, koszty dostaw wody do znajdującej się na terenie targowiska publicznej toalety oraz koszty wywozu nieczystości.

Dowód: rachunek Nr (...) – k. 22, faktura VAT Nr (...) – k. 23, faktura VAT Nr (...) – k. 24, faktura VAT Nr (...) – k. 25, faktura VAT Nr (...) – k. 26, faktura VAT Nr (...) – k. 27, faktura VAT Nr (...) – k. 29, faktura VAT Nr (...) – k. 30, faktura VAT Nr (...) – k. 32, faktura VAT Nr (...) – k. 33, faktura VAT Nr (...) – k. 34, faktura VAT Nr (...) – k. 35, faktura VAT Nr (...) – k. 36, faktura VAT Nr (...) – k. 37, faktura VAT Nr (...) – k. 38, wydruku rozrachunków – k. 39 – 40, zeznania świadka W. K. (1) – k. 89 – 90 (00.15.32 – 00.23.33), zeznania świadka B. S. – k. 90 (00.24.37 – 00.33.17), zeznania świadka Z. B. – k. 91 (00.34.32 – 00.38.05), zeznania świadka A. K.– k. 91 (00.39.17 – 00.46.23), zeznania

świadka B. P. – k. 91 (00.46.23 – 00.47.28), zeznania świadka S. F. – k. 92 (00.55.39 – 01.13.09), przesłuchanie stron – k. 92 (01.14.25 – 01.22.12), 93 (01.23.14 – 01.30.19).

W dniu 15 marca 2014r. w imieniu pozwanej dokonano zapłaty na rzecz powoda kwoty 13,21 zł stanowiącej koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

W dniu 17 czerwca 2014r. w imieniu pozwanej dokonano zapłaty na rzecz powoda kwoty 13,21 zł stanowiącej koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Dowód: faktura VAT Nr (...) – k. 27, dowód wpłaty z dn. 15.03.2014r. – k. 28, faktura VAT Nr (...) – k. 30, dowód wpłaty z dn. 17.06.2014r. – k. 31.

Pismem z dnia 31 lipca 2014r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.276,79 zł stanowiącej koszty zarządu targowiskiem za okres od grudnia 2013r. do czerwca 2014r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dn. 31.07.2014r. – k. 42.

Sąd zważył.

Stan faktyczny sprawy ustalono na podstawie zaofiarowanych przez obie strony dowodów z dokumentów w postaci: mapy ewidencyjnej, umowy sprzedaży, zaświadczenia, wypisu z rejestru gruntów, faktur, rachunków, zestawień należności oraz pism – prawdziwości i rzetelności których żadna ze stron nie przeczyła, co pozwalało uznać je za właściwe i miarodajne źródło informacji o okolicznościach sprawy. Nadto przeprowadzono dowód z zeznań świadków B. S., Z. B., A. K., B. P., S. F. i W. K. (1), których relacja okazała się zasadniczo spójna wewnętrznie, wzajemnie jako z pozostałym materiałem dowodowym. Należy jednak wskazać, że wyrażane przez świadków przekonanie o istnieniu zobowiązania pozwanej do partycypowania w kosztach zarządu targowiskiem wynikało wyłącznie z przekonania, że zobowiązanie takie ona na siebie przyjęła, względnie uznawali je za oczywiste skoro jest ona właścicielem zlokalizowanego w obrębie tego targowiska pawilonu handlowego. Żaden z nich nie był jednak bezpośrednim świadkiem dokonywania przez pozwaną czynności zmierzającej do powstania rzeczonożego zobowiązania ani też nie miał styczności z materialnym dowodem jego powstania, np. w postaci umowy lub oświadczenia pozwanej. Żaden ze świadków nie widział również, aby pozwana faktycznie korzystała z nieruchomości składającej się z działek Nr (...) w tym ze znajdującej się na terenie targowiska publicznej toalety lub wspólnego pojemnika na odpadki. Poza świadkami B. S. i B. P., którzy potwierdzili, że najemcy pawilonu pozwanej kilkakrotnie korzystali ze wspólnego pojemnika na odpadki, żaden ze świadków nie widział również aby w taki sposób z w/w nieruchomości korzystali najemcy pawilonu pozwanej lub klienci prowadzonych w nim punktów handlowych. W tym zakresie Sąd nie dał wiary relacji świadka A. K., która twierdziła że widziała jak klienci pozwanej korzystali z toalety na targowisku, a to z uwagi na fakt, że pozwana nie prowadziła na targowisku działalności gospodarczej, a posiadany pawilon wynajmowała.

Uzupełniająco przeprowadzono dowód z przesłuchania stron, uwzględniając ich relację w zakresie w jakim pozostawała ona zbieżna z pozostałym materiałem dowodowym. Tu Sąd uznał z udowodnione, że pozwana nigdy nie zobowiązywała się do partycypowania w kosztach utrzymania targowiska, gdyż na brak potwierdzającego to dokumentu wskazali zarówno przedstawiciel powoda K. K. (2) jak i pozwana, a dodatkowo na brak takiego zobowiązania pozwana wskazywała w kierowanym do powoda piśmie z dnia 28 marca 2014r.

W zakresie przeprowadzonych dowód należy wskazać, że Sąd dopuścił i przeprowadził dowody z dokumentów złożonych na rozprawie w dniu 14 marca 2016r., gdyż powstały one już po upływie zakreślonego stronom do zgłaszania wniosków dowodowych terminu (k. 53, 74, 76).

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka H. B.. Po myśli art. 258 k.p.c., strona domagająca się przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka zobowiązana jest oznaczyć go w sposób umożliwiający jego wezwanie, przez co należy rozumieć co najmniej podanie jego danych osobowych i adresowych (**vide:** wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2014r., sygn. akt I A Ca 313/14, LEX Nr 1537482). Powód

jako adres świadka wskazał własny adres. Skierowane do świadka na wskazany adres wezwanie na rozprawę zostało zwrócone z adnotacją o błędnych danych adresowych (k. 54). Również ponowienie wezwania (k. 55) nie przyniosło rezultatu i świadek nie stawiała się na rozprawie. Skoro zaś rzeczą powoda było prawidłowe oznaczenie adresu świadka, to zaniechanie jego wykonania czyni wniosek dowody wadliwym i przekonuje, że powód nie zgłosił wniosku dowodowego w prawidłowy, wymagany przepisem art. 258 k.p.c. sposób. Ponieważ świadek nie stawiał się na rozprawie, wniosek o przeprowadzenie dowodu z jego zeznań należało oddalić. Podkreślenia wymaga, że zakreszenie powodowi dodatkowego terminu do wskazania prawidłowego adresu świadka prowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. Natomiast dowód z zeznań świadka U. K. został pominięty, z uwagi na cofnięcie wniosku dowodowego przez powoda. Oddaleniu podlegał także wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości poniesionych przez powoda kosztów zarządu targowiskiem oraz ich rzetelnego podziału między współużytkownikami wieczystymi nieruchomości wspólnej i właścicielami pawilonów. Przynajmniej należy wskazać, że dowód z opinii biegłego służy ocenie stanu faktycznego przez pryzmat wiadomości specjalnych a nie jego ustaleniu (**vide:** wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 6 listopada 2015r., sygn. akt I ACa 1026/15, LEX Nr 1950473; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 lipca 2015r., sygn. akt I ACa 88/15, LEX Nr 1789949). Ze zgłoszonego przez powoda wniosku dowodowego wynika zaś, że rzeczą biegłego byłoby obliczenie poniesionych przez powoda na utrzymanie targowiska w poszczególnych okresach rozliczeniowych wydatków a następnie ustalenie wartości udziału poszczególnych właścicieli pawilonów i działek w tych kosztach. Sprowadzałoby się to do zsumowania poniesionych przez powoda wydatków na podstawie dokumentów źródłowych a następnie ustalenie wysokości obciążającego współwłaścicieli pawilonów udziału w tych kosztach przy zastosowaniu wskaźnika 1/74 (czyli jako iloraz sumy kosztów i liczby 74). Niewątpliwie zatem ustalenie w/w okoliczności nie wymaga wiadomości specjalnych a jedynie podstawowej znajomości działań arytmetycznych. Podkreślenia przy tym wymaga, że powód nie domagał się od pozwanej zwrotu kosztów związanych z utrzymaniem targowiska w wysokości odpowiadającej rzeczywiście skonsumowanym przez pozwaną z tego tytułu świadczeniom. W ocenie Sądu zatem powód powołując przedmiotowy dowód zmierzał jedynie do wykazania wysokości ogólnych kosztów zarządu targowiskiem w okresach rozliczeniowych. Wnioskowany dowód był jednak do tego celu nieprzydatny i nie mógł zastąpić właściwej w tym wypadku inicjatywy procesowej obejmującej przedstawienie dokumentów źródłowych. Zgłaszanie dowodów może być ocenione jako nieprzydatne dla wyjaśnienia sprawy lub zmierzające do zwłoki, wówczas gdy teza dowodowa jest nieistotna dla rozstrzygnięcia lub proponowany środek jest nieprzydatny do jej udowodnienia, co miało miejsce w przypadku w/w wniosków dowodowych (**vide:** wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1999r., sygn. akt I PKN 316/99, OSNP z 2001r., Nr 5, poz. 151; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2001r., sygn. akt III CKN 1393/00, LEX Nr 603170). Na tej samej zasadzie oddalić należało wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości, gdyż pozwana nie wyjaśniła jaką okoliczność zamierzała w ten sposób wykazać. Treść decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości nie jest natomiast okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro dotyczy podatku obciążającego pozwaną, w związku z przysługującym jej, wyłącznym prawem własności. Sąd oddalił także wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia umowy najmu oraz podania danych najemcy w celu przeprowadzenia dowodu z jego zeznań w charakterze świadka. Fakt wynajęcia przez pozwaną należącego do niej pawilonu potwierdzili powołani przez powoda świadkowie, co czyniło dalsze postępowanie dowodowe w tym zakresie zbędnym. Natomiast oznaczenie osoby wnioskowanego świadka należało do powoda (art. 258 k.p.c.) i nie mógł on przenieść go na pozwaną zgłaszając powyższy wniosek dowodowy. Wreszcie Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. W. jako zgłoszony z opóźnieniem. Przy wyznaczeniu rozprawy stronom zakreslono bowiem tygodniowy termin do zgłaszania twierdzeń i dowodów pod rygorem pominięcia spóźnionych wniosków dowodowych, który dla pozwanej upłynął w dniu 24 listopada 2015r. (k. 53, 76). Wniosek dowodowy pozwana zawarła zaś w piśmie procesowym wniesionym w dniu 8 lutego 2016r. nie usprawiedliwiając tak powstałego opóźnienia, co na podstawie art. 207 § 6 k.p.c., obligowało Sąd do jego oddalenia. Godzi się zauważyć, że wbrew zawartej w piśmie pozwanej deklaracji, nie zapewniła ona stawienia świadka na rozprawie w dniu 14 marca 2016r. Nie można też pominąć tego, że mimo wymogu z art. 258 k.p.c., pozwana we wniosku dowodnym nie wskazała faktów, które miałyby zostać dowodem z zeznań świadka wykazane, odwołując się do ocen, które świadek miałby wyrazić a to braku istnienia zobowiązania pozwanej.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów ustalono istotne okoliczności sprawy obejmujące fakt i sposób administrowania przez powoda targowiskiem przy ul. (...) w W., zasady rozliczenia kosztów jego utrzymania a także fakt nabycia przez pozwaną prawa użytkownika wieczystego działki (...) Nr i prawa własności budynku posadowionego na tej działce. Okoliczności te wynikają wprost z przedstawionych dokumentów, a w zakresie sposobu funkcjonowania powodowego stowarzyszenia, także z zeznań świadków. Za udowodnione należało również uznać, że pozwana nie wyrażała nigdy zgody na partycypowanie w kosztach zarządu targowiskiem. Brak jest bowiem dowodów na poparcie tezy powoda o istnieniu takiego zobowiązania. Wbrew wyrażanemu przez przesłuchanych w sprawie świadków a także przedstawiciela powoda, w zawartej przez pozwaną ze S. K. umowie sprzedaży, brak jest zastrzeżenia o istnieniu obowiązku uczestniczenia w kosztach utrzymania targowiska. Pozwana również odrębnie nie przyjmowała na siebie takiego zobowiązania. Wskazać należy, że według relacji świadków, zobowiązanie takie miałyby wynikać z pisemnego oświadczenia, którego w sprawie nie przedłożono, a którego istnienie jest również wątpliwe. Nawet bowiem przesłuchana w charakterze strony przedstawiciel powoda K. K. (2) przyznała, że nie wie, aby pozwana podpisała takie oświadczenie lub zawarła z powodem inną umowę, ustalającą zasady ponoszenia przez nią kosztów utrzymania targowiska. Również zachowanie pozwanej nie pozwala na przyjęcie, aby w sposób konkludentny wyrażała ona zgodę na partycypowanie w przedmiotowych kosztach. Przede wszystkim należy zauważyć, że pozwana osobiście nie prowadziła nigdy działalności handlowej lub usługowej w obrębie targowiska przy ul. (...), gdyż zakupioną nieruchomość (pawilon handlowy) wynajęła, a w okresie braku najemcy stał on niewykorzystany. Nie można zatem uznać, że korzystając z pawilonu oraz infrastruktury targowiska w tym ciągów komunikacyjnych, toalety pojemnika na odpadki, pozwana faktycznie przystała na obowiązujące na targowisku warunki, doprowadzając w ten sposób do powstania stosunku zobowiązaniowego, obligującego ją do uczestniczenia w kosztach utrzymania targowiska. Przeciwnie, pozwana z infrastruktury targowiska nie korzystała (żaden z zeznających w sprawie świadków nie potwierdził, aby korzystanie takie miało miejsce, zaś sama potencjalna możliwość takiego korzystania jest tu niewystarczająca) a nadto wskazała, że nie знаła zasad administrowania targowiskiem. Pozwana nie została o nich poinformowana przez sprzedającego S. K.. Nie jest też członkiem powodowego stowarzyszenia. Nie może zatem powód skutecznie twierdzić, że pozwana stała się stroną umowy zawartej z powodem na skutek akceptacji utrwalonych na targowisku zwyczajów, skoro zwyczaje te nie były jej znane. W tym miejscu wskazać należy, że twierdzenia powoda, jakoby pozwana początkowo dała wyraz akceptacji zasad uczestniczenia w kosztach utrzymania targowiska dokonując opłat, nie zostało należycie wykazane, gdyż zaoferowane na tę okoliczność dowody, nie dają podstaw do uwzględnienia stanowiska powoda. Otóż do akt sprawy złożono dwa dowody wpłaty kwot po 13,21 zł, stanowiących koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków. Wbrew zapatrywaniu i oczekiwaniu powoda nie dają one jednak podstaw do przyjęcia, iż poprzez dokonanie zapłaty doszło do nawiązania między stronami stosunku obligacyjnego. Otóż należy wskazać, że dowody te dotyczą jedynie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków (na co wskazuje treść faktur VAT Nr (...), których dotycząc dokonane wpłaty). Potwierdzają zatem jedynie, że pozwana (lub inna osoba korzystająca z jej nieruchomości) uznała i wykonała zobowiązanie do wynagrodzenia powoda za wykorzystaną wodę i odprowadzone ścieki. Zważywszy że pozwana w swoim pawilonie posiada odrębne ujęcie wody, musiało tu chodzić o wodę pobraną z ogólnodostępnego ujęcia. Nie można zatem na podstawie w/w dowodów wpłat przyjąć, że pozwana akceptowała obciążanie jej także innymi kosztami zarządu targowiskiem, w tym w szczególności kosztami określonymi w fakturach VAT jako „utrzymanie targowiska”. Nie można też pominąć jednoznacznych twierdzeń pozwanej, że nie dokonała ona zapłaty przedmiotowej kwoty i mógł to uczynić ewentualnie najemca jej nieruchomości. Zeznający w sprawie świadek W. K. (1), zajmujący się pobieraniem opłat na rzecz powoda, wskazał bowiem, że nie wie kto dokonał zapłaty w/w kwot. Uwzględniając fakt, że pozwana nie prowadziła działalności na targowisku, a należącą do niej nieruchomość wynajęła, za wiarygodne należało uznać jej twierdzenie o dokonaniu opłaty przez najemcę. Czynności najemcy nie mogły zaś pociągać za sobą skutków prawnych dla pozwanej. Co nie mniej istotne, pozwana nie miała potrzeby ciągłego korzystania z dostaw wody za pośrednictwem powoda, skoro w swojej nieruchomości posiada ujęcie wody. Podobnie nie miałyby potrzeby korzystania z publicznej toalety, gdyż w takową wyposażony jest należący do niej pawilon. Wreszcie trzeba zauważyć, że przedmiotowe dowody wpłaty pochodzą z marca i czerwca 2014r., a zatem powstały pół roku po nabyciu przez pozwaną nieruchomości składającej się z działki Nr (...) i po kilkukrotnym wystawieniu pozwanej faktur VAT. Gdy zatem nawet przypisywać im postulowane przez powoda znaczenie, skutkowałyby to powstaniem stosunku obligacyjnego najwcześniej w marcu 2014r. i w dalszym ciągu nie usprawiedliwiałoby roszczenia

powoda dotyczącego okresu wcześniejszego. W tych warunkach w ocenie Sądu brak było podstaw do przyjęcia, aby pozwana i powoda łączył jakikolwiek kontraktowy stosunek prawny, uzasadniający obciążanie pozwanej częścią kosztów utrzymania targowiska. Pozwana ani w umowie sprzedaży, ani w odrębnym oświadczeniu, ani wreszcie w sposób konkludentny, nie wyrażała bowiem zgody na uczestniczenie w przedmiotowych kosztach.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że powód nie wykazał wysokości ogólnych, poniesionych w związku z utrzymywaniem targowiska kosztów, poprzestając na przedstawieniu faktur i rachunków wystawionych pozwanej. Inicjatywa dowodowa powoda w tym zakresie była zaś niezbędna z uwagi na zakwestionowanie przez pozwaną także prawidłowości ustalenia obciążających ją kosztów, co podyktowane było różnicami w wysokości kosztów którymi obciążono pozwaną i jej partnera również posiadającego nieruchomości w obrębie targowiska. Tymczasem według prezentowanych przez powoda założeń co do sposób ustalania i rozdzielania kosztów utrzymania nieruchomości, koszty obciążające każdego z właścicieli pawilonów i działek winny być równe, gdyż wynikałby z zastosowania jednolitego sposobu podziału kosztów według wskaźnika 1/74. Należy bowiem zauważyć, że obciążanie niektórych właścicieli kosztami ustalonymi według wskaźnika 1/56 miało na celu zniwelowanie niedoboru środków finansowych w powodowym stowarzyszeniu i nie wpływało na zmniejszenie zakresu obowiązku ciężącego na właścicielach obciążanych kosztami utrzymania targowiska w udziale wynoszącym co do zasady 1/74. Jak wskazano wyżej, powód wysokość całościowych kosztów utrzymania targowiska w poszczególnych miesiącach winien był wykazać za pomocą dokumentów źródłowych (np. faktur, rachunków, umów, etc.), zaś zgłoszony w ich miejsce wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego okazał się nieprzydatny. Ewentualnie powołany biegły musiałby bowiem w oparciu o dokumenty źródłowe nie stanowiące dowodów dopuszczonych w sprawie samodzielnie ustalać wysokość ogólnych kosztów zarządu ponoszonych przez powoda, co byłoby praktyką niedopuszczalną. W ramach swych czynności biegły dokonuje bowiem jedynie oceny stanu faktycznego wynikającego z powołanych dowodów przez pryzmat wiadomości specjalnych i nie jest uprawniony do uprzedniego ustalania tych okoliczności. Niezależnie od tego wypada przypomnieć, że do wykonania kalkulacji pozwalających na ustalenie wysokości udziału właścicieli w kosztach zarządu niezbędne jest przeprowadzenie jedynie podstawowych działań arytmetycznych i nie wymaga wiadomości specjalnych. Konsekwencją tego jest, że powód nie wykazał istotnych okoliczności warunkujących zasadność jego roszczenia, co dodatkowo musiało skutkować odmową jego uwzględnienia. Marginalnie jedynie należy dodać, że na żądanie pozwu składała się również kwota 142,87 zł, co do której powód nie przedstawił nawet faktury bądź rachunku wystawionego pozwanej.

W tym miejscu należy wskazać, że nie może rodzić wątpliwości, iż czynności powoda zapewniają możliwość prawidłowego funkcjonowania targowiska, w obrębie którego znajduje się również nieruchomości pozwanej. Mogłoby to uzasadniać obciążenie pozwanej wynikłymi z działań powoda kosztami bez względu na istnienie między stronami stosunku zobowiązaniowego, jednak jedynie w wysokości odpowiadającej faktycznie skonsumowanym przez nią świadczeniom. Skoro bowiem stron nie łączy żaden stosunek obligacyjny regulujący kwestię partycypowania w kosztach zarządu targowiskiem, to nie ma też podstaw do obciążania pozwanej udziałem w tych kosztach w wymiarze ustalonym dla osób, które z powodem odpowiednią umowę zawarły, tj. w 1/74. Rzeczą powoda było tu jednak wykazanie wysokości ewentualnego zobowiązania pozwanej (art. 6 k.c.). Powód nie podjął jednak w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej, opierając się na błędnym jak się okazało założeniu, co do istnienia porozumienia określającego zasady obciążania pozwanej udziałem w kosztach utrzymania targowiska. Trzeba dodać, że w takim wypadku pozwanej nie mogłyby obciążać ponoszone przez powoda koszty o charakterze administracyjnym, w szczególności koszty obsługi księgowej i wynagrodzeń (z wyjątkiem ochrony). Powód zaś ustalając wysokość obciążających pozwaną kosztów nie dokonał ich wyspecyfikowania, umożliwiającego choćby dokonanie rodzajowego ich podziału i ocenę które z nich mogłyby ewentualnie stanowić podstawę do ustalenia wysokości zobowiązania pozwanej.

Wskazać przy tym należy, że w niniejszej sprawie mimo możliwych trudności z ustaleniem wartości rzeczywiście skonsumowanych przez pozwaną świadczeń (przy czym trudność ta związana byłaby jedynie z określeniem wartości rzeczywiście skonsumowanego świadczenia co jednak powinno zostać poprzedzone dokonaniem odpowiedniego, rodzajowego pogrupowania kosztów), brak było podstaw do zastosowania przepisu art. 322 k.p.c. Roszczenie powoda

nie miało charakteru odszkodowania ani wynagrodzenia, a wobec braku istnienia między stronami ważnej umowy, mogłyby być oceniane jedynie w kategoriach bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej. Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Bezpodstawne wzbogacenie w rozumieniu powołanego przepisu zachodzi, gdy w rezultacie określonej sytuacji następuje wzbogacenie jednej osoby kosztem innej osoby, czyli gdy istnieje wzajemna zależność pomiędzy uzyskaniem korzyści majątkowej przez wzbogaconego a uszczerbkiem majątkowym doznany przez zubożonego. Dalszą przesłanką roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest wykazanie, że osoba wzbogacona uzyskała korzyść majątkową kosztem innej osoby bez podstawy prawnej (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2015r., sygn. akt II CSK 870/14, LEX Nr 1929081). W tym zakresie okoliczności sprawy nie pozwalają na przyjęcie, aby pozwana istotnie została na skutek działań powoda wzbogacona. Skoro bowiem wynajmowała ona należącą do niej nieruchomości, to wszelkie korzyści płynące z działań powoda przypadają nie pozwanej, ale najemcy jej nieruchomości. Dotyczy to świadczeń związanych z utrzymaniem czystości, ochroną czy oświetleniem ciągów komunikacyjnych a także utrzymaniem toalety. Świadczenia te są bowiem bezpośrednio związane z funkcjonowaniem targowiska i jedynie podmiot faktycznie wykonujący w jego obrębie działalność może osiągać realne korzyści wynikłe z działań powoda. W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że korzyści po stronie pozwanej nie mogłyby być sprowadzana jedynie do możliwości korzystania z ciągów komunikacyjnych, gdyż pozwana ma zapewniony inny sposób dostępu do drogi publicznej, a to dzięki ustanowionej na rzecz jej nieruchomości służebności drogi koniecznej. O ile zatem powód niewątpliwie został zubożony, gdyż poniósł koszty utrzymania targowiska, o tyle działanie to nie spowodowało przysporzenia po stronie pozwanej. Tymczasem podstawową przesłanką odpowiedzialności opartej na przepisie w art. 405 k.c. jest istnienie wzbogacenia, a dopiero potem istnienie zubożenia co sprawia, że wykazaniu podlega przede wszystkim fakt odniesienia przez pozwaną korzyści i jej wysokość, a dopiero w następnej kolejności fakt zubożenia powoda (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2015r., sygn. akt IV CSK 565/14, LEX Nr 1778868; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 17 czerwca 2015r., sygn. akt I ACa 1781/14, LEX Nr 1771307). Skoro zaś w niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, że po stronie pozwanej skutek czynności powoda doszło do wzbogacenia co do zasady, to również nie było możliwe uwzględnienie powództwa przy zastosowaniu przepisu art. 322 k.p.c.

Jedynie dla porządku – gdyż powód nie powoływała się na takie okoliczności – należy wskazać, że roszczenie powoda nie znajdowałoby również usprawiedliwienia w dyspozycji art. 207 zd. 2 k.c. Jako że pozwana nie jest współwłaścicielem nieruchomości, składającej się z działek Nr (...), nie jest też zobowiązana do uczestniczenia w kosztach jej utrzymania.

W tych warunkach, Sąd doszedł do przekonania, że w oparciu o przedstawione twierdzenia oraz zgłoszone i przeprowadzone dowody, roszczenie powoda nie mogło zasługiwać na uwzględnienie, co skutkowało jego oddaleniem, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powództwo zostało oddalone w całości, skutkiem czego pozwanej przysługiwał od powoda zwrot wszystkich poniesionych w związku z udziałem w sprawie kosztów w łącznej wysokości 617,- zł, na którą składały się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600,- zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz. U. 2013r., poz. 461; w z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz. U. poz. 1800) oraz koszty opłaty skarbowej uiszczonej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17,- zł. W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt II wyroku.