

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 lutego 2019 roku, sygn. akt II C 673/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. zasądził od pozwanego W. B. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł. kwotę 1.340,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 lutego 2018 roku do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanego W. B. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł. kwotę 355,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez

ich błędne zastosowanie skutkujące oddaleniem wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, podczas gdy wniosek ten zmierzał do wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną i sprzeczną z zasadami logiki i

doświadczenia życiowego ocenę dowodów, która doprowadziła do uznania, iż lokal pozwanego z uwagi na jego usytuowania kwalifikuje się do uznania, iż pozwany może i korzysta z części wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...)

- art. 13, 14, 15 ustawy o własności lokali przez ich błędną wykładnię

prowadzącą do uznania, iż pozwany winien być kwalifikowany jako osoba korzystająca z powierzchni wspólnych i z tego tytułu ponosić obciążenia z tytułu administrowania swoim udziałem w nieruchomości i ponoszenia opłat w formie zaliczki na koszty wspólne i fundusz remontowy (koszty zarządu)

- art. 2 ust. 2 ustawy poprzez uznanie, że część lokalu, z tytułu której

pozwany jest członkiem powodowej wspólnoty spełnia kryterium samodzielnego lokalu.

W świetle tak postawionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego przeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji w związku z koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie dowodu z opinii biegłego oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego od powódki kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W oparciu o art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie postanowienia z dnia 7 lutego 2019 r. w przedmiocie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na fakt, iż był to dowód istotny dla sprawy i przez to mogący mieć wpływ na jej wynik oraz o przeprowadzenie tego dowodu przez sąd II instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, dzieląc również ich ocenę jurydyczną, przeprowadzoną w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. należy uznać za chybiony. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I instancji prawidłowo uznał zgłoszony przez pozwanego dowód z opinii biegłego za zbędny dla merytorycznego rozpoznania niniejszej sprawy. Prawidłowość postanowienia Sądu Rejonowego o oddaleniu dowodu, wbrew zarzutom apelacji, nie budzi żadnych wątpliwości, dlatego też brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku apelacji i zmiany przedmiotowego postanowienia w trybie art. 380 k.p.c. Okoliczność, celem wykazania której przedmiotowy dowód został zgłoszony, a zatem to, że położenie lokalu pozwanego uniemożliwia mu korzystanie z części wspólnej budynku przy ulicy (...) w Ł., nie ma bowiem istotnego znaczenia w kontekście oceny zasadności dochodzonego w sprawie roszczenia. Fakt czy pozwany korzysta, czy też nie, z części wspólnych budynku, w którym usytuowany jest lokal będący jego własnością, w żaden sposób nie wpływa na jego prawa i obowiązki, w tym na obowiązek dokonywania stosownych opłat, mające swą podstawę wprost w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j. ze zm.), o czym będzie mowa dalej w rozważaniach.

Jako nietrafiony należy również ocenić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Rozważając zasadność zarzutu naruszenia normy art. 233 k.p.c. przypomnieć należy, że sąd orzekający ma zapewnioną ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Oczywiście jest, że dla skutecznego postawienia wskazanego zarzutu nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego odmiennej oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi polegać na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Jednakowoż nie można skutecznie zarzucić naruszenia kryteriów oceny dowodów, w stosunku do dowodów, których sąd nie przeprowadził. W niniejszej sprawie Sąd I instancji nie przeprowadził dowodów na okoliczność możliwości korzystania przez pozwanego z części wspólnej budynku przy ulicy (...) w Ł.. Fakt ten nie był też przedmiotem ustaleń faktycznych niniejszej sprawy, w związku z czym nie może być skutecznie podnoszony w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zarzut nieprawidłowej wykładni art. 13, 14, 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j. ze zm.) również nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomością wspólną w rozumieniu powyższej ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym położony jest budynek. Wynika z tego, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomości wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna (por. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010r., II CSK 267/10). Pozwany jako właściciel pomieszczenia nr IV/52 położonego w Ł. przy ulicy (...), posiada też udział we współwłasności, który zgodnie z odpisem księgi wieczystej wynosi (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu, oraz taki sam udział we współwłasności działki gruntu numer (...).

Z racji posiadania tytułu własności do lokalu oraz stosownego udziału we współwłasności, w celu należytego utrzymania lokali, ich właściciele, w tym też pozwany, zobowiązani są z mocy ustawy do ponoszenia wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, z której dane lokale zostały wyodrębnione. Koszty te można podzielić na koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości i koszty związane z utrzymaniem poszczególnych lokali. Z powyższych tytułów właściciele lokali są zobowiązani do uiszczania zaliczek w celu pokrycia kosztów utrzymania poszczególnych lokali i części wspólnych. Obowiązek ten wynika wprost z przepisów 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j. ze zm.) i wbrew zapatrywaniom skarżącego nie jest on uzależniony od

tego, czy właściciel korzysta czy też nie z danej nieruchomości czy też jej części. Ustawa w żadnej mierze nie znosi przedmiotowego obowiązku dla właścicieli, którzy nie użytkują nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 14 wyżej powołanej ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1 powołanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W świetle przepisów ustawy o własności lokali, a w szczególności art. 13 ust. 1 tej ustawy rozróżnić należy dwa rodzaje obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej: jedne związane z nieruchomością wspólną, a zatem stricte z byciem członkiem określonej wspólnoty i drugie, związane tylko z odrębną własnością lokalu.

W zakresie obciążeń finansowych właściciela lokalu będącego członkiem wspólnoty należy z kolei wyróżnić dwie kategorie wydatków: koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Ustawowy obowiązek dokonywania przez właścicieli lokali opłat związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości, który ustawa wiąże z prawem udziału w części wspólnej, wynika z konieczności zapewnienia należytego utrzymania danej nieruchomości, a tym samym właściwego utrzymania wyodrębnionych w niej lokali.

Nie można uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z ust. 2 niniejszego przepisu samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Z odpisu księgi wieczystej numer (...) wynika, iż niemieszkalny lokal będący własnością pozwanego został wyodrębniony w ramach nieruchomości położonej przy ulicy (...) i składa się on z dwóch izb i korytarza. Nie sposób zatem uznać, iż nie spełnia on kryterium samodzielnego lokalu, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Skarżący nie wykazał okoliczności przeciwnej, nadto nie przedstawił żadnej rzeczowej argumentacji, świadczącej o słuszności wywiedzionego zarzutu. Przede wszystkim zaś, ocena lokalu z punktu widzenia jego samodzielności, w rozumieniu ustawy o własności lokali nie jest i nie może być przedmiotem rozważania sądu w sprawie o zapłatę, w sytuacji, gdy to treść księgi wieczystej przesądza o opisanym prawie

W tym stanie rzeczy, niezasadna apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., oraz § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800. ze zm).