

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 września 2014 roku w sprawie o sygn. akt I C 536/13 upr z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. przeciwko D. S. i P. S. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Skierniewicach I Wydział Cywilny w pkt. 1. zasądził solidarnie od D. S. i P. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. kwotę 4.622,64 zł (cztery tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi: a. od kwoty 3.539,61 zł (trzy tysiące pięćset trzydzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) od dnia 21 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty i b. od kwoty 1.083,03 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt trzy złote trzy grosze) od dnia 2 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, w pkt. 2 wyroku zasądził od D. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. ustawowe odsetki liczone za dzień 1 lipca 2013 roku od kwoty 1.083,03 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt trzy złote trzy grosze); w pkt. 3. oddalił powództwo w pozostałej części; w pkt. 4. zasądził solidarnie od D. S. i P. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. kwotę 700 zł (siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu. (wyrok – k. 125)

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 w związku z wstępną umową sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 17 sierpnia 2012 roku, wstępną umową sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 17 sierpnia 2012 roku, § 8.1 umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży z dnia 14 listopada 2012 roku w zw. z uchwałą nr 7/2012 roku właścicieli lokali w nieruchomości M. 39B w S. z dnia 19 listopada 2012 roku poprzez ich niewłaściwą wykładnię w wyniku czego uznano, iż pozwanym lokale (...) i 25/2 zostały wydane w dniu 20 sierpnia 2012 roku i od tego dnia pozwani są zobowiązani do opłat związanych z w/w lokalami, w sytuacji, gdy na dzień 20 sierpnia 2012 roku oraz 14 listopada 2012 roku powód nie dysponował w/w lokalami albowiem dopiero z dniem 19 listopada 2012 roku została wyrażona zgoda na podział lokalu nr (...) przy ul. (...) w konsekwencji czego pozwani nie mogli być w posiadaniu przedmiotowych lokali do dnia ich prawnego i fizycznego podziału;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 213 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nazbyt dowolną ocenę materiału dowodowego w oderwaniu od zasad doświadczenia życiowego i logicznego wnioskowania polegającą na nieuprawnionym uznaniu, iż pozwani posiadali lokale (...) przy ulicy (...) w S. od dnia 20 sierpnia 2012 roku i od tego dnia byli zobowiązani do ponoszenia opłat na rzecz powoda w sytuacji, gdy strony w dniu 8 lutego 2013 roku dokonały protokolarnie odczytu liczników prądu, gazu i wodomierza, co świadczy, iż po dokonaniu prac związanych z podziałem lokalu (...) na lokale (...) przez powoda, powód dokonał przekazania pozwanym przedmiotowych lokali;
3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu wbrew wyraźnym w tym zakresie dowodom zgromadzonym w postępowaniu, iż pozwani posiadali lokale (...) przy ulicy (...) w S. od dnia 20 sierpnia 2012 roku i od tego dnia byli zobowiązani do ponoszenia opłat na rzecz powoda w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż pozwani byli w posiadaniu w/w lokali dopiero od początku 2013 roku, co wynika bezpośrednio z zeznań świadków oraz umów o roboty budowlane zawierane przez powoda z różnymi wykonawcami, z których bezpośrednio wynika, iż dysponentem lokalu/lokali jest powód, a nie pozwani.

W konkluzji powyższych zarzutów pozwani wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu przed Sądem II instancji,

a gdyby Sąd Okręgowy w Łodzi nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia o:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. (apelacja – k. 139-141)

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. (odpowiedź na apelację – k. 152-153)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja strony pozwanej jest niezasadna i jako taka nie podlega uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania. (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 roku, V CKN 348/00, Lex nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40)

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, oparte na wnioskach wywiedzionych z przeprowadzonego dotychczas postępowania, było prawidłowe.

Zarzuty apelujących zarówno w sferze materialnoprawnej, jak i procesowej sprowadzają się w istocie do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji w zakresie ustalenia, iż od dnia 20 sierpnia 2012 roku byli oni w posiadaniu lokali, a zatem od tej daty są zobowiązani do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z lokalami.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

W ocenie skarżących naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegało na nieuprawnionym uznaniu, iż pozwani posiadali lokale (...) przy ulicy (...) w S. od dnia 20 sierpnia 2012 roku i od tego dnia byli zobowiązani do ponoszenia opłat na rzecz powoda w sytuacji, gdy strony w dniu 8 lutego 2013 roku dokonały protokolarnie odczytu liczników prądu, gazu i wodomierza, co świadczy, iż po dokonaniu prac związanych z podziałem lokalu (...) na lokale (...) przez powoda, powód dokonał przekazania pozwany przedmiotowych lokali.

Zarzut ten nie jest trafny. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego przez strony materiału dowodowego i wbrew wywodom apelacji dokonał jego wszechstronnej oceny nie naruszając zasady swobodnej oceny dowodów. Podkreślić bowiem należy, iż przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdyby nie była oparta na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Skarżący braku logiki w ocenie materiału dowodowego lub sprzeczności tej oceny z doświadczeniem życiowym zdaniem Sądu Okręgowego nie wykazał. Zauważyć bowiem trzeba, że powód podnosząc powyższy zarzut nie wskazał, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył, ograniczając się jedynie do zaprezentowania stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze /doniosłości/ poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Jako prawidłową i opartą na zasadach logicznego rozumowania należało poczytać argumentację Sądu w zakresie w jakim wskazał, że skoro pozwany stwierdził, iż do wydania lokali doszło dopiero na początku 2013 roku, kiedy to spisywano stan liczników, tj. w dniu 8 lutego 2013 roku, a jednocześnie z pełną świadomością jeszcze w przeddzień, to jest w dniu 7 lutego 2013 roku pozwani podpisali oświadczenie o zobowiązaniu się do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokali, musieli mieć na uwadze właśnie dzień 20 sierpnia 2012 roku jako datę

początku ich odpowiedzialności za zapłatę należności, których dotyczy niniejsza sprawa, a nie datę wydania lokali, które to wydanie w dacie podpisania umowy z dnia 7 lutego 2013 roku miało jeszcze w opinii pozwanych nie nastąpić. Uzasadnienie zawarte w apelacji, w odniesieniu do tego zarzutu, stanowi jedynie polemikę z ustaleniami Sądu I instancji, ponieważ skarżący poprzestał jedynie na własnej ocenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Tak sformułowany zarzut nie jest wystarczający do skutecznego zakwestionowania oceny materiału procesowego. Z tego względu nie sposób podzielić zarzutu pozwanej odnośnie naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c.

Z powyższych względów zamierzonego skutku nie mogły odnieść zarzuty koncentrujące się wokół wadliwych ustaleń faktycznych. Stanowią one jedynie wyraz przyjętej przez pozwanych linii obrony zmierzającej do uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia i uwolnienia od obowiązku ponoszenia opłat i świadczeń eksploatacyjnych.

Reasumując dotychczasowe rozważania ustalenia sądu I instancji co do obowiązku poniesienia przez pozwanych opłat eksploatacyjnych związanych ze sprzedażą lokali jest prawidłowe i znajduje swoje uzasadnienie w okolicznościach sprawy oraz w przeprowadzonych i ocenionych przez Sąd dowodach .

Sąd Odwoławczy nie zgodził się również z zarzutem materialnoprawnym. Brak jest podstaw do przyjęcia, że rzeczywista wola stron zawierających kolejno umowy była inna, niż wynikająca z literalnego brzmienia tych umów, zatem zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego jest chybiony. Wskazać należy, iż Sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny w którym projekt umowy uzgodniono i z uwzględnieniem, którego ją zawierano. Zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, Lex 784895 i I CSK 173/10, Lex 173/10 , z dnia 21 grudnia 2010 r., III CSK 47/10, Lex 738108 oraz z dnia 2 grudnia 2010 r., II PK 134/10, Lex 738555). W ocenie Sądu Okręgowego, interpretacja Sądu Rejonowego w zakresie treści oświadczeń złożonych przez pozwanych w dwóch umowach z dnia 17 sierpnia 2012 roku oraz w akcie notarialnym z dnia 14 listopada 2012 roku nie nasuwa żadnych wątpliwości. Strony złożyły swoje podpisy pod zawartymi w różnych datach w formie aktów notarialnych dwiema umowami, z których w sposób jednoznaczny wynika, że to oni ponoszą opłaty eksploatacyjne i świadczenia związane z lokalami w okresie od daty wydania lokali i skoro datę tę strony oznaczyły wyraźnie na dzień 20 sierpnia 2012 roku, nie ulega kwestii, że w rzeczywistości znaczenie dla określenia od kiedy to pozwani ponoszą wspomniane koszty ma nie tyle data faktycznego wydania lokali, lecz właśnie data oznaczona na 20 sierpnia 2012 roku. Argumentacja pozwanych sprowadzająca się do wykazania, iż na dzień 20 sierpnia 2012 roku i 14 listopada 2012 roku powód nie dysponował przedmiotowymi lokalami, nie był w posiadaniu dwóch odrębnych lokali, albowiem dopiero z dniem 19 listopada 2012 roku została wyrażona zgoda na podział lokalu nr (...), co w konsekwencji w ocenie pozwanych prowadzi do wniosku, iż nie mogli oni być w posiadaniu przedmiotowych lokali do dnia ich prawnego i fizycznego podziału i w tym zakresie zobowiązania powoda są nieważne, tak jak nieważne są wszelkie oświadczenia pozwanych w przedmiocie obowiązku ponoszenia kosztów opłat eksploatacyjnych nie jest trafna. Fakt podziału przedmiotowego lokalu nie wpływa bowiem na byt posiadania. Uwadze Sądu nie umknęła przy tym okoliczność, iż w związku z uiszczeniem przez pozwanego zadatku, Spółdzielnia przekazała pozwanemu w dniu 20 sierpnia 2012 roku klucze do lokali. Jednocześnie w trakcie prac wykonywanych przez firmy remontowe, pozwany pojawiał się w przedmiotowych lokalach, doglądając postępu prac. Wbrew zarzutom apelacji za zasądzeniem na rzecz Spółdzielni kwot żądanych w pozwie przemawia również to, że gdyby Spółdzielnia nie wykonała prac zmierzających do powstania dwóch odrębnych lokali, pozwani, aby osiągnąć ten cel byłiby zmuszeni we własnym zakresie wspomniane prace zlecić i ponieść związane z nimi wydatki, w tym koszty związane ze zużyciem wody, gazu, energii elektrycznej. Odmienna argumentacja sprowadza się jedynie do polemiki z prawidłowo wyprowadzonymi wnioskami Sądu meriti i właściwie zastosowanej normy prawa materialnego.

Konkludując, stanowisko Sądu Rejonowego, należało uznać za usprawiedliwione, stanowiące wynik prawidłowego i wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt. 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).