

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa J. K. przeciwko S. O. o zapłatę oddalił powództwo oraz nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd I instancji ustalił, że na mocy zawartej w dniu 5 lipca 2000 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży J. K. sprzedała na rzecz S. O. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w Ł. przy ul. (...) za cenę 30.000 zł. W § 1 umowy wartość lokalu została oszacowana na kwotę 25.327,01 zł. Powódka dokonała sprzedaży tego prawa na rzecz pozwanego za cenę 30.000 zł., przy czym kwota 21 330,75 zł została powódce przekazana 28 marca 2000 r., a pozostała część ceny w kwocie 8 669,25 zł została zapłacona gotówką w dniu podpisania aktu notarialnego. Stosownie do treści § 4 zd. 3 umowy, S. O. wyraził zgodę na dalsze bezpłatne i dożywotnie zamieszkiwanie przez powódkę w przedmiotowym lokalu. Od przedmiotowej transakcji została pobrana opłata skarbową w kwocie 1.140 zł, wyliczona od przybliżonej wartości rynkowej sprzedanego prawa ustalonej na kwotę 57.000 zł.

W przedmiocie zakupu powyższego lokalu toczyło się postępowanie skarbowe. O jego wszczęcie wystąpił S. O. w piśmie z dnia sprzedaży. Oszacowana przez Urząd Skarbowy wartość przedmiotowego lokalu wynosiła 53.550 zł, wobec zatem uiszczenia opłaty od wartości 57.000 zł, postępowanie zostało umorzone decyzją z dnia 22 sierpnia 2000 r., z uzasadnieniem, że wartość przedmiotu czynności zadeklarowana przez strony jest zgodna z wartością rynkową.

Umowa sprzedaży była „dogadywana” pomiędzy powódką a dziadkami pozwanego, którzy się z nią przyjaźnili. Do notariusza zawiózł powódkę i pozwanego jego ojciec, który był obecny podczas podpisywania aktu notarialnego. Nie brał on udziału w rozmowach powódki z jego teściami (dziadkami pozwanego), a decyzję powódki o sprzedaży mieszkania jego synowi odebrał jako serdeczność z jej strony, chęć pomocy młodemu człowiekowi. W czasie tej czynności powódka upewniała się u notariusza, czy będzie mogła mieszkać w tym mieszkaniu sama, na tym jej zależało, opłaty za mieszkanie miała ponosić sama. Klauzula o bezpłatnym dożywotnim zamieszkiwaniu powódki w przedmiotowym lokalu była wpisana do katu notarialnego na życzenie powódki. Notariusz wyjaśniał stronom, że zapis o bezpłatności zamieszkiwania oznacza, że powódka nie będzie płaciła czynszu właścicielowi, tj. kwoty ponad opłaty należne spółdzielni (tzw. „górkę”).

Po podpisaniu umowy powódka nadal zajmowała przedmiotowy lokal i przez okres czternastu lat od daty jego sprzedaży ponosiła wydatki związane z jego eksploatacją – opłacała rachunki z tytułu dostawy mediów oraz czynsz na rzecz spółdzielni. Dostawa mediów odbywała się na podstawie umów zawartych przez nowego właściciela mieszkania – S. O., który jednocześnie po dokonaniu zakupu mieszkania został członkiem spółdzielni mieszkaniowej. W okresie kiedy powódka dokonywała opłat, nie podnosiła w stosunku do pozwanego żadnych roszczeń z tytułu ponoszonych wydatków.

Jakieś trzy lata temu powódka odnowiła kontakty ze swoim kuzynem W. L. (1). To on podjął się rozmowy z pozwanym, chcąc doprowadzić do tego, żeby to pozwany płacił opłaty za mieszkanie, a także żeby opłacał gaz i prąd. Od tego też okresu, na skutek działania kuzyna powódka zaprzestała regulowania opłat związanych z eksploatacją mieszkania. W. L. (1) w imieniu powódki kontaktował się z rodziną pozwanego, ale nic nie uzyskał. Zawiadomił nawet Prokuraturę, ale sprawa została umorzona. Ponieważ powódka zaprzestała dokonywania opłat, a pozwany ich nie podjął, doszło do wyłączenia powódce prądu, który po interwencji W. L. (1) i opłaceniu zaległych rachunków został ponownie włączony. Od tej pory W. L. (1) płacił rachunki za prąd, jednakże po jakimś czasie wystosował do pozwanego wezwanie do zwrotu tych pieniędzy.

Na skutek zaprzestania wnoszenia opłat przez powódkę oraz niepodjęcia tych opłat przez pozwanego doszło do powstania zadłużenia w spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa dochodziła swoich roszczeń od pozwanego, uzyskując przeciwko niemu tytuły wykonawcze w postaci nakazów zapłaty. Nakaz zapłaty z 24 sierpnia 2016 r. opiewał na kwotę

4.694,66 zł należności głównej. Egzekucja przeciwko pozwanemu została wszczęta na podstawie nakazu zapłaty z dnia 22 maja 2015 r. opiewającego na należność główną w kwocie 8.605,87 zł

Pismem z dnia 28 kwietnia 2016 r. powódka wezwała pozwanego do rozwiązania umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego z uwagi na niewywiązywanie się przez S. O. z obowiązku świadczenia powódce prawa do bezpłatnego zamieszkiwania.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy ustalił na podstawie przywołanego materiału dowodowego w postaci dokumentów oraz zeznań świadków i stron. Jednakże Sąd I instancji uznał, że dowód z zeznań świadka W. L. był o tyle mało przydatny do ustalenia okoliczności zawarcia umowy, że świadek ten w tym czasie nie utrzymywał bezpośrednich kontaktów z powódką, o sprzedaży mieszkania wiedział pośrednio od swojej mamy, a następnie z rozmów z powódką, ale miały one miejsce kilkanaście lat po transakcji, co w sytuacji wieku powódki nie jest bez znaczenia dla sposobu przedstawienia pewnych okoliczności. Odnośnie przesłuchania powódki Sąd Rejonowy nie dał jej wiary w zakresie tego, że intencją stron przy zawieraniu umowy było to, aby powódka nie ponosiła nie tylko żadnych opłat wobec nowego właściciela lokalu, ale także opłat eksploatacyjnych wobec spółdzielni. W zeznaniach powódki widoczna jest tu bowiem pewna niekonsekwencja – z jednej strony powódka zeznała przed sądem, że dzięki takiej transakcji miała mieć wyższą emeryturę do dyspozycji (przez zaoszczędzenie dotychczas ponoszonych opłat), z drugiej strony przyznała, że o tej „wyższej” emeryturze nie rozmawiała z dziadkami powoda ustalając warunki umowy. Mimo zatem, że była z dziadkami powoda zaprzyjaźniona, nie podzieliła się z nimi zasadniczą motywacją dokonania przez siebie tej transakcji. W ocenie sądu nie jest to wiarygodne. Oceniając też rzekome myślenie powódki z tamtego czasu, że sprzedalaby mieszkania, gdyby nic z tego nie miała, trzeba uznać, że nie uwiarygodnia ono wersji powódki. Trzeba pamiętać, co nie było w sprawie sporne, że pieniądze na wykup lokalu (tj. precyzyjniej: na przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe) powódka otrzymała od dziadków pozwanego; gdyby nie te pieniądze zapewne nie wykupiłaby lokalu, a w konsekwencji nie dysponowałaby zbywalnym (i wartościowym) składnikiem majątkowym. Wykupienie lokalu, a następnie sprzedaż wnukowi znajomych, nawet za niską cenę, w majątku powódki nie powodowało istotnej zmiany (nadal miała prawo mieszkać w tym samym lokalu, mając do niego tylko ograniczone prawo rzeczowe), powódka ani nie dokładała do tej transakcji, ani też na niej szczególnie nie zarobiła, uzyskując praktycznie tylko kwotę 8.000 zł (pozostała część ceny została przekazana wcześniej, na wykupienie lokalu). W ocenie sądu taka umowa nie była pozbawiona racjonalnego uzasadnienia, a ze strony powódki mogła być także podyktowana chęcią „pomocy” dla wnuka przyjaciół (takie wrażenie z tej transakcji odniósł ojciec pozwanego – świadek J. O.), może na ich prośbę, jednak bez rzeczywistego obciążania majątku powódki. Co jeszcze istotniejsze, przez 14 lat powódka ponosiła opłaty eksploatacyjne do spółdzielni (jak i za prąd i gaz), nie wnosząc do pozwanego (ani jego rodziny) żadnych zastrzeżeń, przyznała też, że przed notariuszem nie było powiedziane, że nie musi płacić opłat do spółdzielni. W ocenie Sądu Rejonowego ta właśnie okoliczność miała przeważające znaczenie dla oceny słów powódki, że intencją stron przy zawieraniu przedmiotowej umowy było to, aby mogła ona mieszkać w tym mieszkaniu bez ponoszenia jakichkolwiek opłat, także tych do spółdzielni, jako słów niewiarygodnych, a wygłoszonych zapewne pod wpływem osoby trzeciej, któremu powódka, choćby z racji jej wieku, mogła łatwo ulec. Podobnie i z tych samych względów sąd ocenił zeznania powódki w zakresie, w jakim wskazała, że pozwany zaprzestał płacenia niedługo po zawarciu umowy, a to, że powódka płaciła następnie przez tyle lat podyktowane było obawą przed odłączeniem przez spółdzielnię wody. Jest bowiem mało wiarygodne, że tuż po zawarciu umowy, której treścią rzekomo miało być ponoszenie przez pozwanego opłat do spółdzielni, powódka nie podjęła żadnych zdecydowanych czynności w sytuacji, gdy pozwany się z tej umowy nie wywiązywał, ale podjęła płacenie na okres kilkunastu lat. W zakresie przesłuchania pozwanego Sąd Rejonowy nie dał mu wiary co do tego, że cena zapłacona powódce obejmowała sumę kwoty potrzebnej na wykup mieszkania oraz kwoty wskazanej w akcie notarialnym jako cena zakupu, co miało tłumaczyć wskazaną w akcie notarialnym wartość lokalu jako podstawę opłaty skarbowej. Pozwany, choć był stroną zawartej umowy, nie brał udziału w ustalaniu jej warunków, przyszedł właściwie „na gotowe”, przyjmując to, co przekazał mu dziadek, sam zaś nie miał do końca orientacji w szczegółach transakcji. Nie pamiętał nawet o tym, że toczyło się postępowanie skarbowe w sprawie tego lokalu. Także zatem i w zakresie tej ceny musiał nie pamiętać dokładnie, gdyż jak wynika z aktu notarialnego pierwsza część ceny (ponad 20.000 zł) została uiszczona kilka miesięcy przez transakcją, co bardziej uprawdopodobnia to, że była to kwota

na wykup mieszkania. Gdyby pozwany zapłaciła łącznie powódce więcej, nie byłoby przeszkód, żeby uwzględnić to w akcie notarialnym, nie byłoby też potrzeby umieszczenia innej (wyższej) wartości lokalu do celów podatkowych ani inicjowania postępowania skarbowego.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości rynkowej lokalu na dzień sprzedaży. Okoliczność ta jest była bowiem bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jej przedmiotem jest bowiem obowiązek lub brak obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal do spółdzielni przez pozwanego, a kwestia ta jest niezależna od ceny sprzedaży. Z tych samych względów nieistotne dla rozstrzygnięcia były także informacje od Spółdzielni Mieszkaniowej (wniosek ten został zatem także oddalony), a także wydruk średnich cen metra kwadratowego złożony przez powódkę na rozprawie w dniu 2 grudnia 2016 r., co więcej dokument ten był niewiarygodny i nieprzydatny w tej sprawie także dlatego, że niewiadome było jego pochodzenie, a w konsekwencji kompetencje osoby go sporządzającej, nadto cel, do jakiego został sporządzony był specyficzny i mógł nie przekładać się na rynkowe ceny mieszkań w transakcjach sprzedaży.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako niezasadne. W rozpatrywanej sprawie powódka dochodziła od pozwanego zapłaty kwoty kosztów poniesionych przez siebie w związku z eksploatacją i utrzymaniem lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Jako podstawę prawną powódka wskazała przepis art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik jest zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że jest ono następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Niewykonania zobowiązania przez pozwanego powódka upatrywała w niepłaceniu przez niego opłat za przedmiotowy lokal, przez co powódka poniosła szkodę na kwotę dochodzoną w pozwie. Jednakże, w ocenie Sądu Rejonowego powódka nie wykazała, aby takie zobowiązanie spoczywało na pozwanym.

Jak zauważył Sąd I instancji niewątpliwie w § 4 umowy sprzedaży z dnia 5 lipca 2000 r. została ustanowiona na rzecz powódki służebność mieszkania, która jest służebnością osobistą (art. 296 k.c. i nast.). Z istoty tej służebności nie wynika jej nieodpłatny charakter, służebność taka może być ustanowiona co do zasady zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie. W przedmiotowej sprawie do ustanowienia tej służebności doszło bezpłatnie, co wynika wprost z § 4 zawartej umowy – za ustanowienie tej służebności nie zostało ustalone żadne jednorazowe wynagrodzenie, a bezpłatne prawo zamieszkiwania oznacza także, że pozwanemu nie przysługiwało prawo pobierania od powódki żadnych dodatkowych opłat okresowych. Ten zapis umowny nie przesądzał jednak o tym, że ciężar ponoszenia opłat eksploatacyjnych został przerzucony wyłącznie na pozwanego, nie jest to bowiem istotą służebności mieszkania jako takiej. Wolą stron przy zawieraniu tej umowy było przede wszystkim zapewnienie tego, żeby powódka nie musiała płacić pozwanemu tzw. „górkę” jako nowemu właścicielowi, nie było zaś mowy o tym, żeby powódka miała nie płacić opłat także do Spółdzielni. Skoro zatem, z zawartej umowy nie wynika, aby to pozwany miał uiszczać opłaty za lokal, trudno mówić o naruszeniu przez niego jakiegokolwiek obowiązku umownego, mogącym skutkować odpowiedzialnością wobec powódki. W ocenie Sądu Rejonowego takie ułożenie stosunku prawnego, na podstawie którego powódka sprzedała pozwanemu lokal, który był wcześniej przekształcony z prawa spółdzielczego lokatorskiego na własnościowe za pieniądze rodziny pozwanego, w zamian za dożywotnie prawo zamieszkiwania w tym lokalu, przy ponoszeniu opłat za ten lokal jak dotychczas, a nieponoszeniu żadnych dodatkowych opłat dla nowego właściciela, zaś pozwany uzyskał prawo do lokalu, z którego de facto nie mógł korzystać, nie wiadomo w praktyce przez jak długi czas, co przecież wpływa na jego wartość – ma swoje racjonalne uzasadnienie po każdej ze stron, nie sprzeciwia się przy tym ani ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Tak zawarta umowa nie budziła zatem wątpliwości Sądu Rejonowego. Na podstawie tej umowy nie można było zaś mówić o jakimkolwiek niewykonaniu czy nienależytym wykonaniu zobowiązania pozwanego. Z tego względu powództwo podlegało oddaleniu, przynajmniej w oparciu o przywołany w pozwie art. 471 k.c.

Niezależnie od powyższego, nie będąc związanym podstawą prawną powództwa, a jedynie faktyczną, Sąd Rejonowy dokonał oceny żądania powódki przez pryzmat roszczenia regresowego z art. 376 § 1 k.c. Punktem wyjścia dla tych rozważań trzeba uczynić przywołanie treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222), zgodnie z którym członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że za powyższe opłaty, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Jak wynika z powyższych regulacji zarówno pozwany (jako osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), jak i powódka (jako osoba faktycznie korzystająca z lokalu) odpowiadają solidarnie wobec Spółdzielni za opłaty eksploatacyjne. Przywołane przepisy w związku z art. 376 § 1 k.c. mogłyby zatem stanowić podstawę regresowej odpowiedzialności S. O. wobec J. K. w zakresie objętego pozwem żądania zwrotu poniesionych przez powódkę z tytułu eksploatacji lokalu kosztów. Powyższe zachodziłoby, o ile treść istniejącego między nimi stosunku prawnego rozstrzygałaby w ten sposób, ewentualnie – jeżeli z treści tego stosunku nie wynikałoby nic innego – można by rozważyć odpowiedzialność pozwanego wobec powódki z tego tytułu w części równej, tj. w połowie. Jak zostało to wcześniej wyjaśnione zapis § 4 umowy stron nie przesądzał o tym, że ciężar ponoszenia opłat eksploatacyjnych został przerzucony wyłącznie na pozwanego. Bezplatne ustanowienie służebności mieszkania oznacza bowiem, że z tytułu ustanowienia tego prawa pozwany nie otrzymuje żadnego ekwiwalentu (czy to w formie jednorazowej czy w formie świadczenia okresowego). Z faktu bezpłatnego ustanowienia służebności nie wynika jednak to, że powódce przysługuje prawo zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu bez ponoszenia żadnych opłat w stosunku do spółdzielni czy dostawców mediów. Podsumowując, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że istniejący pomiędzy stronami stosunek prawny w postaci umowy sprzedaży lokalu i ustanowienia na nim nieodpłatnie służebności osobistej mieszkania na rzecz powódki, nie regulował w sposób szczególny zasad ewentualnego roszczenia regresowego z art. 376 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy rozważył również powództwo pod kątem regulacji zawartej w treści art. 302 § 2 k.c. w zw. z art. 260 k.c. Zgodnie z art. 302 § 2 k.c. do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. Z kolei mający zastosowanie do użytkowania przez osoby fizyczne przepis art. 260 §1 zdanie 1 k.c. stanowi, że użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. Oceniając stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji uznał, że opłaty eksploatacyjne uiszczane do spółdzielni mieszkaniowej są nakładami na rzecz (w tym przypadku lokal) związanymi ze zwykłym korzystaniem z niej, a zatem to na powódkę, w myśl w/w przepisów, ciążył obowiązek uiszczania tych opłat. Analogicznie należy ocenić kwestię opłat dla dostawców mediów, z którymi zawierane są umowy bezpośrednio, poza spółdzielnią mieszkaniową. W konsekwencji, biorąc pod uwagę powyższe, to powódka, jako osoba na rzecz której ustanowiono służebność dożywotniego mieszkania w lokalu, w braku odmiennej umowy powinna ponosić tego rodzaju koszty. O ile trzeba przyznać, że powódka i pozwany odpowiedzialni są solidarnie wobec spółdzielni za opłaty związane z eksploatacją lokalu, o tyle znajdujące zastosowanie w niniejszej sprawie w/w przepisy wykluczają regres powódki do pozwanego, i to nie tylko w całości, ale i choćby w połowie, gdyż to powódka – w relacji między nią, a pozwanym – obciążona była ciężarem ponoszenia opłat eksploatacyjnych.

Na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione także dlatego, że nie zostało wykazane co do wysokości. Kwota wskazana w pozwie 71.140 zł nie została poparta żadnym dokumentem, czy to wyczeniem ze spółdzielni, czy pokwitowaniami wpłaty, nie wiadomo jakich opłat konkretnie i za jaki okres dotyczyła.

Z powyższych względów Sąd I instancji oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że całokształt okoliczności sprawy, przemawia za zastosowaniem wyjątku w postaci nieobciążania powódki kosztami procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. obrazę prawa materialnego – art. 65 k.c. poprzez wadliwą interpretację umowy stron – aktu notarialnego z dnia 05.07.2000 r. polegającą na niezasadnym zastosowaniu przepisu art. 296 i nast. k.c. do stanu faktycznego w sprawie mimo precyzyjnego zapisu w treści aktu „bezpłatne dożywotnie zamieszkiwanie”,
2. obrazę prawa procesowego poprzez nierozpoznanie istoty sprawy – roszczenia powódki w postaci zwrotu wydatków przez nią poczynionych na koszty eksploatacyjne przedmiotowego lokali mieszkalnego, które to koszty z mocy prawa obciążają pozwanego. Pozwany ma świadomość, iż wstrzymanie płatności w/w faktur spowoduje wstrzymanie dostawy mediów dla powódki,
3. obrazę prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. polegające na błędnej ocenie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań powódki, która była kontrahentem umowy z dnia 05.07.2000 r. w sytuacji, gdy z doświadczenia życiowego wynika, iż powódka nie miała żadnego interesu, aby sprzedać swoje mieszkanie.

W konkluzji środka zaskarżenia skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Podniesione w apelacji zarzuty są nietrafne. Wbrew zapatrywaniom strony apelującej zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nakazuje w pełni podzielić stanowisko Sądu I instancji, że przedstawione dowody nie dawały podstaw do uwzględnienia powództwa.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut ten jest bezzasadny. Aby skutecznie go podnieść skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Kwestionowanie dokonanej przez Sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Stwierdzić także należy, że jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906). Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Uzasadnienie apelacji sprowadza się do przedstawienia własnego stanowiska strony skarżącej korzystnego dla niej w oparciu o dokonanie pozytywnej dla powódki oceny materiału dowodowego. Zwrócić jednakże należy uwagę, że twierdzenia podniesione w apelacji stoją w sprzeczności z samymi, niekwestionowanymi, zeznaniami powódki. Powódka przed Sądem Rejonowym zeznawała w sposób wyraźny, że nie ustalała z pozwanym, aby miał kupować jej żywność, ubrania, aby miał się nią opiekować w razie choroby, bądź też opłacić jej pogrzeb z własnych funduszy. Nie

było także takich ustaleń w odniesieniu do opłat związanych z mieszkaniem. Co więcej sama powódka przez kilkanaście lat bez jakichkolwiek zastrzeżeń i uwag opłacała samodzielnie energię oraz media dostarczane do mieszkania, jak również płaciła czynsz. Tym samym nie sposób uwierzyć zapewnieniom apelującej o odmiennej treści. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dokonał w sprawie prawidłowej oceny dowodów, w tym zeznań powódki, które stanowiły podstawę ustalonego przez ten Sąd stanu faktycznego sprawy. Ustalenia te są całkowicie prawidłowe i brak jest podstaw do ich zakwestionowania.

Bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 65 k.c. poprzez wadliwą interpretację umowy stron – aktu notarialnego z dnia 5 lipca 2000 r. Zgodzić się bowiem należy ze zdaniem Sądu Rejonowego w tym zakresie. Jak Sąd i instancji słusznie zauważył strony w/w umowy sprzedaży ustanowiły w § 4 na rzecz powódki służebność mieszkania, która zgodnie z art. 296 k.c. jest służebnością osobistą. Ponadto, jak wynika z treści przywołanego paragrafu umowy oraz treści zeznań stron, ten zapis umowny nie przesądzał o tym, że ciężar ponoszenia opłat eksploatacyjnych został przerzucony wyłącznie na pozwanego, nie jest to bowiem istotą służebności mieszkania. Wolą stron przy zawieraniu umowy sprzedaży było przede wszystkim zapewnienie tego, żeby powódka nie musiała płacić pozwanemu tzw. „górkę” jako nowemu właścicielowi, nie było zaś mowy o tym, żeby powódka nie miała płacić jakichkolwiek opłat, w tym do Spółdzielni. Skoro zatem, z zawartej umowy, co potwierdzają także zeznania samej powódki, nie wynika, aby to pozwany miał uiszczać opłaty za lokal, trudno zgodzić się z argumentacją podniesioną w treści apelacji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Z uwagi na oddalenie apelacji w całości strona skarżąca jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne powinna na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zwrócić pozwanemu koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu wywołanym apelacją, tj. 2.700 zł, których wysokość ustalono na podstawie §10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).