

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach, w sprawie z powództwa (...) z siedzibą w W. przeciwko (...) z siedzibą w S., oddalił w całości powództwo o zapłatę.

Powyższe orzeczenie w całości apelacją zaskarżyła strona powodowa, która zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powódka nie ponosiła rzeczywistych kosztów utrzymania lokalu pozwanej podczas, gdy powódka jako członek (...) w S. oraz właściciel przedmiotowego lokalu użytkowego jest obowiązana do uiszczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

b) art. 666 § 2, 676 i 681 k.c. oraz art. 6b i 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że pozwana samodzielnie ponosiła rzeczywiste koszty utrzymania lokalu użytkowego podczas, gdy pozwana jako najemca była obowiązana do wykonywania jedynie napraw bieżących i konserwacji, zaś pozostałe naprawy wykonywała na własne ryzyko;

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych, tj. wskazania, że: pozwana nigdy nie kontaktowała się z powódką oraz żaden z jej pracowników nigdy nie stawił się osobiście u powódki celem zapoznania się z dokumentacją dotyczącą kosztów administrowania budynkiem; pozwana nie kwestionowała wysokości naliczonych kosztów, lecz albo uzależniła zapłatę od nadesłania jej dokumentacji dotyczącej kosztów administrowania budynkiem albo w ogóle podnosiła, że koszty te jej nie dotyczą; powódka dołączała do pisma z dnia 19 października 2011 r. uchwałę właścicieli lokali nr (...) z dnia 12 marca 2008 r. określającą ceny jednostkowe, w tym stanowiące podstawę do obliczenia zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (1,10 zł/m²) i funduszu remontowego (1,90 zł/m²) oraz wskazywała pozwanej sposób kontaktu w przypadku pytań i wątpliwości odnośnie zadłużenia; powódka załączyła do pozwu pismo nr (...) z dnia 26 maja 2014 r., w którym wykazała wysokość należności przypadających od pozwanej a ujętych w wystawianych fakturach VAT załączając dokumenty wykazujące wysokość składników stanowiących podstawę wyliczenia należności pozwanej; powódka jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej J. 1 w S. oraz właściciel lokalu użytkowego zajmowanego przez pozwaną uiszcza miesięczną zaliczkę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (w wysokości 1,10 zł/m²) oraz ponosi koszty funduszu remontowego (w wysokości 1,90 zł/m²), tj. w tej samej wysokości, w jakiej obciąża pozwaną z tytułu ponoszenia rzeczywistych kosztów utrzymania budynku, pomimo, że wynikają one z zebranego w sprawie i niekwestionowanego materiału dowodowego;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, skutkiem czego Sąd I instancji błędnie ustalił, że: powódka nie przedstawiła sposobu, w jaki wyliczyła rzeczywiste koszty administrowania i utrzymania budynku podczas, gdy wynikają one wprost z dołączonych do pozwu faktur oraz z brzmienia § 4 ust. 1 umowy z dnia 1 października 1992 r., tj. w przeliczeniu na m²; powódka nie wykazała wysokości roszczenia podczas, gdy z pism Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej wynika, że cena jednostkowa stanowiąca podstawę obliczenia zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła 1,10 zł/m, zaś na fundusz remontowy - 1,90 zł/m, zaś z rachunku ubezpieczenia/polisys Nr (...) wynika, że stawka miesięczna z tytułu ubezpieczenia lokalu wynosi 9,49 zł. netto za lokal; pozwanej przysługiwało prawo żądania nadesłania dokumentacji dotyczącej kosztów administrowania budynkiem podczas, gdy z treści umowy z dnia 1 października 1992 r. wynika wprost, że na powódce spoczywał jedynie obowiązek zapewnienia pozwanej wglądu do tej dokumentacji, z czego

pozwana nie skorzystała; pozwanej przysługiwało prawo wstrzymania się z zapłatą należności wynikających z faktur podczas, gdy umowa z dnia 1 października 1992 r. takiego uprawnienia nie przewiduje; powódka nie ponosiła rzeczywistych kosztów utrzymania lokalu użytkowego pozwanej podczas, gdy z faktu przynależności powódki do (...) w S. jako właściciela lokalu użytkowego zajmowanego przez pozwaną wynika obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i o uwzględnienie powództwa poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2610,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi 1 instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu jako bezzasadna. Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutów naruszenia prawa procesowego należy podkreślić, iż ich zasadność może zasługiwać na pozytywną ocenę jedynie w sytuacji wykazania przez skarżącego, iż konkretne naruszenie przepisów prawa procesowego miało wpływ na treść orzeczenia. W tym kontekście za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. bowiem uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawierało wszystkie elementy określone w tym przepisie, tym samym samo orzeczenie poddawało się ocenie Sądu II instancji. Podniesione w tym zakresie przez skarżącego zarzuty odnosiły się przede wszystkim do aspektu faktów i okoliczności faktycznych nie zaś uchybień procesowych, które mogłyby mieć wpływ na treść wyroku i wynik sprawy.

Za bezzasadny należało również uznać zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. Zgodnie z jego brzmieniem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu. Powołany przepis stanowi wyraz obowiązującej w procedurze cywilnej zasady swobodnej oceny dowodów. Ocena wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych środków dowodowych stanowi podstawowe zadanie sądu orzekającego, przy czym powinna być ona dokonana w sposób konkretny, w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał dowodowy. W niektórych przypadkach ustawodawca "narzuca" określoną moc dowodową danego środka (np. art. 11, 246, 247 KPC). Przyjmuje się, że moc dowodowa oznacza siłę przekonania o istnieniu lub nieistnieniu weryfikowanego w postępowaniu dowodowym faktu, uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych. Z kolei wiarygodność danego dowodu wynika z jego indywidualnych cech i obiektywnych okoliczności, za względu na które zasługuje on w ocenie sądu na wiarę lub nie (zob. J. Klich-Rump, Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądowego w procesie cywilnym, Warszawa 1977, s. 132 i n.). Swobodna ocena dowodów nie może być dowolna. Z tych względów przyjmuje się, że jej granice wyznaczane są przez kryteria: logiczne, ustawowe i ideologiczne (zob. wyr. SN z 12.2.2004 r., II UK 236/03, Legalis). Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków, lecz na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (wyr. SN z 20.3.1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 KPC, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne (wyr. SN z 27.9.2002 r., IV CKN 1316/00, Legalis). 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 (wyr. SN z 27.9.2002 r., II CKN 817/00, Legalis; wyr. SN z 16.12.2005 r., III CK 314/05, OwSG 2006, Nr 10, poz. 110). Czynniki ustawowy ogranicza sąd

w możliwości dokonania oceny jedynie tych dowodów, które zostały prawidłowo przeprowadzone, według reguł określonych przez ustawodawcę, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (post. SN z 11.7.2002 r., IV CKN 1218/00, Legalis; wyr. SN z 9.3.2005 r., III CK 271/04, Legalis). Oznacza to, że przy ocenie mocy i wiarygodności dowodów sąd bierze pod rozwagę nie tylko "materiał dowodowy", ale także wyjaśnienia informacyjne stron, oświadczenia, zarzuty przez nie zgłaszane, zachowanie się stron podczas procesu przejawiające się np. w odmowie lub utrudnieniach w przeprowadzeniu dowodów, itp. (wyr. SN z 24.3.1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382). Za czynnik ideologiczny warunkujący granice swobodnej oceny dowodów uznaje się poziom świadomości prawnej sędziego, na którą składa się znajomość przepisów prawa, doktryny i orzecznictwa, jak ogólna kultura prawna oraz system pozaprawnych reguł i ocen społecznych (zob. W. Siedlecki, Realizacja zasady swobodnej oceny dowodów w polskim procesie cywilnym, NP 1956, Nr 4). Sąd II instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu I instancji bez konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenie (wyr. SN z 4.10.2007 r., V CSK 221/07, Legalis). Uprawnienie to w przypadku dowodów z zeznań świadków czy też z przesłuchania stron jest uzasadnione w szczególności wówczas, gdy dowody te mają jednoznaczną wymowę, a ocena sądu I instancji jest oczywiście błędna. Same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd I instancji, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd II instancji odmiennego stanowiska, o ile tylko ocena ta nie wykroczyła poza granice zakreślone w powołanym przepisie (wyr. SN z 21.10.2005 r., III CK 73/05, Legalis). W kontekście przedstawionych rozważań Sąd Okręgowy uznał ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego dokonaną przez Sąd I instancji za prawidłową, zgodną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. W szczególności strona pozwana ograniczyła formułowanie i uzasadnienie przedmiotowego zarzutu jedynie do przedstawienia własnej interpretacji okoliczności wynikających z przeprowadzonych w sprawie dowodów, nie wykazała natomiast w ocenie dowodów przedstawionych przez Sąd I instancji nieprawidłowości, mogących mieć wpływ na uznanie zasadności apelacji w tej części.

Za niezasadne należało uznać również zarzuty odnoszące się do naruszeń prawa materialnego. Nie kwestionując bezwzględного charakteru obowiązywania powołanych przez powódkę przepisów, w szczególności art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, jak również wskazanych przepisów kodeksu cywilnego, podkreślić należy, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, podstawą dochodzenia należności od strony pozwanej, w szczególności w zakresie oznaczenia jej wysokości jest umowa łącząca strony zawarta w dniu 1 października 1992 roku, która określała obowiązek pozwanej do pokrywania rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymania budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i obowiązujących przepisów jak również ponieść koszty remontów w zakresie w jakim zostały one rzeczywiście poniesione przez Administratora nieruchomości. Treść powołanego zapisu umowy, już z literalnego jego brzmienia pozwala wywieść uzasadniony wniosek, iż obowiązek ponoszenia opłat w zakresie obciążającym stronę pozwaną, a więc przede wszystkim co do ich wysokości [nie zaś samej zasady wynikającej z obowiązków ustawowych określonych w powołanych przez skarżącego przepisach] istnieje wyłącznie w zakresie kosztów rzeczywistych, faktycznie poniesionych przez stronę powodową jako podmiot pełniący rolę administratora nieruchomości. Przy tak sformułowanym zapisie umowy, bez znaczenia pozostają uchwały podejmowane w zakresie ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości czy remontów, skoro pozwana na podstawie umowy była zobowiązana do poniesienia kosztów faktycznie wydatkowanych przez administratora nieruchomości na cele wynikające z podejmowanych uchwał w zakresie rozliczonych kot pobranych zaliczkowo na podjęte działania w ramach administrowania nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym. W tym więc kontekście należało uznać za prawidłowe stanowisko sądu I instancji, z którego wynika, iż przy nie kwestionowanym prawie powódki do zgłoszenia żądania zapłaty przez pozwaną określonych należności obciążających ją z tytułu administrowania nieruchomości, powódka po myśli art. 6 k.c. nie udowodniła wysokości należności rzeczywiście obciążającej stronę pozwaną.

Mając na uwadze powyższe apelację powódki należało uznać za bezzasadną co skutkowało jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c.