

Sygn. akt IX Ca 602/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SR del. Jacek Barczewski SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

przeciwko E. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 2051/12 upr.,

oddala apelację.

IX Ca 602/13

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wniosła o zasądzenie od pozwanego E. O. kwoty 377,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 333,36 zł od dnia 1 maja 2012r. i od kwoty 43,92 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany jest członkiem powodowej spółdzielni, a w związku z utrzymaniem działki gruntu nr (...), stanowiącej mienie Spółdzielni, użytkowanej wspólnie przez mieszkańców nieruchomości położonych przy ul. (...) i ul. (...), opłata za 2010r. za korzystanie z infrastruktury osiedla, obciążająca z tego tytułu pozwanego wynosiła 171,48 zł, a za rok 2011 kwotę 161,88 zł. Pomimo wezwań do zapłaty pozwany nie spełnił świadczenia, które na dzień 30 kwietnia 2012r. wynosiło 377,28 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 12 listopada 2012r. w postępowaniu upominawczym, pozwany został zobowiązany do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany E. O. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że rzeczywiście mieszka przy ul. (...) w O., jednakże nie jest członkiem powodowej spółdzielni i nie korzysta z działki nr (...), położonej w sąsiedztwie działki nr (...). Podniósł, że nie zawierał jakiegokolwiek umowy z powódką na korzystanie z powyższej działki. Wyjaśnił, że należy do Wspólnoty Mieszkaniowej z zarządem przy Al. (...) w O..

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo.

Sąd I instancji ustalił, że działka gruntu nr (...)obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...), należy do Gminy O.i jest w użytkowaniu wieczystym powódki, która przedmiotowy grunt zagospodarowała jako podwórko dla mieszkańców nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...)w O.. Na przedmiotowym gruncie zorganizowano plac zabaw. Powódka zawarła w dniu 24 maja 2010r. ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...)w O.umowę o korzystanie z nieruchomości. Strony umowy przewidziały, że za korzystanie z nieruchomości przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach (przy ul. (...), i (...))Wspólnota zobowiązała się uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie zaliczkowych, miesięcznych opłat.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że pozwanemu przysługuje prawo własności nieruchomości lokalowej nr 3, położonej w O.przy ul. (...). Nieruchomość budynkowa położona jest na działce gruntu nr (...)obręb (...). Z prawem własności nieruchomości lokalowej związany jest udział (...)w nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwany nie korzysta z działki gruntu nr (...). Pozwany ma 71 lat, nie korzysta z placu zabaw. Do budynku, w którym położona jest należąca do pozwanego nieruchomość lokalowa, pozwany wchodzi czterema wejściami od ul. (...), ul. (...) i ul. (...). Pozwany korzysta z kontenera na odpadki znajdującego się na ul. (...) i na ul. (...) na działce gruntu nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że roszczenie powódki było niezasadne. Sąd I instancji podkreślił, że powódka pozostawała w stosunku umownym, co do wynagrodzenia za korzystanie z działki nr (...) jedynie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...). Natomiast pozwany mieszka w budynku położonym przy ul. (...). Powódka zaś nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów na to, że posiadała zawarte umowy o korzystanie z gruntu ze Wspólnotą Mieszkaniową obejmującą nieruchomość, na której znajduje się lokal pozwanego. Pozwany nie był również członkiem powodowej Spółdzielni, a zatem i z tego tytułu nie był w żaden sposób zobowiązany względem powódki. Tym samym, skoro powódka nie wykazała, że łączy ją z pozwanym jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy, stanowiący podstawę wysuwanych w toku sprawy żądań, rozważyć należało, czy może ona dochodzić zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu. Powódka winna była przede wszystkim wykazać, iż pozwany faktycznie korzysta ze znajdującego się w jej posiadaniu gruntu.

Sąd Rejonowy odwołując się do treści art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych wskazał, że przepis powyższy znajduje zastosowanie, gdy w związku z wyodrębnieniem własności lokali w nieruchomości, właściciele tychże lokali nie są członkami spółdzielni, zaś pozostają w tej samej sytuacji faktycznej co do korzystania z nieruchomości i gruntów spółdzielni, jak przed wyodrębnieniem własności lokali, które znajdowały się w zasobie spółdzielni. Wówczas art. 26 ust. 2 u.s.m. stanowi podstawę dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców nieruchomości, w tym właścicieli nieruchomości lokalowych, którzy nie są członkami spółdzielni.

Sąd I instancji uznał, że w przedmiotowej sprawie powódka nie wykazała, aby rzeczywiście działka gruntu nr (...) była uprzednio gruntem, z którego korzystali mieszkańcy nieruchomości położonej przy ul. (...), w tym, aby wyodrębnienie własności lokali nie skutkowało zmianą sposobu korzystania z nieruchomości wspólnych. Zdaniem

Sądu po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w nieruchomości będącej w zasobach spółdzielni, wydatki, które dotyczą lokali osób nie będących członkami spółdzielni oraz te, które dotyczą kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co do zasady właściciele lokali pokrywają bez pośrednictwa spółdzielni w sposób właściwy dla wspólnot mieszkaniowych, a kwoty, jakie na ten cel wpłacili wcześniej spółdzielni, powinny być rozliczone przez spółdzielnię w ramach rozliczenia zarządu tą nieruchomością. Natomiast obowiązek wnoszenia opłat związany z korzystaniem przez nich z nieruchomości stanowiących własność spółdzielni, a przeznaczonych do wspólnego korzystania m.in. przez mieszkańców ich nieruchomości, nie przestanie istnieć tylko z tego powodu, że w ich nieruchomości przestały obowiązywać przepisy u.s.m. Skoro bowiem korzystają z cudzej własności, to właścicielowi (względnie posiadaczowi) należy się zapłata, przy czym warunek korzystania z owej nieruchomości jest warunkiem koniecznym.

Sąd powołał się na opinie niektórych przedstawicieli doktryny, zdaniem których opłaty od poszczególnych właścicieli lokali mogą być pobierane także bez żadnej umowy spółdzielni z poszczególnymi właścicielami lokali na zasadach obowiązujących, zanim w danej nieruchomości w pełni zaczęła funkcjonować wspólnota mieszkaniowa. Jednak w ocenie Sądu Rejonowego powódka nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów na okoliczność, iż uprzednio, tj., zanim została wyodrębniona własność wszystkich lokali w nieruchomości przy ul. (...), takie zasady i opłaty obowiązywały, a powódka może kontynuować ich pobieranie. Sąd także podkreślił, że powódka nie wykazała warunku koniecznego do pobierania ewentualnych opłat, tj. faktu korzystania z nieruchomości przez pozwanego. Nie wystarcza bowiem sama li tylko hipotetyczna możliwość korzystania z niej.

Zdaniem Sądu pozwany logicznie wyjaśnił, że w żaden sposób nie korzysta z nieruchomości, za którą opłat powódka dochodzi. Na mapie zaznaczył drogi, jakimi wchodzi do swojego budynku, wskazując, że nie korzysta w żadnej mierze z działki gruntu (...). Do klatki schodowej wchodzi od ul. (...), ul. (...)i ul. (...). Korzysta również z kontenera na odpadki usytuowanego przy ul. (...)i ul. (...)na działce nr (...). Na spornej nieruchomości znajduje się zaś plac zabaw, gdzie pozwany nie przebywa.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że powódka, na której spoczywał ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c., nie przedstawiła należytych dowodów, co do okoliczności, na których opierała swoje żądania. Tym samym, z uwagi na brak dowodów potwierdzających słusność twierdzeń powódki, powództwo podlegało oddaleniu.

Wyrok powyższy zaskarżyła powódka w całości, zarzucając w apelacji naruszenie art. 217§ 1, 2 i 3 k.p.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie w sprawie, polegające na pominięciu wniosków dowodowych zgłoszonych przez powódkę.

Z uwagi na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu za instancje odwoławczą.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wstępnie, odnosząc się do wymogów formalnych apelacji, należy zauważyć, że złożony przez powódkę środek odwoławczy nie zawiera uzasadnionych zarzutów, które prowadziłyby do uwzględnienia wniosków apelacji. Powódka w apelacji nie uzasadniła dlaczego jej zdaniem Sąd I instancji pomijając wnioski dowodowe, naruszył przepis art. 217 k.p.c. Wprawdzie z uzasadnienia Sądu Rejonowego nie wynika jakimi przesłankami Sąd ten kierował się oddalając wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę na poparcie jej stanowiska, a następnie oddalił powództwo uznając, że powódka nie udowodniła swojego żądania, to należy podkreślić, że warunkiem rozpoznania zarzutu oddalenia wniosków dowodowych jest zgłoszenie do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Jak wynika z treści protokołu z dnia 16 kwietnia 2013r. obecny na rozprawie pełnomocnik powódki po oddaleniu przez Sąd wniosków dowodowych, nie zgłosił do protokołu takiego zastrzeżenia. Powódka nie wykazała, aby stanowisko to nie odpowiadało stanowi rzeczy, było błędne, bądź naruszało i z jakich przyczyn wskazaną normę. Nie składała również wniosku o sprostowanie protokołu rozprawy poprzez wpisanie zastrzeżenia. Zgodnie z art. 162 k.p.c. stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy

postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. W złożonej zaś apelacji powódka nie powołała się na żadne okoliczności usprawiedliwiające nie zgłoszenie zastrzeżeń we właściwym czasie.

Należy zatem podkreślić, że merytoryczna ocena zasadności postanowienia sądu oddalającego wniosek dowodowy strony w ramach zarzutu naruszenia przepisów postępowania jest możliwa jedynie przy zachowaniu przez skarżącego wymogu zgłoszenia zastrzeżenia o uchybieniu przez sąd przepisom postępowania, zgodnie z treścią art. 162 k.p.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 55/08, OSNC 2009, Nr 7 - 8, poz. 103). Powódka nie domagała się w apelacji przeprowadzenia tych dowodów przed Sądem Okręgowym, mimo, że zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. W związku z tym brak jest aktualnie podstawy do formułowania przez skarżącego zarzutu naruszenia art. 217 k.p.c.

Należy także podkreślić, że naruszenie przepisów procesowych może być skutecznym zarzutem apelacji tylko przy wykazaniu, że ich naruszenie miało lub mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. Skarżący takich argumentów nie przedstawił. To obowiązkiem powódki było wykazanie okoliczności stanowiących podstawę faktyczną żądania oraz dowodów na ich potwierdzenie. Apelacja nie zawiera żadnych argumentów, które wskazywałyby na naruszenie przez Sąd I instancji zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe i należy je podzielić. Dotyczy to także analizy podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Dodać należy, że Sąd II instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. W granicach zaskarżenia Sąd bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W niniejszej sprawie nie zachodzi nieważność postępowania. Złożona zaś przez powódkę apelacja zawiera wyłącznie zarzut naruszenia prawa procesowego, który należało uznać za chybiony z uwagi na nie zgłoszenie do protokołu przez pełnomocnika powódki zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów, zaś zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Z tych też względów, na mocy art. 385 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.