

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 maja 2017 roku, uzupełnionym postanowieniem z dnia 29 września 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. nakazał – na podstawie art. 16 ustawy z dnia o własności lokali w drodze licytacji z zastosowaniem przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości – sprzedaż lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...), którego współwłaścicielami są: M. O. w udziale 5/8 części oraz A. O., K. O. i A. S. każde z nich w udziale po 1/8 części,
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
3. zasądził solidarnie od M. O., A. O., K. O. i A. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) kwotę 8.462 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od przedmiotowego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu 2.

Skarżący podniósł następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkujące zakwestionowaniem wiarygodności twierdzeń powoda o wysokości dochodzonego roszczenia pieniężnego w sytuacji, gdy była to okoliczność przyznana przez troje pozwanych (M. O., A. O. i A. S.) i niezaprzeczona przez czwartego pozwanego – K. O.,

- naruszenia art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, polegające na oddaleniu w całości powództwa o zapłatę zaległych opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mimo że Sąd I instancji ustalił, iż pozwani od 4 lat nie uiszcili żadnej opłaty (czemu dał wyraz w uzasadnieniu wyroku), a ponadto z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd I instancji na podstawie zebranego materiału dowodowego był w stanie określić wysokość zasadniczej części dochodzonego roszczenia.

W konkluzji powód sformułował wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części, a także zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za I i II instancję - według norm przepisanych.

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

Apelacja jest zasadna o tyle, że skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo co do żądania zapłaty oraz orzekającej o kosztach postępowania i w konsekwencji przekazaniem sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Z tym zastrzeżeniem, że Sąd I instancji swoje ustalenia co do żądania przez stronę powodową zapłaty przez pozwanych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na fundusz remontowy ograniczył się do ustalenia, że pozwani posiadają zaległości i od wielu lat nie uiszczają należnych opłat.

W tej sytuacji w niniejszej sprawie zachodzą podstawy jedynie do wydania orzeczenia kasatoryjnego (a nie reformatoryjnego) z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd I instancji. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy lub gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa,

która unicestwia roszczenie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2011 roku w sprawie o sygn. akt I UK 15/11, publ. OSNP 2012, nr 15-16, poz. 199 ).

Analiza materiału procesowego sprawy uprawnia do przyjęcia, że Sąd Rejonowy nie rozważył dostatecznie przedstawionego mu pod osąd żądania zasądzenia od pozwanych, po jego ostatecznym sprecyzowaniu, kwoty 6.567,72 złotych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na fundusz remontowy. Upewnia w tym sięgnięcie do zawartego w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Rejonowego wywodu ograniczającego się do stwierdzenia, że rozbieżności pomiędzy wysokością zaliczek wskazaną w pozwie, a podaną przez świadka (zarządcę wspólnoty) uniemożliwiają Sądowi weryfikację prawidłowości wyliczenia żądanej przez powoda kwoty. Sąd Okręgowy w obecnym składzie nie podziela tego poglądu. Stanowisko Sądu I instancji, które legło u podstaw oddalenia żądania pozwu w opisanym powyżej zakresie jest niezrozumiałe o tyle, że fakt istnienia zaległości pozwanych w opłatach Sąd ten uznał za bezsporny. Co więcej, okoliczność ta stała się przesłanką rozstrzygnięcia w przedmiocie sprzedaży w drodze licytacji należącego do pozwanych lokalu, a troje z pozwanych (M. O., A. O. i A. S.) uznało powództwo. Powód wykazał wszakże wysokość zaliczek z tytułu opłat eksploatacyjnych i remontowych, do uiszczenia których w spornym okresie zobowiązani byli pozwani, co pozwala na ich precyzyjne wyliczenie. Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne pozwalają także na określenie w jakiej wysokości każdy z pozwanych, proporcjonalnie do wielkości udziału we współwłasności lokalu powinien partycypować w kosztach jego utrzymania. Co zaś tyczy się wyeksponowanych w uzasadnieniu wyroku rozbieżności w zakresie wysokości miesięcznych kwot przypadających na lokal, które ujawniły się na tle zeznań świadka K. R. i twierdzeń powoda wyrazić należy przekonanie, że nie stały one na przeszkodzie uwzględnieniu żądania pozwu w części, w jakiej w świetle przedłożonych przez powoda dowodów w postaci uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie budziło ono wątpliwości.

W tym miejscu należy podkreślić z całą stanowczością, że wprawdzie zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sąd II instancji jest sądem merytorycznym i ma prawo czynić własne ustalenia faktyczne, a w oparciu o nie dokonywać własnej analizy prawnej, nie zwalania to jednak sądu I instancji od zbadania materialnych podstaw żądania albo merytorycznych zarzutów stron. Tego rodzaju postawa Sądu I instancji jest w zasadzie „zwolnieniem się z orzekania”, czego jaskrawym przykładem jest użyte w pisemnym uzasadnieniu wyroku sformułowanie „(...) Sąd nie był jednak w stanie określić jaka dokładnie kwota powinna być zasądzona od każdego ze współwłaścicieli.”.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji merytorycznie odniesie się do oddalanej części żądania pozwu w myśl zawartych przez Sąd Okręgowy wskazań, przeprowadzi postępowanie dowodowe w tym kierunku oraz dokona oceny prawnej przesłanek jego ewentualnego uwzględnienia. Okoliczności te nie były w ogóle przedmiotem rozważań Sądu na skutek przyjęcia błędnego poglądu o braku możliwości weryfikacji kwot wynikających z kosztów utrzymania lokalu należącego do pozwanych.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.