

Sygn. akt **V Ca 784/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Bożena Miśkowiec</b>
Sędziowie:	SO Ewa Cylc (spr.) SR del. Joanna Machoń
Protokolant:	sekr. sądowy Olga Michalec

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.**

przeciwko **M. W.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 5 września 2012 r., sygn. akt II C 954/12

1. oddała apelację;
2. zasądza od M. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt V Ca 784/13**

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła w dniu 1 marca 2012 roku pozew przeciwko M. W. o zapłatę kwoty (...) zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż powodową Wspólnotę Mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali przy ul. (...) w W.. Pozwanej jako właścicielce lokalu nr (...) przy ul. (...) przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Pozwana jest zobowiązana do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nabytego lokalu i nieruchomości wspólnej. Z raportów obrotów stanu konta właścicielki lokalu sporządzonych przez zarządcę powodowej wspólnoty wynika, iż pozwana ma niedopłaty w związku z czym powód wystosował w dniu 23 lutego 2012

roku ostateczne wezwanie do zapłaty. Należności dochodzone pozwem obejmują okres od czerwca do grudnia 2011 roku.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że powód nie wywiązuje się z swoich obowiązków wykonania robót remontowych w zakresie likwidacji przyczyn zacieków w lokalu mieszkalnym pozwanej.

**Wyrokiem z dnia 05 września 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę (...) zł wraz z ustawowymi odsetkami, w pozostałej części oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

M. W. jest właścicielką lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. i przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością tego lokalu. Ogół właścicieli lokali znajdujących się przy ulicy (...) tworzy Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W.. M. W. w okresie od czerwca 2011 roku do grudnia 2011 roku nie uiszczała należnych Wspólnocie opłat z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem jej lokalu oraz związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną w pełnej wysokości. Zaległość pozwanej w stosunku do powodowej wspólnoty za okres od czerwca 2011 roku do grudnia 2011 roku wynosi (...) zł.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo w przeważającej części zasługuje na uwzględnienie, podnosząc, iż pozwana przyznała wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy wskazane w pozwie.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i stwierdził, że M. W. jako właścicielka lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. jest zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania części nieruchomości wspólnej stosownie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, który jej przypada oraz kosztów utrzymania jej lokalu. Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwana w toku procesu nie kwestionowała wysokości swojego zadłużenia z tytułu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przyznając iż wynosi ono (...) zł za okres objęty pozwem.

Sąd I Instancji uznał, stosownie do treści art. 15 ust. 1 powołanej wyżej ustawy w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., iż pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą poszczególnych opłat miesięcznych od dat wskazanych w pozwie, co czyniło żądanie zasądzenia odsetek zasadnym.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż zarzuty pozwanej nie mogły skutkować oddaleniem powództwa, bowiem nie zgłosiła formalnie zarzutu potrącenia ani też nie wniosła powództwa wzajemnego przeciwko wspólnotcie o zapłatę z jakiegokolwiek tytułu. Ponadto Sąd I Instancji wskazał, że jeżeli stan lokalu pozwanej wynika z wad lokalu powstałych na etapie jego budowy, to adresatem żądań pozwanej nie powinna być powodowa wspólnota mieszkaniowa.

Sąd I Instancji wskazał, iż oddalił wniosek o przesłuchanie pozwanej w charakterze strony, ze względu na fakt, iż okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione, a okoliczności na które miała zeznawać powódka, w tym stan jej lokalu nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy nie dokonał także z wyżej wymienionych przyczyn żadnych ustaleń faktycznych na podstawie dokumentów prywatnych dołączonych do pozwu, w tym pism pozwanej do zarządu wspólnoty dotyczących stanu jej lokalu oraz opinii technicznej i aneksu do opinii technicznej dotyczącej lokalu, pomijając je z uwagi na to, że pozwana nie zgłosiła w toku procesu żadnych roszczeń ze stanu tego wynikających.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo w części obejmującej żądanie zasądzenia kwoty ponad (...) zł odpowiadającej sumie należności za poszczególne miesiące, bowiem zaokrąglenie dochodzonej kwoty do (...) zł nie znajduje prawnego uzasadnienia.

**Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana** zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo dowodu z przesłuchania pozwanej na okoliczność stanu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną,
2. art. 217 § 2 oraz art. 240 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z dokumentu w postaci załączników do odpowiedzi na pozew,
3. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem zeznań pozwanej i dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

***Powód złożył odpowiedź na apelację i wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.***

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Chybione są bowiem wszystkie podniesione w niej zarzuty.

Sąd Rejonowy w toku postępowania nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a rozstrzygnięcie – zarówno co do podstawy faktycznej jak i prawnej jest słuszne i w pełni odpowiada prawu.

Przede wszystkim nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. które doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego. Skarżąca w żaden sposób nie wykazała jednak, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego dokonując swobodnej oceny dowodów. Natomiast nie jest wystarczające przekonanie stron o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej oceny niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010r. w sprawie II UK 154/09, LEX 583803, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009r. w sprawie IV CSK 290/09, LEX 560607).

Nie zasługuje także na aprobatę art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Wprawdzie pozwana przedstawiła liczne dowody stwierdzające wady powstałe w trakcie budowy lokalu mieszkalnego. Jednakże w toku procesu pozwana nie zgłosiła formalnie zarzutu potrącenia ani też nie wniosła powództwa wzajemnego przeciwko wspólnocie o zapłatę z jakiegokolwiek tytułu. Rację ma formalnie skarżąca, że Sąd I Instancji pominął złożone przez pozwaną dowody z pism do zarządu, opinii technicznej i aneksu do niej, nie dokonał też ustaleń faktycznych opierających się na ugodzie złożonej na rozprawie w dniu 4 września 2012 roku przez pełnomocnika powódki. Wynika to z faktu niezgłoszenia przez pozwaną w toku procesu, żadnych roszczeń odnośnie powódki. Podczas ostatniej rozprawy pełnomocnik powódki nie zgłosił również zarzutu w trybie art. 162 k.p.c. Zarzut nie został wpisany do protokołu, a tym samym strona pozwana pozbawiła się możliwości powoływania się na uchybienia związane z przepisami postępowania.

Z tych względów i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną. Orzekając o kosztach procesu za drugą instancję zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. miał na względzie regułę, zgodnie z którą strona przegrywająca proces w instancji odwoławczej, zobowiązana jest do zwrotu kosztów przeciwnikowi. Takową stroną przegrywającą jest pozwana co za tym idzie zobowiązana jest do zwrotu na rzecz powoda kwotę 300 zł liczonej od wskazanej wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie z § 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 (Dz.U. z 2013r. poz. 490 j.t.).