

Sygn. akt II Ca 1519/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Bajor-Nadolska

Sędziowie: SSO Cezary Klepacz

SSO Sławomir Buras (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Urszula Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2015 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa (...)przy ul.(...)w K.

przeciwko M. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 22 lipca 2014 r. sygn. VIII C 1668/13

oddala apelację i zasądza od M. C.na rzecz (...)przy ul. (...)w K.kwotę 600 ( sześćset ) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego; przyznaje radcy prawnemu S. K.od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kielcach ) kwotę 738 ( siedemset trzydzieści osiem ) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w postępowaniu apelacyjnym przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

II Ca 1519/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VIII C 1668/13 Sąd Rejonowy w Kielcach zasądził od M. C.na rzecz (...)przy ulicy (...)w K.kwotę 9.367,31 złotych z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym za okres od dnia 5 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.686 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy przyznał także radcy prawnemu S. K.od Skarbu Państwa wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu w kwocie 1.476 złotych.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o następujący stan faktyczny:

Na podstawie uchwały numer 6/1/2010 z dnia 20 stycznia 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...)ustaliła od dnia 1 lutego 2010 roku miesięczną stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 2,35 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o czym pozwana została poinformowana pismem doręczonym jej w dniu 29 stycznia 2010 roku. Pozwaną obciążono kwotą zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 246,37 złotych miesięcznie, z czego kwota 103,40 złotych była związana z administrowaniem i użytkowaniem

samodzielnym lokalem w postaci pomieszczenia technicznego (piwnicy) numer (...) o powierzchni użytkowej 44 m<sup>2</sup>, zaś kwota 142,97 złotych dotyczyła niewyodrębnionego pomieszczenia (strychu) o powierzchni użytkowej 60,84 m<sup>2</sup>.

W wyniku przeprowadzonej w lipcu 2001 roku inwentaryzacji budynku mieszkalnego położonego przy (...) ustalono, że w budynku tym znajduje się łącznie 12 lokali mieszkalnych nadających się do wyodrębnienia wraz z (...) przyporządkowanymi do nich pomieszczeniami piwnicznymi, a także (...) pomieszczeń garażowych nadających się do wyodrębnienia jako odrębne nieruchomości. Poza opracowaniem pozostały natomiast lokale w postaci pomieszczenia technicznego nr (...) o powierzchni użytkowej 44 m<sup>2</sup> oraz niewyodrębnionego pomieszczenia (strychu) o powierzchni użytkowej 60,84 m<sup>2</sup>.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 31 maja 2004 roku sygn. akt VII Ns 606/02 Sąd Rejonowy w Kielcach w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy ulicy (...) oznaczonej numerami (...) o powierzchni 1.441 m<sup>2</sup> wyodrębnił m.in. samodzielny lokal - pomieszczenie techniczne oznaczone jako piwnicę nr (...) o powierzchni użytkowej 44 m<sup>2</sup> i lokal ten wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości przyznał na własność M. C.. Tym samym postanowieniem Sąd Rejonowy niewyodrębnione pomieszczenie - strych o powierzchni 60,84 m<sup>2</sup> przedstawiony jako wyłączona z opracowania powierzchnia wraz z udziałem w 6084/117161 w częściach wspólnych nieruchomości przyznał na własność M. C.. Pomieszczenie techniczne - piwnica nr (...) stanowi lokal niemieszkalny będący odrębną nieruchomością. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której dziale II jako właściciel tego lokalu wpisana jest M. C..

W okresie od lipca 2010 roku do czerwca 2013 roku wysokość comiesięcznych zaliczek na poczet opłat związanych z użytkowaniem i administrowaniem opisanymi wyżej lokalami stanowiącymi własność pozwanej wyniosła łącznie 7.621,83 złote, zaś wysokość skapitalizowanych odsetek na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosła łącznie 1.745,48 złotych. Pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 7.621,83 złote pismem z dnia 11 czerwca 2013 roku w terminie 5 dni od daty otrzymania wezwania, jednak mimo upływu terminu nie uiszczyła na rzecz powoda wskazanej należności.

Niewyodrębnione pomieszczenie - strych o powierzchni 60,84 m<sup>2</sup> nie jest traktowane przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w K. jako część nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie korzysta z tego pomieszczenia, jest ono zamknięte na klucz, którym dysponuje wyłącznie pozwana. Do obu należących do pozwanej lokali nie są dostarczane żadne media, w związku z czym M. C. jest obciążana przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową jedynie zaliczkami na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Członkowie wspólnoty nie czynili M. C. przeszkód w dostępie do budynku mieszkalnego. Do budynku, jak również do nieruchomości, na której się on znajduje, można dostać się otwierając kluczem furtkę, wprowadzając kod do domofonu, otwierając bramę na pilota lub dzwoniąc do któregoś z mieszkańców. Zarządca nieruchomości nie udostępniał pozwanej klucza ani kodu dostępu, ale M. C. nie zwracała się o to do niego. Pozwana ostatni raz przebywała na strychu 10 lat temu, została wówczas wpuszczona przez jednego z mieszkańców. Piwnica nie jest natomiast zamknięta na klucz lub w inny sposób uniemożliwiający swobodny dostęp do tego lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana jako członek powodowej wspólnoty mieszkaniowej jest zobowiązana do uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zatem powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Sąd Rejonowy jako bezzasadny ocenił podnoszony w toku postępowania przez pozwaną zarzut braku legitymacji biernej, bowiem M. C. jako właścicielka lokalu o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie Sądu Rejonowego pod terminem lokalu należy rozumieć wszystkie lokale wyodrębnione jako nieruchomości lokalowe. Nie budzi wątpliwości, że pozwana jest właścicielką piwnicy, natomiast strych został przyznany na jej własność przy znoszeniu współwłasności, powód nie korzysta z tego lokalu i pozostaje on w wyłącznej dyspozycji pozwanej. Sąd Rejonowy uznał, że powód nie czynił nigdy pozwanej żadnych przeszkód w korzystaniu z należących do niej piwnicy i strychu. Pozwana nie była zainteresowana korzystaniem z nich i dlatego nie zabiegała o zachowanie dostępu do posesji i budynku,

gdy zakładano domofon i bramę, miała natomiast możliwość zwrócenia się do zarządcy o wydanie kluczy i kodu do domofonu.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. i 482 k.c., zasądzając je od kwoty 9.367,31 złotych od dnia 5 lipca 2013 roku zgodnie z żądaniem pozwu. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda w całości. Sąd Rejonowy przyznał ponadto pełnomocnikowi pozwanej z urzędu wynagrodzenie na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana, zaskarżając je w całości, zarzucając obrazę art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie zarzutów naruszenia art. 1 i 2 pkt 1,2,3 i 4 ustawy o własności lokali i nierozpoznanie zarzutu braku legitymacji biernej. Skarżąca wskazała, że nie jest właścicielką lokalu mieszkalnego ani lokalu o innym przeznaczeniu, ponieważ jest właścicielką samych pomieszczeń przynależnych. Ponadto będące własnością skarżącej lokale nie mogą być uznane za samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, ponieważ nie są zgodne z treścią art. 2 pkt 2 ustawy o własności lokali wykorzystywane na inne cele niż mieszkaniowe. Skarżąca wskazała, że starosta nie wydał w stosunku do tych lokali zaświadczenia, że zgodnie z ustawą spełniają one wymagania, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy. W związku z powyższym w ocenie skarżącej Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że pozwana jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ nie spełnia kryteriów członkostwa. Skarżąca wskazała, że Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się w uzasadnieniu do przepisów art. 2 pkt 1-4 ustawy, ograniczając się do stwierdzenia, że pozwana jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa, obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, stanowi bowiem wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Skarżąca w apelacji podniosła zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy zasady swobodnej oceny dowodów. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują jednak nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych bądź też niezgodności z doświadczeniem życiowym. Sąd Rejonowy dokonał właściwej, rzetelnej i wnikliwej oceny materiału dowodowego i z tego względu Sąd odwoławczy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne. Należy przypomnieć, że skuteczne zgłoszenie przez stronę zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów, wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124). Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. przez poczynienie błędnych ustaleń przez Sąd I instancji, jednak na jego uzasadnienie przedstawiła jedynie swoje odmienne stanowisko co do oceny dowodów poczynionych przez Sąd Rejonowy, które nie zostało poparte żadnymi argumentami. Z treści uzasadnienia apelacji

nie sposób wywieść, na czym miałyby polegać uchybienia Sąd I instancji w zakresie swobodnej oceny zgromadzonych dowodów, zatem zarzut ten nie mógł odnieść rezultatu.

Skarżąca podniosła ponadto zarzuty, które zostały określone mianem naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 1 i 2 ustawy o własności lokali, ale w powiązaniu z treścią uzasadnienia apelacji należy jest zakwalifikować łącznie jako zarzut polegający na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy trafnie ustalił, że pozwana jest członkiem powodowej Wspólnoty, ma legitymację bierną w rozpoznawanej sprawie. Pozwana jako właścicielka wyodrębnionego lokalu w postaci piwnicy oraz niewyodrębnionego pomieszczenia w postaci strychu zobowiązana jest do ponoszenia wydatków związanych z ich utrzymaniem.

Przepis art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali stanowi, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej pomieszczeniami przynależnymi. Należy zwrócić uwagę na niekonsekwencję argumentacji skarżącej, która utrzymuje, że jest właścicielką wyłącznie pomieszczeń przynależnych. Pomieszczenie przynależne do lokalu nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, ponieważ dzieli los prawny nieruchomości lokalowej. Zatem nie może ono być przedmiotem odrębnego obrotu, ale może być zbyte tylko wraz z lokalem, w którego skład wchodzi. O tym, czy dane pomieszczenie jest lub stanie się pomieszczeniem przynależnym do konkretnego samodzielnego lokalu decyduje to, czy konkretne pomieszczenia staną się własnością określonego właściciela wraz z lokalem - wyodrębnioną zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (por. wyrok SN z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 148/07LEX nr 503225, oraz wyrok SA w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2006 r., I ACa 741/06, LEX nr 186151). Nie może zatem pozwanej przysługiwać jedynie własność pomieszczenia przynależnego w oderwaniu od odrębnej własności lokalu. Jednakże z materiału dowodowego w postaci odpisu postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 31 maja 2004 roku w sprawie o sygn. akt VII Ns 606/02 oraz, protokołu inwentaryzacji budynku mieszkalnego przy ulicy (...)w K., zaświadczenia Prezydenta Miasta K.z dnia 17 stycznia 2003 roku oraz odpisu księgi wieczystej numer(...)wynika, że pomieszczenie techniczne numer(...)– piwnica jest wyodrębnionym lokalem wykorzystywanym na cele inne niż mieszkaniowe w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Do ustanowienia odrębnej własności tego lokalu doszło na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 31 maja 2004r w sprawie VII Ns 606 ) 02 . Nie ma przy tym znaczenia, że faktycznie nie korzysta z lokalu, skoro tylko nadaje się on do wykorzystania na inne niż mieszkaniowe cele i pozwana ma możliwość czynić ze swojej własności taki użytek. Jeżeli z kolei chodzi o niewyodrębnione pomieszczenie w postaci strychu, to wskazać należy, że na mocy wskazanego wyżej postanowienia z dnia 31 maja 2004 roku przyznano go na własność pozwanej. Lokal ten w wyniku podziału współwłasności został pozostawiony we własności pozwanej. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W związku z powyższym należało uznać, że pozwana na podstawie cytowanego przepisu jest obowiązana ponosić wydatki związane z utrzymaniem również tego lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 600 złotych, kwota ta wynika z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.)

Sąd Okręgowy na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) przyznał od Skarbu Państwa

Sądu Rejonowego w Kielcach na rzecz radcy prawnego S. K. kwotę 738 złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym (w tym 23% podatku VAT).