

## UZASADNIENIE

***Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. przeciwko J. S. o zapłatę w pkt. 1 zasądził od J. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. kwotę 10.888,83 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 lipca 2018 roku do dnia zapłaty, zaś w pkt. 2 zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.917,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.***

Powyższe rozstrzygnięcie oparł na ustaleniach, że J. S. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...), o powierzchni 59,23 m<sup>2</sup>, a także udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Budynek w którym znajduje się wyżej wymieniony lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł..

Odrębna własność lokalu nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) została ustanowiona na mocy aktu notarialnego z dnia 27 grudnia 2012r..

Lokal powyższy pozwana zakupiła od osoby fizycznej w dniu 7 maja 2014 roku. W umowie sprzedaży, jako powierzchnię lokalu nr (...) wpisano 59.23 m<sup>2</sup>.

Pozwana kwestionowała wskazaną w w/w aktach notarialnych powierzchnię lokalu i w związku z tym nie regulowała należności związanych z użytkowaniem lokalu w pełnej wysokości, w wyniku czego na dzień 30 czerwca 2018 roku posiadała zadłużenie z tytułu powyższych opłat w wysokości 10 888,83 zł, co obejmowało okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2018 r..

Pismem z dnia 15 maja 2018 roku strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9.387,65 zł Obowiązek pokrywania przez członków spółdzielni mieszkaniowej i inne osoby kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale spółdzielcze, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni przewiduje przepis art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 845). Statuuje on też obowiązek prowadzenia przez spółdzielnię dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, a także ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Zgodnie z przywołanym przepisem, za opłaty mieszkaniowe i koszty eksploatacyjne odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Chodzi tu o opłaty związane tylko z tą nieruchomością (jedno lub wielobudynkową) w skład której wchodzi używany przez te podmioty lokal. Stopień partycypacji poszczególnych członków w tych kosztach określa stosunek powierzchni danego lokalu do ogólnej powierzchni lokali.

Mimo wezwania do zapłaty pozwana nie uiszczyła należności.

W czerwcu 2019 roku pozwana zleciła dokonanie inwentaryzacji powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego. W inwentaryzacji wskazano, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) wynosi 49,59 m<sup>2</sup>. Tożsamą powierzchnie wskazano w wypisie z rejestru lokali.

Powyższe ustalenia Sąd oparł na dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które uznano za wiarygodne. Zważyć przy tym należało, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie był w dużej mierze bezsporny między stronami, w szczególności strona pozwana nie kwestionowała wysokości stawek czynszowych ani prawidłowości naliczania opłat przez powoda, a jedynie kwestionowała fakt przyjęcia za podstawę tych obliczeń powierzchni lokalu

wynoszącej 59,23 m<sup>2</sup>, podczas gdy w ocenie pozwanej powierzchnia ta winna wynosić 49,59 m<sup>2</sup>, ta okoliczność nie mogła jednak podlegać badaniu w niniejszym postępowaniu o czym szczegółowo poniżej.

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2020 roku Sąd pominął wniosek o zobowiązanie strony powodowej do złożenia informacji dotyczących rozliczenia wpłat pozwanej w okresie 2014-2018, z uwagi na to iż wniosek ten był spóźniony.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2021 roku Sąd pominął wniosek pełnomocnika pozwanej o przesłuchanie pozwanej w charakterze strony, z uwagi na jej nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 845) członkowie spółdzielni mieszkaniowej mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale spółdzielcze.

Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (por. art. 4 § 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Pozwana jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w Ł. przy al. (...), co uzasadnia jej odpowiedzialność za związane z tym lokalem nieuiszczone opłaty i koszty eksploatacyjne wynikające z zamieszkiwania w nim co do zasady.

Przepis art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnię obowiązek przedstawienia, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu kalkulacji wysokości opłat. Uprawniony może wystąpić do sądu o nakazanie przedstawienia takiej kalkulacji.

Kalkulacja powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia składników opłat, powinna być rzeczowa, zrozumiała i wyczerpująca. W razie sporu ciężar przytoczenia i wykazania okoliczności uzasadniających wysokość opłat spoczywa na spółdzielni (zob. wyrok z dnia 17 listopada 2004 r., IV CSK 215/04).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy kwestia sposobu zaliczania wpłat, wysokości kosztów i sposobu ich obliczania nie była sporna, a zatem zważyć należało, iż okoliczności te uznać należało za niewymagające dowodu.

Spór między stronami nie dotyczył kwestii prawidłowości zapisów księgowych w księgach rachunkowych powódki, czy też prawidłowości zastosowanych względem pozwanej stawek opłat eksploatacyjnych w kontekście obowiązujących przepisów prawa powszechnego i uchwał. Spór sprowadzał się do powierzchni użytkowej lokalu pozwanej. W toku procesu pozwana żądała ustalenia, że zajmuje lokal o powierzchni 49,59 m<sup>2</sup> oraz żądała wyliczenia opłat stosownie do tejże powierzchni.

Bezspornym w sprawie jest, że od powierzchni nieruchomości uzależnione są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym: obsługa eksploatacyjna nieruchomości, fundusze remontowe nieruchomości, dostawa wody zimnej i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, utrzymanie sieci telewizji kablowej i domofonów, podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, a także eksploatacji podstawowej tj.: remontów, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, centralne ogrzewanie oraz fundusz remontowy, koszty wywozu odpadów nietypowych, podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, przeznaczonych do korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla, obciążając tymi opłatami również pozwaną.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w

terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.) stanowi, iż udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Zgodnie zaś z art. 12 ust. 2 w/w ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest uprawniona do ingerencji w powierzchnię lokalu zajmowanego przez pozwaną. Ustalenie opłat obciążających pozwaną następuje na podstawie powierzchni wynikającej z księgi wieczystej. W niniejszej sprawie ta powierzchnia wynosi 59,23 m<sup>2</sup>. Na stronie powodowej nie ciąży obowiązek ingerencji w powierzchnię zajmowanego lokalu oraz badania udziału w nieruchomości wspólnej. Wbrew twierdzeniom pozwanej, obowiązek taki nie wynika ani z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która znajduje w analizowanym przypadku zastosowanie, ani też z postanowień statutu do których odsyła ustawa (art. 8 ustawy). Otóż zgodnie z posiadanymi kompetencjami spółdzielnia jako jednostkę rozliczeniową przyjęła m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Natomiast ustalenie tej powierzchni nie leży już w kompetencjach spółdzielni.

Przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej należy niewątpliwie do katalogu czynności przekraczającej zwykły zarząd. Zgodnie z art. 199 k.c. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzeba jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Z analizy powyższych przepisów wysnuć należy wniosek, iż właściciele lokali odpowiadają za koszty związane z utrzymaniem budynków w stopniu odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Udział ten zaś określa stosunek powierzchni danego lokalu do ogólnej powierzchni lokali. Odwoływanie się przez powoda w treści wyliczeń wyłącznie do powierzchni lokalu stanowi praktykę powszechną i nie budzącą zastrzeżeń, nie mniej jest to pewne uproszczenie w kontekście rzeczywistego wyznacznika wysokości przypadających na pozwaną opłat, jakim jest jej udział w części wspólnej nieruchomości, a to: (...).

Powierzchni lokalu wskazanej w księdze wieczystej i akcie notarialnym ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w żadnej mierze nie podważą prywatne wyliczenia pozwanej, na które powoływała się w toku niniejszego postępowania, w tym inwentaryzacja powierzchni. W pierwszej kolejności zważyć należy, iż wprawdzie pozwana J. S. twierdzi, że wyliczenia winny nastąpić stosownie do powierzchni 49,59 m<sup>2</sup>, jednakże sama uiszcza opłaty w różnej wysokości i nie przedstawia własnych wyliczeń. Na podstawie samych twierdzeń pozwanej trudno przyjąć nieprawidłowości w kalkulacjach strony powodowej, skoro sama pozwana dokonuje w istocie wpłat w różnych wysokościach. Pozwana nie wykazała w żaden sposób swoich twierdzeń, zaś samo kwestionowanie prawidłowości wyliczeń powodowej Spółdzielni, bez jednoczesnego wykazania zasadności podnoszonych nieprawidłowości, nie daje podstawy do uwzględnienia stanowiska pozwanej. Oczywiście słusznie podnosi strona pozwana, iż to na spółdzielni mieszkaniowej spoczywa ciężar wykazania wysokości opłat za używanie lokalu, czemu zdaniem Sądu strona powodowa uczyniła zadość.

Powyższe ma o tyle istotne znaczenie, iż w przeciwieństwie do wpisanej w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) informacji o powierzchni lokalu, określona w dziale I-Sp wysokość udziału pozwanej w nieruchomości wspólnej korzysta z określonego w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) domniemania zgodności wpisu ze stanem rzeczywistym.

Domniemanie to winno zostać obalone w postępowaniu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Dopóki jednak z treści księgi wieczystej wynika, iż pozwana jest współwłaścicielką części wspólnej nieruchomości przy al. (...) w udziale wynoszącym (...), dopóty tak powód, obliczając jako Zarządca wysokość opłat, jak i Sąd są związani takim stanem rzeczy, choćby z informacji pozyskanych przez pozwaną wynikało, iż powyższy udział wyliczono w sposób błędny.

W związku z powyższym, zaległość pozwanej obliczona przez powoda z uwzględnieniem powierzchni 59,23 m<sup>2</sup> musi zostać uznana za prawidłową.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W zakresie żądanych odsetek Sąd zważył, iż stosownie do treści art. 481 § 1 k.c., stanowiącego – zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. – formalne, ustawowe źródło odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnianiem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik, odpowiedzialności nie ponosi. Istotne jest więc ustalenie momentu, w którym pozwany opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. W niniejszej sprawie powód zasadnie wnosił o zasądzenie odsetek od daty wniesienia pozwu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła wyrok w całości.

Skarżonemu wyrokowi zarzuciła:

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

- art 232 k.p.c. - poprzez przyjęcie, że inwentaryzacja powierzchni użytkowej zajmowanego przez pozwaną lokalu mieszkalnego, w której wskazano, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) wynosi 49 59 m<sup>2</sup> oraz wypis z rejestru lokali w którym wskazano tożsamą powierzchnię lokalu nie stanowi podstawy skorygowania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu naliczanych przez powoda;

- art. 233§ 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przyjętych za podstawę ustaleń w sprawie, nierozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego materiału dowodowego wyrażające się w szczególności poprzez odmowę wiarygodności inwentaryzacji powierzchni użytkowej zajmowanego przez pozwaną lokalu mieszkalnego oraz wypisu z rejestru lokali, stanowiących w istocie podstawę do prawidłowego naliczania przez powoda opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany pozwaną.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art 5 k.c. poprzez uznanie, że dopóki z treści księgi wieczystej wynika, iż pozwana jest współwłaścicielką części wspólnej nieruchomości przy al. (...) w udziale wynoszącym (...), dopóty powód, obliczając jako zarządca wysokość opłat oraz Sąd są związani takim stanem rzeczy choćby z informacji pozyskanych przez pozwaną wynikało, iż powyższy udział wyliczono w sposób błędny:

3. błąd w ustaleniach faktycznych rozstrzygnięcia będący wynikiem naruszeń prawa procesowego polegający na błędnej ocenie okoliczności faktycznych sprawy i w konsekwencji uznanie, że ustalenie opłat obciążających pozwaną następuje na podstawie powierzchni wynikającej z księgi wieczystej, podczas, gdy podstawą dokonywania wpisów i

ich zmiany w księdze wieczystej w zakresie powierzchni użytkowej lokali jest wypis z rejestru lokali wydany przez uprawniony, a z tego dokumentu wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) wynosi 49,59 m<sup>2</sup>.

Skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa. ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Ponadto wносиła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów stępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Nadto na podstawie art 102 k.p.c. w wypadku oddalenia apelacji wносиła o nieobciążanie pozwanej kosztami stępowania za I i II instancję.

Powódka w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów stępowania apelacyjnego.

Pozwana pismem procesowym z dnia 7 lutego 2023 r. podała, że Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi dokonał sprostowania powierzchni lokalu w księdze wieczystej, która rzeczywiście wynosi 49,59 m<sup>2</sup>. Na dowód pozwana załączyła odpis zwykły z księgi wieczystej (...) (odpis księgi wieczystej k. 281-285).

Ponadto podniosła zarzut nieważności stępowania art. 379 pkt 3. k.p.c.

Wskazała, że przedmiotowym stępowaniu pozwany dochodzi zapłaty kwoty 10.883,83 zł tytułem należności związanych z użytkowaniem lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2018 r. Tymczasem w prawomocnie zakończonym stępowaniu toczącym się pod sygnaturą II C 1735/19 strona powodowa wskazała, że na dzień 31 marca 2019 r. powstała zaległość w opłatach w kwocie 4910,70 zł za okres od 01.2017 r. do 31.03.2019 r., których powód dochodził w tym stępowaniu. Zatem niniejsze stępowanie powinno obejmować okres od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, a nie jak wskazuje powód do 30 czerwca 2018 r., ponieważ okres od stycznia 2017 roku był przedmiotem innego stępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem i wobec tego niniejszej sprawie zachodzi nieważność stępowania z uwagi na powagę rzeczy osądzonej zgodnie z art. 379 pkt 3 k.p.c.

Ponadto pozwana wskazała, że „analiza konta lokalu” na która powołuje się strona powodowa wymaga weryfikacji biegłego, który to dowód został dopuszczony w toczącym się obecnie stępowaniu przed sądem rejonowym pod sygn. akt III C 220/22. Wobec rozbieżności w dokumentach „analiza konta lokalu” wystawianych za różne okresy, jak również wskutek przeksięgowywania wpłat dokonywanych przez pozwaną m. in. na poczet niniejszego stępowania i kosztów komorniczych w niniejszym stępowaniu, które jeszcze się nie zakończyło, co bezpośrednio ma wpływ również na ewentualne odsetki powstała konieczność weryfikacji kwoty obejmującej należność za opłaty czynszowe na rzecz powoda począwszy od 2016 r. Prawidłowość księgowania kwot oraz naliczania opłat w stosunku do zawyżonej powierzchni lokalu jest bowiem osięd sporu wszystkich stępowań toczących się między stronami.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej była o tyle zasadna, że skutkowała uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Kontrola instancyjna wykazała bowiem, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy, z uwagi na zaniechanie przeprowadzania stępowania dowodowego w całości, a w konsekwencji uchylenie się przez Sąd I instancji od poczynienia ustaleń faktycznych, co do relacji zobowiązaniowych stron, z którymi powódka wiąże swoje roszczenie, zaniechanie oceny prawnej tych stosunków, a następnie wyprowadzenia odpowiednich wniosków prawnych.

Wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC

z 2000 r. z. 1, poz. 22, wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97 oraz wyrok tego Sądu z dnia 13 lutego 2014 r., II PK 129/13, LEX nr 1441272). Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi natomiast, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Konieczne stało się wówczas wydanie orzeczenia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c., ponieważ ocena po raz pierwszy poddanych przez strony pod osąd żądań i zarzutów oraz twierdzeń i dowodów zgłoszonych na ich poparcie, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sporu, ograniczyłyby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że nie jest możliwe zweryfikowanie poprawności zastosowania przepisów prawa materialnego, bez prawidłowego ustalenia stanu faktycznego (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 7 sierpnia 1997 r., I CKN 261/97, LEX nr 1439372; 26 czerwca 2001 r., III CKN 400/00, LEX nr 52360; 28 lutego 2006 r., III CSK 135/05, LEX nr 201033; 11 kwietnia 2006 r.). Rolą sądu rozpoznawczego jest prowadzenie postępowania dowodowego zgodnie z regułami wyrażonymi w przepisach kodeksu postępowania cywilnego. Istotne naruszenia zasad procedowania, jeżeli mogło mieć wpływ na wynik sprawy, stanowi ważną wadę, nad którą nie można przejść obojętnie.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegający na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przyjętych za podstawę ustaleń w sprawie, nierozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego materiału dowodowego wyrażające się w szczególności poprzez odmowę wiarygodności inwentaryzacji powierzchni użytkowej zajmowanego przez pozwaną lokalu mieszkalnego oraz wypisu z rejestru lokali, stanowiących w istocie podstawę do prawidłowego naliczania przez powoda opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwaną. Sąd Rejonowy nie odniósł się w ogóle do złożonego przez pozwaną wypisu z rejestru lokali wydanego przez Prezydenta Miasta Ł., a więc organ do tego uprawniony, który to dokument został opatrzony pieczęcią, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej i z którego wynika, że lokal zajmowany przez pozwaną ma pow. 49,59 m<sup>2</sup> (wypis z rejestru lokali k.200). Powyższe spowodowało, że Sąd I instancji pominął mający istotny wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowód zawnioskowany przez pozwaną dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i tym samym pominął merytoryczne zarzuty pozwanej, że opłaty naliczane przez powódkę zostały zawyżone, bowiem winny być liczone od mniejszej powierzchni lokalu mieszkalnego. Ponadto Sąd wieczystoksięgowy dokonał sprostowania powierzchni lokalu w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla lokalu pozwanej i została wpisana powierzchnia lokalu (...) m<sup>2</sup> (odpis zwykły z księgi wieczystej (...) k. 281-285). Trzeba ponadto wskazać, że pierwszym z obowiązków wymienionych w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali jest obowiązek właściciela ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu. Obowiązek ten wynika ze specyficznej konstrukcji, jaką jest własność lokalu, i stanowi niejako uzupełnienie zasad ponoszenia kosztów, o których stanowi art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali. Komentowany przepis odnosi się do kosztów związanych z utrzymaniem samego lokalu, które to koszty ponosi w całości jego właściciel. Jeżeli zaś koszty utrzymania lokalu mieszkalnego obliczane są przez powódkę od jego powierzchni, to winny być liczone w oparciu o obecnie sprostowaną powierzchnię lokalu mieszkalnego.

Zarzut podnoszony przez pozwaną, że powierzchnia jej lokalu jest zawyżona był podnoszony przez nią od samego początku niniejszego procesu i świetle art. 5 k.c. należy uznać żądanie powódki do uiszczania opłat przez pozwaną od zawyżonej powierzchni lokalu za okres objęty pozwem za sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości, bowiem pozwana została obciążona opłatami od błędnie wyliczonej powierzchni lokalu zawyżonej o prawie 10 m<sup>2</sup>, na które obliczenie powierzchni nie miała wpływu. Dlatego też zdaniem Sądu Okręgowego pozwana mogła powołać się na zarzut naruszenia przez powódkę art. 5 k.c.

Należy również zwrócić uwagę na art. 386 § 1 k.p.c. , który stanowi, że w razie uwzględnienia apelacji sąd drugiej instancji zmienia zaskarżony wyrok i orzeka co do istoty sprawy. Kompetencja ta pozostaje w opozycji do oddalenia apelacji, gdy jest ona bezzasadna (art. 385 k.p.c.), ale również do uchylenia wyroku w razie nierozpoznania istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.). Stan ten ma miejsce, gdy między przypisaną sądowi pierwszej instancji funkcją poznawczą a istotą sporu (rozumianą jako zespół przesłanek warunkujących sporne żądanie) zachodzi zupełny rozdzźwięk, uniemożliwiający również sądowi odwoławczemu spełnienie roli rozpoznawczej. Z kolei miarą przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości jest obiektywna niemożność uznania przez sąd drugiej instancji bezzasadności apelacji albo jej uwzględnienia i orzeczenia co do istoty sprawy. Oznacza to, że dowody przeprowadzone przed sądem pierwszej instancji powinny pozostawać w interferencji z istotą sporu. Normatywną projekcją tej zależności wskazano w art. 227 k.p.c., zgodnie z którym przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Na tym polega zespolenie w art. 386 § 4 k.p.c. czynnika materialnoprawnego i procesowego.

Inaczej rzecz ujmując, sedno wyodrębnienia rozwiązania opisanego w art. 386 § 4 k.p.c. polega na zauważeniu, że w pewnych wypadkach sąd odwoławczy (mimo zdeterminowania jego roli funkcją rozpoznawczą) nie powinien orzekać merytorycznie. Sytuacja taka ma miejsce, gdy procedowanie sądu pierwszej instancji dotknięte jest tego rodzaju wadą, że włączenie się przez sąd odwoławczy do rzeczowego rozpoznania sprawy nie jest możliwe. W takim wyjątkowym wypadku przewidziano dla sądu drugiej instancji uprawnienia kasatoryjne.

Za uchyleniem przez Sąd Okręgowy zaskarżonego orzeczenia przemawiała również treść zarzutów podniesionych przez pozwaną w piśmie procesowym złożonym na etapie postępowania apelacyjnego, w którym pozwana podniosła zarzut nieważności postępowania - art. 379 pkt 3. k.p.c. Wskazała, że przedmiotowym postępowaniu powódka dochodzi zapłaty kwoty 10.883,83 zł tytułem należności związanych z użytkowaniem lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2018 r. Tymczasem w prawomocnie zakończonym postępowaniu toczącym się pod sygnaturą II C 1735/19 strona powodowa wskazała, że na dzień 31 marca 2019 r. powstała zaległość w opłatach w kwocie 4910,70 zł za okres od 01.2017 r. do 31.03.2019 r., których powód dochodził w tym postępowaniu. Zdaniem pozwanej niniejsze postępowanie powinno obejmować okres od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, a nie jak wskazuje powód do 30 czerwca 2018 r., ponieważ okres od stycznia 2017 roku był przedmiotem innego postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem. Ponadto pozwana wskazała, że „analiza konta lokalu” na która powołuje się strona powodowa wymaga weryfikacji biegłego, który to dowód został dopuszczony w toczącym się obecnie postępowaniu przed sądem rejonowym pod sygn. akt III C 220/22. Prawdliwość księgowania kwot oraz naliczania opłat w stosunku do zawyżonej powierzchni lokalu jest bowiem osią sporu wszystkich postępowań toczących się między stronami.

W świetle podniesionych przez pozwaną zarzutów i nowych okoliczności należy stwierdzić, że zaszła potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w niniejszej sprawie w całości.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji ustali po zapoznaniu się z aktami sprawy prawomocnie zakończonej o sygn. akt II C 1735/19 czy zachodzi powaga rzeczy osądzonej i a jeżeli tak to w jakim zakresie powinien pozew podlegać odrzuceniu ( art. 199§1 pkt 2 k.p.c.). Po ustaleniu powyższych okoliczności zobowiąże powodową spółdzielnię do wyliczenia należności związanych z użytkowaniem przez pozwaną lokalu objętych pozwem przy uwzględnieniu powierzchni lokalu (...) m<sup>2</sup> . Jeżeli zaś na wniosek stron powstanie konieczność weryfikacji przez biegłego prawidłowości sporządzonego przez pozwaną wyliczenia Sąd przeprowadzi ten dowód.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. jak w sentencji.