

Sygn. akt I ACa 528/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Barbara Owczarek SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnota (...) (...) w K.

przeciwko J. B. i T. B.

o nakazanie sprzedaży

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 28 marca 2012r., sygn. akt II C 649/10,

I) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) nakazuje sprzedaż stanowiących własność T. i J. małżonków B. wyodrębnionych lokali położonych w K. przy ulicy (...), oznaczonych numerami: (...) (z pomieszczeniem przynależnym), (...), (...), (...), (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...) wraz ze związanymi z tymi lokalami ułamkowymi prawami do użytkowania wieczystego gruntów obejmujących działki, na których posadowiona jest nieruchomość wspólna, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – w drodze licytacji przeprowadzonej na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości;

2) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 28 231,70 (dwadzieścia osiem tysięcy dwieście trzydzieści jeden i 70/100) złotych tytułem kosztów procesu;

II) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 26 141 (dwadzieścia sześć tysięcy sto czterdzieści jeden) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Powódka - Wspólnota (...) (...) w K. przy ul. (...) - wniosła przeciwko pozwanym T. B. i J. B. pozew o nakazanie sprzedaży wyodrębnionych lokali położonych w K. przy ul. (...), stanowiących własność pozwanych w drodze licytacji na podstawie art. 16 ustawy o własności lokalu i przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także kosztów przygotowania odpisów powództwa według wykazanych kosztów w kwocie 163,89 złotych, kosztów wykazania umocowania Zarządu Wspólnoty (wyciągi z aktów notarialnych) w kwocie 29,28 złotych i 80,52 złotych oraz kosztów ustanowienia pełnomocnika w kwocie 17,00 złotych.

W uzasadnieniu powództwa powódka wskazała, że pozwani przewlekłe zalegają w płatnościach na rzecz wspólnoty, uporczywie uchylają się od opłat na rzecz wspólnoty, stosują samowolę rozliczeniową w zakresie ponoszenia kosztów nieruchomości wspólnej, samowolę rozliczeniową w zakresie ponoszenia kosztów lokali wyodrębnionych, a regulowanych wobec dostawców przez wspólnotę, samowolę w zakresie korzystania z powierzchni wspólnych, podejmują działania szkodliwe dla wspólnoty i innych jej uczestników, naruszają zasady współzycia społecznego. Każdą z wymienionych podstaw powódka szczegółowo uzasadniła i udokumentowała.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli, że powództwo jest nieuzasadnione wobec niespełnienia żadnej z przesłanek z art. 16 ustawy o własności lokali. Zarzucili, iż strona powodowa uzasadniając swoje żądanie przytoczyła przesłanki, które nie zostały wymienione w przywołanym przepisie, co nie tylko nie jest zgodne z ustawą, ale także z konstytucyjną zasadą ochrony własności. Odnośnie do zarzutu długotrwałego zalegania z zapłatą naliczanych opłat pozwani podali, że koniecznym jest wykazanie przez powódkę istnienia obowiązku zapłaty, długotrwałości zwłoki w zapłacie oraz utrzymującej się zaległości w dacie wyrokowania. Pozwani zaznaczyli, iż skorzystali z przysługującego im uprawnienia do kwestionowania wysokości naliczanych przez wspólnotę zaliczek odnoszących się do kosztów utrzymania ich własnej nieruchomości, a następnie oczekiwali na prawomocne rozstrzygnięcie tej kwestii przez sąd. Stanęli na stanowisku, że procesy sądowe toczące się pomiędzy stronami są wyrazem realizacji ustawowych uprawnień pozwanych do kwestionowania wysokości zaliczek, co jednak nie może rodzić dla nich negatywnych przesłanek w postaci uznania, iż zostały spełnione przesłanki z art. 16 ustawy o własności lokali.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powódki Wspólnoty (...) (...) w K. solidarnie na rzecz pozwanych J. B. i T. B. kwotę 7.317,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na uzasadnienie wydanego orzeczenia Sąd pierwszej instancji przytoczył poniższe motywy:

Pozwani nabyli lokal nr (...) położony na parterze budynku wraz z przynależną piwnicą oraz lokale położone w przyziemiu budynku oznaczone numerami (...) stanowiące udział wynoszący 10,48 % we Wspólnocie (...) (...) w budynku położonym przy ul. (...) w K.. Wspólnota zawiązana została 1 stycznia 2008 roku i od 12 miesiąca jej istnienia pozwani zaprzestali regulowania opłat związanych z udziałem we współwłasności w pełnej wysokości. Konflikt pomiędzy stronami dotyczy lokali położonych w przyziemiach budynku, gdyż pozwani twierdzą, że nie mają obowiązku pokrywania ich w pełnej wysokości, bowiem lokale w przyziemiach nie mogą być traktowane jako lokale użytkowe. Wobec powyższego pozwani nie zapłacili od 13 miesiąca w całości zaliczek przewidzianych w corocznie podejmowanych uchwałach. Wspólnota dochodziła tych należności na drodze postępowań sądowych. Na skutek zapadłych orzeczeń pozwani uiszcili kwoty wynikające z orzeczeń sądowych. W sprawie prowadzona była jedna egzekucja, która zakończyła się postanowieniem o jej umorzeniu, bowiem pozwani dobrowolnie zapłacili kwotę wynikającą z tytułu wykonawczego.

Sąd Okręgowy podniósł, że ze złożonego przez powódkę rozliczenia wpłat pozwanych wynika, iż pozwani zobowiązani są do uiszczenia opłat miesięcznych w kwocie 2.802,67 złotych, zaś ich zadłużenie na dzień sporządzenia zestawienia

wynosi kwotę 14.391,31 złotych, tj. na dzień 14 marca 2012 roku. W latach poprzednich wynosiło w kolejnych latach odpowiednio: na koniec 2008 roku – 3.500,00 złotych, na koniec 2009 roku – 17.700,00 złotych, na koniec 2010 roku - 5.800,00 złotych, na koniec 2011 roku – 29.371,00 złotych. W ocenie Sądu Okręgowego nie może budzić wątpliwości fakt, że pozwani jako członkowie Wspólnoty winni uiszczać zaliczki w wysokości przewidzianej w zapadłych uchwałach, których w latach poprzednich nie zaskarżyli czyniąc to dopiero w 2011 roku. Sąd pierwszej instancji wskazał, że art. 16 ustawy o własności lokalu należy interpretować zawężająco, mając na uwadze fakt, że ingeruje w podstawowe prawa gwarantowane przez Konstytucję tj. w prawo własności. Konieczne jest między innymi wykazanie zaległości w dacie wyrokowania oraz wykazanie, że brak partycypowania w kosztach zarządu w sposób istotny zagraża stabilności finansowej wspólnoty zmuszając ją do rezygnacji z koniecznych wydatków jak remonty, zabiegi sanitarne itp. oraz pozyskiwania środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20.10.2006 r., sygn. VI ACa 353/06; LEX nr 693977). W ocenie tej Sąd Okręgowy wziął pod uwagę wartość nieruchomości pozwanych w kwocie wskazanej, jako wartość przedmiotu sporu, określoną na kwotę 414.817,00 złotych, udział pozwanych wynoszący 10,48 % oraz fakt, iż zaległości w zapłacie wahają się w granicach 6 – 7 miesięcy na dzień orzekania. Sąd Okręgowy podniósł, że wspólnota zakończyła rok 2009 i 2010 z zyskiem. W momencie spłaty zadłużenia przez pozwanych zaliczki wpłacone przez innych współwłaścicieli na koniec roku zostają im zwracane proporcjonalnie do ich uiszczenia. Podniesiono, że inni współwłaściciele również zalegają z opłatami. Sąd pierwszej instancji wskazał także, iż w przypadku remontu dachu planowanego na rok 2009 nie wszyscy współwłaściciele uiszcili konieczne zaliczki, w związku z czym fundusz powierniczy został rozwiązany, a wypłacone zaliczki zwrócono (w tym zwrócono zaliczkę pozwany). W 2010 roku pozwany wpłacił zaliczkę po ukończeniu remontu na skutek orzeczenia Sądu, ale strona powodowa nie pamięta czy wszyscy współwłaściciele wpłacili zaliczki w tym terminie. Sąd Okręgowy wskazał, że przesłuchani w sprawie świadkowie W. M., C. S., A. M., P. S. zeznali, iż między stronami istnieje konflikt od momentu zakwestionowania przez pozwanych zaliczki za przyziemia, tak jak za lokale użytkowe, co pozwany zawsze kwestionował. Również zeznania w charakterze powoda W. K. i B. M. oraz zeznania pozwanego J. B. świadczą o zaistniałym konflikcie, którego finałem są wytoczone sprawy, których było 9: w tym 6 spraw wytoczonych zostało przez powodową wspólnotę, a 3 przez pozwanych.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że fakt wytoczenia przez pozwanych powództw o uchylenie uchwał wspólnoty nie może być traktowany jako działanie na szkodę powódki, ponieważ pozwani korzystają ze swoich ustawowych uprawnień. Odnosząc się do powództw o zapłatę wytoczonych pozwany przez wspólnotę, Sąd Okręgowy wskazał, że zaległości te zostały zapłacone wraz z odsetkami i kosztami procesu, wobec czego trudno się dopatrzeć straty powódki z winy pozwanych. W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka nie udowodniła również, aby pozwani wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynili korzystanie z innych lokalu lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny i poczynione rozważania, Sąd Okręgowy uznał, iż nie zostało wykazane spełnienie przesłanek z art. 16 ustawy o własności lokali, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła powódka, zaskarżając wyrok w całości. Powódka zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

1. art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez:

- błędne przyjęcie, iż nie zaistniały przesłanki skutkujące sprzedażą wyodrębnionych lokali położonych w K. przy ul. (...) stanowiących własność pozwanych T. i J. B. w drodze licytacji na podstawie wyżej wymienionego art. 16 ustawy o własności lokali i przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
- nieuwzględnienie w ocenie stanu faktycznego sprawy funkcji i znaczenia przepisu art. 16 ustawy o własności lokali polegającej na eliminowaniu ze wspólnoty lokali użytkowych osób, których zachowanie zagraża interesom tejże wspólnoty i jest uciążliwe dla pozostałych właścicieli lokali,

- nieuwzględnienie stanowiska doktryny wskazującego, że uiszczenie przez pozwanych właścicieli zaległych opłat (w niniejszej sprawie w części) nie czyni powództwa opartego na art. 16 ustawy o własności lokali bezpodstawnym, gdyż liczy się sam fakt długotrwałego zalegania z opłatami, a nie dochodzenie wierzytelności.

2. art. 5 k.c. poprzez:

#.

- nieuwzględnienie faktu, że działanie pozwanych jest nadużywaniem przysługującego im prawa, sprzecznym ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji prowadzi do paraliżowania działań Wspólnoty i stanowi realną groźbę dla jej bieżącego i sprawnego funkcjonowania;
- niepłacenie przez pozwanych od grudnia 2008 roku do nadal zaliczek płatnych i obowiązujących na podstawie ważnie powziętych uchwał i prawomocnych wyroków sądowych, pomimo ewidentnego wskazania mechanizmu płacenia zaliczek wskazanego w uzasadnieniu orzeczenia przez Sąd Rejonowy w Będzinie z dnia 16 listopada 2009 roku (sygn. akt I C 389/09).

Powódka zarzuciła wyrokowi także naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

1. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego prowadzące do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią materiału dowodowego, co skutkowało uznaniem, że:

#.

- powódka nie wykazała, iż pozwani zalegają długotrwale i w sposób uporczywy na rzecz Wspólnoty z płatnościami;
- brak partycypowania przez pozwanych w kosztach zarządu, nie zagraża w sposób istotny stabilności finansowej powódki;
- działania pozwanych nie zagrażają prawidłowemu funkcjonowaniu Wspólnoty;
- zaliczki na niedopłaty pozwanych są „normą prawną”, albowiem po ich wpłaceniu z opóźnieniem przez pozwanych, zadłużenia są zwracane członkom Wspólnoty, którzy je wnieśli;
- zapłata zaległości przez pozwanych na rzecz powódki wynikająca z wyroków sądowych jest wystarczająca do przyjęcia twierdzenia, że powódka nie doznała straty z winy pozwanych;

2. naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktów mających istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie, że:

- występowanie powódki na drogę postępowania sądowego było konsekwencją długotrwałego zalegania przez pozwanych z zapłatą;
- jedynie dzięki podjęciu uchwały o poborze zaliczek na niedopłatę właścicielską powódka miała możliwość uregulowania swoich zobowiązań i kontynuowania działalności;
- powódka zmuszona była do przedsięwzięcia czynności mających na celu zapobieżenie utracie płynności finansowej przez Wspólnotę między innymi przez podjęcie uchwał o niedopłatach właścicielskich.

3. naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, co w konsekwencji nie pozwala na dokonanie oceny sposobu dokonania przez Sąd ustaleń faktycznych dotyczących niezastnienia przesłanek określonych w art. 16 § 1 ustawy o własności lokali;

4. naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej i wybiórczej oceny materiału dowodowego zamiast swobodnej oceny na podstawie wszechstronnego rozważenia całości zebranego materiału, co skutkowało wydaniem wyroku sprzecznego z zebraniem materiałem dowodowym i przepisem art. 16 ustawy o własności lokali.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Z ostrożności procesowej powódka wniosła o zasądzenie kosztów postępowania w I i II instancji wraz z kosztami zastępstwa procesowego na podstawie art. 102 k.p.c., albowiem pozwani swoim zachowaniem sprowokowali i doprowadzili do wniesienia pozwu, nie respektując prawomocnych orzeczeń sądowych i ważnie podjętych uchwał w przedmiocie zaliczek na rzecz wspólnoty.

Ewentualnie powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi po raz kolejny podnieśli, iż w sprawie nie zostały spełnione przesłanki z art. 16 ustawy o własności lokali.

W kolejnych pismach procesowych strony pottrzymały swoje stanowiska w sprawie.

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

Na wstępie należy się ustosunkować do zarzutów obrazy prawa procesowego, albowiem jedynie przy prawidłowo ustalonym i ocenionym stanie faktycznym zasadnym jest odnoszenie się do zarzutów obrazy prawa materialnego.

Powódka zarzuciła naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, prowadzące do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią materiału dowodowego, co skutkowało uznaniem, że powódka nie wykazała twierdzeń szczegółowo wymienionych w apelacji. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana przez Sąd Okręgowy prawidłowo. Powódka nie wykazała, aby rozumowanie Sądu pierwszej instancji obarczone było błędami natury logicznej, czy też pozostawało w sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Ustalenia, których niepoczynienie (lub też błędne poczynienie których) zarzuca powódka w ramach omawianej podstawy apelacyjnej, dotyczą w istocie oceny zaistnienia w rozpoznawanej sprawie przesłanek z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej: ustawa o własności lokali). Zatem zarzuty te powinny być sformułowane w powiązaniu z zarzutem naruszenia prawa materialnego, a nie kwestionować ustalenia faktyczne. Stan faktyczny odnoszący się do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie był sporny. Natomiast każda z zakwestionowanych przez powódkę ocen zostanie poddana szczegółowej analizie w dalszej części uzasadnienia.

W ramach kolejnego zarzutu powódka zarzuciła naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktów mających istotny wpływ na wynik sprawy. Zgodnie z treścią wskazanego wyżej artykułu, przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Przytoczony przepis nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych sądu, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym. Do naruszenia tego przepisu może dojść, gdy sąd oddała wnioski dowodowe na istotne dla sprawy okoliczności faktyczne. Nie mamy natomiast do czynienia z obrazą tegoż przepisu w sytuacji, gdy Sąd pierwszej instancji nadaje lub odmawia określonym faktom znaczenia z punktu widzenia istoty rozpoznawanej sprawy. Tymczasem powódka właśnie w tej okoliczności upatruje naruszenia wskazanego przepisu, zarzucając Sądowi, że nie uwzględnił znaczenia podnoszonych przez nią faktów. W rozpoznawanej sprawie Sąd uczynił przedmiotem postępowania dowodowego fakty, które w ramach omawianej

podstawy apelacyjnej podniosła powódka. Nie nadał im natomiast znaczenia takiego, jakie w ocenie powódki winny posiadać. Wobec powyższego zarzut ten należy uznać za chybiony.

Powódka zarzuciła także Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, co w konsekwencji nie pozwala na ocenę sposobu dokonania przez Sąd ustaleń faktycznych dotyczących niezastnienia przesłanek określonych w art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali. Podnieść należy, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braku uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia (por. postanowienie SN z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, LEX nr 52726, zob. też wyroki SN: z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, LEX nr 109420, z dnia 5 października 2005 r., I UK 49/05, M. Praw. 2006, nr 4, s. 214). Przytoczony przepis wskazuje jedynie elementy konstrukcyjne, jakie powinno zawierać uzasadnienie, natomiast nie wskazuje sposobu jego skonstruowania. Dla zachowania przejrzystości pisemnych motywów, zazwyczaj najpierw Sąd przedstawia poczynione ustalenie faktyczne, a następnie dokonaną ocenę prawną żądania. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pewne elementy stanu faktycznego zostały zawarte w części odnoszącej się do rozważań prawnych, tym niemniej jego lektura nie pozostawia wątpliwości co do ustaleń, które poczynił Sąd pierwszej instancji oraz do dokonanej przez tenże Sąd wykładni przepisów znajdujących zastosowanie w sprawie.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należało uzupełnić o raport z dnia 9 lipca 2012 roku z badania rozrachunku na okoliczność zaległości pozwanych w stosunku do powódki, który to wniosek dowodowy zgłoszony został w ramach postępowania przed Sądem Apelacyjnym.

Sąd oddalił natomiast pozostałe zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe, albowiem okoliczności, na stwierdzenie których zostały zawnioskowane były bądź to bezsporne między stronami, bądź to nie miały znaczenia z punktu widzenia przedmiotu procesu.

Jak już podniesiono wyżej, stan faktyczny w sprawie w istocie nie był sporny. Natomiast rzeczą Sądu było dokonanie oceny, czy w okolicznościach sprawy zostały spełnione przesłanki wypełniające dyspozycję art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dlatego też w dalszej kolejności należy odnieść się do zarzutów powódki dotyczących obrazy prawa materialnego, który w swej zasadniczej treści zarzuca dokonanie nieprawidłowej subsumcji przez Sąd pierwszej instancji przesłanek z art. 16 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Z powyższego uregulowania wynika zatem, iż stanowi ono sankcję przeciwko członkowi wspólnoty mieszkaniowej, który nie realizuje swoich obowiązków związanych z członkowstwem. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko doktryny, iż sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno się stosować w ostateczności. Przywołany przepis powoduje bowiem daleko idące konsekwencje i wkracza w sferę własności danej osoby będącej członkiem wspólnoty. Instytucja ta niewątpliwie stanowi ingerencję w prawo własności, które podlega szczególnej ochronie na podstawie Konstytucji RP. Właściciel musi jednak zdawać sobie sprawę z nałożonych na niego obowiązków wynikających z faktu zamieszkiwania, czy też użytkowania danego lokalu i bycia członkiem wspólnoty. Z przytoczonych względów przesłanki z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali powinny być wykładane ścieśniająco. Powódka w pozwie wskazała na wiele przyczyn, mających przemawiać za uwzględnieniem jej żądania. Spośród przytoczonych okoliczności mają jednak znaczenie tylko te, które świadczą o długotrwałym zaleganiu z opłatami.

Przepis art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali na pierwszym miejscu wymienia przesłankę długotrwałego zalegania z zapłatą należnych wspólnocie opłat. Każdego właściciela lokalu obciąża (odpowiednio do jego udziału), wynikający z art. 15 ustawy o własności lokali obowiązek ponoszenia opłat, które służą utrzymaniu nieruchomości wspólnej w należytym stanie. Wysokość tych opłat ustalana jest mocą odpowiedniej uchwały członków wspólnoty. Niewątpliwie konsekwencją długotrwałego zalegania członka wspólnoty z uiszczaniem należności jest przerzucenie tego ciężaru na pozostałych właścicieli, a przy braku i takiej możliwości - brak odpowiednich środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W dalszej perspektywie sytuacja taka może doprowadzić do poważnych skutków, chociażby w zakresie możliwości przeprowadzania bieżących napraw, remontów, czy rosnącego zadłużenia z tego tytułu. Członek wspólnoty, który nie ponosi ustalonych - także z jego udziałem (za jego wiedzą) - należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w której dysponuje udziałem, narusza słuszny interes całej wspólnoty, a przez to interesy poszczególnych właścicieli tej nieruchomości.

W stanie faktycznym tej sprawy pozwani zobowiązani zostali do uiszczania opłat miesięcznych w kwocie 2.802,67 złotych. Na dzień orzekania (tak w Sądzie pierwszej instancji, jak i w Sądzie Apelacyjnym) kwota zaległości wynosiła około 14.000,00 złotych. W latach poprzednich zadłużenie wynosiło: na koniec 2008 roku - 3.500,00 złotych, na koniec 2009 roku - 17.700,00 złotych, na koniec 2010 roku - 5.800,00 złotych, a na koniec 2011 roku - 29.371,00 złotych. Z zestawienia powyższych kwot wynika, że pozwani zalegali z zapłatą należnych wspólnocie opłat, a powyższe okoliczności pozostają w sprawie bezsporne. Kwestia ta została ponadto rozstrzygnięta prawomocnymi wyrokami sądów, którymi zasądzono od pozwanych na rzecz powódki zaległe opłaty.

Opisany wyżej stan narusza interes powódki, stanowiąc dla niej przeszkodę dla stabilnego i długotrwałego wzrostu, stwarzając realne zagrożenie destabilizacji działania wspólnoty lokali użytkowych. Istotną w rozpoznawanej sprawie jest okoliczność, iż powódka stanowi wspólnotę lokali użytkowych, a więc lokali służących celom gospodarczym, których posiadanie nakierunkowane jest na osiągnięcie zysku. Z punktu widzenia interesów właścicieli lokali niezwykle ważna jest stabilizacja, zapewnienie możliwości prawidłowego korzystania z lokali z uwzględnieniem ich przeznaczenia. W lokalach usytuowanych w budynku przy ul. (...) prowadzona jest działalność gospodarcza. Właściciele lokali bądź sami prowadzą w nich działalność gospodarczą, bądź wynajmują je podmiotom zewnętrznym, uzyskując z tego tytułu przychody. Z punktu widzenia ich słusznych interesów, zachowania pozwanych stwarzają ryzyko uszczuplenia majątku wspólnoty, ograniczenia jej zysku, naruszenia jej renomy. Jedynie tytułem przykładu wskazać należy, że regulowanie płatności w obniżonej wysokości oraz z opóźnieniem stwarza ryzyko powstania zaległości w płatności obciążających wspólnotę (takich jak należności za dostawy prądu, wody, za ogrzewanie budynku), co z kolei może skutkować ich wstrzymaniem. Nadto czynienie nakładów na nieruchomość wspólną (które przecież pokrywane są z opłat uiszczanych przez współwłaścicieli) zapewnia odpowiedni standard budynku, co przekłada się na zainteresowanie podmiotów zewnętrznych w wynajęciu lokali dla prowadzenia własnej działalności gospodarczej.

Pozwani swoim zachowaniem powodują destabilizację sytuacji finansowej całej wspólnoty. Udziały pozwanych w nieruchomości wspólnej przekraczają 10 %. Aby uniknąć negatywnych konsekwencji działania pozwanych, członkowie wspólnoty zmuszeni zostali do podjęcia kroków przeciwdziałających temu stanowi rzeczy w postaci np.: dokonania przedpłaty składek przez niektórych z nich (pozwoliło to na pokrycie niedoborów spowodowanych postawą pozwanych). Konieczność znalezienia dodatkowych funduszy (dla pokrycia niedoborów) angażuje zarząd wspólnoty, który musi poświęcić więcej czasu, aby przeciwdziałać zachowaniu pozwanych. Koncentracja wysiłków powódki nie ogranicza się do wskazanych wyżej działań. Trwające ciągle postępowania sądowe pomiędzy nią a pozwanymi powodują konieczność angażowania czasu i środków, które w sporach tych zapewniają uwzględnienie interesów wspólnoty. Fakt, iż pozwani ostatecznie regulują zasądzone od nich kwoty wraz z kosztami postępowania, nie może być w tej sprawie potraktowany jako usprawiedliwienie działań pozwanych.

Powyższych kwestii nie zmieniają motywy, którymi kierują się pozwani, kontestując obowiązek regulowania płatności za swoje lokale użytkowe. Trzeba wszakże wskazać, że pozwani przegrywając kolejne spory sądowe, uparcie (od około 4 lat) odmawiają płacenia należności w pełnej wysokości, zmuszając wspólnotę do ciągłego występowania przeciwko

nim na drogę procesu o zasądzenie należności za kolejne okresy. Czynią to mimo kilkukrotnego przesądzenia zasady na korzyść wspólnoty i mimo tego, że nabywając sporne lokale zdawali sobie sprawę z ich stanu i atrakcyjności, a nade wszystko z nadania im statusu lokali użytkowych. Podkreślenia także wymaga, iż w okolicznościach tej sprawy niewnoszenie opłat nie jest wynikiem obiektywnych trudności, ale świadomych decyzji pozwanych.

W dalszej kolejności należy podnieść, iż nie można czynić współwłaścicielom lokalu zarzutu związanego z kwestionowaniem przez nich uchwał wspólnoty w trybie sądowym. Pozwani w takim przypadku korzystają ze swoich ustawowych uprawnień. Inaczej jednak należy spojrzeć na notoryczne kwestionowanie przez pozwanych wysokości opłat na nieruchomości wspólną i zmuszanie powódki do ich dochodzenia na drodze procesu. Pozwani przegrywając kolejne spory sądowe, w dalszym ciągu kwestionują zasadę naliczania opłat w pełnej wysokości za lokale użytkowe usytuowane w „pryziemiu”. Nie przyjmują do wiadomości argumentów wspólnoty oraz rozstrzygnięć sądów, jakie kolejno zapadają w sporach prowadzonych pomiędzy wspólnotą a pozwanymi.

Zgodzić należy się z poglądem Sądu Okręgowego, że dla wykazania przesłanki zalegania w płatności wykazać trzeba istnienie zaległości w dacie wyrokowania (art. 316 k.p.c.). Nie ulega wątpliwości – z przyczyn już wyżej wskazanych – że powódka istnienie tej okoliczności wykazała. Wykazano również, że brak partycypowania w kosztach zarządu zagraża stabilności finansowej wspólnoty, co z kolei przekłada się na ograniczenia w możliwości ponoszenia wydatków na bieżące opłaty, czy remonty i wymusza konieczność pozyskiwania środków pieniężnych z innych źródeł. Zdaniem Sądu odwoławczego nie zasługuje jednak na podzielenie argumentu Sądu pierwszej instancji, że powodowa wspólnota rok 2009 i 2010 zakończyła zyskiem. Jak bowiem wykazało postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie, zakończenie lat 2009 i 2010 z pozytywnym wynikiem finansowym spowodowane było działaniami powódki, do których zaliczały się m.in.: konieczność wcześniejszego uregulowania opłat przez pozostałych członków wspólnoty, czy też wytoczenie postępowań sądowych przeciwko pozwanym. Brak tych działań oznaczałby destabilizację finansową wspólnoty. Nieuwzględnienie powyższych okoliczności prowadziłyby do irracjonalnych rezultatów. Oto bowiem powódka, celem uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, wobec zachowań pozwanych, musiałaby zaniechać wszelkich czynności zapobiegających skutkom działań pozwanych. Oznaczałoby to jednak groźbę utraty najemców lokali użytkowych, a zatem poniesienie szkody. Nie może także budzić wątpliwości, że wcześniejsze uiszczenie opłat przez pozostałych współwłaścicieli zakwalifikować można jako pozyskanie środków pieniężnych z „zewnętrznych źródeł” przy wykorzystaniu najkorzystniejszego z punktu widzenia wspólnoty źródła finansowania. W istocie pozwani byli więc kredytowani przez innych członków wspólnoty, co nie znajduje żadnego uzasadnienia zwłaszcza, że nie istniały obiektywne przeszkody do terminowego wnoszenia opłat w pełnej wysokości przez samych pozwanych. Podkreślenia wymaga także, iż możliwość skorzystania ze środka przewidzianego w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali nie została uzależniona od niemożności wyegzekwowania zaległości, a uregulowanie zaległości nie przesądza o bezzasadności żądania opartego na tej podstawie.

Niewątpliwie porównanie wartości nieruchomości pozwanych (tj. 414.817,00 złotych) i kwoty zaległości (tj. około 14.000,00 złotych) ukazuje ich dysproporcję. Jednak idąc tropem rozumowania Sądu Okręgowego, w sytuacji lokalu, którego wartość jest duża, skorzystanie z możliwości wystąpienia z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu zostanie praktycznie wyeliminowane, a norma art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali praktycznie nigdy nie znajdzie zastosowania (pozwani musieliby nie regulować opłat przez kilkadziesiąt lat). Tymczasem przepis art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali nie wprowadza wymogu, aby wskazane wyżej wartości były zbliżone. Nadto działania pozwanych, którzy spłacają częściowo zaległości względem powódki, skutecznie tamowałyby zastosowanie przepisu art. 16 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu odwoławczego wykładnia przepisu nie może prowadzić do takich obostrzeń, które w istocie czyniłyby ten przepis martwym. Należy wszak zakładać racjonalność ustawodawcy i zapewnić skuteczność środków przewidzianych prawem.

Przepis art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali uzależnia uwzględnienie żądania sprzedaży lokalu od długotrwałego zalegania z zapłatą należnych od niego opłat, a nie od długotrwałości egzekucji długów z tytułu wierzytelności należnych wspólnocie. Fakt, iż pozwani ostatecznie regulowali zasądzone należności wraz z odsetkami i kosztami procesu nie wpływa na uznanie, że pozwani długotrwanie zalegali z zapłatą opłat. Swoim zachowaniem zmusili powódkę do ich kredytowania – tak w zakresie należnych wspólnocie opłat, jak i w zakresie kosztów procesu. Ustawodawca



nie określił długości okresu zalegania z opłatami poprzestając na unormowaniu „długotrwałego” zlegania z opłatami. Zatem pozostawiono możliwość interpretacji tego unormowania w procesie stosowania prawa, tak aby można było najpełniej uwzględnić okoliczności poszczególnych stanów faktycznych. Nadto w przepisie nie przewidziano nawet formy kwalifikowanej, bowiem nie wprowadzono wymogu, aby właściciel zalegał z opłatami w sposób uporczywy. Tymczasem w ocenie Sądu, w przypadku pozwanych ich postępowanie może być ocenione, jako uporczywe. Pozwani zaczęli zalegać z opłatami w rok od powstania wspólnoty i od tej pory zaległości te się utrzymują, chociaż na różnym poziomie. Postawa pozwanych zmusiła powódkę do występowania przeciwko nim na drogę postępowania sądowego, celem ciągłego egzekwowania opłat. Działanie powódki polegające na wytoczeniu powództwa w rozpoznawanej sprawie pozostaje również w zgodzie z zasadą proporcjonalności. Dotychczasowe działania pozwanych utwierdziły powódkę w przekonaniu, że nie jest w stanie uzyskać zamierzonego celu, polegającego na terminowym otrzymywaniu opłat, innymi, łagodniejszymi środkami. W szczególności nie przyniosły rezultatów próby polubownego zakończenia sporu, wprowadzenie zasady protokołowania zebrań członków przez notariusza, czy przesądzenie racji powódki w kolejnych sporach sądowych.

Podsumowując powyższe rozważania, należy stwierdzić, iż ocena prawna żądania powódki dokonana przez Sąd Okręgowy nie zasługiwała na akceptację. Sąd odwoławczy stoi bowiem na stanowisku, iż w okolicznościach sprawy została spełniona przesłanka długotrwałego zalegania z zapłatą należnych od pozwanych opłat (art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali), co uzasadniało uwzględnienie powództwa. Wobec powyższego zaskarżony wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie I.1 wyroku. O kosztach procesu postanowiono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.. Zasadzając koszty procesu uwzględniono także wskazane przez stronę powodową wydatki, które zostały uznane za celowe.