

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 grudnia 2016 r., uzupełnionym postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2017 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Ł. na rzecz powoda P. L. kwotę 3.383,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1); umorzył postępowanie w sprawie o wydanie rzeczy (pkt 2); oddalił powództwo o zapłatę w pozostałej części (pkt 3) oraz ustalił, że strona pozwana wygrała proces w 88%, pozostawiając referendarzowi szczegółowe rozliczenie kosztów.

Zapadły wyrok w zakresie pkt 1 i pkt 2 zaskarżył apelacją powód P. L.. Sformułowane przez niego zarzuty sprowadzały się do:

- błędnego i niewłaściwego ustalenia stanu faktycznego, co przejawiało się pominięciem wielu istotnych dokumentów wpływających w sposób istotny na ocenę całej sytuacji oraz rzutuujących doniośle na osąd żądań zawartych w pozwie;

- naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie:

- art. 207 § 6 k.p.c. poprzez nieoddalenie spóźnionych twierdzeń strony pozwanej, które zostały zgłoszone już po zamknięciu rozprawy, co miało miejsce dnia 19 lutego 2015 r.;

- art. 316 § 2 k.p.c. poprzez ponowne otwarcie zamkniętej rozprawy postanowieniem z dnia 30 marca 2015 r., przy braku należytych ku temu podstaw, o których mowa we wskazanym przepisie;

- obrazy unormowań materialnoprawnych poprzez ich błędne zastosowanie i w konsekwencji nieuwzględnienie słusznych i usprawiedliwionych roszczeń powoda opiewających na zasądzenie:

- zwrotu kwoty 12.127,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty wynikających z egzekucji komorniczej prowadzonej przez komornika sądowego M. D. pod sygn. Km 2070/10;

- zwrotu kwoty 3.438,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem kosztów egzekucji komorniczej w postępowaniu prowadzonym przez komornika sądowego J. K. pod sygn. Km 2736/12;

- zwrotu kosztów w wysokości 60 zł tytułem wymiany zamka do skrzynki pocztowej;

- zwrotu kosztów eksploatacji lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od 2012 r. do października 2014 r. w wysokości 6.535,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie bądź zmianę zaskarżonego wyroku, zaznaczając iż ingerencja w treść rozstrzygnięcia winna polegać na dalszym zasądzeniu na jego rzecz kwoty 22.161,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik strony pozwanej wystąpił o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz jego mocodawcy kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie podnieść należy, że apelant w sumie nie zgłosił pod adresem rozstrzygnięcia żadnych skonkretyzowanych zarzutów, okazując jedynie niezadowolenie z treści zapadłego wyroku. Główna myśl przewodnia zawarta w środku odwoławczym sprowadza się bowiem do tego, iż powód w jego przekonaniu winien otrzymać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zwrot wszystkich uprzednio wyegzekwowanych od niego należności, jak również dostać rekompensatę

w postaci odszkodowania za zaistniałe po jego stronie wymierne szkody materialne. Zajęte przez skarżącego stanowisko nie zasługuje jednak na aprobatę. Tym samym zainicjowana przez niego kontrola instancyjna nie może doprowadzić do wzruszenia orzeczenia, noszącego walor prawidłowości i zgodności z prawem. Na pozytywną ocenę wyroku nie wpływają zaś pewne drobne uchybienia związane z konstrukcją i brzmieniem uzasadnienia. W istocie rzeczy chodzi tutaj o niewielkie mankamenty wpływające na klarowność wyводу, które w pewnym stopniu utrudniały odtworzenie toku rozumowania Sądu Rejonowego. Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy zdecydował się na zbiorcze i skrótowe zestawienie najważniejszych zdarzeń, celem ich uporządkowania i usystematyzowania. Do tego grona zalicza się co następuje:

- P. L. jako właściciel mieszkania nr (...) miał zaległości płatnicze wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) za okres do dnia 31 grudnia 2009 r., czego skutkiem było wytoczenie w dniu 18 lutego 2010 r. powództwa przeciwko niemu o zapłatę kwoty 8.407 zł;

- powyższa kwota została zasądzona nakazem zapłaty z dnia 29 marca 2010 r., wydanym w postępowaniu upominawczym o sygn. II NC 155/10;

- w oparciu o ten nakaz, zaopatrzony w klauzulę wykonalności, doszło do wszczęcia postępowań egzekucyjnych:

1) sprawa Km 2070/10 prowadzona od dnia 21 czerwca 2010 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu M. D. w ramach której:

- wyegzekwowano od dłużnika kwotę 14.082,13 zł,

- doszło do umorzenia postępowania egzekucyjnego ponad wskazaną kwotę postanowieniem komorniczym z dnia 4 lutego 2014 r., z jednoczesnym ustaleniem kosztów egzekucji na kwotę 1,264,17 zł, którą obciążono dłużnika,

- na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w W. z dnia 22 kwietnia 2016 r. w sprawie VII Co 69/15 nastąpiło oddalenie skargi dłużnika na czynność komornika w postaci umorzenia postępowania egzekucyjnego oraz ustalenia i obciążenia dłużnika kosztami egzekucji w wysokości 1.264,17 zł

2) sprawa Km 67/11 prowadzona od dnia 3 marca 2011 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi J. K. w ramach której:

- czynności egzekucyjne skierowano wobec nieruchomości dłużnika w postaci mieszkania,

- nie wyegzekwowano od dłużnika żadnej kwoty,

- doszło do umorzenia postępowania egzekucyjnego postanowieniem z dnia 2 lipca 2012 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w sprawie II 1 Co 787/12;

- postanowieniem z dnia 26 października 2012 r. komornik podjął postępowanie egzekucyjne i je umorzył na podstawie art. 825 pkt. 1 k.p.c.; ustalił koszty postępowania egzekucyjnego na kwotę 1.635,84 zł, obciążając nimi dłużnika; zwrócił wierzycielowi tytuł wykonawczy

i niewykorzystaną część zaliczki w kwocie 1491,96 złotych oraz wezwał dłużnika do zapłaty reszty kosztów w kwocie 1635,84 złote w terminie tygodniowym pod rygorem egzekucji;

- na mocy postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 12 października 2016 r. w sprawie IV Cz 2704/15 nastąpiło częściowe uwzględnienie skargi dłużnika na czynność komornika, ujętą w postanowieniu z dnia 26 października 2012 r., w wyniku czego zmieniono rozstrzygnięcie w zakresie kosztów egzekucji, którymi obciążono kosztami postępowania egzekucyjnego wierzyciela;

- postanowieniem z dnia 24 stycznia 2012 r. Sąd przywrócił P. L. termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, przy czym sprawie nadano sygn. II C 88/12;

- na gruncie tej sprawy strony dnia 23 marca 2012 r. zawarły ugodę mocą której P. L. zobowiązał się do zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 6.538,46 zł w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności, zaś Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na powyższe warunki ugody oraz oświadczyła, że ugoda wyczerpuje wszystkie jej roszczenia w stosunku do P. L. objęte żądaniem pozwu z dnia 9 lutego 2010 r. oraz dalsze należności z tytułu eksploatacji lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) za okres do grudnia 2011r. włącznie;

- postanowieniem z dnia 23 marca 2012 r. Sąd umorzył postępowanie;

- w dniu 11 sierpnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa skierowała do Komornika Sądowego J. K. wniosek o wszczęcie nowego postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego w postaci ugody zawartej w sprawie II C 88/12, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu z dnia 31 lipca 2012 r., w toku tego postępowania o sygn. Km 2736/12:

- komornik przyznał wierzycielowi kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu egzekucyjnym,

- wyliczone na dzień 4 stycznia 2014 r. odsetki od należności głównej wyniosły 1.485,75 zł,

- dłużnik przełał na konto komornika w dniu 9 lutego 2014 r. kwotę 9.974,54 zł, z czego przekazano wierzycielowi kwotę 7.691,46 zł.

Co ważne wszystkie powyższe okoliczności ujawnił też Sąd Rejonowy, choć uczynił to w innej konfiguracji i niekiedy z odmiennym rozłożeniem akcentów. Z tego też względu nie można się zgodzić ze skarżącym, że jakiegokolwiek dokumenty i dowody zostały pominięte lub zbagatelizowane. Obrazu rzeczy nie zmienia też to, iż Sąd w ramach przysługujących mu uprawnień i kompetencji inaczej ocenił ten materiał, przedstawiając wnioski i konkluzje nieprzystające do oczekiwań powoda.

Powracając do meritum w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do niezwykle ważkiego zagadnienia, związanego z tym jakie skutki dla postępowania egzekucyjnego ma utrata mocy przez nakaz zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym na skutek złożonego sprzeciwu. Ogólnie rzecz biorąc utrata mocy przez nakaz oznacza, że orzeczenie przestaje istnieć, a dalsze postępowanie toczy się na drodze właściwego postępowania według przepisów o postępowaniu przed sądami I instancji. Z tych względów wspomniany sprzeciw jest środkiem zaskarżenia o charakterze restytucyjnym albowiem sprawa powraca do początkowego etapu, jak gdyby zaskarżone orzeczenie nie zostało wydane. W piśmiennictwie zwraca się uwagę, iż utrata mocy nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na skutek wniesienia sprzeciwu następuje ex lege i czyni niedopuszczalnym prowadzenie postępowania egzekucyjnego, a więc dokonywanie wszelkich dalszych czynności zmierzających do egzekwowania roszczenia, w tym i nadanie klauzuli wykonalności. (tak M. Ł. „Skutki utraty mocy nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym dla postępowania egzekucyjnego” opubl. Monitor Prawniczy Nr 21/2007). Podstawą egzekucji jest przecież tytuł wykonawczy, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności (art. 776 k.p.c.). Natomiast art. 505 § 1 k.p.c. przesądza o utracie mocy przez nakaz zapłaty, który stanowił tytuł egzekucyjny stosownie do art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c. Zdaniem tego autora poprawnym wydaje się wnioskowanie, że skoro nakaz zapłaty będący podstawą egzekucji (art. 776 k.p.c.) utracił moc wskutek wniesienia sprzeciwu przez skarżącego, to nie można prowadzić postępowania egzekucyjnego w oparciu o nieistniejący prawnie tytuł egzekucyjny. W takich przypadkach zarówno sąd rozpoznający sprawę, jak i sąd nadzorujący egzekucję obowiązani są do działania z urzędu i do usuwania spostrzeżonych nieprawidłowości (por. art. 359 § 1 k.p.c. oraz art. 759 § 2 k.p.c.). Jeżeli zatem nakaz zapłaty utracił moc, sąd który go wydał nie powinien nadawać mu klauzuli wykonalności, a jeżeli już to uczynił, powinien uchylić postanowienie w tym przedmiocie na podstawie art. 359 § 1 k.p.c. Inna typowa sytuacja zachodzi

wtedy, gdy sąd przywraca stronie termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty po tym jak stwierdził już prawomocność nakazu i wydał ten tytuł wraz z klauzulą wierzycielowi. Wówczas z reguły dochodzi więc do wszczęcia egzekucji, wobec czego pojawia się kolejne pytanie dotyczące tego czy dłużnik ma określone środki obrony przed prowadzoną egzekucją, jeżeli tytuł egzekucyjny został ex lege pozbawiony mocy prawnej po jej wszczęciu. Nie ulega wątpliwości, iż brak jest w tym przedmiocie wyraźnej regulacji, która by jednoznacznie określała jakimi możliwościami w tym zakresie dysponuje dłużnik. W rachubę wchodzi tutaj dwa alternatywne rozwiązania. Po pierwsze pamiętać trzeba o treści art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. stanowi, że postępowanie umarza się w całości lub w części z urzędu, jeżeli egzekucja jest ze względu na przedmiot lub osobę dłużnika niedopuszczalna. Z tego też względu sąd nadzorujący egzekucję powinien usuwać spostrzeżone uchybienia organu egzekucyjnego, działając z urzędu. Podstawę takiej interwencji stanowi przepis art. 759 § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może z urzędu wydawać komornikowi zarządzenia zmierzające do zapewnienia należytego wykonania egzekucji oraz usuwać spostrzeżone uchybienia. Rezultatem tego winno być umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, który utracił moc, jako niedopuszczalnego, przy czym skutek ten powinien stwierdzić sąd – także bez wniosku strony, o ile wiadomość o okoliczności stanowiącej przeszkodę do prowadzenia postępowania egzekucyjnego poweźmie z urzędu. Za tym rozwiązaniem, opartym na umorzeniu postępowania na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c., opowiada się część doktryny, w tym i wskazany M. Ł.. Po drugie zgodnie z art. 825 pkt 2 k.p.c. organ egzekucyjny umorzy postępowanie w całości lub w części na wniosek, jeżeli tytuł wykonawczy został pozbawiony wykonalności prawomocnym orzeczeniem. Przyjmuje się, że orzeczeniem pozbawiającym tytuł wykonawczy jest między innymi: wyrok wydany na podstawie art. 840 k.p.c. pozbawiający tytuł wykonawczy wykonalności lub ograniczający go, postanowienie sądu II instancji uchylające klauzulę wykonalności lub rygor natychmiastowej wykonalności oraz orzeczenie stwierdzające całkowite albo częściowe nieistnienie obowiązku objętego tytułem wykonawczym. Jednocześnie w komentarzach do tego przepisu pojawia się dość zgodny pogląd, że jego dyspozycja nie obejmuje wypadków pozbawienia wykonalności tytułów wykonawczych z mocy ustawy (zob. E. Wengerek, [w:] J. M. Romańska (red.), *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz s.302* oraz Janusz Jankowski *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego – do art. 825 k.p.c.*, wyd. C.H. Beck, Legalis). Przyjęcie takiego stanowiska wg autorów prowadzi do zaakceptowania braku skutecznego środka prawnego pozwalającego na umorzenie egzekucji wszczętej na podstawie nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym po stwierdzeniu jego prawomocności i nadaniu klauzuli wykonalności, który następnie utracił moc, w wyniku przywrócenia terminu do wniesienia sprzeciwu (art. 505 § 1 k.p.c.). Natomiast możliwe jest do zaakceptowania poszukiwanie skutecznego środka ochrony prawnej dłużnika przez umożliwienie mu złożenia wniosku o umorzenie egzekucji w trybie art. 825 pkt 2 k.p.c. Przyjąć bowiem należy, że prowadzenie egzekucji na podstawie tytułu egzekucyjnego, który utracił moc ex lege, od tego momentu jest niedopuszczalne. W konsekwencji stwierdzić należy, że różni autorzy wskazują na odmienne podstawy umorzenia w sytuacji, gdy nakaz zapłaty będący podstawą egzekucji traci moc wskutek złożonego sprzeciwu. Niezależnie od tego wspólnym elementem obu tych koncepcji jest konieczność umorzenia postępowania egzekucyjnego, z racji jego niedopuszczalności. Identyczny skutek wystąpił również w odniesieniu do dwóch egzekucji o sygn. Km 2070/10 i Km 67/11 toczących się przeciwko dłużnikowi P. L..

Kolejną doniosłą kwestią jest to, czy ważne i skuteczne pozostają wcześniejsze czynności egzekucyjne, zwłaszcza jeżeli doprowadziły one do ściągnięcia należności w całości lub w części. Co do zasady postępowanie komornika w tym zakresie uznać należy za prawidłowe, tym bardziej że organ egzekucyjny nie dysponuje z urzędu wiedzą o utracie mocy przez nakaz zapłaty. Z pola widzenia nie może też umknąć, że w postępowaniu egzekucyjnym nie ma znaczenia, jakie dowody posłużyły do rozstrzygnięcia sprawy sądowej. Obie wymienione egzekucje były prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego, jakim był ów nakaz zapłaty, a zatem, to jego treść miała istotne znaczenie. Poza tym w postępowaniu egzekucyjnym nie podlega merytorycznej ocenie podstawa wniosku o wszczęcie tego postępowania. Przepis art. 804 k.p.c. wprowadza bowiem wyraźne rozgraniczenie postępowania rozpoznawczego i egzekucyjnego. Stwierdza się, że zadanie organu egzekucyjnego polega na wykonaniu tytułu wykonawczego, a nie weryfikowaniu zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem, gdyż badanie merytoryczne tego obowiązku spoczywa w gestii sądu w postępowaniu rozpoznawczym poprzedzającym postępowanie egzekucyjne. Z tej też przyczyny komornik nie miał tutaj żadnego wyboru i jako organ egzekucyjny musiał wywiązać się ze swoich zadań i powinności, skoro taka była wiążąca da niego wola wierzyciela. Z kolei odpowiedź na wyżej postawione pytanie tak naprawdę zależy od

rezultatu postępowania toczącego się po wniesieniu sprzeciwu. Na tej płaszczyźnie Sąd przychyliła się do stanowiska jednej ze stron, co w modelowym ujęciu przekłada się na zasądzenie dochodzonej należności lub też oddalenie powództwa. Pozytywna ocena roszczenia strony powodowej oznacza, iż przysługują jej wcześniej ściągnięte kwoty, które tym samym w całości lub części zalicza się na poczet nowo zasądzonej należności. Z kolei dyskwalifikacja powództwa związana z podzieleniem argumentacji przytoczonej w sprzeciwie jest równoznaczna z przyznaniem ściągniętym kwotom piętna nienależności, co rodzi konieczność ich zwrotu na rzecz wygranego pozwanego. Natomiast przedmiotowa sprawa nie doszła do żadnego z tych etapów, albowiem strony na gruncie postępowania o sygn. II C 88/12 zawarły ugodę, która ze względu na swoją treść i konstrukcję jeszcze bardziej zagmatwała i tak już skomplikowany obraz rzeczy.

Przed wszystkim tego typu działanie stron podlega ocenie poprzez pryzmat przesłanek wynikających z art. 917 k.c. Wedle tego unormowania przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać w przyszłości. Jak trafnie w wielu w wypowiedziach podkreślił Sąd Najwyższy, o kwalifikacji czynności prawnej jako ugody „nie decydują ustępstwa, jakie strony czynią sobie wzajemnie w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego, odniesione do rzeczywistej, obiektywnie ustalonej treści tego stosunku, lecz ustępstwa jakie strony czynią sobie wzajemnie w porównaniu do rozumienia przez każdą z nich treści stosunku prawnego i przekonania o rodzaju oraz wielkości roszczeń z niego wynikających”. Inaczej mówiąc w przypadku ugody pozasądowej wzajemne ustępstwa nie muszą być ekwiwalentne ani, obiektywnie równe. Przez to moc wiążącą i skuteczność będzie zatem miała nawet taka uгода, w ramach której w zakresie ekwiwalentności ustępstw występują daleko idące różnice. W tym też duchu należy odczytywać i interpretować ugodę stron z dnia 23 marca 2012 r. Dla przypomnienia zasady tłumaczenia i wykładni oświadczeń woli ustanawia art. 65 § 1 i § 2 k.c. Jego znaczenie jest jednak znacznie większe niż można byłoby przypuszczać na podstawie jego brzmienia. Wynika ono z przyjętej koncepcji oświadczenia woli jako wypowiedzi (znaku) regulującej sytuację prawną jakichś podmiotów. Tłumaczenie oświadczenia woli, o którym mówi art. 65 k.c., stanowi zatem zespół czynności prowadzących do ustalenia znaczenia tej wypowiedzi. W pierwszej kolejności chodzi tu o ustalenie, czy wypowiedź ta ma spełniać funkcję regulującą (czy jest oświadczeniem woli), a w dalszej kolejności o ustalenie jej znaczenia istotnego z prawnego punktu widzenia (treści dokonywanej regulacji). Ogólnie rzecz biorąc art. 65 k.c. rozumie się zgodnie z założeniami tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, zmierzającej do uwzględnienia w odpowiednim zakresie zarówno rzeczywistej woli podmiotu składającego oświadczenie woli, jak i wzbudzonego przez to oświadczenie zaufania innych osób. Od razu z całą stanowczością trzeba jednak zaznaczyć, że wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z jej treścią. Przed wszystkim nie można pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem użyte sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić (tak SN w wyrokach z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 427/06, opubl. baza prawna LEX Nr 274149; z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, opubl. baza prawna LEX Nr 253385 oraz z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 250/08, opubl. baza prawna LEX Nr 484668). Wedle innej podobnej wypowiedzi, gramatyczne dyrektywy wykładni mają walor znaczący zwłaszcza wówczas, gdy treść umowy jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według jasnych reguł znaczeniowych. W efekcie za pomocą reguł wykładni nie można nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy (tak SN w wyroku z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 365/07, opubl. baza prawna L.). Judykatura dość konsekwentnie stoi więc na stanowisku, że ustalanie znaczenia oświadczenia woli należy zaczynać od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego. Przy wykładni oświadczenia woli należy – poza kontekstem językowym – brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej (por. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 95/07, opubl. baza prawna L.).

Przenosząc te uwagi na realia kontrolowanej sprawy należy zauważyć, że wolą stron było ostateczne uregulowanie występującego pomiędzy nimi długoletniego i natężonego sporu. Analizując konstrukcję i treść przedmiotowej ugody Sąd Rejonowy doszedł do słusznego wniosku, że strony umowy wyraziły swoją wolę w sposób w miarę jednoznaczny i wyraźny. Jak się jednak następczo okazało każda ze stron wspomnianą ugodę odebrała zupełnie inaczej. Wedle powoda był on zobligowany tylko i wyłącznie do uiszczenia kwoty 6.538,46 zł wymienionej w ugodzie. Z kolei dla Wspólnoty oczywistym było, iż ta kwota zaspakaja całość jej roszczeń za okres do grudnia 2011 r., ale w połączeniu i zsumowaniu z uprzednio wyegzekwowaną należnością. Całokształt ówczesnych okoliczności wskazuje zaś na to, iż zasadny jest punkt widzenia strony pozwanej. Zaznaczenia wymaga, iż pierwotny pozew opiewał na kwotę 8.406,32 zł z tytułu zaległości za okres od dnia 31 grudnia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. Natomiast ugoda odnosiła się też do następnego 2 – letniego okresu, kończącego się w grudniu 2011 r., w którym te zaległości, przy braku regulowania opłat, jeszcze urosły o kilka tysięcy. Tym samym niczym nie uprawnionym jest twierdzenie powoda, że Wspólnota przystała na zapłatę przez niego jedynie kwoty 6.538,46 zł. Takie działanie nie tylko byłoby nielogiczne, nierozsądne, nieracjonalne i nieekonomiczne, ale również podpadałoby pod znamiona przestępstwa niegospodarności. W ten sposób wspólnota naraziłaby przecież na szwank dobro i interesy swoich członków, rezygnując z należnych jej opłat, służących utrzymaniu całej nieruchomości. Dodatkowo nie można przeoczyć, iż P. L. doskonale wiedział, iż jak dotąd wyegzekwowano od niego kwotę 12.600 zł, co sam wyraźnie przyznał w piśmie przygotowawczym (k. 168), w którym zamieścił stosowne oświadczenie na ten temat. Gdyby więc ta kwota podlegała jakemukolwiek rozliczeniu lub kompensacie, tak jak chciał tego skarżący, to odpowiednia wzmianka w tym przedmiocie znalazłaby się w treści ugody. Tymczasem nic takiego nie uczyniono, wobec czego przyjąć należy, iż z treści ugody płynie wniosek o tym, że ma on jeszcze dodatkowo zapłacić, czyli ponad to co ściągnął komornik. Z kolei jako zbytne, niepraktyczne, niecelowe i potencjalnie niebezpieczne jawiło się ewentualnie umieszczenie w ugodzie zapisu o tym, że powód ma też uregulować kwotę 12.600 zł, ponieważ wymagało to jej zwrotu, który w razie wcześniejszego dokonania, nie dawał gwarancji, że uda się z powrotem tą należność odzyskać. Oprócz tego powód samodzielnie i dobrowolnie przystąpił do przelewu kwoty z ugody, czyli nie miał wątpliwości, że musi uregulować dalszą należność ponad to co zapłacił komornikowi. Reasumując w tym zakresie ostać się musi spójny i przekonujący wywód Sądu Rejonowego, że wolą stron przy zawieraniu opisanej wyżej ugody było pomniejszenie należności P. L. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej o kwoty wyegzekwowane przez komornika, które tym samym zostały uwzględnione w ugodzie. Przy takim zaś ujęciu nie ma możliwość zwrotu i zasądzenia na rzecz powoda wskazanej przez niego kwoty na poziomie 12.127,22 zł, co czyni niezasadnym podniesiony na tym tle zarzut.

Na aprobatę nie zasługuje również zapatrywanie skarżącego o konieczności zwrotu przez Wspólnotę kwoty 3.438,08 zł z tytułu niesłusznie pobranych od niego kosztów komorniczych w sprawie Km 2736/12. Zaznaczenia wymaga, że w postępowaniu egzekucyjnym – w miejsce występującej w procesie reguły rozstrzygania o kosztach w zależności od wyniku sprawy (art. 98 i nast. k.p.c.) obowiązuje zasada zwrotu przez dłużnika wierzycielowi kosztów celowych, tj. niezbędnych do przeprowadzenia egzekucji (art. 770 k.p.c.). Koszty postępowania egzekucyjnego przed komornikiem ustala sam komornik, a ściągają się je wraz z egzekwowanym roszczeniem. Szczegółowe składniki tych kosztów ustalone zostały ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sadowych i egzekucji (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 790). Nie można przy tym przeoczyć, że w zakresie kosztów postępowania egzekucyjnego obowiązuje zasada ich unifikacji i koncentracji. Mogą one być ustalone wyłącznie w tym postępowaniu, w którym wynikły, co wyklucza możliwość ich ustalenia w jakimkolwiek innym postępowaniu (por. wyrok SN z 14 czerwca 1973 r., I CR 250/73, OSNC 1974/6/110). Analogiczne stanowisko utrzymało się w odniesieniu do możliwości dochodzenia kosztów postępowania rozpoznawczego w odrębnym postępowaniu (por. uchwała SN z 14 maja 1965 r., III CO 73/64, OSNC 1966/7-8/108; postanowienie SN z 9 kwietnia 1968 r., II CR 30/68, LEX nr 6308; uchwała SN z 10 lutego 1995 r., III CZP 8/95, OSNC 1995/6/88; wyrok SN z 21 września 2005 r., V CK 139/05, LEX nr 186929). Regułą jest zatem orzekanie o kosztach danego postępowania w tymże postępowaniu, w którym one powstały, w orzeczeniu kończącym sprawę. Znaczenie i rola zasady z art. 770 k.p.c. polega zaś na tym, że dłużnik ponosi koszty egzekucji, ale tylko w zakresie kosztów, które są zarazem niezbędne i celowe, a zatem wprost zmierzają do wyegzekwowania konkretnego świadczenia. Zgodnie z powszechnie akceptowanym poglądem, egzekucja jest celowa tylko wówczas, gdy podejmowane przez komornika czynności mają wpływ na sprawne zaspokojenie żądania wierzyciela i są

zgodne z przepisami prawa egzekucyjnego. Dłużnik nie powinien więc być obciążony kosztami, gdy nie dał on podstawy do wszczęcia przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego, np. gdy realizuje dobrowolnie, w ustalonym terminie, nałożony na niego w tytule wykonawczym obowiązek (Komentarz do art. 770 Kodeksu postępowania cywilnego. Z. Szczurek – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Podobnie zapatruje się w tej kwestii judykatura nakazując każdorazowo zbadanie czy wydatek poniesiony w postępowaniu egzekucyjnym był konieczny i czy przeprowadzenie egzekucji w ogóle było celowe. W tym miejscu warto podkreślić, iż przesłanka „niecelowego wszczęcia egzekucji” nie została w przepisach zdefiniowana. Niemniej ugruntowany jest pogląd, iż postępowanie egzekucyjne jest niecelowo wszczęte, jeżeli już w chwili złożenia wniosku egzekucyjnego czynności podejmowane przez komornika nie mogły doprowadzić do zrealizowania obowiązku objętego tytułem wykonawczym, zaś wierzyciel jeszcze przed złożeniem wniosku egzekucyjnego mógł się o tym dowiedzieć i nie składać wniosku egzekucyjnego. Natomiast w niniejszej sprawie taka sytuacja ewidentnie nie zaszła. Co prawda P. L. podjął próbę zastosowania się do treści tytułu wykonawczego w postaci ugody, jednakże w tym zakresie nie dokonał skutecznego przelewu, kierując go na nieaktualne konto beneficjenta. Rzeczona pomyłka zasadniczo powstała z przyczyn leżących po stronie wierzyciela, jednakże dłużnik mógł temu skutecznie przeciwdziałać. Mianowicie względy staranności i zapobiegliwości wymagały od dłużnika podjęcia działań nakierowanych na sprawdzenie okoliczności powrotu zadysponowanych środków oraz skontaktowanie się w tej sprawie z wierzycielem, zwłaszcza że chodziło o dług oddawczy. Tymczasem dłużnik pozostał bierny i to przez okres prawie pół roku, kiedy to ostatecznie wszczęto przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne Km 2736/12.

Chybionym jest sformułowane przez skarżącego roszczenie odszkodowawcze dotyczące naprawienia szkody obejmującej wymianę zamka do skrzynki pocztowej za cenę 60 zł. Przede wszystkim jak słusznie podkreślił Sąd I instancji nie ma wystarczających podstaw, aby obciążać pozwaną Wspólnotę odpowiedzialnością za utratę kluczyka. Oprócz tego powód nie udowodnił, iż poniósł taki uszczerbek, gdyż w tym zakresie nie przedstawił żadnych najdrobniejszych dowodów.

Za kompletne nieporozumienie uznać należy zarzut apelanta związany z brakiem przyznania mu zwrotu kosztów eksploatacji lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od 2012 r. do października 2014 r. w wysokości 6.535,81 zł. Z całą stanowczością podkreślić należy, iż P. L. wręcz notorycznie uchylał się od ciężących na nim, jako członku Wspólnoty, obowiązków i powinności, nie regulując wymaganych opłat i kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Dla ustalenia obowiązku właściciela ponoszenia tych wydatków (partycypowania w kosztach zarządu) nie ma znaczenia, czy właściciel osobiście korzysta z lokalu. Żaden przepis ustawy o własności lokali, ani przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności nie zwalniają właściciela z obowiązków związanych z własnością. Takiej uchwały nie podjęła także powodowa Wspólnota. Stosowanie zaś do art. 13 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz w stosunku do jego udziału jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem obowiązkiem właściciela lokalu, stosowanie do przywołanego przepisu, jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków – po pierwsze, kosztów zarządu nieruchomością wspólną, określonych w art. 14 ustawy o własności lokali, po drugie, wydatków związanych z utrzymaniem danego lokalu, będącego przedmiotem prawa własności. Zgodnie z art. 12 ust 2 ustawy o własności lokalu pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem w stosunku do wielkości udziału i w takim samym stosunku właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także z art. 207 k.c., który stanowi, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziału. Natomiast powód ewidentnie naruszał te unormowania, postępując w dowolny i samowolny sposób, dbając tylko o własne, partykularne interesy. W swoich działaniach w ogóle nie uwzględniał istnienia obligatoryjnej przecież wspólnoty. Przejawem tego było notoryczne pomijanie wspólnoty oraz unikanie płatności finansowych na rzecz wspólnoty, co rodziło poważne problemy w funkcjonowaniu wspólnoty oraz konieczność rozwiązywania pojawiających się dylematów. Źródłem pokrywania zobowiązań finansowych niezbędnych do zapewnienia prawidłowej eksploatacji nieruchomości wspólnej są wyłącznie wpłaty dokonywane przez właścicieli w ustalonej w głosowaniu przez ogół właścicieli wysokości, zapewniającej

pokrycie zobowiązań koniecznych do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Skoro powód przez długi czas uchylał się od regulowania obciążających go należności z tytułu posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego, to tym

lekceważył innych współwłaścicieli, którzy musieli pokryć za niego opłaty przypadające na jego lokal dla zapewnienia normalnego funkcjonowania nieruchomości wspólnej. W istocie rzeczy powód wymagał dla siebie szczególnych ulg i przywilejów kosztem pozostałych członków wspólnoty, żądając aby część kosztów utrzymania wynikających z jego prawa własności przejęli pozostali członkowie wspólnoty. Tymczasem to właściciel ma obowiązek interesować się stanem własnego mienia i współdziałać z pozostałymi współwłaścicielami w dbałości o mienie wspólne, nawet jeżeli w nim nie zamieszkuje. Należy podkreślić, że obowiązkiem członka Wspólnoty jest współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną przejawiające się chociażby w uczestniczeniu w zebraniach wspólnoty. Pozwany ani razu nie uczestniczył w zebraniach, a jego kontakty ze wspólnotą ograniczały się w sumie do informowania (choć nie zawsze) o podejmowanych autonomicznie decyzjach. Bardziej aktywne uczestnictwo w życiu wspólnoty dawało zaś możliwość wpływu na jej funkcjonowanie. Wspólnota w każdym kolejnym roku kalendarzowym podejmowała uchwały o zatwierdzeniu kosztów eksploatacji nieruchomości (zaliczki na fundusz remontowy, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i stawki opłat za media). Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powód był uprawniony do zakwestionowania treści tych uchwał jako naruszających zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszających jego interesy. Powód przedmiotowych uchwał nigdy nie podważał. W tym stanie rzeczy nie mogło być zatem przyzwolenia na takie naganne zachowania, godzące w byt wspólnoty. W kontekście tego za słusne i celowe trzeba uznać wszystkie kroki pozwanej Wspólnoty. Do tego grona zaliczało się za wytoczenie powództwa o zapłatę oraz skierowanie powstałego na tej drodze tytułu wykonawczego do egzekucji. Praw powoda nie naruszała przy tym wszczęta egzekucja z nieruchomości, gdyż nie stało to w sprzeczności z prawem korzystania z mieszkania. Sam powód nie był tym jednak zainteresowany, gdyż jego centrum życiowe było w W.. Oczywiście w kompetencjach Wspólnoty leżało też zawarcie ugody z powodem. Podobnie trzeba się zapatrywać na działania ingerujące we własność powoda. Należące do niego mieszkanie zostało zdewastowane i porzucone przez lokatorkę, na co wielokrotnie skarżyli się sąsiedzi. Z tych też przyczyn pracownicy Wspólnoty w asyście organów porządkowych wkroczyli do mieszkania, a następnie je uporządkowali, oczyścili oraz zabezpieczyli. Te czynności nie były zaś podyktowane chęcią zaszkodzenia powodowi lecz miały za podstawę dobro wspólne. Trudno też mówić o utrudnianiu przez Wspólnotę dostępu do mieszkania, gdyż powód nigdy nie zwracał się do niej o udostępnienie kluczy. Konkludując po stronie Wspólnoty nie pojawiły się żadne niedopuszczalne zachowania godzące w prawnie chronioną sferę dóbr powoda i przekładające się na przejściowe pozbawienie go atrybutów prawa własności. Wręcz przeciwnie taki a nie inny stan rzeczy był konsekwencją postawy powoda, który w ogóle nie interesował się swoim lokum.

Na koniec krótko jeszcze należy wspomnieć o zarzutach procesowych, które też nie mają racji bytu. W tej sferze skarżący wywodził, iż Sąd wadliwie otworzył zamkniętą rozprawę na nowo, pomijając jednak zupełnie to, iż nastąpiło to na jego własny wniosek.

Mając na uwadze powyższe apelacja w całości podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Po stronie pozwanej występował fachowy pełnomocnik w osobie radcy prawnego, dlatego też jedynym realnym wydatkiem strony zwalczającej apelację były koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.800 zł, które tym samym należało zasądzić od powoda na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia pełnomocnika Sąd kierował się § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).