

Sygn. akt I ACa 535/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.) SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.

przeciwko M. B. i P. B.

o nakazanie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I C 1049/12

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od każdego z pozwanych na rzecz powódki kwoty po 1.200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska-Żuk Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 535/14

UZASADNIENIE

Powódka - Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w S. w dniu 9 października 2012 roku wniosła pozew przeciwko M. B. i P. B. o orzeczenie sprzedaży, w drodze licytacji, przeprowadzonej na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. o powierzchni 82,03 m², KW nr (...), stanowiącego współwłasność pozwanych w udziałach wynoszących po jednej drugiej części, wraz z udziałem 50/100 w częściach wspólnych budynku oraz udziałem wynoszącym 50/100 w prawie wieczystego użytkowania gruntu, KW nr (...), oraz nakazanie pozwanym wydania lokalu mieszkalnego w

stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto pozwana wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powódka podniosła, że pozwani długotrwale zalegają z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie kwestionowali nigdy wysokości opłat dochodzonych od nich przez powódkę, nie odpowiadali też na wezwania do zapłaty. Podała, że Sądem Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 14 września 2012 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 2012/12 wydał nakaz zapłaty, zasądzając na jej rzecz łącznie od powodów kwotę 25.398,50 zł, z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy i pozostałych opłat rozliczanych za pośrednictwem Wspólnoty, według stanu od 1 września 2008 do 31 lipca 2012. Wskazała też, że powyższa sprawa jest trzecią prowadzoną przeciwko pozwanym, mającą źródło w nie wywiązywaniu się przez nich z obowiązków właścicieli mieszkania i finansowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Pozwani P. B. i M. B. wniesli o oddalenie powództwa w całości podnosząc, iż wartość nieruchomości, której licytacji domaga się powódka jest wyższa niż wskazana w pozwie i wynosi od 300.000 – 450.000 zł, stąd wysokość zadłużenia pozwanych w stosunku do wartości nieruchomości jest dużo niższa. Podali, że zła kondycja Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest spowodowana zadłużeniem pozwanych, a złym gospodarowaniem pieniędzmi wspólnoty przez zarządcę; wskazali na zaniedbania w wyborze wykonawcy remontu budynku, brak odbioru technicznego po jego zakończeniu, wyrażenie zgody na symboliczne opłaty za umieszczenie na dachu budynku anteny telefonii. Pozwani nie zakwestionowali faktu wystąpienia zadłużenia w stosunku do powódki oraz obowiązku jego uregulowania, wskazując, że od 2008 roku pozwany nie ma żadnych dochodów, jako że do końca 2010 prowadził działalność gospodarczą, która przynosiła straty i od tego czasu jest osobą bezrobotną. Podali, iż w latach 2007-2012 dokonywali wpłat na rzecz Wspólnoty w kwocie 10.554 zł, przy czym jedynym żywicielem rodziny jest pozwana, której wynagrodzenie jest obciążone zajęciami komorniczymi z tytułu zaległości czynszowych (w sprawie TZ KM 7138/09).

Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą nr (...) z 20 marca 2012 roku powodowa Wspólnota wyraziła zgodę na wystąpienie z powództwem dotyczącym sprzedaży w drodze licytacji lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w trybie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Pozwani M. B. i P. B. od 1999 r. są właścicielami, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 82,03 m² położonego przy ul. (...) w S., dla którego prowadzona jest KW nr (...) wraz z udziałem 50/100 w częściach wspólnych budynku oraz udziałem wynoszącym 50/100 w prawie wieczystego użytkowania gruntu, dla którego prowadzona jest KW nr (...). W lokalu tym, wraz z pozwanymi, zamieszkują ich wspólne dzieci: syn - w wieku 28 lat i córka - w wieku 22 lata. Od początku zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu występowały problemy z terminowym regulowaniem należności z tytułu opłat czynszowych, przy czym na początku pozwani częściowo regulowali należności; z zasady od wielu lat nie uczestniczą w działalności i funkcjonowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, regularnie nie płacą czynszu od około 10 lat. Jeszcze na początku zamieszkiwania w latach 2000/2001 roku sporadycznie uczestniczyli w zebraniach wspólnoty (3-4 razy), od tamtego czasu w ogóle nie kontaktują się z przedstawicielami wspólnoty, zarządcą, nie uczestniczą w zebraniach wspólnoty. Na jednym z zebrań pozwany oświadczył członkom wspólnoty, iż nie identyfikuje się on ze wspólnotą mieszkaniową, nie będzie płacił wymaganych należności z tytułu opłat czynszowych. Na zebraniu w 2007 roku, pozwany zobowiązał się do uregulowania należności i wpłacania po 300 zł miesięcznie, jednakże zobowiązania nie wykonał.

Sąd ustala też, że pozwani w żaden sposób nie wytłumaczyli powódce przyczyn występowania wieloletniego zadłużenia, nie zwrócili się z żadną propozycją uregulowania zadłużenia, nie wnosili o rozłożenie na raty czy umorzenie zaległości. W mniemaniu członków wspólnoty pozwani „nie płacą, bo nie”, nie poczuwając się również względem Wspólnoty do wyjaśnienia przyczyn powstałych zaległości.

Według ustaleń Sądu Okręgowego od 2007 roku zadłużenie pozwanych wobec powódki z tytułu czynszu za lokal nr (...), przy ul. (...) w S. przedstawia się następująco:

na koniec 2007 r. zadłużenie wynosiło 2.602,02 zł,

na koniec 2008 r. zadłużenie wynosiło 6.300,29 zł,
na koniec 2009 r. zadłużenie wynosiło 8.305,64 zł,
na koniec 2010 r. zadłużenie wynosiło 14.435,28 zł,
na koniec 2011 r. zadłużenie wynosiło 22.961,78 zł,
na dzień 9 sierpnia 2012 r. zadłużenie wynosiło 25.398,51 zł,
na dzień 31 grudnia 2012 r. zadłużenie wynosiło 26.112,35 zł,
na dzień 4 lipca 2013 r. zadłużenie wynosiło 24.235,71 zł,
na dzień 10 marca 2014 r. zadłużenie wynosiło 26.388,05 zł.

Aktualne miesięczne opłaty dotyczące tego lokalu wynoszą 410,29 zł.

Sąd stwierdził przy tym, że zaległości finansowe pozwanych wpływają na funkcjonowanie powodowej wspólnoty mieszkaniowej, jej gospodarkę finansową, planowanie wydatków, bieżące finansowanie. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ponoszą koszty zaległości finansowych pozwanych, między innymi z powodu zaległości czynszowych pozwanych również fundusz remontowy wspólnoty jest wyższy ponieważ koszty remontów nie płacone przez pozwanych trzeba było jakoś pokryć stąd podniesiono składki.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w S. ponosi koszty obsługi nieruchomości wspólnej, na które składają się koszty zarządu nieruchomością wspólną, koszty sprzątnięcia, wywozu śmieci, koszty ścieków i bieżących napraw. W okresie styczeń – grudzień 2012 r. łączne koszt wspólnoty wyniosły 19.311,99 zł, w tym:

- utrzymanie czystości – 4.100 zł
- przeglądy techniczne – 703,56 zł
- oświetlenie nieruchomości – 749,83 zł,
- konserwacja bieżąca – 780,02 zł,
- koszty zarządzania – 8.612,40 zł,
- usługi pogotowia lokatorskiego – 97,20 zł,
- usługi deratyzacji – 73,80 zł
- ubezpieczenie budynku – 2.016,- zł
- podatek od nieruchomości – 91,- zł
- opłata za zajęcie terenu – 233,70 zł
- koszty sądowe i komornicze – 1.582,68 zł
- usługi bankowe – 271,80 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że obecnie Wspólnota posiada płynność finansową, jednakże zdarzało się, że z uwagi na brak środków finansowych zmuszona była do uregulowania faktur, np. za media po terminie płatności; że w mieszkaniach

Wspólnoty zainstalowane jest ogrzewanie indywidualne, że raz na rok rozliczny jest wywóz śmieci oraz kanalizacja, a koszty tych rozliczeń za pozwanych ponosi Wspólnota Mieszkaniowa.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika też, że 2010 roku powódka przeprowadziła remont elewacji budynku, przy czym z uwagi na brak wystarczających środków, około 30.000 zł, wykonawca zgodził się na rozłożenie na raty wynagrodzenia w okresie roku po wykonaniu robót, a koszty tego rozłożenia na raty poniosła Wspólnota bez udziału pozwanych.

Sąd stwierdził, że Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała się na wystąpienie z pozwem w niniejszej sprawie z uwagi na brak perspektyw i możliwości wyegzekwowania zaległości czynszowych od pozwanych. Pomimo wielokrotnych wezwań i prób nakłonienia pozwanych do uregulowania należności nie wykazują oni woli spłacenia długów wobec powódki.

Według ustaleń Sądu, faktycznie zaległości czynszowe pozwanych w finansowaniu działalności wspólnoty pokrywane są z dochodów uzyskiwanych z instalacji anteny telefonii zamontowanej na dachu budynku wspólnoty oraz, że pozwaniu głosowali przeciwko jej instalacji, podczas gdy z tego tytułu Wspólnota uzyskuje miesięczny dochód w wysokości 1400 zł.

Sąd Okręgowy ustala nadto, że większość mieszkańców powodowej Wspólnoty to ludzie starsi, renciści i emeryci; osoby z niskimi dochodami. Wspólnota działa aktywnie, członkowie dbają o los nieruchomości, angażują się w życie wspólnoty. Na zebraniach wspólnoty zawsze jest wymagane quorum. Zasadniczo jedynie pozwani zalegają z opłatami czynszowymi wobec powodowej Wspólnoty. Występują drobne zadłużenia innych członków, ale są one regulowane zaraz po wysłaniu monitu. Pozwani byli zawsze terminowo zawiadamiani o terminie zebrań wspólnoty. Nigdy nie zdarzyło się aby kwestionowali czy zaskarżyli uchwały w przedmiocie wysokości opłat czynszowych, zaliczek na fundusz remontowy czy wydatków na remonty.

Pozwani nigdy nie zwracali się do Zarządcy w sprawie zadłużenia, nie dążyli do polubownego uregulowania należności. Nie odpowiadali na wezwanie do zapłaty.

Dobrowolnie nie uregulowali prawomocnie zasadzonych należności kolejnymi nakazami zapłaty.

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji pozwany przez lata 90-te nie miał stałego zatrudnienia, był dziennikarzem, uzyskiwał nieregularne dochody, zaciągał kredyty w bankach na cele konsumpcyjne. Następnie był rzecznikiem prasowym prezydenta S., uzyskiwał wynagrodzenie w wysokości 2.600 zł brutto. W latach 2003 – 2007 pracowała w Centrum Pomocy Rodzinie. W 2007 r. rozpoczął wraz z synem, który posiada wykształcenie w kierunku ekonomiki w branży turystycznej, działalność gospodarczą – prowadzenie biura podróży. Pozwany inwestował w nią duże środki finansowe, między innymi zaciągnął na ten cel kredyt hipoteczny na kwotę około 150.000 zł, zadłużył się w bankach na około 60.000 - 70.000 zł oraz u osób prywatnych, zaciągnął pożyczkę w Centrum (...) w wysokości 13.000 zł. Biuro podróży nie przynosiło spodziewanych zysków i w 2010 r. pozwany zakończył tę działalność ze znacznymi stratami. W czasie działalności biura podróży dokładał środki otrzymane w darowiznie od ciotki – około 20.000,- zł. W 2009 r. sprzedał mieszkanie ciotki w H. otrzymując z tego tytułu darowiznę. Po zakończeniu działalności gospodarczej pozwany nie podjął zatrudnienia. Aktualnie spłaca kredyt hipoteczny w wysokości około 150.000 zł, przy zabezpieczeniu hipotecznym w wysokości 253.000 zł. Poza zadłużeniem w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej posiada zadłużenie wobec Centrum (...) około 15.000zł, które zostało w 3/4 spłacone. Pozwany posługuje się samochodem osobowym marki C. (...) (15 lat), jak twierdzi pożyczonym od znajomego. Na paliwo wydaje około 100 zł miesięcznie. W 2011 r. pozwany dokonał darowizny na rzecz Zakładu (...) w H.. Pozwany nie pracuje od 4 lat. Sporadycznie uzyskuje dochód z działalności publicystycznej. Nie figuruje w rejestrze osób zgłoszonych do ubezpieczenia społecznego od dnia 1 stycznia 2011 r.; podlega ubezpieczeniu zdrowotnemu jako członek rodziny osoby ubezpieczonej.

Pozwany w zeznaniu podatkowym za rok 2009 wskazał, iż uzyskał przychód w wysokości 6.270,47 zł a za rok 2010 - 7.664,58 zł; dochód w obu okresach – zerowy;

za rok 2012 wskazał, iż nie uzyskał żadnego dochodu.

Pozwana natomiast – według ustaleń Sądu - jest z zawodu technikiem mechanikiem, aktualnie pracuje w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych w S. zarabia 2.300 zł miesięcznie; po potrąceniach z tytułu prowadzonych egzekucji komorniczych otrzymuje kwotę 940 zł; wcześniej - przez 25 lat, do 2002 r. - pracowała w (...). Pozwana w zeznaniu podatkowym za rok 2008 wskazała, iż uzyskała dochód w wysokości 27.206,24 zł, za 2009 r. - 29.786,53 zł, za 2010 r. - 33.796,03 zł, za 2011 r. - 32.531,50 zł, a za rok 2012 - 33.380,42 zł,

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że każdy z członków rodziny stron posługuje się telefonem komórkowym na kartę, nie płacąc abonamentu. Dorosły syn pozwanych nie pracuje na etacie, dorabia około 300-500 zł miesięcznie; córka studiuje, dorabia około 300 zł miesięcznie. Zasadniczo, dzieci pozostają na utrzymaniu rodziców.

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, przeciwko pozwanym, na rzecz powódki, wydane zostały następujące nakazy zapłaty:

- Sądu Rejonowego w Szczecinie, z 22 kwietnia 2004 r., w sprawie II Nc 248/04, , na kwotę 8.069,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.766,86 zł od 24 marca 2001, od kwoty 4.072,18 zł od 12 marca 2002, od kwoty 1.230,48 zł od 26 lutego 2003 oraz kwotę 1.376,40 zł z tytułu kosztów postępowania; zaopatrzonej w klauzulę wykonalności 27 lipca 2004 r. ;

- Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, z 13 marca 2009 r., w sprawie I Nc 774/09, na kwotę 8.254,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2009 r. oraz kwotę 1.321 zł tytułem kosztów postępowania; zaopatrzonej w klauzulę wykonalności 28 września 2009 r.;

- Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, z dnia 14 września 2012 r., w sprawie I Nc 2012/12, zasądzający od każdego z pozwanych kwoty po 12.699 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2012 r. oraz po 1.376,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie A. O. prowadził z wniosku powodowej Wspólnoty w stosunku do pozwanych postępowanie egzekucyjne o sygn. akt Km 83/14 na podstawie nakazu zapłaty wydanego w sprawie I Nc 2012/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności 14 grudnia 2013 r., przekazując w 2013 r. z tytułu zajęcia wynagrodzenia za pracę pozwanej, łącznie kwotę 1363,32 zł, w styczniu 2014 r. - kwotę 234,80 zł. Komornik w tej sprawie, postanowieniem z dnia 26 lutego 2014 r. uznał się nie właściwym do dalszego prowadzenia tego postępowania egzekucyjnego i przekazał je do prowadzenia Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie L. W..

Sąd Okręgowy ustalił, że na dzień 26 lutego 2014 r. zaległość dłużników z tytułu należności określonych w nakazie zapłaty wydanym w sprawie I Nc 2012/12 wynosiła 15.779,96 zł, w tym odsetki w kwocie 823,19 zł.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie L. W. prowadził z wniosku powodowej Wspólnoty przeciwko pozwanym postępowanie egzekucyjne o sygn. akt Km 444/13 na podstawie nakazu zapłaty z 13 marca 2009 r., wydanego w sprawie I Nc 774/09; od dnia 4 marca 2013 r. na rzecz powódki wpłacił łącznie 806,01 zł, w tym odsetki - 581,98 zł oraz należność główna w - 224,03 zł.

Zarządca powodowej Wspólnoty kierował do pozwanych wezwania do zapłaty pismami z 16 lutego 2012 r. oraz 17 kwietnia 2012 r.; zaległości na dzień 17 kwietnia 2012 r. wynosiły 24.476,50 zł.

Sąd ustalił też, że w dniu 27 czerwca 2013 roku pozwany wpłacił na rzecz powódki kwotę 3.700 zł tytułem opłat czynszowych za okres od stycznia do lipca 2013 roku. Nadto, że pozwani nie zakłócają funkcjonowania i życia wspólnoty trybem i stylem życia; nie hałasują, nie są uciążliwi dla pozostałych mieszkańców.

W świetle tak poczynionych ustaleń faktycznych, zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie, co do zasady. Sąd ten wskazał, że powództwo o orzeczenie sprzedaży lokalu, w drodze licytacji, przeprowadzonej na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji w nieruchomości, znajduje uregulowanie w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.2000.80.903 j.t.) zgodnie z którym 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. Sąd wskazał, że tak dotkliwe sankcje, jak przewidziane w przywołanym przepisie związane są z jednej strony z koniecznością zabezpieczenia materialnych interesów innych właścicieli lokali, a z drugiej z zabezpieczeniem innych praw współwłaścicieli. Z uregulowania tego wynika więc, iż uprawnienie to stanowi sankcję przeciwko członkowi wspólnoty mieszkaniowej, który nie realizuje swoich obowiązków związanych z członkostwem. Przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie tego przepisu to najpoważniejsza sankcja, jaka spotkać może właściciela lokalu, a uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Stąd – wskazując na doktrynę oraz spójne w tym względzie orzecznictwo Sądu Najwyższego – Sąd Okręgowy wskazał, że instytucję tę należy stosować w ostateczności, gdy inne, łagodniejsze środki nie przyniosą skutku, podając, że do środków łagodniejszych zaliczyć należy dochodzenia należności w postępowaniu upominawczym, czy wytoczenie powództwa o zakazanie właścicielowi (nakazanie zaprzestania) niedozwolonych działań.

Sąd zwrócił uwagę, że przepis art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pierwszym miejscu stawia przesłankę długotrwałego zalegania z zapłatą należnych wspólnocie opłat, wskazując że właściciela każdego lokalu obciąża, wynikający z art. 15 u.w.l. obowiązek ponoszenia opłat, które służą utrzymaniu nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, a ich wysokość ustalana jest w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Jako oczywistą konsekwencję długotrwałego nie płacenia przez członka wspólnoty należności za swój lokal Sąd wskazał faktyczne przerzucenie tego ciężaru na pozostałych właścicieli, podając, że zaprzestanie dobrowolnego płacenia należności czynszowych, co do zasady od kilku lat, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, jest de facto przerzuceniem ciężaru ponoszenia kosztów obsługi własnego lokalu mieszkalnego na pozostałych członków wspólnoty. Za istotne Sąd uznał (powołując się też na wyrok Sądu Najwyższego z 26 lutego 2013 r., w sprawie I CSK 480/12), to że przesłanka długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą na rzecz wspólnoty mieszkaniowej należnych opłat, stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu. Co – według Sądu Okręgowego- wymaga zatem przede wszystkim ustalenia faktu długotrwałego zalegania z opłatami na chwilę orzekania, przy czym dowód tego faktu, a także rodzaju i wysokości zaległości, spoczywa na stronie dochodzącej roszczeń.

Sąd Okręgowy stwierdził, że analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności zeznań przesłuchanych świadków, którzy w zasadzie jednogłośnie potwierdzili podnoszone w pozwie okoliczności, prowadzi do ustalenia, iż pozwani zaprzestali dobrowolnego płacenia opłat czynszowych za swój lokal mieszkalny od wielu lat, na początku w latach 2000/2001 częściowo płacili, jednakże później przestali w ogóle uwzględniać ten obowiązek. Pozwani przyjęli zdystansowaną postawę w stosunku do życia i funkcjonowania wspólnoty, przestali kontaktować się z jej członkami, nie uczestniczą w życiu wspólnoty i bieżących sprawach, nie uczestniczą w organizowanych zebraniach i zgromadzeniach wspólnoty. Jak podała pozwana po prostu się „nie lubią”. Na jednym z zebrań pozwany otwarcie oświadczył członkom wspólnoty, iż on nie identyfikuje się ze wspólnotą i nie będzie płacił. Sąd Okręgowy zaznaczając, że nie można nikogo zmuszać do czynnego uczestnictwa w działalności wspólnoty, gdyż jest ono prawem a nie obowiązkiem członka wspólnoty, stwierdził, że brak poczucia więzi osobistej czy emocjonalnej z członkami wspólnoty mieszkaniowej nie wpływa na rzeczywiste występowanie więzi finansowej i ekonomicznej członków wspólnoty, a raczej poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w jednym budynku,

czy tworzących jeden zespół organizacyjny. Stąd też brak identyfikacji właściciela lokalu mieszkalnego ze wspólnotą nie wpływa na obowiązek ponoszenia przez niego opłat czynszowych za użytkowany lokal. Według Sądu wieloletnie uporczywe uchylanie się od tego obowiązku świadczy o przyjętej przez takiego właściciela metodzie funkcjonowania we wspólnocie na cudzy koszt, stąd aby przeciwdziałać takim zjawiskom społecznym, ustawodawca wprowadził art. 16 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu Okręgowego postawa pozwanych, zasadniczo od kiedy wprowadzili się do mieszkania przy ul. (...) w S. prowadziła do stałego narastania zadłużenia wobec Wspólnoty, które na koniec poszczególnych lat przedstawiało się następująco: 2007 r. - 2.602,02 zł, 2008 r. - 6.300,29 zł, 2009 r. - 8.305,64 zł, 2010 r. - 14.435,28 zł, 2011 r. - 22.961,78 zł, 2012 r. - 26.112,35 zł, a na dzień 4 lipca 2013 r. wynosiło 24.235,71 zł, a na 10 marca 2014 r. wynosiło 26.388,05 zł. Sąd podał, że powodowa wspólnota wstępowała trzykrotnie na drogę sądową przeciwko pozwany o zasądzenie należnych zobowiązań i uzyskiwała nakazy zapłaty w 2004 r. na kwotę 8.069,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami; w 2009 r. - na kwotę 8.254,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz w 2012 r. na kwoty po 12.699 zł od każdego z pozwanych wraz z ustawowymi odsetkami. Wskazał też Sąd na prowadzone przeciwko pozwany na podstawie nakazów z 2009 i 2012 postępowania egzekucyjne, które przyniosły niewielki w stosunku do zadłużenia zwrot - w postępowaniu Km 83/14 przekazano na konto wspólnoty w 2013 - 1.598,12 zł, zaś w postępowaniu Km 444/13 od dnia 4 marca 2013 - 806,01 zł.

Sąd stwierdził przy tym, że dla skuteczności roszczenia określonego w art. 16 u.w.l. istotne jest wykazanie przesłanki zalegania w płatnościach w dacie wyrokowania (art. 316 kpc), co – według Sądu - powódka uczyniła wykazując, iż na dzień 10 marca 2014 zadłużenie pozwanych wynosiło 26.388,05 zł. Jednocześnie Sąd wskazał, że dysproporcja pomiędzy wysokością zaległości czynszowych a wartością nieruchomości, której licytacji domaga się powodowa wspólnota, nie ma znaczenia z punktu widzenia oceny przesłanek roszczenia z art. 16 u.w.l. Zaznaczając, że wysokość zaległości jest brana pod uwagę przez Sąd przy ocenie słuszności żądania z art. 16 u.w.l., jednakże fakt istnienia dużo wyższej wartości nieruchomości w stosunku do sumy zaległości czynszowych nie dyskwalifikuje takiego żądania.

Zdaniem Sądu Okręgowego ustalone w sprawie okoliczności bezspornie wskazują, iż zadłużenie pozwanych ma charakter długotrwały, wieloletni, a pozwani uporczywie nie płacą należnych opłat czynszowych nawet w części, a częściowe zaspokajanie należności w drodze przymusowej egzekucji stanowi wynik zdecydowanego działania powodowej Wspólnoty, która dbając o własne interesy wytoczyła kilka powództw o zapłatę przeciwko pozwany. Jednakże z uwagi na prowadzenie kilku postępowań egzekucyjnych w stosunku do pozwanej M. B. z jej wynagrodzenia za pracę, przekazywana na rachunek Wspólnoty w drodze podziału zajętych sum kwota jest stosunkowo niewielka. Według Sądu okoliczności tej nie zmienia fakt dokonania w dniu 27 czerwca 2013 roku przez pozwanego wpłaty na rzecz powódki kwoty 3.700 zł tytułem opłat czynszowych za okres od stycznia do lipca 2013 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego sytuacja finansowa pozwanych oraz ich stosunek do obowiązku ponoszenia opłat wobec wspólnoty mieszkaniowej, jak i sposób ustalania priorytetów w spłacie należności obciążających pozwanych uzasadnia przypuszczenie, iż pozwani w dalszym ciągu nie będą uiszczać wymaganych opłat, wskazując przy tym, na to że zastosowanie przepisu art. 16 u.w.l. uzasadnione jest w sytuacji faktycznego wieloletniego uporczywego niepłacenia należności czynszowych, Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie taka sytuacja zdecydowanie występuje.

Wskazywane przez pozwanych trudności finansowe z jakimi borykają się od lat, zdaniem Sądu w żaden sposób nie usprawiedliwiają nie płacenia czynszu i obciążania swoimi ciężarami finansowymi pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Pozwani nie wykazali w procesie żadnym dowodem, że są w takiej sytuacji majątkowej, że nie mogą płacić należności czynszowych chociażby w sposób częściowy. Przeciwnie przedstawili zaświadczenia skarbowe, z którego wynika, że pozwany w 2009 i 2010 r. uzyskiwał przychód (6.270,47 zł i 7.664,58 zł), co oznacza iż podejmował działalność zarobkową, a więc musiał mieć pieniądze na jej prowadzenie, ale już nie wskazał na koszty tego przychodu, z jakiej konkretnie działalności ten przychód uzyskał, czy z pisanie książki, artykułów, czy też z dziedziny nie związanej z jego zawodem. Stąd – zdaniem Sądu – „trudno nawet domniemywać, co mogło złożyć się na koszty przychodu, a może wręcz zostały one tak zakwalifikowane, a posłużyły domowemu budżetowi, a nie działalności gospodarczej?”. Wskazując nadto na uzyskiwany przez pozwaną od 2008 roku dochód roczny w wysokości 28.000-32.000 zł, Sąd stwierdził, że nie ma żadnych uzasadnionych powodów obsługiwanego przez pozwanych w pierwszej kolejności innych zobowiązań finansowych, w tym rat zaciągniętego kredytu hipotecznego, kosztem

należnych opłat czynszowych w powodowej Wspólnocie, jako że posiadanie innych zobowiązań przez pozwanych względem instytucji finansowych czy osób prywatnych w żaden sposób nie usprawiedliwia zaniechanie płacenia (od lat nieustannie) należności czynszowych. Według Sądu ta właśnie sytuacja doprowadziła do sięgnięcia przez powodową wspólnotę do ostatecznego środka, jakim jest niniejsze powództwo. Sąd stwierdził, że jest to środek zdecydowanie drastyczny i wkraczający w prawo własności pozwanych, jednakże mając na względzie dotychczasowy stosunek pozwanych tak do wspólnoty mieszkaniowej jak i obowiązku płacenia czynszu, Sąd ten uznał, że jest to środek jedynie skuteczny by uregulować finanse wspólnoty i ewentualnie odzyskać należne zobowiązania. Sąd przywołując stanowisko pozwanego, według którego to Wspólnota powinna kierować wnioski do komornika, a nie on powinien sam dokonywać opłat, jest nie do przyjęcia, już tylko z uwagi na konieczność ponoszenia przez Wspólnotę kosztów procesu. Według Sądu Okręgowego, przy postawie pozwanych innej niż prezentowana, przy dobrowolnym układzie ze Wspólnotą, co do spłacania należności, kosztów tych by nie było. Pozwani o takiej możliwości nawet nie wspominają w swoich pismach, ani w wypowiedziach.

Nadto Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż nie podziela twierdzenia pozwanego, co do jego trudności w znalezieniu zatrudnienia na rynku pracy w S. od 6 lat. W ocenie Sądu dorosły, zdrowy człowiek, tym bardziej z wyższym wykształceniem i doświadczeniem zawodowym w administracji samorządowej, w mieście takim jak S. jest w stanie znaleźć pracę aby opłacić czynsz mieszkania, w którym mieszka w wysokości 410,29 zł. Sąd wyraził przy tym opinię, że odrobina pokory i chęci wystarczą, aby przyjąć taką pracę, w imię wyższych celów, „chyba, że pozwany i jego dorosłe dzieci pracują, a dochody nie podlegają rozliczeniu z fiskusem, stąd na normalne życie wystarcza, ale na opłaty czynszowe już nie”. Sąd zatem ignorowanie obowiązku należności czynszowych przez pozwanych uznał za nieuzasadnione, wskazując na istnienie obiektywnie możliwości pozwalających na jego realizację. W ocenie Sądu Okręgowego nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż dorosłe dzieci mieszkające wraz z rodzicami również są zobowiązane do partycypowania w ponoszeniu kosztów czynszu, z pozwanymi mieszka syn w wieku 28 lat i córka w wieku 22 lata; twierdzenie, iż również oni nie są w stanie w miesiącu zarobić choćby na część kwoty należnych opłat za użytkowanie mieszkania, Sąd uznał za nieprawdziwe. Zaznaczając, że pozwany sam wskazał, iż dzieci dorabiają, co – według Sądu – świadczy o możliwości pokrycia przez nie chociażby częściowo należności czynszowych, zaznaczając, że opłaty te, to średnio 400 zł, Sąd wskazał, że nawet gdyby z „dorobionych” pieniędzy dzieci wpłaciły po 100zł, plus około 100 zł otrzymywane od komornika, to dałoby prawie 3\4 miesięcznej opłaty. Wspólnota nie miała by w tej sytuacji tak dużego problemu. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani jednak wołają wspólnie z dziećmi przeznaczać pieniądze na własne potrzeby, kompletnie ignorując swoje obowiązki, które po rozłożeniu na wszystkich domowników nie były by z pewnością dramatyczne w skutkach.

Sąd wskazał, że zaległości w opłatach czynszowych po stronie pozwanych powodują destabilizację funkcjonowania powodowej wspólnoty mieszkaniowej, która zmuszona była w przeszłości opłacać faktury za media z przekroczeniem terminu płatności, a to, że Wspólnota posiada obecnie niezagrażoną płynność finansową, jest wynikiem pokrywania zaległości pozwanych z dochodów uzyskiwanych z zainstalowanej anteny telefonii cyfrowej na budynku wspólnoty; zatem, to antena, której pozwani byli przeciwni, stanowi niejako „ochronę” dla Wspólnoty przed popadnięciem w długi, choć w założeniu miała być źródłem dochodu pozwalającego na większe remonty, bez konieczności zaciągania kredytów. Również z powodu występujących zaległości po stronie pozwanych powódka nie była w stanie jednorazowo zapłacić wykonawcy remontu elewacji budynku, ponosząc dodatkowe koszty rozłożenia płatności na raty, które ostatecznie spłacono w 2011 r.

Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że wystąpienie ewentualnych negatywnych konsekwencji powstania wieloletnich zaległości czynszowych, jak przykładowo utrata płynności finansowej, nie stanowi przesłanki warunkującej uwzględnienie żądania przymusowej sprzedaży lokalu nielojalnego członka wspólnoty, przewidzianego w art. 16 ust. 1 u.w.l.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo należało oddalić w zakresie żądania wydania i opróżnienia lokalu, jako - na tym etapie - przedczesne, nadto nie uprawnione przez powódkę.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.

Z wyrokiem tym, w części uwzględniającej żądania powódki, nie zgodzili się pozwani, zarzucając w wywiedzionej apelacji naruszenie przepisów:

1. art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - poprzez jego

niewłaściwe zastosowanie,

2. art. 5 kc - poprzez jego nie zastosowanie,

3. art. 232 kpc - poprzez bezpodstawne przyjęcie za udowodnione twierdzeń

powódki, co do faktu istnienia i wysokości zaległości po stronie pozwanego, oraz przyjęcie za udowodnione okoliczności, iż pozwani uporcezywie uchylają się od uiszczania czynszu na rzecz Wspólnoty,

4. art. 233 § 1 kpc - poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego

materiału dowodowego prowadzące do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji.

Powyższe zarzuty, zdaniem skarżących uzasadniają wniosek o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, lub o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie.

Uzasadniając podniesione zarzuty apelujący stwierdzili, że zaskarżonym orzeczeniu doszło do naruszenia art. 16 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu, iż przepis ten, jako ingerujący w istotę prawa własności i stanowiący de facto o wywłaszczeniu, może być stosowany jedynie w przypadkach nadzwyczajnych, gdy długotrwałe zaleganie z opłatami stanowi zagrożenie dla funkcjonowania Wspólnoty, a przez to dla praw własności lokali pozostałych jej członków, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca, albowiem pozwany, chociaż z opóźnieniem, regulował swoje zobowiązania wobec powódki, zaś opóźnienia w płatnościach nie spowodowały utraty płynności finansowej powódki.

Ponadto pozwani wskazując, że roszczenie wspólnoty mieszkaniowej powinno mieścić się w granicach wyznaczonych jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 5 kc), podnieśli że funkcją sankcji przewidzianej w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest eliminowanie ze wspólnoty mieszkaniowej osób, których zachowanie zagraża interesom wspólnoty lub jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców, co wyraźnie widać w przypadku drugiej przesłanki przymusowej sprzedaży lokalu. Nielojalność członka wspólnoty w zakresie obowiązku partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną musi zatem w sposób istotny zagrażać stabilności finansowej wspólnoty. Zdaniem skarżących działania powódki nie wskazują na istnienie krytycznego położenia wywołanego nagannym zachowaniem pozwanych. Przede wszystkim – według pozwanych - należy podnieść ilość spraw wytaczanych przez Wspólnotę pozwany. Z dalszego wyводу apelujących wynika, że gdyby płynność finansowa powódki była istotnie naruszona, należałoby oczekiwać szybkiego uruchomienia postępowania przeciwko pozwanym, a zwlekanie z uzyskiwaniem klauzul wykonalności pozwala na wyciągnięcie wniosku, iż sytuacja powódki była stabilna, co potwierdza również fakt dysponowania przez powódkę środkami na opłacenie kolejnych wpisów sądowych. Po przedstawieniu dat świadczących o długości okresów pomiędzy uzyskaniem przez powódkę nakazu zapłaty z 2009 roku i 2012 roku, a skierowaniem ich do egzekucji, pozwani podnieśli, że nie przeszkodziło to wspólnotcie w wytoczeniu pozwanym kolejnej, dużo bardziej kosztownej sprawy- o egzekucję z nieruchomości pozwanych, w niecałe 2 tygodnie od uzyskania satysfakcjonującego dla siebie nakazu zapłaty. Pozwani podali też, że z uzasadnienia wyroku (str. 1) dowiedzieli się, że obecnie przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w toku jest kolejne postępowanie, w którym powodowa wspólnota dochodzi od pozwanych kwotę 25.398,50 zł. Zdaniem pozwanych zatem, wspólnota w celu odzyskania tych samych 25 tysięcy złotych długu założyła aż 3 sprawy sądowe, co pozwani aprobując powiązali ze stwierdzeniem Sądu (str. 12 uzasadnienia), że każdy proces poprzedzający tytuł egzekucyjny kosztuje wspólnotę dodatkowe pieniądze, podnosząc - przy wyrażeniu braku zrozumienia dla zakładania aż 3 spraw w celu odzyskania tej samej zaległości – że pozwanych kosztuje to znacznie więcej.

Zdaniem skarżących skoro uzyskany przez wspólnotę mieszkaniową przeciwko właścicielowi lokalu prawomocny nakaz zapłaty wraz z klauzulą wykonalności uprawnia wspólnotę do wszczęcia postępowania egzekucyjnego, w tym do egzekucja z lokalu, nadto w przypadku egzekucji należności pieniężnych z nieruchomości nie potrzeba odrębnej uchwały, to ta przesłanka została zamieszczona w art. 16 zapewne w celu uzupełnienia pozostałych przesłanek, które mają zapewnić wspólnocie instrument usunięcia ze swoich szeregów uciążliwego właściciela, który uporczywie zakłóca ustalony porządek domowy lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Nadto według apelujących, przytoczone powyżej przykłady działania powodowej Wspólnoty, z jednej strony dowodzą jej dobrej sytuacji finansowej, z drugiej mogą jednak sugerować, że wspólnocie nie tyle chodzi o odzyskanie długu, ile o doprowadzenie pozwanych do takiego wzrostu zadłużenia, które sprawi, że nie będą oni już w stanie się bronić i wspólnota przejmie mieszkanie pozwanych za bezcen.

Uzasadniając zarzut naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 232 kpc poprzez przyjęcie za udowodnione twierdzeń powódki co do faktu istnienia i wysokości zaległości po stronie pozwanego, jedynie na podstawie zeznań świadków, pozwani podnieśli, że członkowie wspólnoty, co wykazali w trakcie przesłuchań przed Sądem I instancji, nie orientują się w rzeczywistym zadłużeniu pozwanych. Przy każdej okazji informowani są przez zarządcę, że pozwani od lat nie uiszczają czynszu i to pozostali lokatorzy muszą płacić za utrzymanie nieruchomości pozwanych. Pozwani wyrazili zdziwienie, że również Sąd I instancji powtarza wielokrotnie twierdzenie o nieopłacaniu przez nich choćby najmniejszej części kwot należnych za utrzymanie nieruchomości, pomijając dowody w postaci rocznych rozliczeń wspólnoty. Pozwani podali, że z wykazu zadłużenia w poszczególnych latach przedstawionego na stronie 3 uzasadnienia wyroku wynika, że na przestrzeni lat 2011-2013 utrzymywało się ono na zbliżonym poziomie, co świadczy o tym, że w okresie tym dokonywane były wpłaty, które pokrywały koszty bieżącego utrzymania nieruchomości. Zatem wskazując na bezsporność faktu regulowania w ostatnich dwóch latach opłat za bieżące utrzymanie nieruchomości, pozwani nie zgodzili się ze stwierdzeniem, że ich zaległości finansowe wpływają na funkcjonowanie powodowej wspólnoty. Jako nieprawdziwe określili twierdzenia, że „członkowie wspólnoty kredytują pozwanych w opłatach czynszowych” oraz odnoszące się do pokrywania zaległości czynszowych pozwanych z dochodów uzyskiwanych z instalacji anteny telefonii. Wskazując, że Sąd I instancji pominął fakt wpłat dokonywanych przez pozwanych na konto Wspólnoty za ostatnie lata: rok 2013 - 5063 zł (przy czynszu 410 zł), rok 2012 - 4482 zł (przy czynszu 388 zł), rok 2009 - 5000 zł (przy czynszu 410 zł), rok 2007 - 4615 zł (przy czynszu 346 zł). Według pozwanych, na wysokość zadłużenia wpłynęły przede wszystkim lata 2010 i 2011 - bez wpłat z powodu krytycznej sytuacji prowadzonego przez pozwanego biura podróży i w efekcie zajęcia wszystkich środków przez komorników.

Zdaniem skarżących Sąd Okręgowy naruszył art. 233 § 1 kpc poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego prowadzące do sprzeczności istotnych ustaleń, wskazując na poszczególne kwestie, których zarzut ten dotyczy, pozwani podali:

a/ po przywołaniu fragmentu uzasadnienia Sądu pierwszej instancji (str.2), w brzmieniu „Pozwani z zasady od wielu lat nie uczestniczą w działalności i funkcjonowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, regularnie nie płacą czynszu od około 10 lat. Jeszcze na początku zamieszkiwania w latach 2000/2001 sporadycznie uczestniczyli w zebraniach wspólnoty (3-4 razy), od tamtego czasu w ogóle nie kontaktują się z przedstawicielami wspólnoty, zarządcą, nie uczestniczą w zebraniach wspólnoty.”, pozwani podali, że jedno zdanie dalej czytamy, że: „Pozwany na zebraniu w 2007 roku zobowiązał się do uregulowania należności (...)” Pozwany dodał też, że uczestniczył także w zebraniach wspólnoty w latach późniejszych, na pewno w 2012, 2013 i 2014 roku;

b/ że nieprawdą jest, że „pozwany na zebraniu w 2007 roku zobowiązał się do wpłacania na konto Wspólnoty 300 zł miesięcznie i zobowiązania nie wykonał.”, bowiem od stycznia 2007 roku do marca 2008 roku co miesiąc wpłacał na konto wspólnoty co najmniej 300 zł. Niestety w styczniu 2008 roku stracił pracę i nie mógł już regularnie opłacać czynszu. Jednorazowo wpłacał większe kwoty, jak we wrześniu 2009 roku 5 tysięcy zł;

c/ że trakcie rozprawy nie padały pytania dotyczące „zamierchłej przeszłości” pozwanego, gdyż sprawa długów mieszkaniowych dotyczy okresu po roku 2000. Tymczasem na stronie 5 i 6 uzasadnienia czytamy: „Pozwany przez lata 90-te nie miał stałego zatrudnienia. Zaciągał kredyty w bankach na cele konsumpcyjne (...)” Na jakiej jednak podstawie – pytają skarżący – Sąd I instancji doszedł do takich wniosków i jaki cel ma nakreślanie tego nieprawdziwego obrazu? Na pewno stwierdzenia te nie padły z ust pozwanego, choć to na zeznania pozwanego powołuje się w tym przypadku Sąd I instancji. W latach 90-tych pozwany miał stałe zatrudnienie i na tyle dużo zarabiał, że nie musiał zaciągać kredytów. Pozwany był w latach 90-tych redaktorem naczelnym (...) (1991-1992), kierownikiem redakcji informacji (...) Radia (...) (1993-1994), redaktorem naczelnym popołudniówki (...) (1995), korespondentem radia (...) (1996), korespondentem (...) (1998). Można odnieść wrażenie – zdaniem pozwanych – że Sądowi I instancji chodzi o przedstawienie pozwanego w jak najgorszym świetle, co dodatkowo uzasadniałoby konieczność zastosowania najsurowszej sankcji ze strony wspólnoty mieszkaniowej.

d/po zacytowania fragmentu uzasadnienia Sądu I instancji: „Opłaty te to średnio 400 zł, nawet gdyby z „dorobionych” pieniędzy dzieci wpłaciły po 100 zł plus około 100 zł otrzymywane od komornika dałoby prawie 3A miesięcznej opłaty. Wspólnota nie miałaby w tej sytuacji tak dużego problemu.” Zdaniem apelującego wystarczyło jednak przedstawić roczne rozliczenia wpłat pozwanych na konto Wspólnoty, aby stwierdzić odmienny stan faktyczny - w roku 2013 wpłaty te wynosiły 421 zł miesięcznie (czynsz 410 zł) a więc ponad 100 %, a w roku 2012 - 373 zł miesięcznie (czynsz 388 zł), czyli też więcej niż 3/4 miesięcznej opłaty; od kwietnia 2014 roku komornik wpłaca na konto wspólnoty 480 zł miesięcznie (czynsz 430 zł), to skarżący stwierdza, że idąc tokiem rozumowania Sądu I instancji - „wspólnota nie ma w tej sytuacji tak dużego problemu.”;

e/po przytoczeniu fragmentu uzasadnienia Sądu I instancji: „Pozwani nie wykazali w procesie żadnym dowodem, że są w takiej sytuacji majątkowej, że nie mogą płacić należności czynszowych chociażby w sposób częściowy. Przeciwnie przedstawili zaświadczenia skarbowe, z którego wynika, że pozwany w 2009 i 2010 r. uzyskiwał przychód (6.270,47 zł i 7.664,58 zł), co oznacza iż podejmował działalność zarobkową, a więc musiał mieć pieniądze na jej prowadzenie, ale już nie wskazał na koszty tego przychodu, z jakiej konkretnie działalności ten przychód uzyskał, czy z pisania książki, artykułów, czy też z dziedziny nie związanej z jego zawodem. Stąd trudno nawet domniemywać co mogło złożyć się na koszty przychodu, a może wręcz zostały one tak zakwalifikowane, a posłużyły domowemu budżetowi, a nie działalności gospodarczej?” apelujący przytoczyli inny fragment: "W 2007 roku rozpoczął wraz synem działalność gospodarczą - prowadzenie biura podróży” Biuro podróży nie przynosiło spodziewanych zysków i w 2010 r. pozwany zakończył tę działalność ze znacznymi stratami."

Skarżący wyjaśnili, że przychody, na których wysokość powołuje się Sąd I instancji to - 6.270,47 zł dotyczące całego roku 2009 i 7.664,50 zł za cały rok 2010, co daje miesięcznie przychód nie przekraczający 600 zł, a pochodził z działalności biura podróży, które pozwany prowadził do końca roku 2010, co stwierdził też Sąd I instancji;

f/ skarżący zakwestionowali też prawidłowość ustaleń Sądu I instancji, co do niewielkiego, w stosunku do zadłużenia pozwanych, zwrotu należności powódki w postępowaniach egzekucyjnych, których to – według Sądu – „W postępowaniu egzekucyjnym KM 83/14 wyegzekwowano na konto wspólnoty w 2013 roku 1.598,12 zł. Zaś w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. Akt Km 444/13 kwotę 806,01 zł”.

Podczas gdy zdaniem apelujących w postępowaniu egzekucyjnym KM 83/14 nie wyegzekwowano na rzecz Wspólnoty w 2013 roku żadnej kwoty z tej prostej przyczyny, że pełnomocnik Wspólnoty, radca prawny K. K. odebrał z sądu klauzulę wykonalności dopiero w dniu 14 grudnia 2013 roku, a w połowie stycznia przekazał ją do niewłaściwego komornika (pomimo posiadania pełnej wiedzy, który komornik prowadzi egzekucję z pensji pozwanej M. B. na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...)). Dopiero 25 kwietnia 2014 roku komornik sądowy L. W. przejął do dalszego prowadzenia sprawę oznaczoną przez komornika A. O. sygnaturą akt Km 83/14 i obecnie prowadzi ją pod sygnaturą akt Km 440/14 przekazując od kwietnia 2014 roku co miesiąc na konto wspólnoty z tego tytułu kwotę w wysokości 416,24 zł. Obie kwoty przywołane przez Sąd, a więc 1.598,12 zł i 806,01 zł zostały wpłacone na konto wspólnoty z tytułu sprawy 444/13, a więc zadłużenia z marca 2009 roku - sprawa I Nc 774/09.

Skarżący stwierdzili, że w stosunku do zadłużenia, które z tytułu sprawy I Nc 774/09 wynosiło w ubiegłym roku około 4 tys. zł, ściąganie 2400 zł trudno nazwać niewielkim zwrotem. Nadmienili też, że obecnie komornik L. W. odprowadza, co miesiąc na konto wspólnoty kwotę 480 zł.

Zdaniem pozwanych przytoczone powyżej przykłady dowodzą rozmijania się w przez Sąd I instancji z wynikającymi z art. 233 § 1 kpc zasadami oceny dowodów i świadczą o bardzo pobieżnym zapoznaniu się przez Sąd ze sprawą. Skarżący stwierdzili, że dowody przytaczane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku są- używając języka potocznego - „naginane i przeinaczane”. Stwierdzenia, że: pozwany w latach 90-tych nie miał stałego zatrudnienia i żył z kredytów konsumpcyjnych, pozwani od 10 lat nie płaca czynszu, od 2001 roku nie uczestniczą w zebraniach wspólnoty, egzekucja komornicza przynosi znikomy skutek itp. To wszystko twierdzenia mijające się z prawdą. Sąd częściej opiera się na przypuszczeniach i domysłach niż na faktach. Tego typu wywody z pewnością uwiarygodniają zastosowanie najsurowszej z możliwych kar, jaką jest licytacja nieruchomości. Sąd I instancji nie może jednak w celu udowodnienia winy pozwanych zmieniać faktów lub interpretować je w sposób niekorzystny dla pozwanych, jako przykład skarżący wskazują kwestię oceny . Apelujący wskazują przykładowo, że zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o znikomych dochodach, nie są dla Sadu I instancji wystarczającym dowodem kłopotów finansowych pozwanych, a oświadczenie pozwanego o tym, że od 4 lat nie może znaleźć pracy, jest skomentowane w ten sposób, że w „mieście takim jak S., dorosły, zdrowy człowiek, tym bardziej z wyższym wykształceniem, jest w stanie znaleźć pracę.”, trudno – według pozwanych - mówić o rzetelnym i bezstronnym podejściu Sądu do spraw.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych w całości i zasądzenie od nich na rzecz powódki kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych. Krytycznie odniosła się do podniesionych przez skarżących zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz błędów dotyczących oceny materiału dowodowego, które mogłyby mieć wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powódki i zarzutów pozwanych zasługuje na aprobatę. Stąd w większości ustalenia te, a wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne w całości, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Sąd odwoławczy uzupełnił postępowanie dowodowe, a jako że w myśl przepisu art. 382 kpc sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, dokonując oceny całokształtu tego materiału według wyznaczników z art.233 § 1 kpc, doszedł do wniosku, że istotnie z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby – jak to ustalił Sąd pierwszej instancji – to w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie A. O., w sprawie o sygn. akt Km 83/14 na konto powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej ten Komornik w 2013 r. z tytułu zajęcia wynagrodzenia za pracę pozwanej M. B. przekazał łącznie kwotę 1363,32 zł, a w styczniu 2014 r. przekazał kwotę 234,80 zł, a sekwencja zdarzeń przedstawionych przez Sąd Okręgowy odnośnie tej kwestii, sugeruje że to właśnie w tym postępowaniu egzekucyjnym wyegzekwowano te kwoty. Niemniej jednak pozostaje to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, bowiem istotne jest to, że już tylko z potwierdzeń przez pozwanych okoliczności, w myśl których we ww. okresie pozwani dokonali dobrowolnie jednie wpłaty 3.700 zł w dniu 27 czerwca 2013 roku, a pozostałe kwoty które wpływały na rzecz wspólnoty przekazywane były przez komornika, wywieźć należało, że wskazywana przez Sąd Okręgowy kwota 1363,32 zł, pozostała po odjęciu od sumy wszystkich wpłat dokonanych w 2013 roku uiszczonych przez pozwanych dobrowolnie kwoty 3.700 zł, została wyegzekwowana w drodze postępowania egzekucyjnego (k.216). Podobny wniosek wyprowadzić należy, w stosunku do widniejącej na zestawieniu z 10 marca 2010 roku, wpłaconej kwoty 234 zł 80 gr (k.217).

Nadto w oparciu o złożone przez pozwanych w toku postępowania apelacyjnego zaświadczenia z 1 grudnia 2014 roku wystawione przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie L. W. zaktualizować należało ustalenia odnośnie wysokości wpłat przekazanych Wspólnocie przez Komornika; i tak: od 16 stycznia do 1 grudnia 2014 roku (przy czym ostatnia uwzględniona wpłata miała miejsce 27 października 2014), na poczet egzekucji prowadzonej w sprawie Km 444/13 z nakazu zapłaty z dnia 13 marca 2009 roku, wydanego w sprawie I Nc 774/09, Komornik przekazał powódce 830 zł 84 gr, ze wskazaniem, że w kwocie tej mieści się spłata odsetek w wysokości 258 zł 24gr; a od 25 kwietnia do 1 grudnia 2014 roku (przy czym ostatnia uwzględniona wpłata również miała miejsce 27 października 2014), na poczet egzekucji prowadzonej w sprawie Km 440/14 z nakazu zapłaty z dnia 14 września 2012 roku, wydanego w sprawie I Nc 2012/12, Komornik przekazał powódce 3135 zł 55 gr, ze wskazaniem, że w kwocie tej mieści się spłata odsetek w wysokości 791 zł 01gr (k-ty 399, 400).

I wreszcie dodać należy, że na dzień orzekania – co jest bezsporne pomiędzy stronami (wynika z wypowiedzi pozwanych przedstawionych na rozprawie w dniu wyrokowania przez Sąd Apelacyjny i oświadczenia pełnomocnika powoda złożonego na tej samej rozprawie) - zadłużenie pozwanych w stosunku do Wspólnoty pozostaje na poziomie około 26.000 zł z tytułu należności głównej, a łącznie z odsetkami i kosztami procesu, stanowi około 30.000 zł (protokół elektroniczny z rozprawy z dnia 7 maja 2015 roku – przesłuchanie uzupełniające pozwanego – 00:03:07 do 00:41:54; – przesłuchanie uzupełniające pozwanej – 00:41:54 do 00:53:59; oświadczenie pełnomocnika powódki 00:54:52 do 00:57:06).

Za niesporne między stronami uznać też należy – na tej samej podstawie, co w przypadku wyżej przedstawionych kwestii – że również pomiędzy wyrokiem przez Sąd Okręgowy i sąd odwoławczy pozwani nie wystąpili do powódki z propozycją porozumienia się, przykładowo czy to co do dobrowolnych ratałnych spłat istniejącego zadłużenia, czy to wykonywania prac na rzecz wspólnoty z możliwością zaliczenia wynagrodzenia za te prace, na poczet długu powodów.

Nadto wskazać należy, że pozwani nie zakwestionowali podniesionej przez powódkę i udokumentowanej kwestii, że w roku 1999, przed zakupem przez nich mieszkania przy (...) mieli wypowiedzianą przez Gminę Miasto S. umowę najmu tego mieszkania z uwagi na zaległości czynszowe, wskazując, że to wynikało z faktu, że odkładano w czasie wykup przez nich tego mieszkania oraz że przedstawiciel Gminy ich uspakajał, co do tego wypowiedzenia, wskazując że i tak będą musieli uregulować zaległości przed wykupem mieszkania na własność (k-ty 375-380; 392-395).

Po takim uzupełnieniu i skorygowaniu ustaleń faktycznych, przed omówieniem podniesionych przez skarżących zarzutów wskazać należy, że zgodnie z art. 378 § 1 kpc sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Przepis ten reguluje przedmiotowe granice rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji. Po nowelizacji tego unormowania ustawą z dnia 24 maja 2000 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. Nr 48, poz. 554 ze zm.) o przedmiotowym zakresie kognicji sądu drugiej instancji decydują granice apelacji, przez które należy rozumieć granice wniosków i zarzutów apelacji; nie można tego pojęcia wiązać jedynie z zakresem zaskarżenia, bowiem przywołany § 1 art. 378, wyraźnie rozróżnia granice apelacji (zdanie pierwsze) od granic zaskarżenia (zdanie drugie), mających węższy pojęciowo zakres (zob. także wyrok SN z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 650/00, Lex, nr 54335). Związanie granicami zaskarżenia oznacza, że sąd drugiej instancji nie może objąć swą kontrolą tej części orzeczenia sądu pierwszej instancji, która nie została zaskarżona. Ustalając pojęcie granic apelacji stwierdzić należy, że co do zasady przepis art. 378 § 1 kpc nie zezwala na dokonywanie oceny poprawności zastosowania przepisów postępowania przez Sąd pierwszej instancji z urzędu, poza treścią zarzutów zawartych w apelacji. W zakresie przepisów postępowania Sąd drugiej instancji bierze bowiem pod uwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania, oczywiście w granicach zaskarżenia. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest natomiast związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego (por. uchwała SN z 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55; wyrok SN z 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07, LEX nr 371445).

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony pozwanej, stanowiła między innymi skutek błędów Sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego niniejszej sprawy, a o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie. Wskazać przy tym należy, że Sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów - poza skorygowaną wyżej kwestią, pozostającą bez wpływu na treść rozstrzygnięcia - dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji - oceniając pojedyncze dowody - zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc - odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Przed odniesieniem się jednak do przedstawianych w apelacji poszczególnych kwestii, które strona skarżąca wymienia jako przejawy błędnej oceny dowodów, zwrócić należy uwagę, że według apelujących Sąd Okręgowy czyniąc ustalenia faktyczne w tej sprawie naruszył nie tylko przepis art. 233 § 1 kpc, ale też art. 232 kpc - poprzez bezpodstawne przyjęcie za udowodnione twierdzeń powódki, co do faktu istnienia i wysokości zaległości po stronie pozwanego, oraz przyjęcie za udowodnione okoliczności, iż pozwani uporczywie uchylają się od uiszczania czynszu na rzecz Wspólnoty. Wskazać jednak należy, że do naruszenia przez sąd przepisu art. 232 kpc i to jedynie w zakresie normy określonej w zdaniu drugim, może dojść wyjątkowo i z pewnością nie w sposób podany przez apelujących, jako że przepis ten przede wszystkim statuuje obowiązującą w procesie cywilnym zasadę nakładającą na strony procesu ciężar gromadzenia materiału dowodowego, nie odnosi się zatem do obowiązków sądu. Zważywszy jednak, że w uzasadnieniu tego zarzutu strona pozwana kwestionuje prawidłowość oceny przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonych dowodów i podnosi wyprowadzenie na ich podstawie - według skarżących - błędnych wniosków, w zakresie ustaleń faktycznych, zarzut ten należało omówić łącznie z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 kpc, jako odnoszący się w istocie do błędnej oceny dowodów.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 232 kpc skarżący sprzeciwili się stanowisku Sądu Okręgowego, odnośnie przyjęcia za udowodnione twierdzeń powódki co do faktu istnienia i wysokości zaległości po stronie pozwanego, wskazując że nastąpiło to jedynie na podstawie zeznań świadków, tymczasem apelujący wywodzą, że członkowie wspólnoty nie orientują się w rzeczywistym zadłużeniu pozwanych, są informowani przez zarządcę, że pozwani od lat nie uiszczają czynszu i że to pozostali lokatorzy muszą płacić za utrzymanie nieruchomości pozwanych. Skarżący wyrazili przy tym zdziwienie, że również Sąd I instancji - wbrew dowodom w postaci rocznych rozliczeń wspólnoty -

powtórzył twierdzenie o nieopłacaniu przez pozwanych choćby najmniejszej części kwot należnych za utrzymanie nieruchomości; że fakt, iż na przestrzeni lat 2011-2013 zadłużenie utrzymywało się na zbliżonym poziomie, świadczy o tym, że w okresie tym dokonywane były wpłaty, które pokrywały koszty bieżącego utrzymania nieruchomości. Powyższe stanowiło asumpt do stwierdzenia przez skarżących, że bezsporny jest fakt regulowania przez nich w ostatnich dwóch latach opłat na bieżące utrzymanie nieruchomości oraz do zakwestionowania tezy, że zaległości finansowe pozwanych wpływają na funkcjonowanie powodowej wspólnoty oraz że członkowie tej wspólnoty kredytują pozwanych, a faktycznie zaległości czynszowe pozwanych pokrywane są z dochodów uzyskiwanych z instalacji anteny telefonii. Podczas gdy według pozwanych Sąd I instancji pominął fakt wpłat dokonywanych przez nich na konto Wspólnoty za lata: 2013, 2012, 2009 oraz 2007, przy przyznaniu przez pozwanych, że w latach 2010 i 2011 nie były dokonywane żadne wpłaty.

Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy że wysokości przedstawionych przez pozwanych wpłat, podobnie jak należnych w danym roku miesięcznych świadczeń pozwanych wynikają z zestawień złożonych przez powódkę oraz że już tylko z treści tego zarzutu wynika, że pozwani tych wartości nie negują. Zdaniem Sądu Apelacyjnego natomiast, podnosząc ten zarzut skarżący nie doprowadzili do podważenia prawidłowej oceny Sądu pierwszej instancji, odnośnie istnienia po stronie pozwanych od wielu lat zadłużenia, co pozwani nie tylko przyznawali przed Sądem pierwszej instancji, ale też przed Sądem Apelacyjnym, podając nawet na ostatniej rozprawie, że zadłużenie to z roku na rok „tylko nieznacznie rośnie”. Poza tymi bezspornymi okolicznościami wskazać należy, na istnienie trzech prawomocnych nakazów zapłaty z roku 2004, 2009 i 2012, wydanych w sprawach z powództwa Wspólnoty przeciwko M. B. i P. B. na przestrzeni lat 2004 - 2012 i niekwestionowanie dalszej zaległości pozwanych na kwotę przekraczającą 8000 zł, objętej nowym sporem sądowym, przy jednocześnie bezspornym nie spłaceniu przez pozwanych w całości wcześniejszych zaległości - przy utrzymującym się od 2011 roku zadłużeniu pozwanych na poziomie przekraczającym 20.000 zł, ocenianym obecnie zarówno przez pozwanych, jak i przez powódkę na łączną kwotę 26.000 zł z tytułu należności głównej, a wraz z odsetkami oraz kosztami procesu na kwotę około 30.000 zł. Fakt zatem, że pozwani na przestrzeni przeszło dziesięciu lat (licząc już tylko od nakazu zapłaty z 22 kwietnia 2004 roku, wydanego w sprawie I Nc 248/04) dokonywali w roku 2007 dobrowolnych wpłat na poczet części swoich należności w stosunku do powódki, że w roku 2009 dokonali wpłaty 5000 zł, a w 2013, po wytoczeniu pozwu w tej sprawie 3700 zł – spowodował jedynie to, że ich „zadłużenie tylko – jak już cytowano pozwanego – nieznacznie rośnie”. Dodać przy tym należy, że poziom zadłużenia pozwanych – przekraczający 20.000 zł, pozostaje wyższy od – jak wynika z niezakwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego – rocznych wydatków Wspólnoty, określonych na rok 2012 na kwotę oscylującą wokół 20.000 zł. Zwrócić też trzeba uwagę, że pozwani nie kwestionując swoich zaległości, głośno podnieśli zarzut baraku podstaw do stwierdzenia, że obciążające ich koszty dotyczące zarządu, utrzymania i remontu nieruchomości wspólnej ponosi Wspólnota. Pozwani nie zwalczali stanowiska powódki, że to z uwagi na ich zadłużenie podniesiona została stawka na fundusz remontowy, nie przedstawili też argumentacji pozwalającej na stwierdzenie, że środki uzyskiwane z wynajmu powierzchni pod antenę satelitarną, zamiast w całości przeznaczać na wydatki całej wspólnoty, kierowane są na pokrycie koszty obciążające pozwanych. Pozwani prezentują postawę, że skoro obecnie Wspólnota ma płynność finansową, a wpłacane przez nich środki – poza przedstawionymi wyżej trzema sytuacjami – uiszczane poprzez komornika na poczet prawomocnie stwierdzonych zaległości, powodują że ich zadłużenie w stosunku do Wspólnoty pozostaje niemal na stałym - od 2011 roku - poziomie, to nie ma podstaw do uznania, że funkcjonują na koszt Wspólnoty. Pozwani pomijają aspekt braku podstaw do uznania, że pokryte przez Wspólnotę wcześniejsze zadłużenie pozwanych ze środków Wspólnoty uzyskiwanych z jej dochodów oraz z podwyższonych opłat na koszty remontowe, nie powinny zostać przez nich zwrócone Wspólnocie. Sytuacja, w której środki wpływające w skali roku od pozwanych, pozwalające na utrzymanie ich zadłużenia mniej więcej na stałym poziomie, powoduje, że od lat Wspólnota, choć częściowo odzyskuje od pozwanych swoje należności, borykać się musi z generowaniem przez pozwanych zadłużenia za kolejne okresy.

Mając na uwadze przedstawione wyżej kwestie, ten zarzut pozwanych uznać należało za bezpodstawny, Sąd pierwszej instancji bowiem dostrzegł incydentalne, dobrowolne wpłaty dokonane przez pozwanych i prawidłowo wyprowadził wnioski co do skutków długotrwałości i wysokości bezspornego zadłużenia pozwanych w stosunku do powódki, na funkcjonowanie Wspólnoty.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie mógł też doprowadzić do zmian w postulowanym przez skarżących kierunku zarzut naruszenia art.233 § 1 kpc odnoszący się do kwestii uczestnictwa przez pozwanych w działalności i funkcjonowaniu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz niepłacenia przez pozwanych czynszu od około 10 lat. Odnosnie zasadności stwierdzeń Sądu Okręgowego odnoszących się do systematycznego niepłacenia przez pozwanych czynszu od około 10 lat, odwołać się należy do argumentów przedstawionych, przy omawianiu poprzedniego zarzutu, dodając że to stanowisko znajduje potwierdzenie również w dowodach przeprowadzonych przez Sąd odwoławczy. Już tylko bowiem z uzupełniającego przesłuchania pozwanego (potwierdzonego również przez pozwaną) wynika, że po dokonaniu przez pozwanych spłat zadłużenia w roku 2006, objętego nakazem zapłaty z roku 2004, pozwani mieli następnie zadłużenie, ale na niewielkim – ich zdaniem – poziomie, około 2.000 zł. Sama konieczność składania przez pozwanego w 2007 roku, wobec Wspólnoty deklaracji, że będzie dokonywał dobrowolnych wpłat stanowi o stale istniejącym w tym zakresie problemie. A dalsza sekwencja zdarzeń – powstanie po stronie pozwanych zadłużenia potwierdzonego prawomocnymi nakazami zapłaty z roku 2009 i 2012 i nie kwestionowanie przez pozwanych zadłużenia utrzymującego się od roku 2011 na poziomie przekraczającym 20.000 zł, stanowi uzasadnienie dla tezy o istnieniu ciągłego, trwającego od lat zadłużenia pozwanych w stosunku do powódki. Dodać przy tym należy, że nie wpływa na zmianę ocenę postawy pozwanych w zakresie wywiązywania się przez nich z obowiązków finansowych wobec Wspólnoty, eksponowana przez nich kwestia dobrowolnych wpłat, w szczególności zobowiązania się przez pozwanego w roku 2007 do uiszczania dobrowolnie na rzecz Wspólnoty kwot w wysokości 300 zł miesięcznie i uiszczanie ich do marca 2008 roku. Pomijając, że wpłaty te nie zapewniały zniwelowania w całości zadłużenia pozwanych, to wskazać należy że w roku 2008 wprowadził pozwany nie był zatrudniony na zasadzie umowy o pracę, ale prowadził działalność gospodarczą i - jak sam zeznawał - w dwóch kolejnych latach obracał kwotami liczonymi w setki tysięcy złotych (jak bowiem zeznał pozwany przed Sądem Okręgowym, w biuro podróży zainwestował w tym czasie około 500.000 zł – protokół elektroniczny z rozprawy z dnia 4 lipca 2013 roku 00:53:14 do 01:25:26), a mimo to pozwani zaprzestali systematycznej spłaty należności w stosunku do powódki, a w latach 2010 i 2011 pozwani – jak sami podają - nie płacili nic. Przy jednoczesnej obsłudze zobowiązań w stosunku do innych wierzycieli, często, jak w przypadku rat kredytu hipotecznego, wyższych od należnych Wspólnocie opłat.

Odnosząc się natomiast do stwierdzenia Sądu orzekającego w pierwszej instancji, co do braku udziału przez pozwanych w życiu Wspólnoty, wskazać należy, że jak wynika to z lektury całego uzasadnienia tego Sądu, a nie przedstawionych przez pozwanych jedynie wybiórczych fragmentów – Sąd ten odnotował sporadyczne uczestnictwo pozwanego w spotkaniach Wspólnoty, co w zestawieniu z niekwestionowanym stanowiskiem pozwanych w tym zakresie, ocenił jako nieangażowanie się, co do zasady, przez pozwanych w funkcjonowanie Wspólnoty. Podkreślić przy tym należy, co też zaznacza Sąd Okręgowy, a do czego skarżący się nie odnoszą, że udział pozwanych w zebraniach wspólnoty czy też kwestia identyfikacji się przez nich ze wspólnotą mieszkaniową, którą między innymi tworzą, pozostaje bez wpływu na wynikające z faktu zamieszkiwania przez pozwanych w tej Wspólnocie, wynikające z ustawy, a skonkretyzowane niekwestionowanymi przez pozwanych uchwałami Wspólnoty, obowiązki finansowe pozwanych wobec powódki.

Jako oczywiście bezzasadny ocenić należy też zarzut pozwanych wskazujący na barak w zeznaniach pozwanego twierdzeń o jego zadłużeniu i trybie życia w latach 90 – tych. Tymczasem bowiem – mimo zapewnień w apelacji, że na pewno twierdzenia takie nie padły z ust pozwanego - z protokołu elektronicznego, zawierającego zeznania pozwanego przed Sądem orzekającym w pierwszej instancji, wynika że pozwany upatruje przyczyn swoich zaległości w latach dwutysięcznych w stosunku do Wspólnoty, w tym że przez całe lata dziewięćdziesiąte, tylko przez chwilę był zatrudniony; podaje, że jako dziennikarz pracował jako wolny strzelec, raz miał pracę raz nie, ale częściej nie miał. Pozwany zeznał też, że wtedy właśnie zaciągnięte zostały 2-3 kredyty konsumpcyjne, które musiał spłacać jak przyszedł do pracy do Urzędu Miejskiego w S. oraz że prawie cała pensja szła na te zaległości, nadto że wprowadził on otrzymał pracę, ale wówczas żona straciła (protokół elektroniczny z rozprawy z dnia 4 lipca 2013 roku 00:53:14 do 01:25:26). Pozwana wskazała, że ona straciła pracę w roku 2002, a obecnie wykonywaną otrzymała osiem lat temu (protokół elektroniczny z rozprawy z dnia 4 lipca 2013 roku 00:37:04 do 00:53:14). Wskazywanie przez pozwanego przed Sądem odwoławczym (na pytanie Sądu), że nie wie dlaczego tak zeznał, czy że się pomylił tak zeznając, nie brzmi wiarygodnie, zwłaszcza, że podczas przesłuchania przed Sądem Okręgowym pozwany przedstawiał obszerne zeznania,

zawierające wiele szczegółów dotyczących – między innymi - jego funkcjonowania w latach dziewięćdziesiątych. Dodać przy tym należy, że z przedstawioną przez pozwanego sytuacją, koresponduje fakt, że pozwani jeszcze przed wykupem mieszkania od Gminy na własność, co nastąpiło 19 stycznia 2000 roku, w roku 1999 mieli zaległości czynszowe w stosunku do ówczesnego właściciela obecnie mieszkania pozwanych, które to doprowadziły do wypowiedzenia umowy najmu. Istotne, że pozwani faktu tego zadłużenia nie kwestionują, podając, że i tak przed nabyciem tego mieszkania na własność, musieli spłacić zadłużenie z tytułu czynszu. Tymczasem podawany przez pozwanych fakt, że trwały pertraktacje co do wykupu przez nich mieszkania nie stanowi racjonalnej przyczyny zaprzestania płacenia przez nich czynszu. Potwierdza natomiast to, że pozwani od lat przyjęli taki model funkcjonowania, w którym – niezależnie jak pozwanym się powodziło – do regulowania opłat za mieszkanie mieli, co najmniej niefrasobliwy stosunek, zakładający możliwość funkcjonowania, bez konieczności ponoszenia tych opłat, bądź ponoszenia ich tylko częściowo.

Wskazać też należy, że pozwani zarzut, co do błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że ich wpłaty w latach 2012, 2013 i 2014 pozostawały na poziomie nawet w $\frac{3}{4}$ nie pokrywającym wysokości miesięcznych opłat, wyprowadzili ze wskazania Sądu pierwszej instancji, że wykorzystanie również przez pozwanego i dorosłe dzieci stron swoich możliwości zarobkowych, choćby na minimalnym poziomie, pozwoliłoby pozwany na dokonywanie dobrowolnych wpłat chociażby na poziomie $\frac{3}{4}$ bieżących, miesięcznych opłat w stosunku do Wspólnoty, podczas gdy – według apelujących ich wpłaty w tym okresie pozostawały na poziomie miesięcznych opłat, lub nawet nieznacznie je przewyższały. Skarżący podnosząc ten zarzut nie dostrzegli, że Sąd ustalając wysokość wpływów od pozwanych na rzecz powódki, zaznaczył, że były to przede wszystkim kwoty egzekwowane przez komornika na poczet zaległości stwierdzonych prawomocnymi nakazami zapłaty, co przy incydentalnych wpłatach dobrowolnych przez pozwanych na poczet bieżącego czynszu, powoduje i tak pozostawanie od lat po ich stronie zadłużenia na zbliżonym poziomie, z tendencją do niewielkiego, systematycznego wzrostu. Sąd pierwszej instancji stwierdzając niewykorzystanie przez pozwanego i jego dorosłe dzieci możliwości zarobkowych, wskazał na brak woli doprowadzenia przez nich do wyeliminowania stanu permanentnego zadłużenia, przez dobrowolne, systematyczne – poza postępowaniem egzekucyjnym – wpłaty. To stanowisko Sądu należy podzielić, dodając, że nie są wiarygodne zeznania pozwanych, odnośnie faktycznie uzyskiwanych przez dorosłe dzieci pozwanych dochodów. Przed Sądem Okręgowym pozwani wskazywali, że syn pracuje „na czarno” (co już powoduje brak możliwości zweryfikowania wysokości uzyskiwanych przez niego dochodów) otrzymując miesięcznie kwoty rzędu 300-500 zł, a córka studiując i pracując, zarabia około 300 zł na miesiąc, na swoje potrzeby, co powoduje, że dzieci pozwanych są na ich utrzymaniu. Przed Sądem Apelacyjnym pozwany wskazał natomiast (a zeznania te potwierdziła pozwana), że córka zarabia na swoje utrzymanie, co powoduje jego dyskomfort, jako że syna, w czasie kiedy studiował utrzymywał i płacił mu czesne, jako że syn studiował na prywatnej uczelni, a córce nic nie daje. Wskazać przy tym trzeba, że studia dzienne nie wykluczają możliwości podejmowania jednocześnie pracy zarobkowej, chociażby przy skorzystaniu z indywidualnego toku nauczania. Dodać też trzeba, że w sferze wymykającej się weryfikacji pozostają także sygnalizowane przez pozwanego jego dochody z prac dorywczych.

Odnośnie zarzutu skarżących, co do oceny przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów dotyczących dochodów pozwanego za lata 2009 i 2010, polegającej raczej na snuciu przypuszczeń, co do źródeł tych dochodów, przy jednoczesnym ustaleniu przez ten Sąd, że w tych latach pozwany prowadził działalność gospodarczą, która w roku 2010 zakończyła się fiaskiem finansowym, wskazać należy, że istotą oceny tych dokumentów, z uwagi na przeprowadzenie ich na okoliczności wysokość uzyskiwanych przez pozwanego dowodów winno być przedstawienie przez Sąd Okręgowy stanowiska, co do ich znaczenia dla ustalenia jaki był dochód pozwanego, czy jakie znaczenie mają te zaświadczenia dla ustalenia rzeczywistych możliwości finansowych pozwanego w okresie, którego dotyczą. Zbędny zatem był ten zakwestionowany przez pozwanych wywód Sądu pierwszej instancji, jako pozostający poza istotą tego sporu. Nie mniej jednak, kwestia ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Jak już bowiem wskazano od lat utrwalony stosunek pozwanych do regulacji należności do Wspólnoty, a wcześniej z tytułu czynszu najmu, pozostawał niezmienny - niezależnie od wysokości uzyskiwanych przez nich dochodów, zaległość utrzymywali stale, tylko w różnych okresach, na różnym poziomie, a od roku 2011 – na zbliżonym, przekraczającym (w coraz większym stopniu) dwadzieścia tysięcy złotych. Dodać też trzeba, że – co wynika z zeznań pozwanych złożonych zarówno przed Sądem

Okręgowym, jak i przed Sądem odwoławczym – w okresie, którego dotyczy ten zarzut, regulowali inne zobowiązania, na przykład kredytowe. Nadto – jeszcze w roku 2009 pozwany miał środki na inwestowanie znacznych kwot w prowadzoną z synem działalność gospodarczą, wśród wydatków z tym związanych uiszczał między innymi czynsz za najem lokalu w kwocie 4000 zł miesięcznie. Jednocześnie – przy podawanym przez pozwanego – w latach 2009, 2010 miesięcznym przychodzie na poziomie 600 zł (przy zerowym dochodzie), pozwani we wrześniu 2009 wpłacili na rzecz wspólnoty kwotę 5.000 zł. Dodać przy tym trzeba, że przy ich zaległościach i obowiązkach regulowania bieżących opłat, bilans w roku 2009 zakończyli i tak zaległością przekraczającą 8.000 zł. W tej sytuacji możliwości regulowania przez pozwanych swoich zobowiązań z pewnością nie można wiązać z wysokością przychodu wynikającą ze złożonych przez pozwanego zaświadczeń (też dlatego, że miesięczny przychód był niższy już tylko od wysokości miesięcznej raty kredytu hipotecznego). Nadto wskazywana przez pozwanego wysokość kwot zainwestowanych w tym czasie w działalność gospodarczą, w odniesieniu do wysokości miesięcznych, bieżących należności pozwanych w stosunku do Wspólnoty oraz chociażby pozostałej na koniec roku 2009 zaległości, świadczą nie o braku możliwości uregulowania przez pozwanych tych zaległości, przy jednoczesnym systematycznym płaceniu bieżących opłat, ale o innych priorytetach w czynionych przez nich wydatkach.

Odnośnie podniesionej przez pozwanych kwestii dotyczącej prawidłowości ustaleń Sądu I instancji, co do kwot przekazanych na poczet zadłużenia pozwanych w postępowaniach egzekucyjnych KM 83/14 , Km 444/13 oraz Km 440/14 – Sąd Apelacyjny przedstawił swoje stanowisko, na początku niniejszych rozważań, czyniąc w tym zakresie własne ustalenia w oparciu zarówno o materiał zgromadzony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i przed sądem odwoławczym. Wskazując w szczególności, że istotnie z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby – jak to wnioskować można z ustaleń Sądu Okręgowego – to w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie A. O., w sprawie o sygn. akt Km 83/14 na konto powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej ten Komornik w 2013 r. z tytułu zajęcia wynagrodzenia za pracę pozwanej M. B. przekazana została łącznie kwota 1363,32 zł, a w styczniu 2014 r. - kwota 234,80 zł. Niemniej jednak, już tylko z potwierdzeń przez pozwanych okoliczności, w myśl których we ww. okresie pozwani dokonali dobrowolnie jednie wpłaty 3.700 zł w dniu 27 czerwca 2013 roku, a pozostałe kwoty, które wpływały na rzecz Wspólnoty przekazywane były przez komornika, wywieść należało, że wskazywana przez Sąd Okręgowy kwota 1363,32 zł pozostała po odjęciu od sumy wszystkich wpłat dokonanych w 2013 roku, kwoty 3.700 zł, została wyegzekwowana w drodze postępowania egzekucyjnego (k.216). Podobny wniosek wyprowadzić należy, w stosunku do widniejącej na zestawieniu z 10 marca 2010 roku, wpłaconej kwoty 234 zł 80 gr (k.217). Kwestią istotną w tym zakresie nie pozostaje przy tym, który komornik wyegzekwował ww. należności, tylko że są to należności na poczet zadłużenia zaległego, egzekwowane w ramach przymusu państwowego. Nadto w oparciu o złożone przez pozwanych w toku postępowania apelacyjnego zaświadczenia z 1 grudnia 2014 roku wystawione przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie L. W. Sąd odwoławczy zaktualizował ustalenia odnośnie wysokości wpłat przekazanych Wspólnocie przez komornika; i tak: od 16 stycznia do 1 grudnia 2014 roku (przy czym ostatnia odnotowana wpłata miała miejsce 27 października 2014), na poczet egzekucji prowadzonej w sprawie Km 444/13 z nakazu zapłaty z dnia 13 marca 2009 roku, wydanego w sprawie I Nc 774/09, Komornik przekazał powódce 830 zł 84 gr, ze wskazaniem, że w kwocie tej mieści się spłata odsetek w wysokości 258 zł 24gr; a od 25 kwietnia do 1 grudnia 2014 roku (przy czym ostatnia odnotowana wpłata również miała miejsce 27 października 2014), na poczet egzekucji prowadzonej w sprawie Km 440/14 z nakazu zapłaty z dnia 14 września 2012 roku, wydanego w sprawie I Nc 2012/12, Komornik przekazał powódce 3135 zł 55 gr, ze wskazaniem, że w kwocie tej mieści się spłata odsetek w wysokości 791 zł 01gr (k-ty 399, 400).

W ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawione wyżej kwestie świadczą nie tylko o braku zasadności zarzutów naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 233 § 1 kpc oraz 232 kpc, ale też wpływają na uznanie za bezpodstawne podnoszonych przez skarżących zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000r. Nr 80 poz. 903) oraz art. 5 kc.

Odnośnie podniesionego przez skarżących uchybienia dotyczącego naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000r. Nr 80 poz. 903) wskazać należy, że Sąd

Apelacyjny w pełni podziela argumentację Sądu pierwszej instancji, co do podstaw jurystycznych i faktycznych dla zastosowania w tej sprawie w stosunku do pozwanych zawartej w przywołanym wyżej unormowaniu, a z uwagi na obszernie przytoczenie tych motywów we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, za niecelowe uznaje ponowne ich cytowanie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Podkreślić jedynie można, że w sprawie istotnym jest to, że pozwani nie kwestionują faktu występowania po ich stronie, od lat zaległości z tytułu opłat należnych powodowej Wspólnocie, a przedstawione wyżej odniesienia, co do możliwości regulowania tych opłat przez pozwanych wskazują też na brak podstaw do uznania, że powódka realizując swoje uprawnienie z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000r. Nr 80 poz. 903), czyni to w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego, w rozumieniu art. 5 kc. Brak jest zatem podstaw aby wystąpienie przez nią z pozwem w tej sprawie nie korzystało z ochrony prawnej. Dodać należy, że unormowanie z art. 5 kc ma charakter wyjątkowy, znajdujący zastosowanie w przypadku gdy z okoliczności sprawy wynika, że zaistniała szczególna sytuacja, która niweczyłaby możliwość skorzystania przez powoda z przyznanych mu w drodze ustawy praw. W tej sprawie pozwani nie przedstawili okoliczności, które dawały by podstawę do stwierdzenia, że powódka pomimo wykazania zaistnienia ustawowych przesłanek z art. 16 ustawy o własności lokali, nadto pomimo uzyskania przeciwko pozwanym trzech prawomocnych tytułów sądowych w sprawach o zapłatę, borykając się z utrzymującym się od ponad dziesięciu lat, w tym od 2011 roku na poziomie rocznych wydatków Wspólnoty, zadłużeniem pozwanych, występując z pozwem w trybie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000r. Nr 80 poz. 903), nadużywa tego prawa.

Jak słusznie podnosi strona powodowa ratio legis art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali polega nie na tym, by wspólnota mieszkaniowa uzyskała zaspokojenie każdej swojej wierzytelności względem jednego z właścicieli lokalu, ale na tym, by ograniczyć odczuwany już negatywny wpływ długotrwałego i najczęściej pogłębiającego się stanu niewykonywania zobowiązań właściciela lokalu na kondycję finansową wspólnoty mieszkaniowej, a pośrednio - na stan obciążeń finansowych nałożonych z tego powodu na pozostałych właścicieli lokali. Środek prawny ustanowiony w art. 16 ustawy o własności lokali jest specyficzną sankcją organizacyjną, powodującą definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej. Celem przepisu jest przede wszystkim ochrona interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i jej pozostałych członków. Podkreślić przy tym należy, że ochrona interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i pozostałych właścicieli lokali jest wartością mieszczącą się w katalogu wartości określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zgodność przepisu art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali z Konstytucją stwierdzona została w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 lipca 2013 r. SK 12/2012, który stwierdził, że art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do członka tej wspólnoty długotrwanie zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny potwierdził przy tym, że zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, do wydania wyroku zezwalającego wspólnocie na licytacyjną sprzedaż lokalu wystarcza, jeżeli wspólnota wykaże w toku procesu istnienie długotrwałego zalegania z wnoszeniem opłat, a literalnie przepis ten nie wymaga, by wspólnota wykazywała fakt wcześniejszego nieudanego lub niewystarczającego egzekucyjnego ściągnięcia zasądzonych na jej rzecz należności. Zwrócił uwagę, że w praktyce jednak treść tego przepisu jest uzupełniana: sądy najczęściej wyrażają zgodę na licytacyjną sprzedaż lokalu po wykazaniu przez wspólnotę długotrwałości zalegania z opłatami nie tylko na podstawie dowodu wysokości dłużnej sumy, lecz także kilkukrotnych nieudanych prób komorniczego odzyskania należności zasądzonych już od dłużnika (por. przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2006 r. VI ACa 353/2006).

Mając na uwadze, że w realiach tej sprawy długotrwałe zadłużenie pozwanych w stosunku do powódki, kilkukrotne wystąpienie przez powódkę przeciwko pozwanym z pozwami o zapłatę i uzyskanie w tych procesach – poza jednym, jeszcze nie zakończonym - prawomocnych orzeczeń uwzględniających jej żądanie, utrzymywanie się po stronie pozwanych od lat, w tym od roku 2011 zadłużenia na poziomie rocznych wydatków całej wspólnoty, mimo

prowadzenie na podstawie tych tytułów przez Wspólnotę postępowań egzekucyjnych, stosunek pozwanych do obowiązku ponoszenia opłat wobec Wspólnoty mieszkaniowej oraz sposób ustalania priorytetów w spłacie należności obciążających pozwanych, wskazują na uporczywe niepłacenie przez pozwanych należnych wspólnocie opłat, przy braku argumentów, co do obiektywnej niemożności realizowania przez pozwanych tych obowiązków finansowych. Powyższe stanowi o prawidłowości zastosowania w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy przepisu art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, a także o braku podstaw do uznania, że powódka realizując określone we ww. unormowaniu uprawnienie, prawa tego nadużywa.

Przedstawione w tym zakresie motywy Sądu pierwszej instancji uzupełnić należy stwierdzeniem, że pozwani – nie kwestionując zasadniczo wysokości swoich zobowiązań wobec powódki - nie podjęli żadnych starań, zmierzających do polubownego rozwiązania tego problemu również po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy . Powoływanie się przez pozwanego na fakt, że w roku 2002 Wspólnota nie rozłożyła jemu na raty zaległości, spowodował że pozwany nie wystąpił z taką inicjatywą obecnie, stanowi o braku po stronie pozwanych takiej woli. Pomijając, że pozwani na okoliczności wcześniejszej odmowy nie przedstawili żadnych dowodów, to wskazać należy, że o kwestii ugody decydują zawsze konkretne realia, a pozwani nie podjęli nawet próby takiego rozwiązania, powołując się na zaszłości sprzed trzynastu lat. Podobnie jak nie zaproponowali nawet Wspólnocie wykonywania prac na jej rzecz, z możliwością stosownego rozliczenia w ten sposób istniejących po ich stronie zaległości. Sąd Apelacyjny przy tym nie znalazł podstaw do uznania, że z taką propozycją wystąpił syn pozwanych. Po pierwsze dlatego, że pozwani – mimo powielanych przez powódkę w toku niniejszego procesu, co do takich możliwości twierdzeń, sami nie powołali się na ten fakt, natomiast z odpowiedzi pozwanego udzielonej na pytanie sądu odwoławczego – zaznającego przed pozwaną, spontanicznie - wynika wręcz, że syn się zwrócił do Wspólnoty nie dlatego, że chciał odrobić zaległości, tylko dlatego, że uważali - z kolegą - że człowiek, który się zajmuje koszeniem trawy „robi fuszerkę”; z wypowiedzi pozwanej wynika natomiast, że mogło chodzić jej synowi o takie postawienie sprawy, choć wcześniej, zeznała, że nie było sensu wspominać o odpracowywaniu, skoro Wspólnota i tak się nie zgodziła na wykonywanie przez niego tych prac.

Podkreślić też należy, że wbrew twierdzeniom pozwanego – nie jest powszechnie znanym fakt, że emeryci i renciści, czy to w ogóle, czy to zamieszkujący w powodowej Wspólnocie, to ludzie zamożni; wręcz przeciwnie, w naszym społeczeństwie, dochody z emerytury czy renty częściej postrzegane są jako niskie. Pomijając przy tym fakt, że różnica w stopniu zamożności poszczególnych członków wspólnoty, nie uprawnia tych uboższych do ponoszenia niższych opłat niż zamożniejsi członkowie wspólnoty.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez pozwanych w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedziona w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1, 3 i 4 kpc, art. 105 § 1 kpc oraz § 6 ust. 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska-Żuk Tomasz Żelazowski