

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przeciwko G. R. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 57.797,83 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:
 - a. 26.774,04 złotych od dnia 27 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty;
 - b. 17.141,96 złotych od dnia 21 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;
 - c. 12.250,89 złotych od dnia 17 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;
 - d. 1.625,84 złotych od dnia 23 lutego 2018 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 9.163 złote tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. obciążył pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwotą 9.121,69 złotych tytułem tymczasowo wyłożonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

G. R. jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) oraz samodzielnego lokalu garażowego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), które nabył w dniu 17 lutego 2009 roku. Lokal numer (...) był pierwotnie lokalem użytkowym, który następnie został dostosowany do celów mieszkaniowych. Lokal posiada bezpośrednie wejście z pominięciem klatki schodowej.

Właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku w Ł., przy ulicy (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Administratorem nieruchomości jest (...) sp. z o.o..

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 11 kwietnia 2014 roku ustalono wysokość zaliczki na koszty wspólne w wysokości 2,93 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 maja 2014 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Uchwałą Wspólnoty z dnia 11 kwietnia 2014 roku ustalono wysokość zaliczki na rok 2014 przeznaczonej na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 maja 2014 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Uchwałą Wspólnoty z dnia 24 marca 2015 roku ustalono wysokość zaliczki na koszty wspólne w wysokości 2,93 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2015 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Uchwałą z dnia 24 marca 2015 roku ustalono wysokość zaliczki na rok 2015 przeznaczonej na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2015 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Uchwałą z dnia 7 kwietnia 2016 roku przyjęto plan gospodarczy na rok 2016 i wynikającą z planu zaliczkę na koszty wspólne w wysokości 2,93 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2016 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 7 kwietnia 2016 roku ustalono wysokość zaliczki na rok 2016 przeznaczonej na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2016 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Pozwany nie skarżył powyższych uchwał.

Miesięczne zaliczki na koszty zarządu, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości obciążające G. R. w marcu 2015 roku wynosiły 1.595,63 zł, od kwietnia 2015 roku do grudnia 2015 roku po 1.630,01 zł oraz od stycznia 2016 roku do grudnia 2017 roku po 1.649,84 zł.

Pozwany od 2013 roku nie uiszcza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczek związanych z lokalem mieszkalnym numer (...) oraz lokalem garażowym numer (...).

Pismem z dnia 14 kwietnia 2016 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 23.827,01 zł tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną i mediów lokali oraz odsetek ustawowych za opóźnienie według stanu na dzień 14 kwietnia 2016 roku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 kwietnia 2016 roku. Na żadaną kwotę składały się: należność główna za okres od marca 2015 roku do kwietnia 2016 roku w kwocie 22.873,54 zł oraz ustawowe odsetki za opóźnienie w kwocie 853,47 zł za okres od marca 2015 roku do kwietnia 2016 roku.

Ustawowe odsetki za opóźnienie od nieopłaconych w terminie należności za okres od marca 2015 roku do kwietnia 2016 roku według stanu na dzień 14 kwietnia 2016 roku wynosiły 953,47 zł, za okres od maja 2016 roku do kwietnia 2017 roku kwotę 462,89 zł według stanu na dzień 20 kwietnia 2017 roku, za okres od maja 2017 roku do listopada 2017 roku kwotę 217,07 zł według stanu na dzień 16 listopada 2017 roku,

Uchwałą Wspólnoty z dnia 22 marca 2017 roku zatwierdzony został regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w powodowej wspólnotcie, który obowiązuje od 1 czerwca 2017 roku. Zgodnie z poz. VI pkt 5 i 7 regulaminu, nieudostępnienie zarządcy nieruchomości urządzeń pomiarowych umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, może skutkować dochodzeniem przez zarządcę odszkodowania w wysokości maksymalnego zużycia ciepła, wody zimnej i wody ciepłej w innych lokalach przedmiotowej nieruchomości. We wcześniejszym okresie nie było regulaminu.

Uchwałą Wspólnoty z dnia 22 marca 2017 roku przyjęto plan gospodarczy i ustalono wysokość zaliczki na koszty wspólne w wysokości 2,93 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2017 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Pozwany zaskarżył m. in. powyższą uchwałę. Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 czerwca 2019 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo o uchylenie uchwał.

Łączna kwota należna powodowi za okres od 1 marca 2015 roku do 14 grudnia 2017 roku wynosi 56.185,64 zł, w tym za okres od 1 marca 2015 roku do 30 maja 2017 roku kwotę 45.826,56 zł i od 1 czerwca 2017 roku do 14 grudnia 2017 roku kwotę 10.359,08 zł.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd Rejonowy wskazał, że oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i przesłuchania stron (także wniosek powódki) albowiem okoliczność czy lokal pozwanego posiada dostęp do części wspólnych i czy pozwany korzysta z tych części pozostaje bez znaczenia dla obowiązku pozwanego jako właściciela dwóch lokali wyodrębnionych, co do ponoszenia kosztów zarządu, utrzymania części wspólnych i mediów. Sąd Rejonowy oddalił wnioski pozwanego: o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw gospodarowania nieruchomościami, o zobowiązanie powódki do przedstawienia zestawień remontów i kosztów ich przeprowadzenia jak w punkcie 9 a i b i 10 sprzeciwu jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd Rejonowy pominął ponadto dowody zgłoszone przez pełn. powoda i pozwanego z przyczyn wskazanych w postanowieniach.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo podlegało uwzględnieniu w przeważającej części. Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 13 ust. 1 w zw. z art. 12, 14 i 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w brzmieniu obowiązującym w okresie objętym pozwem. Zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy właściciel jest zobowiązany do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz powinien partycypować w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast, stosownie do treści art. 14 pkt 1 ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Ponadto, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Opłaty uiszczane przez

właściciele poszczególnych lokali dzielą się na opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ustawy o własności lokali) i koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty (art. 13 ust. 1 wskazanej ustawy). Opłatami z tego ostatniego tytułu są m.in. opłaty za media zużywane w poszczególnych lokalach. Zgodnie z art. 14 cytowanej ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jak wynika z przepisu art. 3 ust. 1 ustawy właścicielowi samodzielnego lokalu mieszkalnego przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy). Stosownie do treści art. 12 ustawy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepisy art. 12 - 14 ustawy o własności lokali są obligatoryjne i żaden z członków wspólnoty nie może mieć określonych tych kosztów w niższej wysokości ani być zwolniony z ich ponoszenia. Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Uchwała podjęta w sprawie obniżenia kosztów zarządu dla jednego z lokali będzie nieważna jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 12 - 14 ustawy w zw. z art. 58 § 1 k.c.). Nie ma bowiem przepisów dopuszczających różnicowanie stawek dla lokali mieszkalnych. Jedynie w przypadku określonym w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Powołany przepis pozwala na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nie ma natomiast przepisu dopuszczającego różnicowanie stawek dla lokali mieszkalnych. Wykładnia bezwzględnie obowiązującego art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali sprzeciwia się przyjęciu, iż dopuszczalnym jest, aby zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu użytkowego ustalona była w kwocie niższej niż zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu mieszkalnego. Przepis ten stanowi, iż uchwała właścicieli może jedynie ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Stąd też, a contrario, jedyną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości może być jedynie zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (w tym garażu). Przepisy nie uzależniają wysokości zaliczek od stopnia korzystania z lokalu. Z samej konstrukcji prawa odrębnej własności lokali wynika, że współwłasność w częściach wspólnych ma charakter przymusowy, wobec czego nie ostał się zarzut pozwanego, że jego lokal położony jest w sposób uniemożliwiający korzystanie przez niego z części wspólnych. Konstrukcja współwłasności przymusowej, polega na tym, iż właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, dlatego nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębność lokali, ani uchylać się od utrzymywania części wspólnych. Nadto, pozwany wbrew ciężarowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie udowodnił pokrycia przez siebie kosztów utrzymania i remontów części wspólnych, na które wskazywał w sprzeciwie, co powód skutecznie kwestionował. Dla obowiązku regulowania zaliczek na koszty zarządu uchwalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową pozostają także bez znaczenia kwestie związane ze sposobem wydatkowania przez Wspólnotę zgromadzonych środków na fundusz remontowy i eksploatacyjny, jak również kwestie rozliczenia z innymi właścicielami

remontów tarasów i balkonów. Zaliczki dochodzone przez powoda ustalono uchwałami, które nie zostały zakwestionowane przez pozwanego z wyjątkiem uchwały z dnia 22 marca 2017 roku, w której przyjęto plan gospodarczy i ustalono wysokość zaliczki na koszty wspólne w wysokości 2,93 zł/m² jako obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2017 roku do czasu podjęcia kolejnej uchwały. Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 czerwca 2019 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo o uchylenie uchwał. Podkreślić należy, że obowiązek zapłaty zaliczek wynika z założenia ustawodawcy, że wspólnota mieszkaniowa jest legitymowana do rozliczania kosztów zarządu w oparciu o zaliczki płatne „z góry”. Konieczność utrzymania nieruchomości wspólnej wymusza na niej gromadzenie środków na ten cel, co z kolei uniemożliwia ustalenie wszystkich kosztów zarządu „z dołu”. Zarzuty pozwanego sprowadzały się do negowania zasadności stosowania przepisów, na podstawie których powstał obowiązek pozwanego uiszczenia należności za lokal na rzecz powódki. Jednakże, cytowane powyżej przepisy obowiązują i obowiązywały w dacie wnoszenia pozwu, a Sąd jest nimi związany. Niezasadny jest również zarzut naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego. Należy mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się zwłaszcza ogólnikowo do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Na treść zasad współżycia społecznego składają się elementy etyczne i socjologiczne kształtowane przez oceny moralne i społeczne stanowiące uzupełnienie porządku prawnego. Ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (w niniejszej sprawie na pozwanym, który nie wskazał żadnej konkretnej zasady współżycia społecznego, której naruszenie miałyby stanowić dochodzenie przez powódkę przysługujących jej na mocy przepisów ustawy o własności lokali roszczeń ani nie wykazał, że taka zasada występuje w powszechnie akceptowanym w społeczeństwie systemie wartości, zasad etycznych i uczciwego postępowania, ani że określone zachowanie powódki można zakwalifikować, jako nadużycie prawa nie zasługujące na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego). Żądanie przez powódkę zapłaty przez pozwanego nieuiszczonych zaliczek, do których zapłaty pozwany był zobligowany w świetle powołanych powyżej przepisów ustawy o własności lokali, jest w istocie wykonywaniem przysługującego powódce jako wierzycielowi uprawnienia do żądania spełnienia świadczenia. Nie sposób przyjąć, aby takie postępowanie powoda stanowiło nadużycie prawa podmiotowego. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, iż odmienna ocena zachowania strony powodowej prowadziłaby pośrednio do podważenia mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawnych (ustawy o własności lokali oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych), a jak wskazano powyżej jest to niedopuszczalne na gruncie art. 5 k.c.. Niezasadny był także zarzut przedawnienia. Roszczenia z tytułu opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przedawniają się z upływem trzyletniego terminu. Biorąc pod uwagę okresy, za jakie powód domagał się w pozwie i następnie w pismach rozszerzających powództwo należności z tytułu opłat, a także chwilę wniesienia pozwu i ww. pism (co przerywa bieg terminu przedawnienia) nie upłynął okres trzyletni przedawnienia w odniesieniu do poszczególnych kwot objętych pozwem i ww. pismami.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 15 ustawy o własności lokali w związku z art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając je odpowiednio od daty wnoszonych przez powoda pism.

W pozostałym zakresie powództwo co do należności głównej i odsetek podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., obciążając pozwanego w całości kosztami poniesionymi przez powódkę.

Na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył tytułem tymczasowo wyłożonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi pozwanego kwotą 9.121,69 zł

Powyższy wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu zaskarżył pozwany.

W apelacji zarzucił wyrokowi:

1) nieważność postępowania – art. 379 pkt 5 k.p.c., w zakresie pozbawienia powoda możliwości obrony jego praw, poprzez doręczenie mu w jednej przesyłce, po wydaniu wyroku:

- postanowienia z dnia 17 lutego 2021 roku o zamknięciu rozprawy i pominięciu wniosków dowodowych pozwanego;

- pisma pełnomocnika powoda, w którym pełnomocnik zawarł wnioski dowodowe uwzględnione przez Sąd;

- odpis wyroku z dnia 17 lutego 2021 roku wydanego na posiedzeniu niejawnym;

co uniemożliwiło pozwanemu reakcję na wnioski dowodowe powódki i postanowienie Sądu z dnia 17 lutego 2021 roku, nadto Sąd błędnie pominął wnioski dowodowe pozwanego, które zostały zgłoszone zgodnie z zarządzeniem Sądu z dnia 19 października 2020 roku;

2) nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie zarzutu nieudowodnienia roszczenia co do zasady i co do wysokości dotyczącego braku rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji zarzutu nieistnienia uchwał będących podstawą roszczeń powoda. Sąd I instancji w zakresie kwot na fundusz remontowy i koszty zarządu w żadnej części uzasadnienia nie rozpoznał zarzutu, pomimo, że wskazaną kwestią winien zajmować się z urzędu, nadto brak rozpoznania zarzutu braku legitymacji czynnej Wspólnoty do dochodzenia kosztów rozliczenia CO i wody;

3) naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dowolnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym i przepisami ustawy, polegającej na tym, że Sąd I instancji uznał, że powódka udowodniła swoje roszczenie na podstawie załączonych dokumentów, podczas, gdy m. in.:

- Sąd I instancji nie rozpoznał zarzutu nieistnienia uchwał będących podstawą roszczenia powódki, pomijając ocenę ważności i skuteczności tych uchwał, a dopuszczony w sprawie dowód z opinii biegłego nie odnosił się do weryfikacji kwestii istnienia uchwał, gdyż oceny takiej dokonuje wyłącznie Sąd;

- biegły w czasie wydawania opinii nie dysponował uchwałami 9/4/2014 i 10/4/2014, które zostały załączone do akt postępowania dopiero w piśmie z dnia 6 listopada 2020 roku tj. po niemal czterech latach trwania postępowania, co miało wpływ na ustalenie świadczenia za miesiąc marzec 2015 roku;

- Sąd dowolnie uznał, że pozwany nie udowodnił zapłaty przez siebie kosztów utrzymania i remontów części wspólnych, podczas, gdy Sąd I instancji oddalił wszystkie wnioski dowodowe pozwanego, które zmierzały do wykazania tych faktów;

- Sąd dowolnie uznał, że powódka może stosować regulamin rozliczenia C.O. i wody na nieruchomości w całym okresie wspólnym, podczas, gdy w/w regulamin nie istniał we Wspólnocie przed 2017 rokiem;

b) art. 299 k.p.c. w związku z art. 205³ § 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. polegający na pominięciu dowodu z przesłuchania pozwanego jako strony postępowania, podczas, gdy dowód z przesłuchania pozwanego był zgłaszany

konsekwentnie przez całe postępowania, został ponownie zgłoszony zgodnie z zarządzeniem Sądu z dnia 19 października 2020 roku i nie był spóźniony, skoro Sąd zobowiązał strony do zgłoszenia innych twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem ich pominięcia, a dowód ten był istotny dla rozstrzygnięcia, gdyż odnosił się do wykazania kosztów poniesionych przez pozwanego na części wspólne nieruchomości, wykazania nierównego traktowania pozwanego we Wspólnocie (braku realizowania przez Wspólnotę remontów na części wspólnych, z których korzysta pozwany), wykazania nadużywania prawa przez powódkę);

c) art. 205¹² § 2 k.p.c. w związku z art. 205³ § 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. polegający na pominięciu dowodu z przesłuchania świadków, podczas, gdy dowód ten był zgłaszany konsekwentnie przez całe postępowania, został ponownie zgłoszony zgodnie z zarządzeniem Sądu z dnia 19 października 2020 roku i nie był spóźniony, skoro Sąd zobowiązał strony do zgłoszenia innych twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem ich pominięcia, a dowód ten był istotny dla rozstrzygnięcia, gdyż odnosił się do wykazania kosztów poniesionych przez pozwanego na części wspólne nieruchomości, wykazania nierównego traktowania pozwanego we Wspólnocie (braku realizowania przez Wspólnotę remontów na części wspólnych, z których korzysta pozwany), wykazania nadużywania prawa przez powódkę;

d) art. 205¹² § 2 k.p.c. w związku z art. 205³ § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. polegający na nie zobowiązaniu powódki do załączenia dokumentu dotyczącego inwentaryzacji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej L. 20, a przez to pominięcie tego dokumentu, który to dowód nie był spóźniony, zgłoszony zgodnie z zarządzeniem Sądu z dnia 19 października 2020 roku i istotny dla rozstrzygnięcia, gdyż odnosił się do wskazania powierzchni lokalu numer (...), która zmieniła się względem pierwotnie wykonanej inwentaryzacji, a od wielkości powierzchni lokalu i garażu pozwanego zależy wysokość każdej należności wyliczanej przez powódkę;

e) art. 205¹² § 2 k.p.c. w związku z art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. polegający na pominięciu dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości dla wyceny prac i nakładów na części wspólne nieruchomości wykonanych przez pozwanego za powódkę, podczas, gdy po pierwsze dowód ten zmierzał do wykazania, że pozwany ponosi koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości, nadto, że Wspólnota nie ponosi kosztów na remonty i modernizację części wspólnej nieruchomości, z której korzysta pozwany, po drugie Sąd w uzasadnieniu sam zarzuca pozwanemu, że wbrew art. 6 k.c. nie udowodnił pokrycia przez siebie kosztów utrzymania i remontów części wspólnych i jednocześnie pomija wnioski dowodowe pozwanego, które zmierzały do wykazania tego faktu;

f) art. 205¹² § 2 k.p.c. w związku z art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. polegający na pominięciu dowodu z przesłuchania świadka J. G., podczas, gdy dowód ten nie był spóźniony, zmierzał do wykazania braku aktywności Wspólnoty w zakresie realizacji remontów i nakładów na część nieruchomości z której korzysta pozwany, nadto zmierzał do wyjaśnienia braku istnienia uchwał we Wspólnocie, po trzecie został zgłoszony zgodnie z zarządzeniem Sądu z dnia 19 października 2020 roku;

g) art. 286 k.p.c. w związku art. 205¹² § 2 k.p.c. w związku z art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. polegający na pominięciu dowodu z uzupełniającej opinii biegłego i odpowiedzi na pytania pozwanego dotyczące uchwał i powierzchni lokalu, które zmierzały do wykazania braku możliwości oparcia wyliczeń powódki o uchwały i błędów w zakresie dochodzonych roszczeń powódki;

h) art. 205³ § 2 k.p.c. w związku z art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na braku pominięcia wniosków dowodowych powódki z pisma z dnia 6 listopada 2020 roku, podczas, gdy powódka załączyła nowe dokumenty, które mogły być załączone do akt sprawy już w maju w 2017 roku i jako spóźnione winny być pominięte, gdyż naruszały dotychczasowe rygory nakładane przez Sąd na powódkę w zakresie inicjatywy dowodowej przy jednoczesnym oddaleniu wniosków dowodowych pozwanego, co doprowadziło do jawnego naruszenia równości stron w procesie;

i) uniemożliwienie przez Sąd ustosunkowania się pozwanemu do pisma powódki z dnia 6 listopada 2020 roku i doręczenie tego pisma po wydaniu wyroku, razem z postanowieniem z dnia 17 lutego 2021 roku i wyrokiem z dnia

17 lutego 2021 roku, co w oczywisty sposób naruszyło prawa pozwanego do wykazania jego twierdzeń, uniemożliwiło pozwanemu złożenie wniosku o otwarcie rozprawy i miało wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy;

j) art. 15 zss² ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...) 19, polegającym na wydaniu wyroku na posiedzeniu niejawnym, podczas, gdy postępowanie dowodowe nie zostało przeprowadzone w sprawie w całości, o czym świadczy zobowiązanie Sądu nałożone zarządzeniem z dnia 19 października 2020 roku, nadto zgłoszone wnioski dowodowe stron z których tylko wnioski powódki z pisma z dnia 6 listopada 2020 roku zostały uwzględnione przez Sąd, a wnioski pozwanego pominięte i z tego względu sprawa nie kwalifikowała się do zakończenia na posiedzeniu niejawnym;

4) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, które zmierzały do wykazania nadużycia prawa podmiotowego przez Wspólnotę względem pozwanego, przez żądanie zapłaty zaliczek na koszty utrzymania całej nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, przy jednoczesnym umyślnym braku dokonywania przez Wspólnotę nakładów na tę część nieruchomości wspólnej z której korzysta pozwany, to jest ogródek;

b) art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 2 w związku z art. 14 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie polegające na tym, że w/w przepisy nie wykluczają ponoszenia przez członka Wspólnoty kosztów na utrzymanie części wspólnych w innej formie niż comiesięczne zaliczki, a pozwany przez wiele lat samodzielnie remontuje i utrzymuje część wspólną nieruchomości, z której korzysta, ponosząc je za Wspólnotę, co powoduje, że pozwany w istocie dotychczas ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną, a oddalenie przez Sąd wniosków dowodowych pozwanego, które zmierzały do wykazania wysokości ponoszonych kosztów, uniemożliwiło pozwanemu wykazanie wysokości kosztów poniesionych przez pozwanego w okresie spornym.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;
- 2) ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny sprawy należy poczynić następującą uwagę o charakterze formalnym.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 2 lipca 2021 r. art. 15zss⁽¹⁾ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1090), w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów kodeksu postępowania cywilnego w pierwszej i drugiej instancji sąd rozpoznaje sprawy w składzie jednego sędziego. Zasada ta, zgodnie z art. 6 powołanej ustawy z dnia 28 maja 2021 r. znajduje zastosowanie do wszystkich spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie. Taki stan prawny, zważywszy na datę wydania niniejszego orzeczenia, uzasadniał rozpoznanie przedmiotowej sprawy w składzie jednego sędziego.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V

CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Wywiedziona w sprawie apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Za całkowicie chybiony musi być uznany najdalej idący zarzut apelacji w postaci zarzutu nieważności postępowania.

Nieważność postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 5 KPC zachodzi w przypadku naruszenia przepisów postępowania, którego skutkiem jest niemożność działania strony w postępowaniu lub w jego istotnej części (postanowienie SN z 5 listopada 2020 r., II CZ 51/20). Chodzi zatem o takiej skali i znaczeniu uchybienia procesowe, które faktycznie uniemożliwiły stronie dochodzenie lub obronę przysługujących jej praw przed merytorycznym rozstrzygnięciem sporu (por. postanowienia SN: z 13 czerwca 2013 r., (I CSK 654/12); z 26 września 2014 r., (IV CZ 52/14); z 12 lutego 2015 r., (IV CZ 113/14); z 20 listopada 2015 r., (I CSK 888/14)).

W przedmiotowej sprawie sytuacja taka nie zachodzi.

Zgodnie z przepisem art. 15 zss² ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...) 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 2095 z późniejszymi zmianami) – dalej jako ustawa covidowa, jeżeli w sprawie rozpoznawanej według przepisów kodeksu postępowania cywilnego postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w całości, sąd może zamknąć rozprawę i wydać orzeczenie na posiedzeniu niejawnym po uprzednim odebraniu od stron lub uczestników postępowania stanowisk na piśmie.

Sąd Rejonowy w żaden sposób powyższej regulacji nie naruszył.

Zgodnie z powyższym przepisem, jeżeli sąd ma zamiar wydać rozstrzygnięcie co do przedmiotu sprawy na posiedzeniu niejawnym, zobligowany jest uprzednio umożliwić stronom zajęcia stanowiska na piśmie.

Sąd Rejonowy powyższy warunek wypełnił.

W dniu 19 października 2020 roku sąd wydał odrębne zarządzenie, zobowiązujące strony do zajęcia takiego stanowiska w odrębnym piśmie w sprawie w terminie dwutygodniowym (k. 551). Wyrok został przez Sąd Rejonowy wydany dopiero po upływie powyższego terminu.

Wbrew stanowisku prezentowanemu w apelacji Sąd Rejonowy w całości przeprowadził postępowanie dowodowe. Pojęcie to nie może być bowiem rozumiane tak, jak zdaje się to rozumieć pozwany, a więc, że Sąd ma obowiązek przeprowadzić każdy dowód zgłoszony przez stronę. Oczywistą rzeczą jest, że uprawnieniem procesowym Sądu jest oddalenie czy pominięcie zgłoszonego przez stronę wniosku dowodowego. Na kanwie przedmiotowego przepisu postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w całości jeśli sąd wypowiedział się (pozytywnie albo negatywnie) odnośnie wszystkich zgłoszonych przez strony (uczestników) dowodów (por. uzasadnienie wyr. SN z 23.6.2003 r., V CKN 417/01, Legalis). W realiach przedmiotowej sprawy Sąd Rejonowy powyższy warunek spełnił.

Biorąc przy tym pod uwagę, że postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego strony, czy też pominięcia dowodu, mają charakter niezaskarżalnych brak było przeszkód do tego aby postanowienie w tym przedmiocie zostało wydane w tym samym dniu co wyrok w sprawie i razem z nim doręczone stronie.

Nie stanowi również naruszenia przepisów postępowania doręczenie pozwanemu jednocześnie z odpisem wyroku odpisu pisma strony powodowej złożonego w wykonaniu zarządzenia z dnia 19 października 2020 roku. Przepis art. 15 zss² ustawy covidowej nie nakazuje bowiem Sądowi oczekiwania z wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym dłużej niż do upływu terminu udzielonego stronom na zajęcie stanowiska na piśmie. W szczególności nie nakazuje zarządzenia wymiany dalszych pism, czy wstrzymania się z wydaniem wyroku do ich złożenia.

Reasumując zarzut nieważności postępowania musi być uznany za całkowicie chybiony.

Idąc dalej należy wskazać, że w ocenie Sądu Odwoławczego zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. sformułowany przez apelującego okazał się również niezasadny.

Wskazać należy, że stosownie do treści przepisu art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. jest naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Jeżeli z określonego 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 dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku 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 przyczynowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

Pozwany nie sprostął więc wymogom skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., zaś wywód jego apelacji stanowi w tym zakresie niczym nie uzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sąd Rejonowy.

Prawidłowo określił również Sąd Rejonowy granice prowadzenia w niniejszej sprawie postępowania dowodowego.

Przypomnieć bowiem należy, że przedmiotem dowodu są jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). W związku z tym Sąd Rejonowy prawidłowo pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego a mające dowodzić okoliczności nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu i w żadnej mierze nie naruszył swym działaniem przepisu art. 235² k.p.c..

Na uzasadnienie powyższego poglądu należy wskazać, że pozwany w toku postępowania nie twierdził nawet, że uiszczał na rzecz Wspólnoty należne zaliczki na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej. Podnosił natomiast, że czynił nakłady na użytkowaną przez siebie część nieruchomości wspólnej a nadto, że Wspólnota nie czyniła nakładów na tę część. Efektem tego powinno być według skarżącego, że przynależne od niego zaliczki uiszczył czyniąc nakłady na

nieruchomość wspólną, bądź też z wyżej wskazanych względów obniżenie wysokości zaliczek należnych od niego Wspólnocie.

Poglądy te muszą być uznane za całkowicie chybione.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób prawidłowy i wyczerpujący wyłożył dlaczego tego typu działania pozwanej nie mogły doprowadzić do obniżenia wysokości należnych od pozwanej zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i do ich pobierania w wysokości niższej niż od pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości. Wywód ten Sąd Okręgowy w pełni aprobuje i przyjmuje za własny, nie ma więc potrzeby jego ponownego przytoczenia.

Nie ma również racji skarżący twierdząc, że czynienie przez niego nakładów na części wspólne nieruchomości prowadzić by miało do obniżenia zasądzonej w niniejszym postępowaniu kwoty bądź oddalenia powództwa. Nie znajduje akceptacji pogląd jakoby zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną mogły być przez pozwanego regulowane „w naturze” (prace na nieruchomości wspólnej), gdyż jedyną dozwoloną prawem formą ich regulowania są wpłaty pieniężne.

Przesądza o tym treść art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej uowl - tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048), zgodnie z którym, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. R. legis wprowadzenia regulacji zobowiązującej właścicieli do regularnego wnoszenia opłat w postaci zaliczek jest zagwarantowanie stabilności i płynności finansowej wspólnocie mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa musi mieć bowiem możliwość bieżącego pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (zob. wyr. SA w Warszawie z 24.1.2014 r., I ACa 1499/13, Legalis; por. także A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, 2015, art. 15, Nb 1). Powyższy przepis ma charakter imperatywny w zakresie, w jakim przewiduje zaliczkowy i miesięczny sposób finansowanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Dopuszczalna jest jedynie przy tym modyfikacja terminu uiszczania zaliczek. Ocena zakresu bezwzględniego charakteru normy wyrażonej w komentowanym przepisie winna uwzględniać podstawową funkcję tego przepisu, jaką jest zapewnienie wspólnocie mieszkaniowej płynności finansowej oraz możliwości sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek czy krótkoterminowych kredytów.

Nie do pogodzenia z powyższymi celami byłoby pozostawienie do decyzji właścicieli lokali tego, czy będą dokonywać wpłat pieniężnych na koszty zarządu, czy też „pokrywać” je w drodze dokonywania nakładów i prac na częściach wspólnych nieruchomości, przy czym jak należy rozumieć pozwany chciałby aby prace te wybierał on sam według własnego widzimisię i z nikim ich nie uzgadniał.

Z tych wszystkich przyczyn stanąć należy na stanowisku, że regulowanie należnych zaliczek na koszt zarządu nieruchomością wspólną następować może wyłącznie w drodze uiszczania na rzecz Wspólnoty kwot pieniężnych.

Oczywiście co do zasady nie można pozwanemu zabronić podjęcia próby uzyskania od Wspólnoty zwrotu kosztów poniesionych nakładów na nieruchomość wspólną. Skoro jednak w toku niniejszego procesu pozwany nie wystąpił z powództwem wzajemnym ani też nie zgłosił zarzutu potrącenia powyższej wierzytelności, to kwestia ewentualnego czynienia przez niego nakładów na nieruchomość wspólną a w dalszej kolejności ich wysokości, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i wysokości kwoty zasądzonej na rzecz powoda.

W konsekwencji skoro wnioski dowodowe pozwanej zmierzały do wykazania poczynienia takich nakładów i ich wartości, to prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i wnioski dowodowe pominał.

Chybione są zarzuty pozwanej dotyczące braku uzupełnienia opinii biegłego i nieuwzględnienia innej powierzchni lokalu zajmowanego przez pozwanej niż ujawniona w dokumentach a w konsekwencji innego udziału pozwanej w nieruchomości wspólnej, co miałyby prowadzić do zawyżonego ustalenia kwot zaliczek.

W razie wyodrębnienia własności lokalu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zd. 1 uowł). Wobec tego wielkość udziału w nieruchomości wspólnej jest determinowana wielkością lokalu, co również wynika z art. 3 ust. 3 uowł, zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Jak stanowi art. 3 ust. 7 uowł w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w inny sposób niż określony w art. 3 ust. 3 tej ustawy, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Te zasady nie mają zastosowania, jeśli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W orzecznictwie wyjaśniono już, że zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana nowym sposobem pomiaru całego budynku, skutkująca również zmianą powierzchni lokali wyodrębnionych nie stanowi sprostowania błędów w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny.

W konsekwencji w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali, zgodnie z art. 3 ust. 7 zd. 2 uowł (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10). W razie niemożności uzyskania wymaganej art. 3 ust. 7 zd. 2 uowł jednomyślności właścicieli lokali na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, która jest skutkiem zmiany powierzchni lokali, koniecznym będzie poszukiwania rozwiązań na podstawie przepisów kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 uowł; zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 357/04).

Skoro do chwili obecnej żadna z wyżej wskazanych akcji prawnych przeprowadzona nie została, to sądy orzekające w niniejszej sprawie pozostają związane wysokością udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej ujawnioną w księgach wieczystych i wynikającą z nich wysokością opłat. Udział ten nie może być korygowany w toku niniejszego postępowania na podstawie opinii biegłego.

Legitymacja czynna Wspólnoty do objęcia wysokością zaliczek kosztów wody i centralnego ogrzewania wynika wprost z treści art. 14 pkt 2 uowł, co czyni zarzut apelacji chybionym.

Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej należy wskazać, że w toku postępowania i apelacji pozwany wskazywał na nieistnienie (w związku z ich nie prawidłowym podjęciem) uchwał numer 9/4/2014, 10/4/2014, 4/4/2016, 5/4/2016, (...), (...) i (...).

Zarzut ten musi być uznany za chybiony.

Skarżący w pierwszej kolejności pomija, że prawomocnym wyrokiem z dnia 10 czerwca 2019 roku, wydanym w sprawie II C 63/18 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo G. R. o nieistnienie uchwał numer (...), (...), (...), (...) i 6/2017 roku. Wyrok ten korzysta z powagi rzeczy osądzonej, kwestie związane z istnieniem powyższych uchwał nie mogą więc być przedmiotem ponownego badania w toku niniejszej sprawy.

Co się zaś tyczy pozostałych kwestionowanych uchwał to z dokumentów załączonych do akt sprawy przez powoda na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym jak i postępowania apelacyjnego potwierdzają zarówno istnienie kworum, jak i oddanie za nimi wystarczającej liczby głosów.

Na etapie postępowania apelacyjnego pozwany podniósł, że dokumenty przedłożone w tym zakresie przez powoda winny być pominięte jako spóźnione. Stanowisko to nie zasługuje na uwzględnienie.

Skoro bowiem, jak wskazał sam pozwany, kwestia istnienia uchwał Wspólnoty mieszkaniowej, winna być badana przez Sąd z urzędu, to Sąd nie jest w tym badaniu ograniczony czasowo co do możliwości prowadzenia postępowania dowodowego. Tym samym przedmiotem badania Sądu winny być wszystkie odnoszące się do tej kwestii dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

Chybiony jest wreszcie w ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 5 k.c.. Na wstępie rozważań dotyczących tego zarzutu podkreślić należy, że w doktrynie i orzecznictwie dominuje pogląd, iż zastosowanie tego przepisu ma charakter wyjątkowy. Artykuł 5 k.c. przełamuje bowiem zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie. Wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Objęte art. 5 k.c. zasady współżycia społecznego pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy, występujących tak po stronie powoda, jak i pozwanego i w takim ujęciu wyznaczają podstawy, granice oraz kierunek jej rozstrzygnięcia, w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis przewiduje (wyrok Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2013 r. II CSK 438/12, Legalis nr 735963). Biorąc powyższe pod uwagę, nie można, zdaniem Sądu Okręgowego dopatrzeć się w zachowaniu strony powodowej naruszenia zasad współżycia społecznego lub traktować go jako nadużycia prawa. Powodowa Wspólnota dochodzi bowiem należności, które wynikają z ustawy i podjętych przez nią uchwał i służy wszystkim członkom Wspólnoty, a zatem także pozwanemu. Nie ma podstaw by przyjąć, że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstępianie od ochrony praw powódki.

Ponadto powszechny jest pogląd, iż nie może korzystać z ochrony ten, kto sam nadużywa swojego prawa (tzw. reguła czystych rąk). W orzecznictwie przyjmuje się dość konsekwentnie, że na nadużycie prawa nie powinien powoływać się ten, kto sam zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 czerwca 2013 r., II CSK 632/12, Legalis nr 753894; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., III CRN 273/78, Legalis nr 21275; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1972 r., III CRN 566/71, Legalis nr 16109). Tymczasem pozwany zarzucając powódce nieuczciwe, niezgodne z zasadami współżycia społeczne działanie, sam uchybiał tym zasadom, ponieważ wbrew ciążącemu na nim obowiązkom nie uiszczał należności za lokal, w jakiegokolwiek wysokości, przez długi, liczony w latach okres czasu, co de facto prowadziło do kredytowania kosztów utrzymania zajmowanego przez niego lokalu przez pozostałych członków Wspólnoty.

Wobec powyższego apelacja podlegała oddaleniu a to na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Zasądzona z tego tytułu na rzecz powoda kwota stanowi zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość tych kosztów została ustalona w oparciu o przepisy § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

Biorąc pod uwagę stopień zawiloci sprawy oraz nakład pracy pełnomocnika powoda i jego wkład pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności fakt, iż w toku postępowania apelacyjnego nie było prowadzone postępowanie dowodowe, zaś apelację rozpoznano na jednym terminie rozprawy, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika powoda w wysokości innej niż minimalne, przewidziane przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.

W realiach przedmiotowej sprawy brak było podstaw do odstąpienia od obciążenia pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów postępowania apelacyjnego. W sprawie nie występują bowiem żadne szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie dobrodziejstwa przewidzianego przepisem art. 102 k.p.c..

Inicjując proces odwoławczy pozwany powinien zdawać sobie sprawę z konsekwencji finansowych swego stanowiska. Nie sposób więc było w realiach niniejszej sprawy dopatrzeć się jakichkolwiek szczególnych względów do tego, by odstąpić chociażby w części od obciążenia powoda wygenerowanymi przez niego kosztami postępowania apelacyjnego. Nie przemawia za tym ani sytuacja majątkowa powoda, który jest osobą dobrze sytuowaną, ani też charakter sprawy, która jest sprawą typową. Przypomnieć należy, że postępowanie cywilne w Polsce jest postępowaniem odpłatnym i dążąc na jego drodze do realizacji swoich praw żądający powinien w każdej sytuacji przykładać wagę do wypełniania należycie obowiązków fiskalnych, które w toku tego postępowania mogą po jego stronie powstać. Ponadto, nie bez znaczenia dla powyższej oceny jest także to, że Sąd I instancji dość przekonująco wyjaśnił pozwanemu motywy swego rozstrzygnięcia, a zatem pozwany nie zgadzając się z oceną Sądu winien brać pod uwagę finansowe konsekwencje swego stanowiska.