

Sygn. akt I ACa 1312/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO (del.) Małgorzata Mączkowska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w W.

przeciwko W. W. (1)

o przymusową sprzedaż lokalu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 kwietnia 2015 r., sygn. akt II C 79/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie pierwszym w ten sposób, że nakazuje sprzedaż stanowiącego własność W. W. (1) lokalu numer (...) przy Al. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałami w wysokości 13/1000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,

- w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od W. W. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w W. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

- w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazuje pobrać od W. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 15.000 zł (piętnaście tysięcy złotych) tytułem opłaty od pozwu;

II. zasądza od W. W. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w W. kwotę 20.400 zł (dwadzieścia tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Mączkowska Dorota Markiewicz Beata Kozłowska

Sygn. akt: ***I ACa 1312/15***

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy Al. (...) w W. pozwem z dnia 18 lipca 2013 r. wniosła o orzeczenie sprzedaży wyodrębnionego lokalu nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. w drodze licytacji, stanowiącego własność pozwanego W. W. (1). Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany W. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – II Wydział Cywilny, sygn. akt: II C 79/14, oddalił powództwo (pkt I), zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II) i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 15.000 zł, tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów postępowania (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił następujący **stan faktyczny**:

W. W. (1) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. od 19 grudnia 2001 r. Przysługuje mu prawo odrębnej własności lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którym jest związany udział w 0,013 części w prawie własności części budynków oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu. Lokal ma powierzchnię 61,19 m², składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.

W. W. (1) jest zobowiązany do uiszczania na rzecz Wspólnoty opłat miesięcznych, z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym funduszu remontowego. Od około 2009 r. pozwany nie uiszczał żadnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. ani zaliczek eksploatacyjnych, ani opłat na fundusz remontowy. Powódka kierowała do pozwanego liczne wezwania do zapłaty, a wobec braku zapłaty kierowała sprawy na drogę postępowania sądowego.

W dniu 6 maja 2010 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, w sprawie VI Nc 1357/10, wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał W. W. (1) zapłacić na rzecz Wspólnoty kwotę 14.809,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Zasadzona należność obejmowała okres od stycznia do grudnia 2009 r.

W dniu 19 stycznia 2011 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wezwała W. W. (1) do spłaty zadłużenia w łącznej kwocie 22.752,79 w terminie 14 dni od otrzymania pisma, przypominając o ciężących na nim z mocy art. 12-15 ustawy o własności lokali obowiązkach. W piśmie wskazano rachunek bankowy, na który należy dokonać zapłaty należności. Pozwany osobiście poświadczył odbiór wezwania w dniu 14 lutego 2011 r.

Wobec braku uregulowania powyższej należności Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła na drogę sądową. W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieście w Warszawie, sygn. VI Nc 557/11, a następnie VI C 871/11, domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 25.063,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2011 r., a następnie Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 6 marca 2012 r., sygn. V Ca 240/12, zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanego na rzecz Wspólnoty kwotę 8.597,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami i obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. W pozostałym zakresie umorzył postępowanie wobec cofnięcia pozwu przez powoda. Powódka cofnęła pozew z uwagi na omyłkowe objęcie żądaniem pozwu należności objętej wcześniej uzyskanym tytułem egzekucyjnym. Zasadzona należność dotyczyła okresu od 1 stycznia 2010 r. do 31 marca 2011 r.

Wobec braku zapłaty kwot zasądzonych wydanymi tytułami wykonawczymi przeciwko pozwanemu toczyły się postępowania egzekucyjne w sprawach: Km 2208/12 (na podstawie tytułu wykonawczego wydanego w sprawie VI Nc 1357/10) oraz Km 17256/13 (na podstawie tytułu wykonawczego wydanego w sprawie V Ca 240/12). W postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, sygn. Km 2208/12, w dniu 28 listopada 2013 r. dokonano opisu i oszacowania lokalu nr (...) przy Al. (...) w

W.. Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie operatu szacunkowego z dnia 30 sierpnia 2013 r. na kwotę 437.000 zł.

W dniu 20 marca 2013 r. W. W. (1) złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia wnioski o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 39.679,31 zł jako sumy kwot zasądzonych w sprawach VI Nc 1357/10 oraz VI C 871/11. Wniosek nie został uwzględniony.

W grudniu 2014 r. pozwany dokonał spłaty zasądzonych prawomocnie kwot. Komornik sądowy w dniach 1 i 2 grudnia 2014 r. przekazał wierzycielowi wpłaty w kwotach 7.980,18 zł i 15.427,51 zł i postanowieniem z dnia 15 grudnia 2014 r. umorzył postępowania egzekucyjne prowadzone przeciwko W. W. (1).

W dniu 11 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w sprawie VI Nc 2718/13 wydał przeciwko pozwanemu kolejny nakaz zapłaty na kwotę 17.750,51 zł, dotyczący zadłużenia pozwanego na dzień 31 grudnia 2013 r. Pozwany złożył sprzeciw od powyższego nakazu.

W dacie zamykania rozprawy pozwany nie posiadał zadłużenia wobec Wspólnoty stwierdzonego tytułami wykonawczymi. Po uwzględnieniu wpłaty komornika w wyniku egzekucji, zadłużenie pozwanego na dzień 15 stycznia 2015 r. wynosiło 26.710,05 zł. Pozwany nadal nie wpłaca dobrowolnie żadnych kwot na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej.

W. W. (1) w pismach kierowanych do Zarządu Wspólnoty wskazywał, iż numer rachunku podany na wezwaniach do zapłaty jest niezgodny z posiadanymi przez niego dokumentami i zwracał się z prośbą o przesłanie poświadczonych za zgodność z oryginałem dokumentów potwierdzających zawarcie przez W. umowy o prowadzenie rachunku wymienionego w wezwaniu. W odpowiedzi na powyższe pismo Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przekazał pozwanemu kopię wystawionego przez Bank (...) SA zaświadczenia z dnia 18 września 2012 r. o posiadanym rachunku bankowym, wskazując jednocześnie aktualną kwotę zaległości. Zaświadczenie zostało wysłane do pozwanego w dniu 26 września 2012 r. W żadnym piśmie kierowanym do pozwanego w okresie między 19 stycznia 2011 r. a 15 marca 2013 r. nie był wskazywany inny numer rachunku niż ten, który był wskazywany w piśmie z dnia 19 stycznia 2011 r. Także w piśmie z dnia 4 czerwca 2013 r. podano tożsamy numer rachunku bankowego.

Pismem z dnia 28 maja 2013 r. pozwany zwrócił się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wydanie zaświadczenia o ewentualnych zaległościach w opłatach należnych Wspólnocie Mieszkaniowej za zajmowany przez niego lokal na dzień 1 czerwca 2013 r.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2013 r. pozwany - w związku z „podjętą informacją o przysługujących Wspólnocie Mieszkaniowej postanowieniach Sądu o nakazie zapłaty” - zwrócił się do Wspólnoty o przesłanie oryginalnych odpisów postanowień Sądu oraz odpowiednich klauzul wykonalności, celem uregulowania zasądzonych kwot.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przesłała pozwanemu zawiadomienie o wysokości opłat obowiązujących od lipca 2013 r., w którym zamieściła informację, iż od dnia 1 lipca 2013 r. zmienia się numer rachunku bankowego, na który należy dokonywać wpłat. Informacja o zmianie numeru rachunku bankowego została zamieszczona także na tablicy ogłoszeń budynku. Taki sam numer rachunku bankowego był wskazywany w wezwaniach do zapłaty kierowanych do pozwanego od lipca 2013 r.

W dniu 31 października 2013 r. Wspólnota ponownie wezwała pozwanego do zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie eksploatacji mediów i funduszu remontowego, żądając zapłaty 39.360,85 zł i wskazując numer rachunku bankowego podany w zawiadomieniu z dnia 28 czerwca 2013 r. Pozwany nie uiścił powyższej kwoty kwestionując prawdziwość rachunku bankowego.

W związku z regularnym nieterminowym regulowaniem przez pozwanego od kilku lat należnych powódce opłat, powódka - z obawy przed utratą płynności finansowej wstrzymuje się z decyzją o rozpoczęciu koniecznych remontów. Ponadto – na skutek zachowania pozwanego, który regularnie zalega z opłatami, inni członkowie Wspólnoty

stwierdzili, że skoro pozwany nie płaci należnych opłat, to oni też nie muszą, co spowodowało drastyczny wzrost liczby osób zadłużonych wobec Wspólnoty i co może w dalszej perspektywie (jeżeli taki stan rzeczy się utrzyma) doprowadzić do utraty przez powódkę płynności finansowej.

Pozwany od kilku lat kieruje do Wspólnoty liczne pisma, w których zarzuca jej błędne naliczanie opłat i domaga się przesłania mu informacji o sposobie ich wyliczenia, przy czym zastrzeżenia pozwanego dotyczą naliczania opłat za ciepłą i zimną wodę i centralne ogrzewanie. Pozwany nie reguluje jednak żadnych opłat, w tym również opłat, których nie kwestionuje oraz opłat za media odpowiadających jego wyliczeniom.

W 2011 r. Wspólnota dokonała zmiany zamków od pomieszczenia, w którym znajdują się piwnice lokatorów budynku, powiadamiając właścicieli, iż nowe klucze można odebrać w biurze Wspólnoty na parterze budynku, po złożeniu podpisu potwierdzającego odbiór klucza. Wszyscy lokatorzy budynku przy Al. (...) w W. - poza W. W. (1) - odebrali klucze z biura Wspólnoty. Pozwany nie stawiał się w biurze Wspólnoty po odbiór klucza, natomiast skierował do Zarządu Wspólnoty żądanie jego przesłania za pośrednictwem operatora pocztowego. W odpowiedzi Wspólnota wskazywała, iż odbiór klucza jest możliwy jedynie w mieszczącym się w budynku biurze Wspólnoty z uwagi na konieczność potwierdzenia jego odbioru.

W dniu 5 stycznia 2011 r. wybudowana została altanka śmietnikowa, aby uniemożliwić wyrzucanie śmieci osobom spoza Wspólnoty. Klucze do altanki wydawane były w dniu jej montażu i można je było odebrać w biurze Wspólnoty za poświadczeniem ich odbioru. Próby doręczenia kluczy pozwanemu podjął się najpierw administrator Wspólnoty, a potem także zarządca budynku i Przewodniczący Zarządu Wspólnoty. Pozwany jednak odmówił ich odbioru, domagając się wysłania klucza listem poleconym, za pośrednictwem operatora pocztowego. Pismami z dnia 19 kwietnia i z dnia 7 lipca 2011 r. Zarząd ponownie poinformował pozwanego, iż klucz do wiaty śmietnikowej można odebrać w dowolnym dniu w biurze Wspólnoty w godzinach pracy administratora. Pozwany ani razu nie stawiał się w biurze Wspólnoty i nie odebrał kluczy.

W dniu 12 listopada 2012 r. Zarząd Wspólnoty poinformował pisemnie mieszkańców budynku przy Al. (...), iż w celu zwiększenia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania aktów wandalizmu podjął decyzję o zmianie sposobu wchodzenia na posesję, które do tej pory odbywało się za pomocą domofonu, a od dnia 1 grudnia 2012 r. będzie się odbywać poprzez używanie tzw. chipów wejściowych. (...) poinformowano, że wydawanie chipów rozpocznie się od dnia 14 listopada 2012 r. w biurze Wspólnoty, znajdującym się na parterze budynku, po uprzednim wypełnieniu oświadczenia o ilości osób zamieszkujących w lokalu oraz potwierdzeniu odbioru. Wyłączenie kodów wejściowych zaplanowano na dzień 1 grudnia 2012 r. Informacja ta została zamieszczona na tablicy ogłoszeń, a ponadto została wrzucona do skrzynki pocztowej każdego z lokali, w tym lokalu nr (...). W. W. (1) nie stawiał się do biura Wspólnoty po odbiór urządzenia umożliwiającego otwarcie drzwi i jako jedyny mieszkaniec budynku nie odebrał tego urządzenia. Do budynku dostawał się zwykle przy okazji wchodzenia do niego przez innego mieszkańca. Domagał się dostarczenia mu urządzenia poprzez przesłanie go listem poleconym.

W dniu 3 stycznia 2013 r. w godzinach nocnych W. W. (1) nie mógł wejść do budynku, gdyż nie posiadał chipa, więc wezwał firmę PHU (...) R. W., której zlecił otwarcie drzwi na klatkę schodową do budynku. Zatrudniona przez pozwanego firma dokonała otwarcia drzwi na klatkę, częściowo demontując urządzenie służące do ich otwierania. W/ w firmie pozwany zlecił też zdemontowanie zamków w drzwiach wejściowych do piwnic lokatorskich oraz do altany śmietnikowej. O awaryjnym otwarciu drzwi wejściowych pozwany powiadomił Zarząd Wspólnoty pisemnie, żądając zwrotu kosztów i jego strat w kwocie 1.776 zł.

Wspólnota naprawiła urządzenie w drzwiach wejściowych do budynku oraz ponownie zamontowała zamki w altanie śmietnikowej i przy wejściu do piwnic i obciążyła pozwanego kosztami naprawy drzwi wejściowych, tj. naprawy i wymiany zwory magnetycznej, płyty głównej, centrali S., modułu, zasilacza oraz przekaźnika czujnika ruchu, kosztami zakupu zamka z dorobieniem wkładki ze wzoru klucza do altany śmietnikowej oraz dorobieniem wkładki do zamka w pomieszczeniach piwnicznych. W dniu 20 marca 2013 r. Zarząd Wspólnoty wystawił W. W. (1) notę księgową na kwotę 1.995,50 zł, wzywając do jej uiszczenia w terminie 7 dni. Kwota ta nie była dochodzona przez W. na drodze sądowej.

Pozwany kilkakrotnie wychodząc z budynku otwierał drzwi wejściowe budynku kopnięciem, co niszczyło sworznie, które następnie należało naprawić lub wymienić. Wspólnota nie obciążała pozwanego kosztami naprawy ani wymiany uszkodzonych w ten sposób części drzwi. Problem z agresywnym otwieraniem drzwi i niszczeniem sworzni przestał występować po założeniu, pod koniec 2014 r., kamer rejestrujących wejście do budynku.

W dniu 9 stycznia 2013 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) złożył do Komendy Rejonowej Policji w W. zawiadomienie o popełnieniu przez W. W. (1) przestępstwa z art. 288 § 1 k.k., polegającego na całkowitej dewastacji i zniszczeniu mienia właścicieli lokali budynku przy Al. (...) w W., poprzez zniszczenie urządzenia służącego do zamykania drzwi wejściowych budynku (tj. zniszczenie zwory elektromagnetycznej), spalenie części instalacji domofonowej, wyłamanie i kradzież zamków do drzwi wejściowych do piwnic lokatorskich oraz wyłamanie i zniszczenie zamka do altany śmietnikowej. Ponadto w zawiadomieniu wskazano, że pozwany dopuszcza się również innych aktów wandalizmu, podpala kosze na śmieci, niszczy windy, podpala wyłączniki instalacji domofonowej przy drzwiach wejściowych, zrywa ogłoszenia administratora z tablic ogłoszeniowych, a także wprowadza do budynku kolegów, którzy wulgarnie i agresywnie zaczepiają mieszkańców, stwarzając sytuacje często dla nich niebezpieczne. Postanowieniem Prokuratury Rejonowej Warszawa Śródmieście z dnia 18 czerwca 2013 r. dochodzenie umorzono z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. Na skutek zażalenia Wspólnoty postanowienie to zostało uchylone przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w dniu 24 września 2013 r., sygn. II Kp 1692/13.

W dniu 23 marca 2014 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości zwrócił się do Komendy Rejonowej Policji w W. o interwencję w sprawie dotyczącej nagminnego zaczepiania i nękania mieszkańców budynku przez W. W. (1), wskazując, że jego działania mają na celu zastraszenie mieszkańców. W piśmie wskazano, że pozwany używa obraźliwych słów, blokuje wejście do windy, odgraża się, że wszystkich „załatwi”.

W. W. (1) wytoczył przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości Al. (...) w W. powództwo o dopuszczenie do korzystania. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, za sygn. VI C 176/13. Postanowieniem z dnia 8 marca 2013 r. Sąd ten zabezpieczył powództwo poprzez nakazanie Wspólnocie Mieszkaniowej wydania powodowi elektronicznego chipa do drzwi wejściowych budynku przy Al. (...) w W. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Na rozprawie w dniu 22 lipca 2013 r. pozwany - pod naciskiem Sędziego – przyjął klucze do wiaty śmietnikowej i pomieszczeń piwnicznych oraz chip do drzwi wejściowych budynku. Wobec powyższego, wyrokiem z dnia 22 lipca 2013 r., Sąd oddalił powództwo W. W. (1).

W. W. (1) nie bierze udziału w zebraniach członków Wspólnoty. Zawiadomienia o zebraniach są do niego wysyłane, na jego prośbę, listem poleconym. W dniu 24 marca 2011 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) wysłał pozwanemu za pośrednictwem operatora pocztowego zawiadomienie o corocznym zebraniu właścicieli lokali, mającym się odbyć w dniu 6 kwietnia 2011 r. Zawiadomienie o zebraniu, które miało odbyć się w dniu 11 kwietnia 2012 r. Zarząd Wspólnoty wysłał pozwanemu w dniu 2 kwietnia 2012 r.

Pozwany kieruje do Wspólnoty liczne pisma w sprawie roszczeń, które jego zdaniem przysługują mu w stosunku do powódki. Pozwany domagał się kwoty w wysokości 1.000 zł miesięcznie jako odszkodowanie za utrzymujący się w jego lokalu stan zagrożenia, polegający na pęknięciu stropu w łazience. Za przeprowadzony przez siebie remont mieszkania (w związku z zaciekami, które powstały z powodu złego stanu dachu) pozwany domagał się od powódki zapłaty odszkodowania w kwocie 22.621 zł. Pozwany zwrócił się także do powódki o zapłatę na jego rzecz kwoty 1.505,43 zł, którą poniósł w celu przywrócenia stanu poprzedniego po wadliwym wykonaniu prac przy centralnym ogrzewaniu. Pismem z dnia 12 marca 2013 r. domagał się pokrycia strat w związku z utrudnianiem wejścia do mieszkania w styczniu 2013 r. – wobec niedostarczenia mu chipa wejściowego. Straty wycenił na kwotę 6.242,25 zł. Pismem z dnia 29 października 2013 r. pozwany domagał się pokrycia strat w kwocie 26.691 zł, jakie poniósł w związku z utrudnianiem mu dostępu do lokalu w miesiącach luty – lipiec 2013 r. W związku z brakiem przesłania kluczy do altany śmietnikowej pozwany domagał się od Wspólnoty kwot 997,06 zł i 1.635,85 zł mających stanowić zwrot kosztów poniesionych w związku z koniecznością pozbywania się odpadów we własnym zakresie. Ponadto domagał się rekompensaty w kwocie

6.150 zł za straty poniesione w związku z wyłączeniem energii elektrycznej, w sytuacji gdy informacja o przerwie w dostawie prądu w dniach 21-22 stycznia 2014 r. została upubliczniona w dniu 3 stycznia 2014 r.

Pozwany kierował do Wspólnoty również inne roszczenia finansowe. W. W. (1) nie występował dotychczas w tych sprawach na drogę postępowania sądowego, natomiast wielokrotnie proponował spotkanie w celu polubownego rozliczenia się. Powódka nie wyrażała woli prowadzenia z powodem negocjacji, stojąc na stanowisku, że pozwanemu nie przysługują względem niej żadne roszczenia. Pozwany dopiero w bieżącym roku zdecydował się wystąpić do Sądu w celu dochodzenia swoich roszczeń.

W związku z kierowanymi przez pozwanego do powódki pismami W. W. (1) dwukrotnie był zawiadamiany o terminie przeprowadzenia oględzin przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (w dniach 22 marca oraz 27 lipca 2011 r.), jednak nie otworzył mieszkania.

Wspólnota zleciła wymianę wodomierzy na elektroniczne. Wymiana odbywała się w okresie listopad 2013 r. – 10 styczeń 2014 r. Przyczyną wymiany był upływ terminu legalizacji wodomierzy. U pozwanego, jako jedynego mieszkańca budynku, nie udało się ich wymienić, gdyż odmówił udostępnienia lokalu osobom mającym wymienić urządzenie (mimo kilkakrotnych wizyt i mimo obecności kogoś w lokalu, pracownicy firmy montującej wodomierze nie zostali do lokalu wpuszczeni). Bezskuteczna też okazała się próba interwencji zarządcy budynku. Zarząd Wspólnoty o wymianie wodomierzy informował właścicieli lokali pisemnie, wywieszając informacje na tablicy ogłoszeń oraz wrzucając pisma do skrzynek pocztowych mieszkańców.

W. W. (1) w dniu 9 stycznia 2014 r. wymienił wodomierze we własnym zakresie, o czym poinformował pisemnie zarząd Wspólnoty, wzywając do zwrotu poniesionych kosztów w kwocie 114,99 zł. Wodomierze zamontowane w lokalu pozwanego nie są wodomierzami elektronicznymi i nie pozwalają uzyskać odczytu bez konieczności wizyty inkasenta w domu pozwanego. Odczyt danych z liczników wskazujących na zużycie wody w lokalu pozwanego nie jest możliwy, gdyż odmawia on wejścia administratorowi budynku mającemu sprawdzić odczyt pomiarów wodomierzy. Wobec braku możliwości odczytu pomiaru liczników z lokalu W. W. (2) podjęła uchwałę, w której przegłosowała, iż pozwany obciążany będzie kosztami zużycia wody wykraczającymi ponad te, które łącznie wykazują liczniki elektroniczne zamontowane w pozostałych lokalach w budynku. Podkreślenia wymaga, że pozwany nie wykazał, kiedy informował powódkę o konieczności wymiany wodomierzy, kiedy upływał termin ich legalizacji ani że zlecenie ich wymiany przez powódkę nastąpiło zbyt późno.

Na zlecenie Wspólnoty z dnia 8 listopada 2008 r., z powodu zaciekania tarasów znajdujących się przy lokalach (...) na położone niżej lokale, prowadzone były prace mające na celu ich uszczelnienie i zabezpieczenie przed zalewaniem niższego piętra budynku. Termin ich wykonania przewidziano do dnia 15 listopada 2008 r. Pozwany nie wyraził zgody na proponowaną formę zabezpieczenia tarasów i domagał się przeprowadzenia kompleksowego remontu z wymianą płytek. W dniu 2 września 2009 r. Zarządca nieruchomości Wspólnoty nadał na adres zamieszkania pozwanego pismo, w którym poinformował o przystąpieniu do remontu tarasu przylegającego do jego lokalu w dniu 14 września 2009 r., zwracając się z prośbą o udostępnienie lokalu, który stanowi jedyną drogę dostępu do tarasu, w celu umożliwienia wykonania prac polegających na: skuciu istniejących posadzek z podłożem betonowym i izolacją, reperacji podłoża oraz izolacji w technologii (...)10, wykonaniu podłoża wodoszczelnego pod posadzkę oraz malowaniu balustrad od strony lokalu emulsją zewnętrzną. Pozwany odebrał pismo w dniu 21 września 2009 r. W. W. (1) nie wpuścił do lokalu ekipy remontowej w celu umożliwienia przedostania się na jego taras, stanowiący część wspólną budynku, gdyż domagał się gwarancji, że po remoncie na tarasie ponownie zostaną położone płytki.

W maju 2011 r. rozpoczął się II etap remontu tarasów w budynku Wspólnoty. W. W. (1) nie wpuścił do lokalu ekipy remontowej w celu umożliwienia przedostania się na jego taras. Ekipa dostała się na taras przez dach, jednak pozwany uniemożliwił im wykonanie remontu, gdyż wezwał patrol Policji informując o włamaniu na teren jego nieruchomości. Ostatecznie remont tarasu został przeprowadzony, gdyż wykonawca obiecał pozwanemu, że położy mu na tarasie płytki i zawarł z nim w tej sprawie indywidualną umowę.

W 2013 r. właściciele lokali w budynku przy Al. (...) w W. podjęli uchwałę nr (...)w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu, upoważniając Zarząd do wystąpienia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu nr (...), którego właścicielem jest pozwany. Za jej przyjęciem głosowało o, (...) udziałów, od głosu wstrzymało się o,0276 udziałów, nikt nie głosował przeciwko jej przyjęciu. W uchwale wskazano, że została podjęta w związku „z notorycznym naruszaniem przez właściciela lokalu nr (...) W. W. (1) zasad porządku domowego poprzez utrudnianie korzystania z lokali sąsiednich oraz nieruchomości wspólnej polegającym na dewastacji mienia wspólnoty, tj. paleniu koszy na śmieci, niszczeniu zamków, wyłączników elektrycznych, niszczeniu drzwi wejściowych i innych urządzeń wspólnych, zanieczyszczeniu nieruchomości przez spraszanych gości” oraz w związku z niewywiązywaniem się przez pozwanego z obowiązku pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przewidzianych w art. 13 i 14 ustawy o własności lokali, co skutkuje długotrwałym zaleganiem z wnoszeniem opłat na pokrycie kosztów zarządu.

W dniu 30 marca 2015 r. W. W. (1) napisał list otwarty do współwłaścicieli i mieszkańców nieruchomości przy Al. (...) w W., w którym zakwestionował prawidłowość działania Zarządu Wspólnoty, wskazując na „wieloletnie nieprawidłowe naliczenia, zaniedbania, defraudacje, nieprawidłowo przeprowadzane remonty i działania na szkodę Wspólnoty oraz marnotrawienie pieniędzy” i brak profesjonalizmu firmy zarządzającej. Wskazał, że nieprawidłowości te zmusiły go do wystąpienia na drogę postępowania sądowego przeciwko Wspólnocie w wielu sprawach. Jednocześnie zgłosił swoją kandydaturę na prezesa lub członka zarządu i wyraził gotowość współdziałania w celu poprawy funkcjonowania i finansów kamienicy.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił między innymi **na podstawie** dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których kompletność zakwestionował pozwany. W. W. (1) wskazał, że w przedstawionej przez powódkę dokumentacji brakuje części korespondencji pomiędzy nim a Wspólnotą Mieszkaniową, jednak nie przedstawił brakujących jego zdaniem dokumentów, składając do akt jedynie kopie polecenia nadania pism, w oparciu o które nie sposób było stwierdzić czego dotyczą. Sąd I Instancji nie miał zatem możliwości stwierdzenia, czy pisma te znajdowały się w dokumentacji przedstawionej przez powódkę, czego miały ewentualnie dotyczyć i czy miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Odnośnie braku korespondencji z 2010 r. i lat wcześniejszych Sąd Okręgowy wskazał, że administracja Wspólnoty prowadzona była wówczas przez inny Zarząd i dokumentacja z tego okresu znajduje się w odrębnym segregatorze, o którego załączenie pozwany nie wnosił. Ponadto dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie było, zdaniem Sądu I Instancji, konieczne badanie całej korespondencji między stronami od daty uzyskania przez pozwanego prawa do przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny częściowo na podstawie zeznań pozwanego. Zdaniem Sądu, pozwany starał się nie odpowiadać wprost na zadawane przez Sąd pytania, nie udzielał odpowiedzi na konkretne pytania, odpowiadał w sposób wymijający i starał się przedstawiać siebie jako osobę pokrzywdzoną działalnością zarządu Wspólnoty, która nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałą sytuację.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, iż osobiście zgłaszał się do biura wspólnoty w celu odebrania kluczy do wiaty śmietnikowej, pomieszczenia piwnicznego oraz chipa wejściowego do budynku, natomiast zarząd odmawiał mu ich wydania z powodu zaległości w opłatach. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na potwierdzenie, że zgłosił się po odbiór kluczy i odmówiono mu ich wydania. Sąd Okręgowy wskazał, że twierdzenia pozwanego w tym zakresie są nielogiczne, gdyż gdyby powódka rzeczywiście odmówiła mu wydania w/w kluczy, to zapewne już wcześniej wystąpiłby on na drogę postępowania sądowego z roszczeniem o ich wydanie. Zdaniem Sądu, oczekiwanie przez pozwanego specjalnego traktowania go i przesyłania mu kluczy listami poleconymi, nie miało żadnego uzasadnienia.

Za bezpodstawne Sąd uznał także twierdzenia pozwanego, że korespondencja kierowana do niego jest fałszowana. Pozwany nie złożył na tę okoliczność żadnych dowodów, a to na nim - zgodnie z art. 6 k.c. - spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Pozwany wskazywał między innymi, że Wspólnota kierowała do niego wezwania do zapłaty, na których były rozbieżności w numerach rachunków bankowych, jednak nie złożył żadnych wezwań do zapłaty ani informacji o wysokości opłat, na których byłaby podana nieprawdziwa informacja o numerze konta.

Za niewiarygodne Sąd I Instancji uznał również zeznania pozwanego, że nie reguluje opłat na rzecz powódki, gdyż są one nieprawidłowo naliczane. Na pytanie Sądu jakie nieprawidłowości dostrzega w naliczaniu opłat pozwany stwierdził, że nieprawidłowo są rozliczane opłaty za wodę. Pozwany nie umiał przy tym wyjaśnić z jakiego powodu nie reguluje w takim razie pozostałych opłat, a opłat za wodę według własnych wyliczeń. Pozwany stwierdził jedynie, że on również ma roszczenia w stosunku do Wspólnoty, przy czym żadnego z roszczeń, które mają mu przysługiwać, aż do bieżącego roku, nie dochodził na drodze postępowania sądowego, co za tym idzie zasadność żadnego z nich nie jest potwierdzona orzeczeniem Sądu, a w niniejszym postępowaniu pozwany nie przedstawił żadnej przekonującej argumentacji ani dowodów, które potwierdzałyby zasadność jego roszczeń. Z twierdzeń pozwanego wynikało, że z roszczeniami tymi wystąpił przeciwko powódce dopiero w bieżącym roku, podczas gdy opłat za utrzymanie nieruchomości wspólnej nie reguluje od około 5-6 lat. Sąd wskazał także, że dotychczas w żadnej toczącej się sprawie o zapłatę pozwany nie wykazał, aby Wspólnota w sposób nieprawidłowy obciążała go opłatami za utrzymanie nieruchomości Wspólnej (w jakiegokolwiek części), a roszczenia we wszystkich dotychczas zakończonych prawomocnie sprawach w całości uwzględniała zgłoszone przez powódkę roszczenia.

Za niewiarygodne Sąd uznał również twierdzenia W. W. (1), który w piśmie z dnia 10 lutego 2015 r. wskazywał, że nigdy nie doręczono mu Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody, kanalizacji i centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty, gdyż z dokumentacji złożonej przez powódkę wynika, iż pozwany poświadczył odbiór regulaminu własnoręcznym podpisem w dniu 2 kwietnia 2014 r.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, że zawiadomienia o zebraniach członków Wspólnoty trafiały do niego z opóźnieniem, gdyż jego twierdzenia w tym zakresie znajdowały potwierdzenie w dokumentach. Sąd I Instancji wskazał przy tym, że żądanie pozwanego, aby zawiadomienia o zebraniach były do niego wysyłane za pośrednictwem operatora pocztowego, należy ocenić jako złośliwe. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie nakłada bowiem na Wspólnotę takiego obowiązku i do żadnego z pozostałych właścicieli zawiadomienia nie są kierowane w tej formie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. T., które nie wniosły jednak do sprawy istotnych informacji. Sąd częściowo dał wiarę zeznaniom świadka A. C., w szczególności w zakresie w jakim opisywała sposób otwierania drzwi przez pozwanego do czasu zainstalowania kamer i niszczenie sworzni. Odnośnie kosztu naprawy sworzni zeznania świadków były rozbieżne, więc Sąd Okręgowy nie czynił ustaleń w tym zakresie. Sąd nie dał świadkowi wiary w zakresie w jakim twierdziła ona, że członkowie Wspólnoty są przez pozwanego zastraszeni i się go boją i z tego względu nie chcą zeznawać.

Sąd I Instancji wskazał, że brak jest też jakichkolwiek pisemnych skarg członków Wspólnoty i w konsekwencji uznał, że powódka nie wykazała, aby zachowanie pozwanego było agresywne lub z innych przyczyn uciążliwe dla pozostałych mieszkańców. Jedynymi udokumentowanymi sposobami niszczenia przez pozwanego mienia Wspólnoty było zlecenie przez niego rozmontowania zamków oraz niszczenie sworzni.

W tak ustalonym stanie faktycznym **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd Okręgowy oddalił powództwo z powodu nieprawidłowego sformułowania żądania pozwu, podkreślając, że powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w sposób nieprecyzyjny określiła, co ma być przedmiotem sprzedaży. Po pierwsze, powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie wskazała w treści żądania ani numeru budynku, w którym lokal się znajduje, ani numeru księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu. Te informacje można było ewentualnie ustalić z treści uzasadnienia pozwu i w tym zakresie - zdaniem Sądu I Instancji - treść żądania mogła zostać przez Sąd uzupełniona. Po drugie jednak, powódka domagała się w treści żądania sprzedania jedynie lokalu pozwanego – bez udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że sprzedaż samego prawa do lokalu, bez związanego z tym prawem udziału w prawie własności nieruchomości niesłużącej do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali i prawie użytkowania wieczystego gruntu, jest niedopuszczalna. W sprawie o przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji Sąd musi dokładnie określić przedmiot sprzedaży, tak aby wyrok był wykonalny w drodze egzekucji i aby organ egzekucyjny

miał możliwość jego wykonania, bez dokonywania jakiegokolwiek wykładni orzeczenia. Sąd Okręgowy wskazał również, że pozew został wniesiony w imieniu powódki przez profesjonalnego pełnomocnika, który występował w toku całego postępowania i który powinien formułować żądania w sposób prawidłowy, określając roszczenie z należytą starannością.

Zdaniem Sądu I Instancji, brak było podstaw do wzywania powódki do prawidłowego określenia przedmiotu żądania, czy też do sprecyzowania pozwu, gdyż w sytuacji jaka miała miejsce w niniejszej sprawie, zobowiązanie to sprowadzałyby się w istocie do wskazania pełnomocnikowi powódki, w jaki sposób powinien sformułować żądanie pozwu. Takie działanie, w ocenie Sądu, naruszałoby kontradiktoryjność procesu. Brak ten nie stanowił przy tym braku formalnego w rozumieniu art. 130 w zw. z art. 187 § 1 k.p.c.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że gdyby roszczenie pozwu zostało sformułowane w sposób prawidłowy, to zachodziły podstawy do uwzględnienia roszczenia, chociaż nie wszystkie zarzuty kierowane przez powódkę pod adresem pozwanego zostały przez nią udowodnione.

W ocenie Sądu, strona powodowa wykazała fakt długotrwałego zalegania przez pozwanego z opłatami. W. W. (1) nie reguluje bowiem żadnych opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej od 2009 r. Jak sam wyjaśnił – ma zamiar regulować opłaty dopiero po stwierdzeniu obowiązku ich uiszczenia przez Sąd. Przeciwko pozwanemu zapadło dotychczas kilka orzeczeń nakazujących mu uregulowanie zaległych płatności. Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że w toczących się dotychczas postępowaniach, roszczenia powódki zostały uwzględnione w całości, co oznacza, że nie zostały uwzględnione jakiegokolwiek zarzuty pozwanego dotyczące nieprawidłowości ustalenia wysokości należnych od niego opłat. Zarzuty pozwanego co do nieprawidłowości naliczania opłat sprowadzają się do kwestionowania przez niego prawidłowości rozliczania należności za wodę oraz za centralne ogrzewanie. Kwestionując wyliczenia powódki jedynie w części, pozwany nie uiszczał jednak na rzecz Wspólnoty żadnych opłat, w tym tych, których wysokości i prawidłowości naliczania nie kwestionował. Pozwany w toku postępowania nawet nie próbował zadeklarować regularnych płatności na rzecz Wspólnoty w przyszłości – stwierdził, że zapłaty będzie dokonywał dopiero po stwierdzeniu tego obowiązku w wyroku Sądu.

W niniejszej sprawie powódka wskazywała na dwie konsekwencje zachowania pozwanego: po pierwsze stwierdziła, że z obawy przed utratą płynności finansowej wstrzymuje się z decyzją o rozpoczęciu koniecznych remontów, a po drugie, członkowie Wspólnoty oświadczyli, że skoro pozwany nie płaci, to oni też nie muszą, co spowodowało drastyczny wzrost osób zadłużonych wobec Wspólnoty i co może w dalszej perspektywie doprowadzić do utraty przez powódkę płynności finansowej. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że działanie pozwanego związane z nieregulowaniem w terminie należnych opłat na przestrzeni co najmniej 5 lat destabilizuje sytuację finansową całej Wspólnoty i utrudnia jej planowanie wydatków. Zarząd Wspólnoty zmuszony jest przeciwdziałać skutkom zachowań pozwanego, poświęca czas i środki na wzywanie pozwanego do zapłaty zaległych opłat i wszczynanie postępowań o zapłatę, zmierzających do wyegzekwowania zaległych opłat.

Sąd Okręgowy wskazał, że oczywiście właściciel ma prawo kwestionowania wysokości należnych Wspólnocie opłat. W niniejszej sprawie pozwany notorycznie kwestionuje jednak wysokość opłat na nieruchomości wspólną i zmusza powódkę do ich dochodzenia na drodze procesu, w sytuacji, gdy przegrywa kolejne spory sądowe, a ponadto jego zarzuty co do nieprawidłowości naliczania opłat dotyczą wyłącznie opłat za wodę i centralne ogrzewanie. Sąd podkreślił, że pozwany nie skarżył żadnych uchwał Wspólnoty dotyczących ustalenia wysokości należnych zaliczek eksploatacyjnych czy na fundusz remontowy.

Dlatego też Sąd I Instancji doszedł do wniosku, że w okolicznościach niniejszej sprawy spełniona została przesłanka długotrwałego zalegania przez pozwanego z zapłatą opłat należnych powodowej Wspólnocie, co – w przypadku prawidłowego sformułowania żądania pozwu - uzasadniałoby jego uwzględnienie, na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Jednocześnie Sąd uznał, że nieprawidłowe, czy złośliwe zachowania pozwanego, które zostały udowodnione w toku postępowania, nie spełniają przesłanki rażącej uporczywości, niezbędnej przy orzekaniu o przymusowej sprzedaży lokalu, zgodnie z art. 16 ustawy o własności lokali.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 99 k.p.c. Uznając powódkę za stronę przegrywającą Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 15.000 zł, tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów postępowania, na które składała się opłata od pozwu.

Apelację od wyroku wniosła **powódka**, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu poniesionych przed Sądem I i II Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W apelacji powódka zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy:

1) art. 187 § 1 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy, że sformułowanie żądania pozwu było nieprecyzyjne, podczas gdy z uzasadnienia pozwu oraz załączonych do pozwu dokumentów w postaci uchwały nr (...) w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu pozwanego oraz odpisu księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu pozwanego, jednoznacznie wynika, że chodzi o lokal nr (...) w W. przy Al. (...) oraz że z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej,

2) art. 130 k.p.c. poprzez niewezwanie powódki do uzupełnienia niedokładności w określeniu przedmiotowego lokalu, polegającej na niewpisaniu numeru budynku przy Al. (...) w W., w którym mieści się lokal nr (...), mimo że numer budynku wynika z załączonego do pozwu odpisu z księgi wieczystej oraz uchwały w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu pozwanego,

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na nieuwzględnieniu uchwały nr (...) w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu oraz odpisu z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) przy Al. (...) w W., z których jednoznacznie wynika, że stanowiący przedmiot sporu lokal nr (...) mieści się w budynku nr (...) przy Al. (...) w W.;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 16 w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że roszczenie powódki dotyczy sprzedaży jedynie lokalu pozwanego bez przysługującego do lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, gdy zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe. Uzasadnienie wyroku zawiera szczegółowe ustalenia faktyczne, które należy podzielić w całości. Nie budzi także zastrzeżeń ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz rozważania prawne w części dotyczącej spełnienia przesłanek do nakazania sprzedaży lokalu należącego do pozwanego w związku z uporczywym i długotrwałym uchylaniem się przez niego od zapłaty należnych od niego opłat. Sąd Apelacyjny nie podziela jednak stanowiska Sądu I Instancji, zgodnie z którym roszczenie nie mogło zostać uwzględnione z przyczyn formalnych, to jest z powodu wadliwego

sformułowania żądania pozwu, co w konsekwencji prowadziło do zmiany rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego: z oddalającego na uwzględniające powództwo.

Wszystkie zarzuty wyartykułowane w apelacji powódki dotyczą nieprawidłowego, zdaniem Wspólnoty, oddalenia powództwa z uwagi na niewskazanie w treści żądania numeru budynku, w którym znajduje się lokal pozwanego, numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu oraz domagania się w treści żądania sprzedaży lokalu bez praw z nim związanych. Powódka wskazała, że nie sposób zgodzić się z takim rozstrzygnięciem, gdyż numer budynku wynika z załączonej do pozwu uchwały w przedmiocie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego, zaś numer księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu widnieje w załączonym do akt odpisie księgi wieczystej i uzasadnieniu pozwu. Powódka wskazała również, że art. 3 ustawy o własności lokali wyraźnie wskazuje, że właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Zdaniem powodowej Wspólnoty, skoro Sąd Okręgowy dostrzegł, że żądanie pozwu zawiera braki, to powinien wezwać powódkę do ich uzupełnienia, pod rygorem zwrotu pozwu.

Należy zauważyć, że niniejsze powództwo nie zostało oddalone z uwagi na brak spełnienia przesłanek wskazanych w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, ale z powodu nieprawidłowego sformułowania żądania pozwu. Sąd I Instancji uznał, że powódka nie wskazała w treści żądania ani numeru budynku, w którym znajduje się lokal pozwanego, ani numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, mimo, że w toku całego postępowania była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Przede wszystkim jednak Sąd Okręgowy wskazał, że w treści żądania powódka domagała się jedynie sprzedaży lokalu – bez udziału przysługującego pozwanemu w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji takie określenie przedmiotu sprzedaży uniemożliwiłoby, zdaniem Sądu I Instancji, wykonanie wyroku w drodze egzekucji. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że brak było podstaw do wzywania powódki do prawidłowego określenia przedmiotu żądania, czy też do sprecyzowania pozwu, gdyż zobowiązanie takie sprowadzałoby się w istocie do wskazania pełnomocnikowi powódki, w jaki sposób powinien sformułować żądanie pozwu, a to naruszyłoby kontradiktoryjność procesu.

Odnosnie braku wskazania w treści żądania pozwu numeru budynku, w którym znajduje się lokal pozwanego oraz numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należało wezwać powoda do uzupełnienia braków formalnych pozwu w tym zakresie, na podstawie art. 130 § 1 k.p.c., pod rygorem zwrotu pozwu. W razie późniejszego dostrzeżenia tych braków: już po doręczeniu odpisu pozwu pozwanemu, należało wezwać do ich uzupełnienia, na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c., pod rygorem zawieszenia postępowania.

Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c., pozew powinien zawierać między innymi dokładnie określone żądanie (pkt 1) i przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (pkt 2).

Skoro zatem w żądaniu pozwu nie zawarto wystarczającego opisu lokalu, który był przedmiotem żądania sprzedaży, to należało wezwać powódkę do sprecyzowania żądania pozwu na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. Niewątpliwie bowiem, w przypadku wystąpienia z roszczeniem z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, należy wskazać, jakiego lokalu dotyczy żądanie pozwu – poprzez precyzyjne podanie danych dotyczących lokalu, takich jak jego położenie, czyli podanie miejscowości, w której się znajduje, nazwy ulicy wraz z jej numerem oraz numeru samego lokalu. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Zatem dla każdego lokalu stanowiącego odrębną własność musi być założona księga wieczysta. W przypadku pozwu wniesionego na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy, niezbędne jest więc podanie numeru księgi wieczystej lokalu.

Za dopuszczalne uznać należałoby jednak określenie w żądaniu pozwu jedynie numeru księgi wieczystej z podaniem sądu, który prowadzi daną księgę wieczystą, bez konieczności wskazywania numeru lokalu i jego adresu. Dane te są bowiem zawarte w księdze wieczystej. Jest tylko jedna księga wieczysta o danym numerze, prowadzona przez dany sąd rejonowy.

Skoro Sąd Okręgowy nie zdecydował się na wezwanie powódki do uzupełnienia braków formalnych pozwu, to nie może wyciągać negatywnych konsekwencji wobec powódki z powodu nieprecyzyjnego określenia żądania. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wskazał jednak, że powyższe informacje (odnośnie numeru budynku i numeru

księgi wieczystej) można było ewentualnie ustalić z treści uzasadnienia pozwu i w tym zakresie treść żądania mogła zostać przez Sąd uzupełniona. Powództwo nie zostało zatem oddalone z powodu powyższych niedokładności w określeniu żądania pozwu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że główną, a w zasadzie wyłączną, przyczyną oddalenia powództwa było wskazanie przez powódkę w pozwie, że wnosi o nakazanie sprzedaży lokalu, przy jednoczesnym braku żądania nakazania sprzedaży także związanych z własnością lokalu udziałów w częściach wspólnych budynku oraz udziałów w prawie do gruntu, na którym posadowiony jest budynek.

Rację ma Sąd I Instancji wskazując, że nie jest możliwe nakazanie sprzedaży wyłącznie lokalu stanowiącego odrębną własność, bez sprzedaży związanych z lokalem praw, to jest udziałów w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałów w prawie do gruntu. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.), w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Prawidłowo, we wzorcowy sposób, sformułowane żądanie pozwu w sprawie wytoczonej na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, powinno zatem zawierać żądanie nakazania sprzedaży, w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, lokalu stanowiącego odrębną własność wraz z udziałami w podanej wysokości w prawie do gruntu oraz we własności budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wraz ze wskazaniem numeru lokalu, miejscowości, w której się znajduje, nazwy ulicy wraz z jej numerem i numeru księgi wieczystej.

W przypadku braku zawarcia w pozwie żądania nakazania sprzedaży praw związanych z odrębną własnością lokalu, okoliczność tę należy rozważyć w świetle art. 187 § 1 pkt 1 i pkt 2 oraz art. 321 § 2 k.p.c. Jak już zostało wyżej wskazane, w pozwie powód powinien dokładnie określić swoje żądanie. Zgodnie natomiast z art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Ratio legis obu wyżej powołanych norm prawnych ma na celu zobligowanie powoda do możliwie precyzyjnego określenia swojego żądania po to, aby zarówno sąd rozpoznający sprawę, jak i pozwany, wiedzieli, co dokładnie jest przedmiotem rozpoznania przez sąd. W przypadku pozwanego, wiedza ta jest niezbędna do prawidłowego przygotowania się do brania udziału w sprawie poprzez zajmowanie określonego stanowiska i składanie stosownych wniosków, w tym wniosków dowodowych, a więc do podjęcia skutecznej obrony. W przypadku sądu, wiedza ta jest również niezbędna do prawidłowego prowadzenia sprawy, a w tym oceny stanowiska zajmowanego przez strony i składanych przez nie wniosków dowodowych. Wreszcie precyzyjne określenie żądania oraz zakaz orzekania ponad żądanie ma na celu także ochronę powoda. To on jest bowiem gospodarzem procesu i powinien mieć możliwość decydowania, z jakim żądaniem występuje do sądu. Nie powinien więc być, podobnie jak pozwany, zaskakiwany orzeczeniem sądu, którego zakres nie mieści się w żądaniu pozwu.

Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., pozew powinien zawierać przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Przepis ten także ma na celu ustalenie przedmiotu żądania. Samo określenie, że powód na przykład dochodzi zapłaty kwoty 100.000 zł nie wskazuje, z jakiego tytułu jest żądana dana kwota. Nie pozwala zarówno pozwanemu podjąć skutecznej obrony, jak i sądowi ocenić, czy żądanie jest zasadne w całości lub w części.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości stron, że przedmiotem żądania jest nakazanie sprzedaży lokalu nr (...) stanowiącego własność powoda, a położonego przy Al. (...) w W.. Z uzasadnienia pozwu wynikają okoliczności, z powodu których powodowa wspólnota mieszkaniowa wystąpiła z takim powództwem. Wynikają one także z uchwały nr (...) w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu podjętej przez wspólnotę mieszkaniową, w której członkowie wspólnoty upoważnili zarząd wspólnoty do wystąpienia przeciwko pozwanemu z powództwem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali (uchwała wraz z uzasadnieniem – k. 331).

Uznać zatem należy, że z uzasadnienia pozwu, a także z uchwały poprzedzającej wystąpienie z powództwem, wynika, że wolą powodowej wspólnoty było żądanie skutecznego nakazania sprzedaży lokalu pozwanego, a więc nakazania sprzedaży lokalu wraz z prawami przynależnymi do niego. Jednocześnie zauważyć należy, że w uzasadnieniu pozwu podano numer księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu oraz załączono do pozwu odpis z tej księgi. Z kolei z odpisu z księgi wieczystej wynika, jakie prawa są związane z lokalem i w jakich udziałach. Jeśli Sąd Okręgowy miał wątpliwości, co do woli powódki w tym zakresie, to powinien zobowiązać powódkę do podania, czy przedmiotem żądania objęte są także prawa związane z własnością lokalu. Tylko w przypadku udzielenia odpowiedzi, w której powódka podałaby wyraźnie, że żąda jedynie sprzedaży lokalu i nie domaga się sprzedaży także praw związanych z lokalem, powództwo podlegałoby oddaleniu wprost, gdyż takie żądanie jest niemożliwe do spełnienia, gdyż narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy, to jest art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Procedura cywilna zawarta w kodeksie postępowania cywilnego nie zawiera zasad procesu formułkowego. Dlatego za zbyt daleko idący formalizm uznać należy wydawanie merytorycznego wyroku oddalającego powództwo tylko z takiego powodu, że powód nie wskazał wystarczająco precyzyjnie, że wraz ze sprzedażą lokalu domaga się także sprzedaży praw z nim związanych.

Wskazać wreszcie należy na samo brzmienie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali: „wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.” Sam ustawodawca użył zatem pewnego skrótów myślowego, wskazując, że wspólnota może żądać sprzedaży lokalu. Dopiero z innych przepisów (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali) wynika, że sprzedaż lokalu musi być powiązana ze sprzedażą udziałów w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałów w prawie do gruntu. Podobnie, gdy powód żąda w pozwie sprzedaży lokalu, powołując jako podstawę żądania art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, można bronić stanowiska, że sąd z urzędu stosując prawo, jest obowiązany w sentencji wyroku uwzględniającego powództwo zamieścić rozstrzygnięcie dotyczące sprzedaży lokalu wraz z prawami z nim związanymi, chyba, że powód wyraźnie żądałby sprzedaży samego lokalu. Jeśli sąd miałby jakieś wątpliwości co do treści żądania pozwu, powinien je wyjaśnić, poprzez zobowiązanie powoda do ich wyjaśnienia.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał stanowisko Sądu Okręgowego dotyczące nieprawidłowego sformułowania żądania pozwu, będące wyłączną przyczyną oddalenia pozwu, za zbyt rygorystyczne. Żądanie powódki podlegało więc merytorycznej ocenie pod kątem spełniania przesłanek z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Jak już zostało wyżej wskazane, Sąd Apelacyjny podziela ocenę materiału dowodowego oraz rozważania prawne Sądu I Instancji w części dotyczącej spełnienia przesłanek do nakazania sprzedaży lokalu należącego do pozwanego w związku z uporczywym i długotrwałym uchylaniem się przez niego od zapłaty należnych od niego opłat, jak również w części dotyczącej niespełnienia przesłanki rażącej uporczywości przy podnoszonym przez powódkę nieprawidłowym i złośliwym zachowaniu W. W. (1).

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Przypomnieć należy, że w apelacji nie zostały zgłoszone żadne zarzuty dotyczące ustalenia przez Sąd Okręgowy niespełnienia przesłanki wykraczania przez pozwanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz niewłaściwego zachowania, które czyniłoby korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Sporna pozostała zatem przesłanka długotrwałego zalegania z zapłatą należnych od pozwanego na rzecz powódki opłat.

Należy zauważyć, że sankcja w postaci sprzedaży lokalu w drodze licytacji ma charakter wyjątkowy i ostateczny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że „przesłanka długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą na rzecz wspólnoty mieszkaniowej należnych opłat, stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. I CSK 480/12, LEX nr 1314467), przy czym długotrwałe zaleganie z opłatami musi istnieć na chwilę orzekania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2013 r., sygn. IV CSK 132/13, LEX nr 1430392; wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie: z dnia 20 października 2006 r., sygn. VI ACa 353/06, LEX nr 693977 i z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. I ACa 877/14, LEX nr 1746367).

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu do wyroku z dnia 29 lipca 2013 r. (sygn. SK 12/12, OTK-A 2013/6/87, Dz.U.2013/1006) wskazał, że „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”.

Słusznie też wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 7 maja 2015 r., sygn. I ACa 535/14 (LEX nr 1793898), że „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” (por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 października 2013 r., sygn. I ACa 517/13, LEX nr 1386146).

Przeprowadzone przez Sąd Okręgowy postępowanie dowodowe wykazało istnienie długotrwałego zalegania przez pozwanego z wnoszeniem opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, co było przyczyną kilkakrotnego wystąpienia przez powódkę na drogę postępowania sądowego. Należy zauważyć, że W. W. (1) od 2009 r. nie dokonuje żadnych wpłat na rzecz Wspólnoty, przy czym nie jest to podyktowane jego złą sytuacją majątkową, której pozwany nawet nie próbował wykazać. Pozwany wskazał w swoich zeznaniach, że nie reguluje należności i nie zamierza robić tego w przyszłości, gdyż ma wobec powódki roszczenia przewyższające wysokość zaległych opłat. Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 r. przed Sądem Apelacyjnym pozwany wycenił przysługującą mu wierzytelność na kwotę 500.000 zł (k. 411). W. W. (1) wskazał również w toku postępowania, że nie zgadza się z wysokością opłat naliczanych przez W..

Należy zauważyć, że pozwany powinien wykazać zasadność podniesionych zarzutów, gdyż wymagają one udowodnienia zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. W. W. (1) nie sprostował ciężącemu na nim obowiązki dowodowemu, gdyż nawet nie wskazał, z jakiego tytułu przysługują mu roszczenia wobec powódki i co składa się na kwotę 500.000 zł. Nie zgłosił na tę okoliczność żadnych wniosków dowodowych, mimo że był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika.

Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku, jeżeli pozwany nie zgadza się z wysokością opłat naliczanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, to miał możliwość zaskarżenia poszczególnych uchwał. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie została spełniona jedna z przesłanek zawartych w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, a mianowicie długotrwałe zaleganie przez pozwanego z zapłatą należnych Wspólnocie Mieszkaniowej opłat. Powódka próbowała nakłonić W. W. (1) do dobrowolnej spłaty zadłużenia, wzywając go najpierw do uiszczenia należności, później zaś występując na drogę postępowania sądowego z pozwami o zapłatę. Działania te

nie zmobilizowały jednak pozwanego do uregulowania zaległych płatności i uiszczania bieżących opłat, co negatywnie wpłynęło na sytuację finansową całej Wspólnoty i utrudniło jej planowanie wydatków.

Należy zauważyć, że pozwany nie dokonuje wpłat na rzecz Wspólnoty od 2009 r., a zatem od 7 lat, co rzutuje na stosunek pozostałych mieszkańców budynku do obowiązku uiszczania opłat na rzecz powódki. Niewykonywanie zobowiązań przez pozwanego prowadzi także do zwiększenia obciążeń finansowych pozostałych właścicieli lokali, którzy muszą uiszczać opłaty „za pozwanego”.

Niezasadne były zarzuty pozwanego, w których wskazywał, że na obecną chwilę względem wspólnoty mieszkaniowej nie ma żadnego zadłużenia, które byłoby stwierdzone prawomocnym tytułem egzekucyjnym. Istotnie, nie było w sprawie sporne, że pozwany ostatecznie uiścił, na konto komornika, wszystkie należności stwierdzone tytułami wykonawczymi. Zauważyć należy, że pozwany wykonał zobowiązania wynikające z tytułów wykonawczych dopiero po wszczęciu egzekucji z nieruchomości, czyli z lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Wcześniej pozwany powoływał się niezasadnie na podanie niewłaściwego numeru rachunku bankowego, chciał również wpłacać pieniądze do depozytu sądowego.

Słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, że pozwany kwestionując wysokość naliczanych mu opłat, ani nie zaskarżył odpowiednich uchwał do sądu, ani nie dokonywał opłat w odpowiedniej, jego zdaniem wysokości. Nie dokonywał bowiem żadnych opłat. Niewątpliwie musi być oczywiste dla pozwanego, będącego naukowcem, że korzystanie z części wspólnych budynku i gruntu oraz zarządzanie nieruchomością wspólną, pociąga za sobą koszty, a na koszty te muszą złożyć się właściciele lokali. Jeśli któryś z właścicieli nie uiszcza żadnych opłat, pozostali muszą się na niego „złożyć”: albo w formie wyższych zaliczek albo w formie zaciągnięcia kredytu, który również pociąga za sobą koszty.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Z powyższego przepisu wynika, że właściciel ma obowiązek uiszczania zaliczek na bieżąco, a nie dopiero po wytoczeniu przez wspólnotę mieszkaniową powództwa o zapłatę tych zaliczek, wydaniu przez sąd prawomocnego wyroku, nadaniu mu klauzuli wykonalności i skierowaniu sprawy do egzekucji komorniczej. Pozwany sam przyznał i to wielokrotnie, że nie uiszcza na rzecz wspólnoty żadnych zaliczek, a ma obowiązek je uiszczać w wysokości wskazanej w uchwałach wspólnoty mieszkaniowej. Również na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym pozwany oświadczył, że ostatnią kwotę na rzecz powódki wpłacił w grudniu 2014 r. (egzekucja komornicza), a od tego czasu nie wnosi żadnych opłat (k. 411). Oznacza to, że pozwany ma bieżące zaległości w uiszczaniu opłat na rzecz wspólnoty.

Pozwany wskazał, że nie uiszcza opłat, gdyż wspólnota je zawyża, ponadto jego wierzytelność względem powódki wynosi 500.000 zł (k. 411). Odnośnie niezasadności powyższych argumentów była już mowa powyżej. Dodać należy, że według oświadczenia pozwanego wystąpił on o zawezwanie do próby ugodowej wnioskiem z dnia 5 kwietnia 2016 r. (k. 411), a więc dopiero na ponad 2 miesiące przed rozprawą apelacyjną w niniejszej sprawie.

Z zeznań pozwanego wynika, że wiąże swoje roszczenia wobec powódki przede wszystkim z faktu utrudniania mu dostępu do lokalu (w sprawie tej zapadł nieprawomocny wyrok oddalający powództwo – k. 411) oraz odszkodowania w związku z zalaniem lokalu i zapadającym się dachem. W. W. (1) nie wykazał zasadności tych roszczeń w żaden sposób ani dokonania potrącenia tych należności. Nie zgłosił również żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność, pomimo, że był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika.

Przesłuchiwani świadkowie wskazywali natomiast, że pozwany odmawia wpuszczenia kogokolwiek do lokalu w celu sprawdzenia stanu lokalu. J. C. informacyjnie podał, że pozwany nie ma żadnych dokumentów na remont mieszkania, a zarząd wspólnoty otrzymał informację o usunięciu ściany w środku mieszkania pozwanego i dlatego może się zapadać dach i mogą być przecieki. Kwestia ta niewątpliwie jest sporna pomiędzy stronami i nie została wyjaśniona. Nie wiadomo, czy w lokalu pozwanego są uszkodzenia, w tym i przecieki, a jeśli są, to jaka jest ich przyczyna i w konsekwencji, kogo ona obciąża i w jakiej wysokości przysługiwałaby ewentualna wierzytelność pozwanemu względem powódki.

Wskazać także należy, że pozwany nie zmienił swojego postępowania dotyczącego braku uiszczenia opłat na rzecz wspólnoty – pomimo wydania przeciwko niemu orzeczeń sądowych uwzględniających powództwa wspólnoty o zapłatę opłat, jak również pomimo wszczęcia egzekucji komorniczej, w tym z nieruchomości pozwanego i wreszcie pomimo tego, że w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, że powództwo wspólnoty mieszkaniowej o sprzedaż licytacyjną lokalu pozwanego jest zasadne, zaś Sąd oddalił je wyłącznie z przyczyn formalnych. Pomimo tego, pozwany nadal nie uiszcza opłat na rzecz powódki. Jedynie przed rozprawą apelacyjną złożył wniosek o zawezwanie wspólnoty do próby ugodowej odnośnie zapłaty na jego rzecz kwoty 500.000 zł.

Powyższe stanowi zatem o konieczności zastosowania w niniejszej sprawie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, a także o braku podstaw do uznania, że powódka realizując określone w wyżej wymienionym unormowaniu uprawnienie, prawa tego nadużywa.

Mając na uwadze powyższe rozważania faktyczne i prawne, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację powódki w całości jako zasadną i zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał sprzedać stanowiący własność W. W. (1) lokal nr (...) przy Al. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałami w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zmienił także rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję. Wobec uwzględnienia powództwa w całości, stroną przegrywającą sprawę jest pozwany. Dlatego też na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804), Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Okręgowym w wysokości 7.200 zł oraz zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2016.623 j.t.), Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 15.000 zł, tytułem opłaty sądowej od pozwu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 7 w zw. 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 20.400 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (7.200 zł x 75 %) oraz kwotę 15.000 zł, tytułem zwrotu opłaty sądowej od apelacji.

SSO(del.) Małgorzata Mączkowska SSA Dorota Markiewicz SSA Beata Kozłowska