

*Sygn. akt I C 138/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Lęborku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Sobczak - Michalak
Protokolant:	Justyna Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2015 r. w Lęborku

sprawy z **powództwa R. D.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "Plac (...)" w L.**

**o zapłatę**

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda R. D. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Plac (...)” w L. kwotę 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Za zgodność z oryginałem**

**Wspólnota Mieszkaniowa "Plac (...)" w L., KRS: , NIP: , R. D., PESEL: (...), NIP: .**

**L., dnia**

**Sekretarz Sądowy**

Sygn. akt I C 138/15

## UZASADNIENIE

Powód R. D. w dniu 15 października 2014 roku wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „Plac (...)” w L., w którym dochodził zapłaty kwoty 8867,36 zł tytułem należności za korzystanie z części jego samodzielnego lokalu użytkowego o statusie odrębnej nieruchomości na potrzeby wymiennikowni ciepła budynku nr (...) przy ul. (...) w L.. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości R. D. wlicza następująco: 11m<sup>2</sup> x 17,25 zł (15 zł netto) za okres 36 miesięcy tj. od 15 października 2011 roku do 15 października 2014 roku. Na roszczenie składa się też kwota 1415 zł z tytułu odsetek, która została skapitalizowana w roszczeniu. Według powoda w.w. stawki za 1m<sup>2</sup> nie kwestionuje strona pozwana, albowiem strona zgodziła się na powyższe ustalenia. Stawka jednego metra powierzchni wliczona jako 15 zł została powiększona o koszty eksploatacji, administratora i fundusz remontowy.

Pierwotnie wyżej wymienione żądanie zapłaty zostało zgłoszone w pozwie wzajemnym w sprawie I C 1253/14. W tejże sprawie Wspólnota Mieszkaniowa „Plac (...)” w L. występowała przeciwko R. D. z żądaniem zapłaty kosztów eksploatacyjnych lokalu, funduszu remontowego, wynagrodzenia administratora, opłaty stałej z tytułu dostaw ciepła

według stawki 0,47 zł za 1 m<sup>2</sup>, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zużycia zimnej wody i kanalizacji, opłat funduszu na wymianę wodomierza czy kosztów wywozu nieczystości. Pozwany R. D. zalegał z zapłatą za w.w. świadczenia za okres od grudnia 2009 roku do sierpnia 2014 roku.

Zarządzeniem z dnia 30 stycznia 2015 roku w sprawie I C 1252/14 wyłączono do odrębnego rozpoznania pozew wzajemny R. D. wniesiony w dniu 15 października 2014 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „Plac (...)” w L., a dotyczący żądania zapłaty od Wspólnoty Mieszkaniowej „Plac (...)” w L. należności za korzystanie z części jego samodzielnego lokalu użytkowego o statusie odrębnej nieruchomości na potrzeby wymiennikowni ciepła budynku nr (...) przy pl. (...) w L.. Sprawę zarejestrowano pod sygn. akt I C 138/15;

Wyżej wymienionym zarządzeniem wyłączono do odrębnego rozpoznania również roszczenie zapłaty Wspólnoty Mieszkaniowej „Plac (...)” w L. dochodzone z tytułu kosztów zarządu nieruchomości tj. kosztów eksploatacyjnych nieruchomości wspólnej, wynagrodzenia administratora (art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali) albowiem na podstawie art. 505<sup>1</sup> k.p.c. roszczenie to nie nadawało się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Sprawę zarejestrowano pod sygn. akt I C 139/15.

Obie sprawy tj. sprawa I C 139/15 i pierwotnie prowadzona sprawa I C 1252/14 są prawomocnie zakończone. W obu sprawach powództwa w przeważającej części zostały oddalone z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia przez pozwanego R. D..

W sprawie niniejszej pozwany Wspólnota Mieszkaniowa „Plac (...)” w L. wniosła o oddalenie powództwa, albowiem żądanie zapłaty powoda za bezumowne korzystanie z części piwnicy jest pozbawione podstaw prawnych. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego poniesionych w niniejszej sprawie.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym Repertorium A 1556/1996 roku stanowiącym oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali właściciel lokalu użytkowego I. K. stanowiącej odrębną nieruchomość pierwotnie oznaczoną jako nr 1 przy Placu (...) o powierzchni łącznej użytkowej 395,22 m<sup>2</sup>, a składającej się z 31 pomieszczeń usytuowanych na parterze budynku i piwnicy, z którym to lokalem właścicielowi przysługuje udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) obręb 8 o powierzchni 443 m<sup>2</sup> ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) i nr 2a. Do lokalu nr (...) przysługuje udział (...), do lokalu nr (...) przysługuje udział (...), do lokalu nr 2a przysługuje udział (...) części w prawie własności części wspólnych budynku mieszkalnego i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...).

Akt poświadczenia dziedziczenia 8643/2009 z 3 listopada 2009 roku R. D. stał się jedynym spadkobiercą masy spadkowej po zmarłej I. K. i tym samym nowym właścicielem trzech wyodrębnionych powyżej lokali.

R. D. jest właścicielem trzech lokali, w tym użytkowych i mieszkalnych w budynku przy Placu (...) w L.. Jest również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Plac (...)” w L. (dalej: wspólnota). Między innymi R. D. jest właścicielem lokalu „niemieszkalnego” o powierzchni 143,2400 m<sup>2</sup> składającego się z 14 izb, położonego przy Placu (...) z którym związany jest udział (...) w częściach wspólnych nieruchomości. Dla tegoż lokalu prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

W jednym z pomieszczeń lokalu położonego przy Placu (...) w L. tj. w jednym z pomieszczeń magazynowych apteki (albowiem lokal ten stanowi aptekę) znajduje się węzeł ciepłowniczy i układ pomiarowy, który jest własnością i członków wspólnoty i MPEC. Urządzenia zajmują około 11 m<sup>2</sup> powierzchni spornej i stanowią wymiennikownię. Poprzednia właścicielka I. K. jak i również obecny właściciel R. D. od samego początku wiedzieli, że sporne pomieszczenie jest zajęte przez wymiennikownię. Takie też przeznaczenie tegoż pomieszczenia zastał R. D. od pierwszego dnia przysługującego mu prawa własności. W piwnicy budynku przy Placu (...) znajdują się ponadto pomieszczenia gospodarcze (komórki) pozostające we współwłasności wszystkich właścicieli lokali, za wyjątkiem wydzielonego lokalu użytkowego (magazynu aptecznego) należącego do R. D. (w tymże wyodrębnionym

pomieszczeniu - jeszcze przez formalnym wydzieleniem lokali - zainstalowano wymiennikownię ciepła, które to urządzenie stanowi współwłasność mieszkańców budynku i MPEC-u). Mieszkańcy użytkują wspomniane pomieszczenia piwniczne na zasadzie podziału do wyłącznego korzystania, przy czym wymienionych wcześniej komórek jest mniej niż lokali mieszkalnych i nie każdy z właścicieli posiada swój boks/komórkę. Od śmierci I. K. jak i również w okresie spornym 2011-2014 członkowie wspólnoty nigdy nie mieli dostępu do pomieszczenia z wymiennikownią. Pracownicy MPEC-u mieli sporadyczny dostęp do w.w. pomieszczenia jednak i ten dostęp był znacząco im ograniczany, niezwykle utrudniony. Przez cały okres sporny klucze do tego pomieszczenia pozostawały i pozostają nadal jedynie w dyspozycji właściciela lokalu R. D.. Dopiero od listopada 2014 roku pracownicy MPEC-u bez mniejszych problemów mogą dostać się do wymiennikowni. Członkowie wspólnoty nie mają nadal do niej dostępu.

W dniu 21 października 2011 roku R. D. wezwał Wspólnotę do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z części jego samodzielnego lokalu użytkowego o statusie odrębnej nieruchomości na potrzeby wymiennikowni ciepła budynku nr (...) przy ul. (...) w L.. W wskazanym piśmie R. D. wniósł również roszczenie alternatywne tj. wezwał wspólnotę do usunięcia wymiennikowni z jego części nieruchomości. Pismo o podobnej treści zostało ponownie skierowane do wspólnoty w dniu 5 czerwca 2012 roku. W związku z korzystaniem z pomieszczenia wymiennikowni już w latach wcześniejszych tj. 2009 – 2011 właściciel pomieszczenia oddanego pod wymiennikownię miał ustalony na preferencyjnych warunkach sposób rozliczenia centralnego ogrzewania za lokal stanowiący aptekę i pomieszczenia przynależne do niej.

Wymiennikownia nigdzie nie jest naniesiona na planach budynku wspólnoty. Wspólnota zaś nie ma do dnia dzisiejszego podpisanego żadnego porozumienia tudzież umowy z właścicielem lokalu odnośnie korzystania z tego pomieszczenia. Konflikt o wymiennikownię rozpoczął się z chwilą, kiedy R. D. stał się właścicielem spornego lokalu. R. D. bowiem nie udostępniał wymiennikowni właściwym służbom, nie przekazywał im kluczy. Już od 2010 roku przedstawiciele wspólnoty wielokrotnie zwracali się do R. D. o udostępnienie pomieszczenia wymiennikowni np. celem dokonania odczytu liczników zużycia ciepła na układzie pomiarowym. Między innymi w dniu 25 marca 2010 roku wspólnota poinformowała R. D., że zostanie obciążona podwójną stawką opłat do czasu dokonania odczytu, jeśli na czas pracownicy MPEC-u nie pozyskają danych z pomiarów. Na posesję wspólnoty była również wzywana Policja celem udostępnienia pracownikom MPEC-u pomieszczenia wymiennikowni. W jednym z okresów grzewczych członkowie wspólnoty nie mieli udostępnionego ciepła w okresie zimy do grudnia 2014 roku tj. w samym okresie grzewczym, kiedy temperatury powietrza za zewnątrz były minusowe, albowiem pracownicy MPEC-u wobec braku dostępu do pomieszczenia nie mogli odkręcić zaworów i uruchomić przepływu ciepła. W takich sytuacjach członkowie wspólnoty dogrzewali mieszkania za pomocą grzejników elektrycznych, generując tym samym wysokie rachunki zużycia energii elektrycznej. Większość członków wspólnoty to osoby w podeszłym wieku, byli pracownicy przemysłu farmaceutycznego, tudzież pracownicy apteki. W dacie, kiedy liczniki miały zostać oddane do legalizacji właściciel R. D. ponownie nie dopuścił pracowników MPEC do przeprowadzenia właściwych czynności legalizacyjnych na urządzeniach i członkowie wspólnoty zostali obciążeni średnią zużycia ciepła tzw. ryczałtem nie zaś realnie użytym ciepłem przez każdego członka wspólnoty. Jednocześnie w okresie spornym R. D. nie uiszczał opłat eksploatacyjnych za lokale, których jest właścicielem. Na koniec okresów grzewczych pracownicy MPEC-u również nie byli dopuszczani do wymiennikowni celem zakręcenia zaworów. Skutkiem tego było korzystanie z ciepła przez wspólnotę również w okresach ciepłych pór roku i obciążanie stosunkowym zużyciem ciepła wszystkich członków wspólnoty. W 2014 roku członkowie wspólnoty dowiedzieli się od pracowników MPEC-u o zamontowanym wentylatorze w wymiennikowni, który miał za zadanie kierować ciepło wydzielane przez wymiennikownię bezpośrednio na pomieszczenia apteki należącej do R. D. celem zmniejszenia zużycia ciepła przez aptekę i pozyskania alternatywnego źródła ciepła. Wspólnota jak i również pracownicy MPEC-u i przedstawiciele administratora wielokrotnie wystosowywali próby zawarcia porozumienia z R. D.. Nawet dyrektor MPEC-u był i jest w dalszym ciągu gotowy do zawarcia umowy z R. D. celem uregulowania sposobu korzystania z wymiennikowni. R. D. do dnia dzisiejszego nie podjął żadnej inicjatywy w tym przedmiocie. R. D. jest skonfliktowany nie tylko z wspólnotą mieszkaniową ale również i jej administratorem. Kwestionuje sposób naliczania opłat eksploatacyjnych za lokale, których jest właścicielem w szczególności opłaty za centralne ogrzewanie. Z tego też powodu wiele z opłat dotyczących lokali nie reguluje. W przeszłości nie korzystał z uprawnień członka wspólnoty w zakresie zaskarżenia uchwał podjętych w przedmiocie rozliczania się za lokale

mieszkalne i użytkowe. W zebraniach wspólnoty nie uczestniczy, kontakt z nim przez pozostałych członków wspólnoty jest utrudniony. Strony przed wniesieniem w niniejszej sprawie pozwu przez R. D. przeciwko Wspólnocie prowadziły przez dłuższy okres czasu pertraktacje mające na celu rozwiązanie konfliktowej sytuacji jaka istnieje od wielu lat pomiędzy stronami. Między innymi na spotkaniu w dniu 21 lipca 2014 roku, w którym brali udział przedstawiciele Wspólnoty, R. D., przedstawiciele (...) Sp. z o.o. w L., przedstawiciel administratora (...) Sp. z o.o. w L. poczyniono pewne ustalenia tj. wspólnota zgodziła się na uiszczenie na rzecz R. D. pewnych kwot za korzystanie z powierzchni przeznaczonej pod wymiennikownię ciepła w budynku pod warunkiem, że R. D. dopuści do przedmiotowego lokalu przedstawicieli MPEC-u celem wykonania prac modernizacyjnych na węźle nadto po uiszczeniu zaległych opłat eksploatacyjnych lokali, których jest właścicielem za poprzednie lata. Wobec zaś braku realizacji przez R. D. propozycji z spotkania z 21 lipca 2014 roku wszelkie postanowienia mające na celu likwidację sytuacji konfliktowej pomiędzy stronami były nieaktualne. Wspólnota wystąpiła na drogę sądową przeciwko R. D. celem wyegzekwowania zapłaty zaległych i nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych za lokale R. D.. W większości tych spraw powództwa były oddalane wobec skutecznie podniesionego zarzutu przedawnienia przez R. D.. R. D. swoim działaniem na przestrzeni lat skutecznie uchylał się od uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokale jednocześnie działając na zwłokę w zakresie realnej i rzeczywistej chęci podpisania porozumienia w przedmiocie korzystania z wymiennikowni. Z drugiej zaś strony R. D. działał na szkodę i siebie i wspólnoty nie dając możliwości pracownikom MPEC-u na usuwanie niezwołeczne czy na otwieranie węzła ciepłowniczego na okres grzewczy i zakręcenie węzła ciepłowniczego po okresie grzewczym czy legalizację urządzeń w zakreślonych do tego terminach. Jeśli ostatecznie udostępnił pomieszczenie wymiennikowni to (...) -u i to w okresie ograniczonym czasowo tj. np. na kilka godzin. Szkody były niebagatelne np. nieogrzone mieszkania w zimie, członkowie wspólnoty obciążeni ryczałtem za zużycie, brak legalizacji urządzeń, generowanie nadmiernego zużycia ciepła już po okresie grzewczym (nie zakręcony zawór). Jeszcze trzy lata temu z wymiennikowni pracownicy MPEC-u musieli ręcznie spisywać dane z liczników tj. monitorować urządzenia pomiarowe co miesiąc w ciągu roku, obecnie liczniki spisywane są elektronicznie – zdalnie nie jako na odległość i obecność w wymiennikowni ogranicza się do 4 razy w ciągu roku tj. w każdym kwartale. Koszt przeniesienia wymiennikowni do innego pomieszczenia jest możliwy technicznie lecz nieopłacalny pod względem finansowym albowiem przekracza kwotę 20.000 zł, na który to koszt nie stać wspólnoty składającej się z jednego budynku.

(dowód: Fotokopia protokołu przesłuchania z postępowania przygotowawczego osoby T. Z. k. 81-82, zeznania świadków: B. G. 84verte i 85, H. L. k.85verte, K. F. k. 83 i 84verte, M. L. 85verte – 86, M. H. k.91-92verte, protokół spotkania k. 29 -30, wezwania do zapłaty k. 31 i 3, pismo procesowe k. 27, 35-37, dokumentacja k. 45, odpis księgi wieczystej k. 49-54, dokumentacja z księgi wieczystej (...), dokumentacja zebrane w sprawie I C 1252/14 k. 106-154, zeznania świadka Z. G. odebrane od świadka w sprawie IC 1252/14 na k.136 i 137

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 3 k.p.c., obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach. Ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Na stronie powodowej spoczywał zatem ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jej roszczenie, w szczególności wykazania, że dochodzona pozwem kwota pieniężna wobec pozwanego przysługiwała powodowi. W opinii Sądu, powód zadośćuczynił w dostatecznym stopniu temu obowiązkowi jednakże chociaż strona powodowa w toku prowadzonego postępowania sądowego przedłożyła na poparcie powództwa liczną dokumentację źródłową poświadczającą prawo własności do wymiennikowni i kierowanie do wspólnoty wezwań do zapłaty to zarzuty podniesione przez wspólnotę w toku prowadzonego w niniejszej sprawie postępowania okazały się na tyle zasadne, że skutkowały oddaleniem powództwa.

Po pierwsze roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należy do tak zwanych roszczeń uzupełniających. (wyrok Sądu Najwyższego z 17 lipca 2008 roku sygn. akt II CSK 110/08). Dla roszczenia uzupełniającego przysługującego właścicielowi przeciwko posiadaczowi ustawodawca w art. 229 k.c. wprowadził dodatkowo szczególny termin przedawnienia. Termin ten wynosi rok i biegnie od dnia zwrotu rzeczy, niezależnie od tego, czy dotyczy posiadacza w dobrej, czy w złej wierze. W orzecnictwie i literaturze zgodnie przyjmuje się, że art. 229 k.c. odnosi się do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach

ogólnych, oraz roszczeń, które powstały (lub stały się wymagalne) z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Nie sanuje on bowiem roszczeń przedawnionych według tych zasad, lecz skraca termin przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy (por. w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z 04 grudnia 1980 roku sygn. akt II CR 501/80; OSN z 1981 r., numer 9, pozycja 171; wyrok Sądu Najwyższego z 24 lutego 2006 roku, sygn. akt II CSK 135/05, Lex numer 201025; wyrok Sądu Najwyższego z 23 marca 2007 roku, sygn. akt V CSK 480/06, Lex numer 315287). Roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe i ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu o ile nie dotyczy roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (por. uchwała Sądu Najwyższego z 24 października 1972 roku, sygn. akt III CZP 70/72, OSNC z 1973 r., numer 6, pozycja 102). Właściciel w okresie ustalonym w art. 229 k.c. może zatem dochodzić wynagrodzenia za cały nieprzekraczający jednak 10 lat (zaś w przypadku gdy roszczenie to związane jest z działalnością gospodarczą okres 3 lat) czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (por. wyrok Sądu Najwyższego z 04 grudnia 1980 roku, sygn. akt II CR 501/80). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy przesądzić, iż podniesiony zarzut przedawnienia przez stronę pozwaną w okolicznościach niniejszej sprawy jest zupełnie nietrafiony. Bezspornym w sprawie była okoliczność, iż powód jest właścicielem części lokalu stanowiącego powierzchnię około 11 m<sup>2</sup> przeznaczonych na wymiennikownię. Bezspornym jest, że koszt jej przeniesienia jest nieopłacalny finansowo, choć możliwy technicznie. Bezspornym jest wreszcie, że z wymiennikowni korzystają wszyscy członkowie wspólnoty w tym i powód (bowiem na dzień orzekania w niniejszej sprawie nie odłączył on swoich lokali od wymiennikowni). I tu należy wskazać, iż urządzenia wymiennikowni nadal są usytuowane w tym pomieszczeniu stąd też do wydania, zwrotu pomieszczenia właścicielowi nie doszło stąd też termin przedawnienia roszczenia dochodzonego niniejszym pozwem nie zaczął nawet swojego biegu. Bez znaczenia dla zwrotu pomieszczenia jest okoliczność, że wskazane pomieszczenie nie było udostępnianie fizycznie członkom wspólnoty choćby poprzez przekazanie zarządowi kluczy do tegoż pomieszczenia albowiem do udostępnienia fizycznego pomieszczenia już doszło poprzez umieszczenie w nim wiele lat temu urządzeń wymiennikowni.

Niezależnie od powyższego właściciel może zezwolić na korzystanie ze swojej nieruchomości tak za wynagrodzeniem, jak i bez wynagrodzenia. W przypadku wyrażenia zgody na posadowienie urządzeń bez wynagrodzenia zgoda na brak odpowiedniego ekwiwalentu nie ma jednak charakteru bezterminowego i może być w każdej chwili cofnięta (patrz wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 sierpnia 2009 r. II CSK 137/2009 LexPolonica nr 2440309) – jak w niniejszej sprawie. Bezspornym bowiem było i to, że poprzedni właściciel I. K. jak i również R. D. do dnia wystąpienia z pierwszym wezwaniem do zapłaty z dnia 21 października 2011 roku zezwalali na korzystanie z wymiennikowni nieodpłatnie. Od chwili dokonanego przez właściciela wezwania o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczenia należy korzystającego wspólnotę uważać za osobę będącą w złej wierze (art. 224 § 2 k.c.). Od tej chwili jest on zobowiązany do zapłacenia wynagrodzenia.

Nie ma wątpliwości, że właściciel może domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od posiadacza w złej wierze (art. 225 k.c.). Wynagrodzenie należne właścicielowi ustala się w takiej wysokości, w jakiej, w danych okolicznościach, właściciel mógłby uzyskać gdyby daną rzecz wynajął lub wdzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. O wysokości wynagrodzenia decydują więc stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania. W niniejszej jednakże sprawie Sąd zaniechał ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi od pozwanej albowiem w okolicznościach sprawy skorzystanie z roszczenia uzupełniającego wymienionego w art. 225 k.c. przeciwko wspólnotie byłoby nadużyciem prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) przysługującego R. D.. Stosownie do treści art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiarowych się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powodztwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (summum ius summa iniuria), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny

z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłyby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 roku sprawa II CSK 555/14). W niniejszej sprawie Sąd opierając się na licznie zgromadzonej dokumentacji źródłowej konfliktu trwającego od wielu lat pomiędzy stronami procesu, ich wewnętrzną korespondencją, długotrwałymi pertraktacjami, ugodowym nastawieniem wspólnoty, a przede wszystkim kierując się zeznaniami odebranymi od zawnioskowanych przez obie strony świadków: w tym obecnego dyrektora MPEC-u i przedstawiciela administratora wspólnoty oraz samych mieszkańców budynku będących członkami wspólnoty – doszedł do wniosku, że w niniejszej sprawie znajduje w pełni zastosowanie klauzula generalna wyrażona w art. 5 k.c. R. D. od chwili kiedy został właścicielem 3 lokali usytuowanych w nieruchomości przy Placu (...) w L. nie regulował wcale opłat eksploatacyjnych tychże lokali bądź czynił to nieregularnie. R. D. jest to osoba młoda z wyższym wykształceniem medycznym, wykonująca zawód lekarza w jednostkach medycznych województwa (...) i prowadząca m.in. działalność gospodarczą polegającą na najmie lokali w tym jednego stanowiącego aptekę. R. D. od wielu lat tj. od 2009 roku kwestionuje sposób naliczania opłat eksploatacyjnych za lokale, których jest właścicielem w szczególności opłaty za centralne ogrzewanie. W przeszłości nie korzystał z uprawnień członka wspólnoty w zakresie zaskarżenia uchwał podjętych w przedmiocie rozliczania się za lokale mieszkalne i użytkowe. W zebraniach wspólnoty też nie uczestniczył, kontakt wspólnoty, pracowników MPEC-u jak i samego administratora z powodem jest utrudniony. Obie strony przed wniesieniem w niniejszej sprawie pozwu przez R. D. przeciwko Wspólnocie prowadziły przez dłuższy okres czasu pertraktacje mające na celu rozwiązanie konfliktowej sytuacji jaka istnieje od wielu lat pomiędzy nimi. Między innymi na spotkaniu w dniu 21 lipca 2014 roku, w którym brali udział przedstawiciele Wspólnoty, R. D., przedstawiciele (...) Sp. z o.o. w L., przedstawiciel administratora (...) Sp. z o.o. w L. poczyniono pewne ustalenia tj. wspólnota zgodziła się na uiszczenie na rzecz R. D. pewnych kwot za korzystanie z powierzchni przeznaczonej pod wymiennikownię ciepła w budynku pod warunkiem, że R. D. dopuści do przedmiotowego lokalu przedstawicieli MPEC-u celem wykonania prac modernizacyjnych na węźle nadto po uiszczeniu zaległych opłat eksploatacyjnych lokali, których jest właścicielem za poprzednie lata. Do tego też czasu bowiem wspólnota nie występowała na drogę sądową ze swoimi roszczeniami zapłaty w przedmiocie zaległych nieopłaconych opłat eksploatacyjnych albowiem R. D. utwierdzał wspólnotę w przekonaniu, że poczyni pewne ustępstwa w zakresie korzystania z wymiennikowni. Np. dopuści pracowników odpowiednich służb do urządzeń pomiarowych. Wobec zaś braku realizacji przez R. D. propozycji z spotkania z 21 lipca 2014 roku wszelkie postanowienia mające na celu likwidację sytuacji konfliktowej pomiędzy stronami upadły. Ostatecznie wspólnota wystąpiła na drogę sądową przeciwko R. D. celem wyegzekwowania zapłaty zaległych i nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych za lokale R. D.. W większości tych spraw powództwa były oddalane wobec skutecznie podniesionego zarzutu przedawnienia przez R. D.. R. D. swoim działaniem na przestrzeni lat skutecznie uchylał się od uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokale jednocześnie działając na zwłokę w zakresie realnej i rzeczywistej chęci podpisania porozumienia w przedmiocie korzystania z wymiennikowni. Z drugiej zaś strony R. D. działał na szkodę i siebie i wspólnoty nie udostępniając w określonych terminach pracownikom MPEC-u wymiennikowni np. na usuwanie niezwłocznie awarii czy na otwieranie węzła ciepłowniczego na okres grzewczy i zakręcenie też węzła po okresie grzewczym, jak i również na legalizację urządzeń. Szkody takich działań były niebagatelne np. nieogrzone mieszkania w zimie (do miesiąca grudnia 2014 roku włącznie), czy generowanie nadmiernego zużycia ciepła już po okresie grzewczym (nie możliwość zakręcenia zaworu). Wobec zaś nie możliwości odczytania pomiarów zużycia ciepła w niektórych miesiącach w latach kiedy jeszcze nie obowiązywało odbieranie pomiarów poprzez zdalny system - członkowie wspólnoty obciążani byli ryczałtem za zużycie, nie zaś faktycznym zużyciem ciepła, co generowało znacznie wyższe rachunki. Brak zaś czasowy legalizacji urządzeń wymiennikowni spowodował czasów dostępu ciepłą do budynku i znów przerwę w ogrzaniu budynku. Sytuacji podobnych powyższym można by wymieniać bez końca, również i tych z udziałem służb Policji. W wielu tych sytuacjach członkowie wspólnoty byli bezsilni. Większość członków wspólnoty to osoby w podeszłym wieku, byli pracownicy przemysłu farmaceutycznego, tudzież pracownicy apteki. W okresie zimy, kiedy pozostawiono ich lokale nieogrzone, dogrzewali mieszkania za pomocą grzejników elektrycznych, generując tym samym wysokie rachunki zużycia energii elektrycznej, jak i generując dodatkowe koszty w postaci zakupu grzejników elektrycznych. Działanie powoda w tym zakresie było bezlitosne w stosunku do pozostałych członków wspólnoty nakierowane na upodlenie wszystkich mieszkańców budynku. Zachowanie powoda było pozbawione jakichkolwiek odczuć ludzkich i poszanowania godności drugiego człowieka do życia w warunkach

nadających się do codziennej egzystencji i zamieszkiwania w lokalach mieszkalnych. Jego działania o charakterze wyżej wskazanym były notoryczne i trwały przez dłuższy okres czasu. Nie należy również zapominać, że w tożsamym okresie czasu powód nie uiszczał należnych za swoje lokale opłat eksploatacyjnych, które to kwoty obciążały wszystkich członków wspólnoty stosunkowo do ich udziałów w częściach wspólnych.

Zgodnie z treścią 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość. W niniejszej sprawie Sąd dał wiarę zeznaniom odebranych od wszystkich świadków, albowiem były one spójne, wzajemnie się uzupełniające i powielające te same zdarzenia z przeszłości, w których brali udział wszyscy mieszkańcy wspólnoty. Sąd dał wiarę również zebranej dokumentacji w sprawie w szczególności korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami, a poświadczającej działanie na zwłokę powoda i niechęć do polubownego załatwienia sprawy. Powód w toku prowadzonego postępowania sądowego wielokrotnie przyznawał, że faktycznie do wskazywanych zdarzeń z udziałem pracowników MPEC-u czy członków wspólnoty dochodziło, albowiem nie udostępniał nigdy wymiennikowni wspólnoty, a jedynie czynił to niezwykle sporadycznie pracownikom MPEC-u. Swoje zachowanie powód tłumaczył częstymi dyżurami w szpitalu i trybem pracy.

Z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), dlatego też kierując się powyższym Sąd oddalił powództwo, zaś o kosztach orzekł stosownie do treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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.).

SSR Aleksandra Sobczak-Michalak