



Olsztyn, dnia 3 listopada 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie**  
**IX Wydział Cywilny Odwoławczy**

**za pośrednictwem:**

**Sądu Rejonowego w Olsztynie**  
**I Wydziału Cywilnego**  
**ul. Dąbrowszczaków 44**  
**10-543 Olsztyn**

**Powód:**

**Wspólnota Mieszkaniowa ul. Okrzei 20 w Olsztynie**

**Pozwani:**

**1. Mirosław Żelechowski**

repr. przez:  
r.pr. Kamila Filipskiego  
(adres Kancelarii w stopce)

**2. Katarzyna Żelechowska**  
**3. Paweł Żelechowski**

**I C 644/22**  
**w.p.z. 18.306 zł**  
**opłata: wniosek o zwolnienie**

**APELACJA**  
**MIROSLAWA ŻELECHOWSKIEGO**  
**WRAZ Z WNIOSEM O ZAWIESZENIE POSTĘPOWANIA**

W imieniu Mirosława Żelechowskiego, jako pełnomocnik ustanowiony z urzędu, niniejszym **zaskarżam w części tj. co do pkt. I i II** wyrok Sądu Rejonowego I Wydziału Cywilnego z dnia 7 września 2022 r., sygn. Akt I C 644/22, doręczony pozwanemu wraz z uzasadnieniem w dniu 31 października 2022 r.

Zaskarżonemu orzeczeniu **zarzucam:**

**1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez:**

**1) pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego oraz nie uwzględnienie (nie rozważenie) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutuujących na zasadność roszczenia powoda, który zarzucał:**

**a)** na podstawie art. 58 w zw. z art. 289 KPC bezwzględną nieważność uchwał stanowiących podstawę określenia wysokości zaliczek

**b)** konkretne błędy w określeniu udziału poszczególnych właścicieli - Gminy Olsztyn, która w zależności od uchwały ma udział 14,4/100 lub 15,8/100 w nieruchomości wspólnej, co przekładało się na wysokość obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej

**c)** wadliwe uzależnienie wysokości zaliczek od powierzchni użytkowej lokali zamiast od wielkości udziału we współwłasności,

**d)** brak odniesienia się do twierdzeń pozwanego o istnieniu nadpłat po rozliczeniu kosztów utrzymania części wspólnych oraz zużycia wody pomimo przedłożenia przez niego dokumentów na to wskazujących – załączniki do sprzeciwu nr 5-10.

**2) zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania** poprzez pominięcie wszystkich wniosków pozwanego o zobowiązanie powoda do przedłożenia konkretnych dokumentów źródłowych pozwalających określić na jakiej podstawie i w oparciu o jakie kryteria finansowe określono wysokość zaliczek oraz jak ustalono udział poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej co ma bezpośrednie przełożenie na wysokość obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej

**2. naruszenie art. 58 KC w zw. Z art. 189 KPC** poprzez ich niezastosowanie i nie zbadanie czy zachodzą podnoszone przez pozwanego przesłanki bezwzględnej nieważności uchwał

**3. naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)** poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że ewentualny brak zaskarżenia uchwał w oparciu o ten przepis wyłącza obowiązek merytorycznego badania ich treści w sprawie o zapłatę pomimo podnoszonych przez pozwanego zarzutów merytorycznych.

**4. naruszenie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)** poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że pomimo istnienia pomiędzy pozwanymi współwłasności w częściach ułamkowych, każdy z nich odpowiada za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w pełnej wysokości niezależnie od wielkości przypadającego udziału.

**5. naruszenie art. 1a w zw. z art. 3a ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)** poprzez ich niezastosowanie w sytuacji gdy przepisy te regulują kwestię proporcjonalności odpowiedzialności współwłaścicieli za zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

**6. naruszenie art. 327<sup>1</sup> § 1 KPC** będące skutkiem nierozpoznania istoty sprawy poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa w tym niewyjaśnienie dlaczego pominął wszystkie wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w sprzeciwie do nakazu zapłaty podczas gdy korelowały one z zarzutami podniesionym w treści sprzeciwu i dotyczyły okoliczności istotnych tj. podstaw i wysokości odpowiedzialności pozwanego.

**7. naruszenie art. 233 § 1 KPC w zw. z art. 227 KPC** poprzez pominięcie wszystkich wniosków dowodowych pozwanego zgłoszonych w sprzeciwie do nakazu zapłaty podczas gdy korelowały one z zarzutami podniesionym w treści sprzeciwu i dotyczyły okoliczności istotnych tj. podstaw i wysokości odpowiedzialności pozwanego.

**8. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez:**

**1)** przyjęcie, że pozwany nie zaskarżył uchwały nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. oraz 4/2019 z dnia 18 lutego 2019 r., podczas gdy została ona zaskarżona pozwem z dnia 1 kwietnia 2019 r., złożonym do Sądu Okręgowego w Olsztynie, sygn. akt I C 186/19, sygn. akt Sądu Apelacyjnego w Białymstoku I ACa 236/20, a obecnie sprawa toczy się przed Sądem Najwyższym w związku ze skargą kasacyjną wywiedzioną przez pozwanego pod sygn. akt IV CSK 327/21.

**2)** przyjęcie, że pozwany nie zaskarżył uchwały nr 2/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. i uchwały nr 4/2020 z dnia 26 lutego 2020 r., podczas gdy zostały one zaskarżone pozwem z dnia 7 kwietnia 2020 r., złożonym w Sądzie Okręgowym w Olsztynie, sygn. akt I C 292/20, a obecnie sprawa toczy się przed Sądem Apelacyjnym w Białymstoku, sygn. Akt I ACa 1584/22.

Mając na względzie powyższe **wnoszę o:**

**1.** uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie oraz przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powoda na rzecz Mirosława Żelechowskiego kosztów postępowania według norm przepisanych.

**2.** w razie nie podzielenia stanowiska co do nierozpoznania istoty sprawy zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa wobec Mirosława Żelechowskiego w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

**3.** w razie oddalenia apelacji zwolnienie pozwanego od obowiązku zwrotu kosztów postępowania w oparciu o art. 102 KPC za obie instancje.

**4.** przyznanie mi stosownie do wyniku postępowania od powoda lub Skarbu Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, według norm przepisanych w wysokości 150% przewidzianej stawki minimalnej powiększonej o podatek VAT, która nie została opłacona ani w całości ani w części.

**5.** zwolnienie pozwanego od opłaty od apelacji w całości albowiem nie jest jej w stanie ponieść bez uszczerbku dla utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny.

**6.** w razie niepodzielenia wniosku o uchylenie wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania wnosząc o **zobowiązanie powoda do przedłożenia dokumentów** żądanych w pkt. 1 - 7 sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz **przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów** na okoliczności wskazane w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

**7. Zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 KPC** do czasu rozstrzygnięcia spraw zawisłych przed Sądem Najwyższym pod sygn. akt IV CSK 327/21 oraz Sądem Apelacyjnym w Białymstoku pod sygn. akt I ACa 1584/22 ze względu na to, że zapadłe tam rozstrzygnięcie co do ewentualnego uchylenia zaskarżonych uchwał nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r., 4/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. oraz nr 2/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. i nr 4/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. będzie miało prejudycjalne znaczenie w kontekście niniejszego postępowania.

**8. Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów tj:**

**1)** kopii apelacji złożonej przez pozwanego w sprawie I ACa 1584/22 (załącznik nr 1)

**2)** kopii skargi kasacyjnej złożonej przez pozwanego w sprawie IV CSK 327/21 (załącznik nr 2)

**obydwa na fakt:** zaskarżenia przez pozwanego uchwał wskazanych w pkt. 8 oraz na fakt zasadności wniosku o zawieszenie postępowania.

## UZASADNIENIE

**1.** Wyrokiem z dnia 7 września 2022 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny zasądził od Mirosława Żelechowskiego na rzecz powoda kwotę 18.305,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty, zasądził od niego na rzecz powoda 1000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Pozwany nie zgadza się z takim rozstrzygnięciem.

**2. Sąd Rejonowy dokonał błędnych ustaleń faktycznych** poprzez przyjęcie, że pozwany nie zaskarżył uchwały nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. oraz 4/2019 z dnia 18 lutego 2019 r., podczas gdy została ona zaskarżona pozwem z dnia 1 kwietnia 2019 r., złożonym do Sądu Okręgowego w Olsztynie, sygn. Akt I C 186/19, (sygn. akt Sądu Apelacyjnego w Białymstoku I ACa 236/20), a obecnie sprawa toczy się przed Sądem Najwyższym w związku ze skargą kasacyjną wywiedzioną przez pozwanego pod sygn. akt IV CSK 327/21 oraz przyjęcie, że pozwany nie zaskarżył uchwały nr 2/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. i uchwały nr 4/2020 z dnia 26 lutego 2020 r., podczas gdy zostały one zaskarżone pozwem z dnia 7 kwietnia 2020 r., złożonym w Sądzie Okręgowym w Olsztynie, sygn. akt I C 292/20, a obecnie sprawa toczy się przed Sądem Apelacyjnym w Białymstoku, sygn. Akt I ACa 1584/22.

**Dowód:** kopia apelacji złożonej przez pozwanego w sprawie sygn. akt I ACa 1584/22 (**załącznik nr 1**), kopia skargi kasacyjnej złożonej przez pozwanego w sprawie sygn. akt IV CSK 327/21 (**załącznik nr 2**).

**3.** Pozwany wyjaśnia, że zapisy protokołu z rozprawy nie odzwierciedlają jego wyjaśnień. Wskazał on, że nie zaskarżył części uchwał oraz że nie wie obecnie na jakim etapie jest rozpoznanie skargi kasacyjnej i apelacji co do uchwał zaskarżonych. Tymczasem w protokole znalazła się informacja, że nie zaskarżył uchwał objętych sprawą o zapłatę. Za omyłką w treści protokołu świadczy również fakt, że na rozprawie obecny był zarządca powoda, który przecież również doskonale wiedział, że część uchwał została zaskarżona, sprawy trwają od lat i dotarły nawet do Sądu Najwyższego. W tej sytuacji bez wątpienia interweniowałby i sprostował twierdzenia pozwanego o tym, że ten nie zaskarżył uchwał, gdyby takie na rozprawie padły.

**4.** Powyższe uzasadnia zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 KPC do czasu rozstrzygnięcia spraw zawisłych przed Sądem Najwyższym pod sygn. akt IV CSK 327/21 oraz Sądem Apelacyjnym w Białymstoku pod sygn. akt I ACa 1584/22, ze względu na to, że zapadłe tam rozstrzygnięcie co do ewentualnego uchylecia zaskarżonych uchwał nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r., 4/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. oraz nr 2/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. i nr 4/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. będzie miało prejudycjalne znaczenie w kontekście niniejszego postępowania, gdyż może odpaść podstawa roszczenia.

**5. Pozwany wskazuje, że sąd nie rozpoznał istoty sprawy.** Nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 KPC) odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Istotę sprawy ocenia się na podstawie z jednej strony analizy żądań pozwu, a z drugiej przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego.

**6.** Sąd Najwyższy w sposób syntetyczny wskazał, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji:

- 1) rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy;
- 2) zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania;
- 3) pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę;
- 4) rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie;
- 5) nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2012 r., sygn. akt III SZ 3/12).

**7.** Jak wynika z uzasadnienia sprzeciwu pozwany na podstawie art. 58 KC w zw. z art. 189 KPC zarzucał bezwzględna nieważność uchwał stanowiących podstawę określenia wysokości zaliczek. Zarzucał konkretne błędy w określeniu udziału poszczególnych właścicieli - Gminy Olsztyn, która w zależności od uchwały ma udział 14,4/100 lub 15,8/100 w nieruchomości wspólnej, co przekładało się na wysokość obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Zarzucał również wadliwe

uzależnienie wysokości zaliczek od powierzchni użytkowej lokali zamiast od wielkości udziału we współwłasności.

**8.** Sąd nie odniósł się nawet do twierdzeń pozwanego o istnieniu nadpłat po rozliczeniu kosztów utrzymania części wspólnych oraz zużycia wody pomimo przedłożenia przez niego dokumentów na to wskazujących – załączniki do sprzeciwu nr 5-10.

**9.** W ocenie pozwanego przyczyną nierozpoznania istoty sprawy było dokonanie przez sąd błędnej wykładni art. 25 ustawy o własności lokali. Z treści uzasadnienia wyroku wprost wynika, że w ocenie sądu ewentualny brak zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej w oparciu o ten przepis wyłącza obowiązek merytorycznego badania ich treści w sprawie o zapłatę, pomimo podnoszonych przez pozwanego zarzutów merytorycznych. Sąd odnotował bowiem, że pozwany stawia zarzuty dotyczące sprzeczności uchwał z obowiązującym prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesem pozwanych. W żaden sposób nie poddał jednak tych zarzutów pod merytoryczny osąd.

**10.** Stanowisko to nie jest prawidłowe. W orzecznictwie wyrażono pogląd, że niezaskarżenie w 6-tygodniowym terminie wadliwej uchwały wspólnoty nie zawsze pozbawia właściciela lokalu innych środków prawnych, umożliwiających mu usunięcie uchwały z obrotu prawnego. W wyjątkowych okolicznościach dopuszczalne jest skorzystanie z art. 58 KC. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali, który przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności. W myśl przywołanego przepisu czynność prawna (uchwała wspólnoty) sprzeczna z ustawą albo mająca na celu jej obejście jest bezwzględnie nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, że na miejsca nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Sankcja bezwzględnej nieważności ma ten skutek, że uchwała jest nieważna z mocy samego prawa, a osoba zainteresowana może w każdym czasie żądać przed sądem ustalenia nieistnienia uchwały (art. 189 KPC). Na ogół wskazuje się na możliwość uznania uchwały wspólnoty mieszkaniowej za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 KC. w zw. z art. 189 KPC, w razie istnienia jakiegoś szczególnego interesu prawnego, który przemawia za zastosowaniem do tej uchwały art. 189 KPC (tak Sąd Najwyższy wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05), bądź też w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu, który z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, nie pozwala na utrzymanie takiej uchwały w obrocie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2013 roku, I ACa 502/13). Korzystając z dorobku koncepcji wypracowanych na tle prawa spółdzielczego, można stwierdzić, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej dotknięta jest sankcją bezwzględnej nieważności, jeżeli została podjęta (K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały*, s. 221): z przekroczeniem kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli lokali, czyli poza zakresem spraw dotyczących nieruchomości wspólnej; z naruszeniem przepisów prawa zapewniających ochronę interesów osób trzecich lub interesu publicznego (np. przepisów prawa karnego, administracyjnego, finansowego); z naruszeniem zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej (zasada woli właścicieli lokali, zasada ingerencji sądu) oraz istoty jej działalności (zarząd nieruchomością wspólną); pod wpływem wady oświadczenia woli powodującej zgodnie z przepisami KC. bezwzględną nieważność czynności prawnej (brak świadomości lub swobody – art. 82 KC., pozorność – art. 83 KC.). Co do zasady istnieje zatem możliwość zaskarżenia uchwały w drodze powództwa o ustalenie jej nieważności na podstawie art. 189 KPC.

**11.** Oznacza to, że sąd nie rozpoznał sprawy merytorycznie, nawet bowiem jeśli żaden z podnoszonych zarzutów nie okazał by się ostatecznie zasadny, to sąd zobowiązany był je rozpatrzyć oraz odnieść się do

nich w uzasadnieniu wyroku, chociażby poprzez wyjaśnienie czy i dlaczego art. 58 KC miał lub nie miał w ocenie sądu w niniejszej sprawie zastosowania.. Zarzut ten pozostał w próżni, a pozwany z przekonaniem, że jego argumenty nie zostały rozważone.

**12.** Za nierozpoznanie istoty sprawy przemawia również pominięcie wszystkich zgłoszonych przez pozwanego wniosków o zobowiązanie powoda do przedłożenia konkretnych dokumentów źródłowych pozwalających określić na jakiej podstawie i w oparciu o jakie kryteria finansowe określono wysokość zaliczek oraz jak ustalono udział poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W treści uzasadnienia sąd nie wyjaśnił dlaczego pomija te wnioski dowodowe. Można się jedynie domyślać, że wynikało to również z błędnej wykładni art. 25 ustawy o własności lokali, która w ocenie sądu zamknęła możliwość badania merytorycznych zarzutów co do podjętych uchwał. Tu również w uzasadnieniu brak merytorycznego odniesienia się.

**13.** Pominięcie tych wniosków powinno zostać wyjaśnione tym bardziej, że nawet pobieżna lektura uchwał wskazuje na ich wadliwość. Dla przykładu uchwała nr 4/2020 w sprawie uchwalenia zaliczki na fundusz remontowy jako podstawę wyliczenia wysokości zaliczki przyjmuje powierzchnię użytkowa wszystkich lokali, co jest nieprawidłowe. uchwała jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa nie może bowiem w żadnym zakresie naruszać majątkowych interesów właścicieli lokali, którzy powinni być obciążani kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości i jej remontami proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zastosowanie innych wskaźników albo podstaw ustalenia zaliczek prowadzić będzie do naruszenia interesów właścicieli lokali położonych w tych nieruchomościach, w których udziały w części wspólnej nieruchomości nie odpowiadają ściśle ich powierzchni (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2019 r., V ACa 584/18, Legalis nr 2259628 i z dnia 23 czerwca 2020 r., V ACa 457/19, Lex nr 3044507). Ustalanie opłat „od tzw. metra kwadratowego” jest wręcz powszechną praktyką zarządców, którzy z reguły powołują się na to, że taki sposób jest „czytelniejszy” dla członków wspólnot i nawet programy księgowo tworzone dla zarządców go powielają. Jest to jednak sposób sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, a w sytuacji gdy jego zastosowanie okaże się niekorzystne dla członka wspólnoty, uchwała jako sprzeczna z prawem (wyrok Sadu Apelacyjnego w Warszawie V Wydział Cywilny z dnia 6 lipca 2021 r. V ACa 355/21)

**14.** Dodatkowo merytoryczną ocenę rozstrzygnięcia uniemożliwia naruszenie przez sąd art. 327<sup>1</sup> § 1 KPC. Z treści uzasadnienia nie wynika chociażby jakie wysokości zaliczek i z jakiego tytułu sąd ustalił w niniejszej sprawie. Sąd prowadzi hipotetyczne rozważania na temat tego w jakiej wysokości powinny być generalnie zaliczki, ale nie przenosi tego w żaden sposób na realia sprawy. Co oczywiste do naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 KPC dochodzi również na skutek nierozpoznania istoty sprawy. Skoro bowiem sąd uznał, że w związku z art. 25 ustawy o własności lokali zwolniony jest od merytorycznego rozpoznania zarzutów pozwanego co do uchwał, to również kwestii tych nie opisał w uzasadnieniu.

**15. Sąd dopuścił się również naruszenia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali** poprzez jego błędną wykładnię skutkująca przyjęciem, że pomimo istnienia pomiędzy pozwanymi współwłasności w częściach ułamkowych każdy z nich odpowiada za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w pełnej wysokości niezależnie od wielkości przypadającego udziału.

**16.** Stanowisko sądu I instancji jest nieprawidłowe. Kwestię tę jednoznacznie regulują art. 1a w zw. z art. 3a ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) których z kolei sąd błędnie nie zastosował. Przepis ten został dodany ustawą z 12.6.2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. Poz. 1168) Rozstrzyga on status prawny współwłaściciela lokalu, zarówno z punktu widzenia prawa i

obowiązków związanych z odrębną własnością lokalu, jak i związanych z członkostwem we wspólnocie mieszkaniowej (związanych ze współwłasnością nieruchomości wspólnej). Zgodnie z tym przepisem Ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16.

**17.** Znaczenie i skutek nowelizacji z 2015 r. klarownie wyjaśniono to w komentarzu *K. Osajda* (red. serii), *B. Lackoroński* (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022*:

**18.** Celem i skutkiem nowelizacji było zrównanie statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, którzy przed zmianą byli pozbawieni praw przyznanych przez ustawę wyłącznie właścicielom. W konsekwencji współwłaściciela lokalu mającego ułamkowy udział we własności tego lokalu należy traktować tak samo, jak pojedynczego właściciela całego lokalu. Po nowelizacji może on samodzielnie brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę, jak również realizować swoje uprawnienia w zakresie kontroli zarządu, m.in. poprzez prawo głosu nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu ze swej pracy oraz w sprawie udzielenia zarządowi z tego tytułu absolutorium.

**19.** Współwłaścicielowi lokalu w części ułamkowej przysługuje udział w nieruchomości wspólnej stanowiący część udziału przypadającego na cały lokal, co jednoznacznie wynika z art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali (por. komentarz do art. 3). Zgodnie z tym przepisem na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

**20.** Konsekwencją nowelizacji jest także zrównanie – w ramach posiadanych udziałów – obowiązków właścicieli oraz współwłaścicieli. Tym samym współwłaściciele mają obowiązek partycypacji w kosztach zarządu wspólnoty w zakresie równym iloczynowi wielkości udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

**21.** **Oznacza to, że ewentualnie zasądzona od pozwanego mogła być wyłącznie kwota odpowiadająca przysługującemu mu udziałowi we współwłasności lokalu (a więc 1/2 roszczenia), a nie całość zadłużenia przypadającego na lokal. Niezależnie więc od kwestii nierozpoznania istoty sprawy rozstrzygnięcie sądu I instancji jest błędne merytorycznie.**

**22.** Pozwany wnosi o zwolnienie go w całości z obowiązku uiszczenia opłaty od apelacji albowiem nie jest w stanie jej ponieść bez uszczerbku koniecznego utrzymania dla siebie i rodziny. Pozwany podtrzymuje twierdzenia zgłoszone przy okazji wniosku o zwolnienie od obowiązku uiszczenia opłaty od uzasadnienia.

**23.** Wniosek o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w wysokości 150% stawki minimalnej powiększonej o podatek VAT, uzasadniony jest zwiększonym względem minimalnego nakładem pracy pełnomocnika. Przygotowanie apelacji wymagało dwukrotnego zapoznania się z aktami sprawy w czytelni akt, spotkania z pozwanym i omówienia sprawy, zapoznania się z przebiegiem całego postępowania przed sądem I instancji w którym pełnomocnik z urzędu nie uczestniczył, w tym rozbudowanymi pismami procesowymi, ustalenia sygnatur i etapu spraw o uchylenie uchwał oraz udziału w rozprawie apelacyjnej, o którą pełnomocnik wnosi.

Mając na względzie powyższe wnoszę jak w *petitum*.

**Załączniki:**

1. kopia apelacji złożonej przez pozwanego w sprawie I ACa 1584/22 (załącznik nr 1)
2. kopia skargi kasacyjnej złożonej przez pozwanego w sprawie IV CSK 327/21 (załącznik nr 2)
3. oświadczenie o stanie rodzinnym majątku dochodach i źródłach utrzymania
4. odpis apelacji i załączników.