

Sygn. akt I ACa 372/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 czerwca 2014 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga /spr./
Sędziowie:	SSA Mariola Głowacka SSA Piotr Górecki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w P.**

przeciwko **T. M. (1)**

o nakazanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 stycznia 2014 r., sygn. akt XII C 1330/13

**oddala apelację.**

/-/ M. Głowacka /-/ M. Mazurkiewicz-Talaga /-/ P. Górecki

Sygn. akt I ACa 372/14

## UZASADNIENIE

Powódka - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w P. domagała się na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nakazania sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego na Os. (...) w P., stanowiącego odrębną własność pozwanego T. M. (1), w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwany T. M. (1) wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 274 zł tytułem zwrotu wydatków.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w P. jest właścicielem nieruchomości położonej na Os. (...) w P., objętej księgą wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest dwoma budynkami wielolokalowymi, 5-kondygnacyjnymi nr (...), w których znajduje się łącznie 130 lokali mieszkalnych. Spośród nich 71 lokali stanowi odrębną własność osób fizycznych, natomiast pozostałych 59 lokali nie jest wyodrębnionych – lokatorom przysługują do nich prawa spółdzielcze do lokalu: własnościowe i lokatorskie.

Pozwany T. M. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na Os. (...) w P.. Lokal ten znajduje się na IV piętrze bloku mieszkalnego wielorodzinnego, składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 49,50 m<sup>2</sup>. Pozwany zamieszkuje w tym lokalu wraz z matką, T. M. (2).

Poprzednio uprawnioną do tego lokalu była matka pozwanego, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, ustanowione na jej rzecz umową z 20 października 2004 r. z przekształcenia wcześniejszego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. T. M. (2) była członkiem powodowej spółdzielni od 30 czerwca 1972 r. Uchwałą nr (...) czerwca 2005 r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wykluczyła matkę pozwanego z grona swych członków wskazując jako przyczynę notoryczne zakłócanie przez nią i pozwanego ciszy nocnej przez stukanie w podłogę i kaloryfery, podłączanie do grzejników różnych urządzeń emitujących głośne dźwięki, co zdarza się od kilku lat i jest przedmiotem skarg mieszkańców. Pismem z 26 sierpnia 2005 r. T. M. (2) złożyła odwołanie od uchwały z 30 czerwca 2005 r., które ostatecznie nie zostało rozpoznane. Stało się ono bezprzedmiotowe z uwagi na dokonanie przez nią darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na Os. (...) w P. na rzecz pozwanego i rezygnację z członkostwa w (...).

Umową z 2 listopada 2005 r. zawartą w formie aktu notarialnego T. M. (2) darowała na rzecz pozwanego własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu na Os. (...) w P..

W dniu 21 listopada 2005 r. pozwany złożył deklarację członkowską a w dniu 10 stycznia 2006 r. został przyjęty w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Umową z 15 września 2009 r. zawartą w formie aktu notarialnego (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa na wniosek pozwanego złożony w trybie art. 17<sup>14</sup> i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiła na jego rzecz i przeniosła na niego odrębną własność lokalu na Os. (...) w P.

Zachowanie pozwanego i T. M. (2) było przedmiotem skarg lokatorów budynku na Os. (...) w P., kierowanych do administracji (...) w P..

Pismem z 17 października 2003 r. sześciu mieszkańców bloku na Os. (...) zwróciło się do (...) o interwencję skarżąc się na zachowanie T. M. (2) oraz wskazując, że przez całą dobę słucha ona radia przystawionego do rur centralnego ogrzewania, co zakłóca spokój sąsiadów.

Pismem z 5 maja 2008 r. sześciu mieszkańców bloku na Os. (...) zwróciło się do (...) o podjęcie działań zmierzających do rozwiązania problemu naruszania przez pozwanego i jego matkę zasad współżycia. Wskazali, że pozwany i T. M. (2) notorycznie stukają w podłogę, przyłączają do kaloryferów urządzenia emitujące dźwięki.

Pismem z 10 listopada 2009 r. ośmioro mieszkańców bloku na Os. (...) zwróciło się do (...) o rozwiązanie problemu zakłócania spokoju, w tym ciszy nocnej, przez osoby zamieszkuje lokal nr (...). Sąsiedzi pozwanego wskazali, że z jego mieszkania dochodzą głośne odgłosy stukania w podłogę, wyzwiska i wrzaski. Podali, że w kwestii tej toczyło się postępowanie sądowe, interweniowała Policja i Straż Miejska, jednak nie przyniosło to trwałych rezultatów a sytuacja ulegała poprawie tylko na krótko.

Z lokalu zajmowanego przez pozwanego i jego matkę często słyhać krzyki, wyzwiska, klótnie, jak również stukoty. W listopadzie i grudniu 2012 r. oraz lutym i marcu 2013 r. zdarzało się, że z mieszkania pozwanego dobiegał odgłos wiertarki. Pozwany słyha radia, którego dźwięk jest czasem słyszalny w sąsiednich mieszkaniach. T. M. (2) często, w tym również zimą, otwiera drzwi i okna na klatce schodowej, co przeszkadza pozostałym mieszkańcom, gdyż wyziewa budynek. Zdarza się, że lokator mieszkania znajdującego się pod lokalem pozwanego, P. B. słyha dźwięk wentylatora pracującego w mieszkaniu pozwanego. Doszło również do sytuacji, w której z balkonu mieszkania pozwanego na parapet w mieszkaniu P. B. spływała wylana z mieszkania pozwanego ciecz. Na próby zwrócenia uwagi matka pozwanego reaguje agresją słowną. Pozwany średnio kilka razy w tygodniu używa drukarki alfabetu Brajla, która wydaje dość głośne odgłosy, korzysta z niej w dzień.

Uchwałą nr 1 z 28 stycznia 2010 r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej pozbawiła pozwanego członkostwa w powodowej spółdzielni wskazując jako przyczynę rażące i uporczywe wykroczenie przez niego przeciwko porządkowi domowego, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Rada Nadzorcza wskazała, że wraz z matką pozwany - zwłaszcza podczas ciszy nocnej - stuka głośno w podłogę i kaloryfery, z lokalu dochodzą hałasy, okrzyki, głośne wrzaski, wyzwiska i przekleństwa. Powołała się na dwukrotną interwencję Straży Miejskiej w okresie poprzedzającym podjęcie uchwały. Powódka podjęła próbę doręczenia tej uchwały w dniu 2 marca 2010 r., jednak pozwany odmówił jej odbioru. W związku z tym powołana uchwała została mu doręczona za pośrednictwem poczty.

Zgodnie z § 11 pkt 18 Statutu (...) członek spółdzielni jest obowiązany nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń. Stosownie do § 42 Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców (...), w czasie ciszy nocnej od 22:00 do 6:00 nie wolno w sposób uciążliwy zakłócać spokoju współmieszkańców a głośne prace remontowe można wykonywać w dni powszednie od 8:00 do 20:00. Zgodnie z § 20 Regulaminu, podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie niszczyła elewacji i nie ściekała na niżej położone okna i balkony.

W maju 2009 r. wśród mieszkańców na Os. (...) została przeprowadzona ankieta ws. oceny zachowania pozwanego. Czterech mieszkańców lokali nr (...) oceniło zachowanie pozwanego jako poprawne a dziesięciu mieszkańców lokali nr (...) oceniło zachowanie pozwanego jako naganne.

Straż Miejska w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 13 września 2013 r. nie podejmowała interwencji w lokalu na Os. (...) w P. w związku z zachowaniem pozwanego. Kilkadziesiąt interwencji w związku z zakłócaniem ciszy nocnej przeprowadzili natomiast funkcjonariusze Policji.

Pozwany jest niewidomy. Jest inwalidą I grupy z powodu stanu narządu wzroku. Cierpi na nadciśnienie tętnicze, cukrzycę, nietrzymanie moczu. Otrzymuje rentę w najniższej wysokości. Nie jest właścicielem nieruchomości, ani innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Jego matka, T. M. (2) zamieszkuje wraz z nim, utrzymuje się z emerytury. Razem prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

Wniosek o wystąpienie z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu pozwanego złożyło 36 osób fizycznych, którym przysługuje odrębna własność lokali w budynku nr (...) a ponadto wniosek poparła powódka (...).

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że podstawę prawną roszczenia powódki stanowił art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), powoływanej poniżej jako „u.w.l.”. Zgodnie z tym przepisem, 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 (ust. 1). Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego (ust. 2). Powołany przepis znajduje zastosowanie także do spółdzielni mieszkaniowych, w których

nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokali – zgodnie z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), powoływanej poniżej jako „u.s.m.”, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Żądanie, o którym mowa w art. 16 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 5 u.s.m. może być przez spółdzielnię wysunięte również w stosunku do właściciela, który co prawda sam nie narusza porządku domowego i nie utrudnia innym korzystania z ich lokali lub z nieruchomości wspólnej, ale czynią to członkowie jego gospodarstwa domowego lub najemcy, którym wynajął swój lokal, albo inne osoby, którym udostępnił swój lokal do korzystania. Powoduje to, że w niniejszej sprawie istotne były zachowania zarówno pozwanego T. M. (1), jak i jego matki, T. M. (2), która wraz z nim zamieszkuje i prowadzi wspólne gospodarstwo domowe.

Uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 5 u.s.m. jest najdalej idącym uprawnieniem spółdzielni (wspólnoty mieszkaniowej) do ingerowania w prawo własności lokalu. Charakter interpretowanego przepisu sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej. Przepis art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przepisem drastycznym, rygorystycznym, skutkującym ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami. Podstawową kwestią przy jego zastosowaniu jest przede wszystkim ustalenie, czy spełnione są przesłanki umożliwiające wytoczenie powództwa, np. fakt długotrwałego zalegania z opłatami na chwilę orzekania, przy czym dowód tego faktu, a także rodzaju i wysokości zaległości, spoczywa na stronie dochodzącej roszczeń na podstawie omawianej normy (por. wyrok SA w Warszawie z 20 października 2006 r., VI ACa 353/06, LEX nr 693977).

W doktrynie wskazuje się, że przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 u.w.l. to najpoważniejsza sankcja, jaka spotkać może właściciela lokalu. Należy ją więc stosować w ostateczności, gdy inne, łagodniejsze środki nie przyniosą skutku. Do środków łagodniejszych należy m.in. wytoczenie przez wspólnotę mieszkaniową albo przez zainteresowanych właścicieli lokali powództwa o zakazanie właścicielowi (nakazanie zaniechania) niedozwolonych działań. Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Naruszenie tego przepisu umożliwia właścicielom nieruchomości sąsiednich zgłoszenie roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c.). Bezskuteczność wydanego w procesie negatoryjnym orzeczenia sądu nakazującego właścicielowi lokalu zaniechanie dalszych zakłóceń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem powinna uzasadniać powództwo wspólnoty o wykluczenie z niej niesubordinowanego właściciela. Wcześniejsze przeprowadzenie procesu negatoryjnego nie jest jednak niezbędne do uwzględnienia pozwu o wykluczenie ze wspólnoty. W każdym jednak razie, aby sąd przychylił się do wniosku wspólnoty o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu, wykroczenia właściciela lokalu muszą być dostatecznie poważne (por. E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, LEX 2012, komentarz do art. 16 u.w.l.).

Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że pozbawienie własności lokalu może nastąpić nie tylko w związku z naruszeniem określonych przepisów prawa, ale także w związku z naruszeniem w sposób rażący i uporczywy porządku domowego, czyli porządku, który może w części opierać się na miejscowych zwyczajach i normach współżycia społecznego powszechnie akceptowanych w danym środowisku, choć niekoniecznie wyrażonych w formie pisanej. W realiach niniejszej sprawy stosunki między mieszkańcami bloków wielorodzinnych na Os. Bolesława Chrobrego nr (...) w P., obok powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, regulował również Statut (...) i Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców. § 11 pkt 18 Statutu (...) przewidywał, że członek spółdzielni jest obowiązany nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkającym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń. Stosownie zaś do § 42 Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców (...), w czasie ciszy nocnej, tj. w godzinach od 22:00 do 6:00 nie wolno w sposób uciążliwy zakłócać spokoju współmieszkańców a głośne prace remontowe można wykonywać w dni powszednie od 8:00 do 20:00. Zgodnie z § 20 Regulaminu, podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie niszczyła elewacji i nie ściekała na niżej położone okna i balkony.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka domagała się nakazania sprzedaży lokalu pozwanego na Os. (...) w P. podając, że T. M. (1) i zamieszkująca wraz z nim matka, T. M. (2) czynią innym lokatorom zamieszkiwanie w budynku uciążliwym,

gdyż wszczynają między sobą kłótnie, w tym również nocą, wyzywają się, co jest słyszalne w pozostałych mieszkaniach, nadto z mieszkania pozwanego dobiegają nieustannie stukoty, hałasy, odgłosy radia i dźwięk wentylatora, pozwany i jego matka wylewają również ciecze z balkonu, zaś T. M. (2) często, w tym również zimą, otwiera drzwi i okna na klatce schodowej, co wyziębina budynek.

Ciężar udowodnienia tych okoliczności spoczywał na powódce, stosownie do art. 6 k.c., gdyż to ona z powołanych faktów wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. W oparciu o te twierdzenia wywodziła bowiem, że zaistniały przesłanki do zarządzenia sprzedaży licytacyjnej lokalu pozwanego.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka nie wykazała, aby zachowanie pozwanego T. M. (1) lub jego matki T. M. (2) było niewłaściwe i naganne w takim stopniu, który uzasadniałby zastosowanie najsurowszej sankcji w postaci odjęcia prawa własności lokalu oraz by mniej poważne, dotkliwe środki oddziaływania na pozwanego, w tym w szczególności powództwo negatoryjne, nie przyniosły rezultatów, bądź by oczekiwanie, że takie rezultaty osiągną, było niezasadne. Nie wykazała również, żeby zachowanie pozwanego godziło w dobra większej liczby lokatorów, innych aniżeli zajmujących mieszkania bezpośrednio sąsiadujące z lokalem pozwanego. Materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje, że istotnie, z lokalu na Os. (...) w P. często słychać krzyki, wyzwiska, kłótnie, jak również stukoty; zdarzało się (obecnie nie ma to już miejsca), że z mieszkania pozwanego dobiegał odgłos wiertarki, radia. Zdarzały się również sytuacje polegające na wylewaniu z mieszkania pozwanego różnych cieczy na parapety lub balkony mieszkań położonych niżej w tym samym budynku. Fakt zakłócania ciszy nocnej potwierdza również informacja o kilkudziesięciu interwencjach Policji w związku z hałasem dobiegającym z mieszkania na Os. (...) w P.. Sąd Okręgowy zauważył, że uciążliwości związane z zachowaniem pozwanego i jego matki są odczuwane głównie przez bezpośredniego sąsiada T. M. (1), właściciela lokalu nr (...), P. B.. Pozostali sąsiedzi są obarczeni niedogodnościami tylko pośrednio lub w mniejszym stopniu. Powódka nie wykazała przy tym, aby ona, bądź sąsiedzi pozwanego podejmowali próby oddziaływania na pozwanego poprzez domaganie się wszczęcia postępowań o popełnienie wykroczenia z art. 51 k.w. (tj. zakłócenia ciszy nocnej), nie wykazała zarówno aby postępowania takie były skutecznie wszczynane, ani jaki był ich rezultat. Ustalenia w tym zakresie pozwalałyby tymczasem na ocenę, czy zachowanie pozwanego jest uporczywe i czy pozwany jest skłonny poddać się oddziaływaniom organów wymiaru sprawiedliwości i respektować orzeczenia dotyczące sposobu korzystania przez niego lokalu. Tym samym pozwoliłoby to na ocenę, czy ewentualnie istnieje szansa, że inne, łagodniejsze formy oddziaływania mogą odnieść pożądany skutek. Powódka nie wykazała również, by ona sama lub sąsiedzi pozwanego wystąpili przeciwko niemu z powództwem z art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. (tj. o zaniechanie immisji). Wprawdzie, jak już była o tym mowa, wystąpienie z takim roszczeniem nie jest warunkiem koniecznym, wstępnym do domagania się nakazania sprzedaży lokalu na podstawie art. 16 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 5 u.s.m., jednak stanowi okoliczność istotną, ponieważ nie można wykluczyć, że powództwo takie okazałoby się skuteczne i doprowadziłoby do trwałych zmian zachowania pozwanego, które czyniłyby zbędnym uciekanie się do środka ostatecznego, najbardziej ingerującego w prawo własności, jakim jest zarządzenie sprzedaży lokalu. Powódka zdołała jedynie wykazać, że pozwany zakłóca korzystanie z lokali sąsiednich, jednak nie dostarczyła dowodów na to, iż zakłócenia te przekraczają przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, ani by były rażące lub uporczywe.

Podsumowując Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie sprostала wynikającemu z art. 6 k.c. ciężarowi wykazania, że pozwany, bądź jego matka rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Nie wykazała, by nasilenie negatywnych zachowań pozwanego i T. M. (2) było tak poważne, że uzasadniałoby uciekanie się do środka ostatecznego, jakim jest wyzucie z prawa własności lokalu mieszkalnego i nakazanie jego sprzedaży.

Ponadto uznał, że w realiach niniejszej sprawy żądanie nakazania sprzedaży lokalu było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nie mogło korzystać z ochrony. Zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współzycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów

rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji (por. T. Sokołowski [w:] A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, WKP 2012, teza 25 komentarza do art. 5 k.c.). Przepisy k.c. są normami ogólnymi dostosowanymi do warunków normalnych. Stosowane są natomiast bardzo często w sytuacjach nietypowych, w zmieniających się warunkach ekonomicznych, politycznych i społeczno-gospodarczych. Występująca w praktyce nietypowość sytuacji w porównaniu z założeniami przyjmowanymi przy tworzeniu norm prawnych pociąga za sobą konieczność przewidywania możliwości odstąpienia od rygoryzmu prawnego. Przyjmuje się powszechnie, że łagodzeniu rygoryzmu prawnego przepisów prawnych i dostosowaniu ich do potrzeb życia (do konkretnych okoliczności faktycznych) służą tzw. klauzule generalne, spośród których szczególne znaczenie przypisuje się właśnie zasadom współżycia społecznego i społeczno-gospodarcemu przeznaczeniu prawa. Art. 5 k.c. może być stosowany wyjątkowo w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego (por. Małgorzata Pyziak-Szafnicka, Komentarz do art. 5 kodeksu cywilnego, Lex 2012; Kazimierz Piasecki, Komentarz do art. 5 kodeksu cywilnego, Lex 2012). Innymi słowy, uregulowana w art. 5 k.c. instytucja nadużycia prawa ma zapobiegać powstawaniu sytuacji, w których zastosowanie litery prawa prowadziłoby do rozstrzygnięć rażąco niesłusznych (F. Longchamps de Brier, Nadużycie prawa w świetle rzymskiego prawa prywatnego, Wrocław 2004, s. 8, 9). Należy zaakcentować, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, LEX nr 560607).

Stwierdził, że pozwany zasługuje na szczególną ochronę, wynikającą z jego trudnej sytuacji zdrowotnej, która sprzeciwia się zastosowaniu wobec niego sankcji w postaci zarządzenia sprzedaży licytacyjnej lokalu, w którym pozwany zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. Należy mieć na uwadze, że pozwany jest osobą niepełnosprawną, inwalidą I grupy, od młodości jest bowiem niewidomy. Z uwagi na dalece ograniczoną samodzielność wymaga więc pomocy w codziennym funkcjonowaniu społecznym. Ponadto T. M. (1) cierpi na szereg chorób współistniejących, m.in. nadciśnienie tętnicze, cukrzycę, nietrzymanie moczu, jest pod opieką lekarską. Pozwany właściwie nie wychodzi z domu. W tej sytuacji jasnym jest, że podjęcie przez niego skutecznych działań związanych z poszukiwaniem innego mieszkania, jak i załatwienie czynności urzędowych w tym zakresie wiązałoby się z dużymi trudnościami i komplikacjami. Taka byłaby zaś naturalna konsekwencja uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie. Należy również mieć na względzie, że pozwany utrzymuje się z renty w minimalnej wysokości. Nie jest właścicielem nieruchomości, ani innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Jego matka, T. M. (2) zamieszkuje wraz z nim, utrzymuje się z emerytury. Sytuacja majątkowa pozwanego i jego matki nie jest zatem szczególnie korzystna. Można natomiast mieć poważne, uzasadnione wątpliwości, czy środki uzyskane ze sprzedaży licytacyjnej lokalu na Os. (...) w P., po zaspokojeniu kosztów egzekucji, wystarczyłyby pozwanemu na nabycie innego mieszkania. Doświadczenie życiowe wskazuje, że ceny sprzedaży uzyskiwane w toku licytacji prowadzonej w trybie przepisów k.p.c. o postępowaniu egzekucyjnym są bowiem w praktyce z reguły niższe, aniżeli ceny uzyskiwane na rynku. Mając na uwadze sytuację osobistą, zdrowotną i majątkową pozwanego uznać należy, że żądanie przez powódkę nakazania sprzedaży lokalu na Os. (...) w P. jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy żądana przez powódkę sankcja jest bowiem niewspółmierna do udowodnionego przez nią stopnia naruszenia przez pozwanego porządku domowego i zasad wzajemnego współżycia lokatorów budynku wielorodzinnego. Jest ona też sprzeczna z zasadą wspierania osób słabszych w społeczeństwie, dotkniętych różnymi deficytami, które zasługują na szczególną ochronę.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości apelacją powódki.

Skarżąca podniosła zarzuty:

- naruszenia prawa materialnego, tj. art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Z 2000 e. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej ust. wł lok.), przejawiające się błędną wykładnią wskazanego przepisu, poprzez przyjęcie przez Sąd, iż: zachowanie pozwanego nie było niewłaściwe i naganne w stopniu uzasadniającym nakazanie pozwanemu sprzedaży lokalu, w sytuacji, gdy jego działania wyczerpują znamiona zachowania wykraczającego w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, a jego niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym w stopniu uzasadniającym roszczenie powódki,

- zachowanie pozwanego, ażeby uzasadniało roszczenie powódki, winno czynić uciążliwym korzystanie i „godzić w dobra większej liczby lokatorów, innych aniżeli zajmujących mieszkania bezpośrednio sąsiadujące z lokalem pozwanego”, w sytuacji, gdy zgodnie z przepisem art. 16 ust. u.wł. lok., spełnienie wskazanego przez Sąd warunku nie jest konieczne do skutecznego żądania nakazania pozwanemu sprzedaży lokalu w drodze licytacji;

- naruszenia prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., przejawiające się błędną wykładnią wskazanego przepisu, polegająca na niezasadnym uznaniu, iż żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji, gdy to rażąco niewłaściwe i sprzeczne z obowiązującym porządkiem domowym, a przy tym uporczywe oraz długotrwałe zachowanie pozwanego, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w nieruchomości, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie podlega ochronie na podstawie art. 5 k.c.;

- błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na błędnym przyjęciu przez Sąd, że mniej poważne i dotkliwe środki oddziaływania na pozwanego, aniżeli nakazanie pozwanemu sprzedaży lokalu w drodze licytacji, w tym w szczególności powództwo negatoryjne, nie przyniosły rezultatów, bądź by oczekiwanie, że takie rezultaty osiągną, było niezasadne, w sytuacji, gdy z przeprowadzonych przed Sądem dowodów w sposób jednoznaczny wynika, iż mniej łagodne środki, w tym próby perswazji poprzez sąsiedzką rozmowę innych lokatorów nieruchomości, wielokrotne wzywanie policji na interwencje w związku z zakłócaniem przez pozwanego ciszy nocnej oraz ostatecznie wykluczenie ze spółdzielni najpierw matki pozwanego, a potem samego pozwanego, nie przyniosły pozytywnych efektów i zmiany zachowania pozwanego, lecz miały wręcz odwrotny skutek, powodując złość pozwanego i zwiększenie stopnia uciążliwości jego zachowania;

a nadto, z ostrożności procesowej, na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd drugiej instancji wskazanych wyżej zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych:

- naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez wadliwą, sprzeczną ze wskazaniami logiki i zasadami doświadczenia życiowego ocenę dowodów w postaci zeznań świadków P. B., J. S., B. Ż., R. T. i M. T. (2), prowadzącej do błędnego przyjęcia, że:

zachowanie pozwanego nie jest rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz porządkiem domowym i to w stopniu czyniącym korzystanie z innych lokali w nieruchomości uciążliwym, a przy tym uporczywe i długotrwałe; co w konsekwencji skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego iż działanie pozwanego nie wykracza w sposób rażący oraz uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, a jego niewłaściwe zachowanie nie czyni korzystania z innych lokali uciążliwym; naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść wyroku, a mianowicie art. 207 § 6 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosków dowodowych powódki, zgłoszonych na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. oraz w piśmie z dnia 28 października 2013 r., wynikające z błędnego przyjęcia, iż wnioski te są spóźnione, w sytuacji, gdy powódka uprawdopodobniła, że nie zgłosiła ich w pozwie bez swojej winy, albowiem wiedzę o zgłoszonych środkach dowodowych uzyskała podczas przesłuchania w charakterze świadków P. B., J. S., B. Ż. i R. S., a nadto ich uwzględnienie nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy, albowiem po dacie zgłoszenia przedmiotowych wniosków dowodowych wyznaczony był jeszcze jeden termin rozpoznania sprawy, przy czym termin ten był wystarczająco odległy od daty zgłoszenia środków dowodowych, ażeby bez powodowania zwłoki w rozpoznaniu sprawy przeprowadzić dowody zgłoszone przez powódkę, co skutkowało uniemożliwieniem powódce wykazania prawdziwości swoich twierdzeń, na których oparła roszczenie dochodzone niniejszym postępowaniem.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie sprzedaży przysługującego pozwanemu prawa własności do lokalu mieszkalnego, położonego w P., os. (...), w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, ewentualnie o: uzupełnienie postępowania dowodowego na podstawie art. 380 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodów zawnioskowanych przez powódkę na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. i w piśmie z dnia 28 października 2013 r. oraz zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie sprzedaży przysługującego pozwanemu prawa własności do lokalu mieszkalnego, położonego w P., os. (...), w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, ewentualnie o: uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji, powołując się na swoją trudną sytuację życiową, zaprzeczając ponownie, aby jego zachowanie miało charakter uporczywego i celowego zakłócania porządku domowego i utrudniało życie sąsiadom.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowo ustaleń faktycznych i na ich podstawie dokonał właściwej subsumcji wskazanych przepisów prawa materialnego. Na podstawie art. 382kpc Sąd Apelacyjny ustalenia sądu I instancji przyjmuje jako własne uznając za zbędne ponowne ich powoływanie.

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji uznać należało, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali.

Zarówno orzecznictwo Sądu Najwyższego jak i stanowisko wyrażone przez E. K. w Komentarzu do ustawy o własności lokali jednoznacznie wskazują, że uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Charakter interpretowanego przepisu zatem sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej. Przepis art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przepisem dość drastycznym, rygorystycznym, skutkującym ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami. Podstawową kwestią przy jego zastosowaniu jest przede wszystkim ustalenie, czy spełnione są przesłanki umożliwiające wytoczenie powództwa,

Przed wejściem w życie ustawy o własności lokali nie było przepisu ustawowego, na mocy którego właściciele mogliby wyciągnąć konsekwencje wobec tego spośród nich, który stale nie wywiązuje się ze swoich obowiązków i dopiero omawiany art. 16 ust. 1 tej ustawy stworzył do tego podstawę. Przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie tego przepisu to najpoważniejsza sankcja, jaka spotkać może właściciela lokalu. Należy ją więc stosować w ostateczności, gdy inne, łagodniejsze środki nie przyniosą skutku. Do środków łagodniejszych należy, wytoczenie przez wspólnotę mieszkaniową albo przez zainteresowanych właścicieli lokali powództwa o zakazanie właścicielowi (nakazanie zaprzestania) niedozwolonych działań.

Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Naruszenie tego przepisu umożliwia właścicielom nieruchomości sąsiednich zgłoszenie roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Bezskuteczność wydanego w procesie negatoryjnym orzeczenia sądu nakazującego właścicielowi lokalu zaniechanie dalszych zakłóceń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem powinna uzasadniać powództwo wspólnoty o wykluczenie z niej niesubordynowanego właściciela. Wcześniejsze przeprowadzenie procesu negatoryjnego nie jest jednak niezbędne do uwzględnienia pozwu o wykluczenie ze wspólnoty, na co wskazywał sąd I instancji, tym niemniej szczególna sytuacja życiowa pozwanego i mieszkającej z nim matki, a przede wszystkim jego niepełnosprawność i zły stan zdrowia uzasadniają przyjęcie, że w tej sprawie zaistniały przesłanki do uprzedniego zastosowania mniej drastycznych środków prawnych. Wbrew zarzutom apelującej, sąd I instancji bezsprzecznie ustalił, że zachowanie pozwanego było niewłaściwe i mogło stanowić uciążliwość dla pozostałych



współmieszkańców, jednak uznał, że z uwagi na zasady współżycia społecznego zasadnym byłoby uprzednie podjęcie przez Spółdzielnię mniej drastycznych środków, jak choćby powództwo negatoryjne. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy trudna sytuacja życiowa, zdrowotna i brak dostatecznych środków na zakup innego lokalu, sprawia, że orzeczenie w przedmiocie nakazania sprzedaży przysługującego pozwanemu lokalu mieszkalnego winna być środkiem ostatecznym, zgłoszonym dopiero po wyczerpaniu katalogu dostępnych, a nie wykorzystanych przez powódkę procedur zmierzających do zaniechania przez pozwanego niewłaściwych zachowań, które są podstawą do kierowania przez większość współmieszkańców skarg na jego zachowanie, które w ich ocenie utrudnia korzystanie z innych lokali. Niewątpliwie wykluczenie z grona członków powodowej spółdzielni zarówno pozwanego jak i jego matki jest wyrazem dezaprobaty współmieszkańców dla ich zachowań i powinno stanowić formę ostrzeżenia. Nie może to jednak stanowić samodzielnej podstawy do uznania, że zachowania pozwanego są tak dalece uciążliwe, że uzasadniają pozbawienie go własności lokalu poprzez jego przymusową sprzedaż, w sytuacji gdy mieszkanie to stanowi jego jedyny majątek i brak realnych przesłanek do uznania, że za pieniądze pochodzące ze sprzedaży będzie miał możliwość nabycia innego lokalu.

Jak już wcześniej wskazano, wbrew zarzutom apelującej, sąd I instancji ustalił, że zachowania pozwanego mogą być odbierane przez współmieszkańców jako uciążliwe, ale uznał, że przymusowa sprzedaż lokalu byłaby środkiem niewspółmiernym do tychże zachowań. Brak jest podstaw do uznania, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 233kpc. Skuteczne podniesienie tego zarzutu nie może polegać na przedstawieniu własnej oceny dowodów i subiektywnej wykładni treści dokumentów, z których przeprowadzono dowody. Aby można mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd.

Zasada swobodnej oceny dowodów określona tym przepisem wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania Sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków.

Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza natomiast uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności.

Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada - zdaniem Sądu Apelacyjnego - ocena dokonana przez Sąd I instancji. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Okręgowy przywołane i omówione. Ich ocena nie ogranicza się do tylko niektórych przesłanek, lecz opiera się na zestawieniu treści ich zeznań z pozostałymi, przeciwnymi dowodami. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają. Nie sposób, więc podzielić zarzutu naruszenia powyższego przepisu.

Trafnie sąd I instancji uznał, że wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie procesowym powódki z dnia 28.10.2013r należało uznać za spóźnione, albowiem powódka nie wykazała, że nie mogła ich powołać wcześniej. Ponadto podkreślić należy, że powództwo zostało oddalone nie z tego względu, że powódka nie zaoferowała dostatecznych dowodów na jego poparcie, ale z uwagi na wystąpienie z żądaniem zastosowania najbardziej drastycznego środka bez podjęcia nawet próby skierowania wobec pozwanego roszczeń negatoryjnych oraz z uwagi na zasady współżycia społecznego, których celowość zastosowania sąd I instancji należycie uzasadnił. Należy jednak podkreślić, że w sytuacji gdyby pozwany nadal swoim zachowaniem utrudniał pozostałym mieszkańcom wspólne zamieszkiwanie, bądź występował przeciwko ustalonemu porządkowi korzystania z lokali mieszkalnych w powodowej spółdzielni, to wówczas powoływanie się przez niego na zasady współżycia społecznego może być uznane za nadużycie prawa.

Z uwagi na powyższe apelację powódki w aktualnym stanie faktycznym i prawnym jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, w myśl art. 385kpc należało oddalić.

SSA M. Głowacka SSA M. Mazurkiewicz-Talaga SSA P. Górecki