

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Horbacz

Protokolant:p.o. stażysty Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Poznaniu

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

przeciwko T. M. (1)

o nakazanie

1. Oddała powództwo.
2. Nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 274 zł tytułem zwrotu wydatków.

/-/ M. Horbacz

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. W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany, zamieszkujący w lokalu wraz z matką, T. M. (2), zachowuje się niewłaściwie, nie przestrzega podstawowych zasad współżycia społecznego, rażąco i uporczywie narusza porządek domowy i czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym, co skutkowało pozbawieniem go członkostwa w powodowej spółdzielni uchwałą jej Rady Nadzorczej z 28 stycznia 2010 r. Powódka podniosła, że sporny lokal znajduje się w obrębie nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami wielolokalowymi. Wniosek o wystąpienie z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu pozwanego złożyła większość właścicieli lokali w obu budynkach nr (...) na Os. (...), tj. 36 osób (w obu budynkach znajduje się 130 lokali, z których 71 jest wyodrębnionych a 59 nie stanowi odrębnej własności i stanowi własność powódki).

Pozwany T. M. (1)wniósł o oddalenie powództwa. Zaprzeczył, aby swoim zachowaniem uprzykrzał zamieszkiwanie sąsiadom. Podał, że nie stuka w podłogę ani kaloryfery i nie podłącza do nich żadnych sprzętów wydających dźwięki, nie używa wiertarki w celu zakłócenia spokoju sąsiadów, nie zalewa innych mieszkań. Wskazał, że używa tylko wentylatora, aby wzbudzić cyrkulację powietrza, jednak nie jest on nadmiernie głośny. Nadto korzysta z drukarki alfabetu Braille 'a, która wprawdzie jest głośna, ale pozwany korzysta z niej tylko w dzień i niezbyt często, kilka razy w tygodniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowaz 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.

dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej KW nr (...) (k. 44-138), zestawienie mieszkań w blokach nr 34 i 35 (k. 143, 144), wydruk z listy lokali (k. 139-142, 145-146)

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 m². Pozwany zamieszkuje w tym lokalu wraz z matką, T. M. (2).

okoliczności bezsporne, ponadto dowód: akt notarialny z 15 września 2009 r., rep. (...)z-cy notariusza T. K.– as. not. S. P.(k. 13-18)

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 1972r. Uchwałą nr 52 z 30 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 (...).

dowód: legitymacja członkowska (...) (k. 22), pismo (...) z 10 maja 2005 r. z prośbą o zajęcie stanowiska (k. 24), uchwała (...) z 30 czerwca 2005 r. (k. 23), odwołanie z 26 sierpnia 2005 r. (k. 25-30), pismo T. M. z 15 listopada 2005 r. (k. 31), pismo (...) z 16 listopada 2005 r. (k. 32),

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..

dowód: akt notarialny z 2 listopada 2005 r., rep. (...)notariusza M. I.(k. 19-21)

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

dowód: deklaracja przystąpienia do spółdzielni z 21 listopada 2005 r. (k. 33)

Umową z 15 września 2009 r. zawartą w formie aktu notarialnego (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa na wniosek pozwanego złożony w trybie art. 17¹⁴ 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.

dowód: akt notarialny z 15 września 2009 r., rep. (...)z-cy notariusza T. K.– as. not. S. P.(k. 13-18)

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

bezsporne

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.

dowód: pismo z 17 października 2003 r. (k. 171)

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.

dowód: pismo z 5 maja 2011 r. (k. 170)

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 zamieszkujące 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.

dowód: pismo z 10 listopada 2009 r. (k. 169)

Z lokalu zajmowanego przez pozwanego i jego matkę często słychać krzyki, wyzwiska, kłótnie, 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 słucha 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 wyziębienia budynek. Zdarza się, że lokator mieszkania znajdującego się pod lokalem pozwanego, P. B. słyszy 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.

dowód: zeznania świadka P. B. (e-protokół z 18 października 2013 r., czas 15:11) zeznania świadka R. S. (e-protokół z 18 października 2013 r., czas 33:24), zeznania świadka B. Ż. (e-protokół z 18 października 2013 r., czas 39:26), zeznania świadka J. S. (e-protokół z 18 października 2013 r., czas 50:09), przesłuchanie wiceprezesa zarządu powódki M. T. (e-protokół z 4 grudnia 2013 r., czas 03:59)

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.

dowód: uchwała (...) nr 1 z 28 stycznia 2010 r. (k. 35-37), notatka z 2 marca 2010 r. k. 38), pismo (...) z 3 marca 2010 r. wraz z z.p.o. (k. 43, 42)

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.

dowód: Statut (...) (k. 149-163), Regulamin porządku domowego (k. 164-167)

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.

dowód: ankieta z 6 maja 2009 r. (k. 227)

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.

dowód: pismo SM z 13 września 2013 r. (k. 194), pismo KP P.-Północ z 25 września 2013 r. (k. 196)

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.

dowód: zaświadczenie lekarskie z 14 października 2013 r. (k. 214), zeznania pozwanego T. M. (1) (k. 303-307)

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 (...).

dowód: wniosek o wystąpienie do sądu o nakazanie sprzedaży lokalu (k. 147-148)

Dokonując powyższych ustaleń Sąd kierował się następującą oceną zgromadzonego materiału dowodowego:

Zeznaniom świadka **P. B.**, lokatora mieszkania na Os. (...), położonego pod mieszkaniem pozwanego, Sąd dał wiarę co do tego, iż z lokalu pozwanego często słychać krzyki, wyzwiska, klótnie, głównie od T. M. (2), jak również stukoty, da się też słyszeć odgłos wentylatora. Sąd dał również wiarę świadkowi, iż w listopadzie i grudniu 2012 r. oraz lutym i marcu 2013 r. zdarzało się, że z mieszkania pozwanego dobiegał odgłos wiertarki. Wiarygodne były również zeznania świadka co do tego, że matka pozwanego - także zimą - otwiera drzwi i okna na klatce schodowej, co przeszkadza pozostałym mieszkańcom. W tej części zeznania świadka znajdowały potwierdzenie w pozostałym wiarygodnym materiale dowodowym, tj. zeznaniach świadków B. Ż. i J. S. a także wiceprezesa powódki M. T., jak i dokumentach, w tym informacji z KP P.-Północ o interwencjach związanych z zakłócaniem ciszy nocnej. W pozostałym zakresie moc przekonywania zeznań tego świadka była zbyt niska, gdyż nie znajdowały one potwierdzenia w innych dowodach, bądź oparte były jedynie na domysłach, względnie relacja świadka była wyraźnie wyolbrzymiona. Odnośnie twierdzeń świadka co do poziomu hałasu wynoszącego po godzinie 22:00 ponad 40 dB wskazać należy, że pozwany zaprzeczył, aby dźwięki dobiegające z jego mieszkania były uciążliwe a zeznania świadka P. B. nie zostały potwierdzone poprzez zgłoszenie dowodu np. z zeznań osoby, która przeprowadzała pomiary hałasu, bądź protokołu z takiego pomiaru. Mało wiarygodne jest również, by normalnie dostępny w sprzedaży wentylator pokojowy wytwarzał dźwięk o tak dużym stopniu natężenia, by stanowił on poważną uciążliwość dla lokatorów sąsiednich mieszkań, tym bardziej że podczas przesłuchania pozwanego w miejscu zamieszkania dał się słyszeć jedynie delikatny szum (k. 309). Twierdzenia świadka, jakoby poprzedni właściciel lokalu na Os. (...) sprzedał go z uwagi na uciążliwość związane z zamieszkiwaniem w sąsiedztwie pozwanego były z kolei oparte na niepotwierdzonych domysłach, gdyż - co przyznał sam P. B. - poprzedni właściciel nie informował go o przyczynach sprzedaży mieszkania. Również twierdzenia świadka co do celowego zalewania jego mieszkania przez pozwanego były nieprzekonujące i mało wiarygodne. Świadek formułował w tym zakresie jedynie nie mające żadnego solidnego oparcia domniemania; ponadto mało prawdopodobne jest, aby pozwany celowo zalewał mieszkanie położone poniżej jego lokalu, skoro niewątpliwie musiałby przy tym zalewać, a tym samym uszkadzać swój własny lokal, skoro woda z jego mieszkania musiałaby

przeiąknąć przez strop do mieszkania położonego niżej. Z kolei opis hałasu powstającego w wyniku uderzania kropel wody (wylewanej przez pozwanego) o parapet w mieszkaniu świadka, był przez P. B. wyraźnie wyolbrzymiony. Mało prawdopodobne jest, by wylewanie wody miało miejsce wielokrotnie, poza tym nie sposób przyjąć, by odgłos kapiącej wody był tak silny i uciążliwy, jak przedstawiał to świadek.

Zeznaniom świadka **J. S.**, lokatorki mieszkania położonego na I piętrze w tym samym pionie, co mieszkanie pozwanego, Sąd dał wiarę w części, w jakiej znalazły one odzwierciedlenie w przedstawionych wyżej ustaleniach faktycznych. Świadek potwierdziła, że z mieszkania T. i T. M. (2) dobiegają hałasy, pukania, stukania w podłogę a próby zwrócenia pozwanemu i jego matce uwagi nie przyniosły rezultatów. Wiedzę o domniemanym wrzuceniu do mieszkania nr (...) puszek z farbą świadek miała jedynie pośrednią - czerpała ją od sąsiada, nie miała też wiedzy, kiedy dokładnie doszło do tego zdarzenia; w sprawie nie został też przesłuchany lokator mieszkania, który miałby zostać poszkodowany w wyniku wrzucenia przez okno puszek z farbą. Mając dodatkowo na uwadze, że pozwany zaprzeczył, aby dopuścił się takiego czynu, powyższe nie pozwalało poczynić kategorię ustaleń w tym zakresie. Odnośnie odgłosów wiercenia świadek podała, że wprawdzie je słyszała, ale nie potrafiła wskazać, z jakiego źródła pochodziły te hałasy a nadto wskazała, że miało to miejsce popołudniu a nie w nocy. Jak podała świadek, krzyki z mieszkania pozwanego dobiegają ok. 2 razy w miesiącu, co nie pozwalało na podstawie tych zeznań ustalić, by dla tego świadka były one stałe, uporczywe. Z zeznań świadka J. S. nie wynika również, aby w okresie bezpośrednio poprzedzającym zamknięcie rozprawy odgłosy dobiegające z mieszkania pozwanego były szczególnie uciążliwe – świadek wyraźnie wskazała, że w ostatnich dniach zdarzało się otwieranie okien, drzwi, jakieś pukania, ale nie były one głośne, były to odgłosy wyzywania się.

Zeznania świadków **B. Ż.** (lokatorki mieszkania położonego w tej samej klatce schodowej, co mieszkanie T. M. (1), ale w pionie po drugiej stronie, na I piętrze) oraz świadka **R. T.** (lokatorki mieszkania na Os. (...), położonego w klatce schodowej obok, na I piętrze) charakteryzowały się ograniczoną przydatnością.

Świadek R. T. w zasadzie nie posiadała bezpośredniej wiedzy na temat zachowania pozwanego, wskazała jedynie, że czasem słyszy z mężem awantury 2 osób. Wyraźnie podała też, że nie ma kontaktu z pozwanym, ani T. M. (2) a dla mieszkańców jej klatki wspomniane odgłosy z klatki schodowej obok nie są uciążliwe. Świadek wprost wskazała też, że odnośnie uciążliwości pozwanego i jego matki opiera się na opinii sąsiadów i dozorczy, wyrażonej przez mieszkańców sąsiedniej klatki, gdy ubiegali się o pomoc.

Również wiedza świadka B. Ż. była głównie pośrednia - czerpała ją w zasadzie wyłącznie od świadka P. B., a nadto była ona dość ogólna. Świadek potwierdziła, że z mieszkania pozwanego było słyhać hałasy, uderzenia, jak gdyby walca w podłogę, stukanie, jednak wskazała, że obecnie takich odgłosów nie słyszy. Świadek wskazała również, że T. M. (2) miała wylewać z okna pomyje, ale nie miała wiedzy, jak często się to zdarzało. Poza tym podała, że tylko raz widziała taką sytuację osobiście, natomiast o innych sytuacjach dowiedziała się od sąsiada, P. B.. Z zeznań świadka B. Ż. wynika również, że interwencje Policji w związku z zakłócaniem ciszy nocnej następują praktycznie wyłącznie z inicjatywy P. B. i sąsiada zajmującego mieszkanie pod nim, p. Szczurka. Nie pozwalało to ustalić, by zachowanie pozwanego godziłoby w spokojne korzystanie z lokali przez większą liczbę mieszkańców. Ponadto, zdolność świadka do obiektywnego relacjonowania faktów w pewnym stopniu osłabia fakt, iż B. Ż. skarżyła się również na hałasy dobiegające z mieszkań innych sąsiadów (wskazała, że lokatorzy mieszkania położonego nad jej lokalem posiadają 2 psy a w innym mieszkaniu zamieszkują studenci), co może świadczyć o tym, że jej relacja jest w większym stopniu naznaczona indywidualnym wyczuleniem na dźwięki, subiektywnym odczuwaniem hałasu.

Zeznaniom przesłuchanego za powódkę wiceprezesa zarządu (...) **M. T.** (e-protokół z 4 grudnia 2013 r., czas 03:59) Sąd dał wiarę w zakresie, w jakim znalazły odzwierciedlenie w ustalonym wyżej stanie faktycznym. Należało mieć na względzie, że przedstawiciel powoda tylko raz miał okazję bezpośrednio zapoznać się z hałasem dobiegającym z mieszkania na Os. (...) w P., gdy na skutek interwencji P. B. udał się do jego lokalu zweryfikować poziom hałasu. W pozostałym zakresie czerpał informacje wyłącznie od mieszkańców, którzy zwracali się do (...) ze skargami i bazował na ich relacji. Odnośnie pomiaru poziomu hałasu dobiegającego z mieszkania pozwanego wskazać należy, że zeznania wiceprezesa powódki nie były miarodajne, ponieważ nie wiadomo, czy osoba przeprowadzająca badania

dysponowała fachową wiedzą, w niniejszym postępowaniu powódka nie przedstawiła wyników tego badania, ani nie wniosła o przesłuchanie osoby przeprowadzającej badanie. Sam wiceprezes powódki stwierdził natomiast, że podczas badań wystąpił problem z pomiarem tzw. dźwięków tła, co wywołuje wątpliwość odnośnie tego, czy pomiar został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą w tym zakresie metodyką i zasadami sztuki, które wymagają odpowiedniego, ściśle określonego umiejscowienia mikrofonów pomiarowych oraz odpowiednich warunków do wykonania pomiaru. Nadto, zeznania M. T. okazały się w pewnym stopniu wyolbrzymione – wskazał on początkowo, że były liczne skargi mieszkańców na zachowanie pozwanego, tymczasem później sprecyzował, że skargi te zgłaszał głównie lokator mieszkania położonego pod spornym lokalem, P. B. (czas 33:53), choć równocześnie wyjaśnił, że zarzuty w stosunku do pozwanego zgłaszali również inni lokatorzy podczas posiedzenia Komisji C.-Samorządowej (czas 36:47).

Zeznaniom pozwanego **T. M. (1)** Sąd nie dał wiary w części, w jakiej zaprzeczył on, aby z jego mieszkania w ogóle dobiegały hałasy. W tym zakresie były one sprzeczne z uznanymi za wiarygodne zeznaniami świadków i wiceprezesa powódki, jak również z dokumentami, w tym informacją KP P.-Północ o kilkudziesięciu interwencjach związanych z zakłócaniem ciszy nocnej. Odnośnie kłótni z T. M. (2) pozwany uchylił się zresztą od bliższej wypowiedzi, co w powiązaniu ze spójnymi zeznaniami świadków pozwalało ustalić, że do awantur w lokalu pozwanego, które są słyszalne w innych, sąsiednich mieszkaniach, rzeczywiście dochodzi. Pozwany przyznał też, że T. M. (2) otwiera okna na korytarzu, aby wzbudzić cyrkulację powietrza, co było przedmiotem zarzutów lokatorów mieszkań sąsiednich.

Wnioski powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków J. R. (1), Ł. P.i M. S., zgłoszone na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. (k. 218), jak również wnioski powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków Ł. S., A. P., J. R. (2) i T. S. oraz - ponownie zgłoszone - M. S. i J. R. (1), a także o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w aktach XX W 794/05 Sądu Rejonowego w P., VIII W 2587/11, VIII W 2614/13, VIII W 231/12, VIII W 2465/10, VIII W 629/11 i VIII W 1182/11 Sądu Rejonowego (...) w P., o zwrócenie się o informację o innych postępowaniach karnych i cywilnych przeciwko pozwanemu lub jego domownikom oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentów, zgłoszone w piśmie powoda z 28 października 2013 r. (k. 238-265), były spóźnione. Potrzeba powołania dowodów świadczących o nagannym zachowaniu pozwanego istniała już w dacie wniesienia pozwu, skoro właśnie z faktu niewłaściwego postępowania pozwanego powód wyprowadzał korzystny dla siebie skutek prawny w postaci zaistnienia przesłanek do nakazania sprzedaży licytacyjnej spornego lokalu. Nie sposób jednocześnie przyjąć, by powódka powzięła wiedzę o tych źródłach dowodowych dopiero po przesłuchaniu świadków na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. a nawet jeśli rzeczywiście wiedzę taką nabyła dopiero wówczas, to wspomniana zwłoka nastąpiła wskutek jej własnych, zawnionych zaniedbań. Powódka już znacznie wcześniej twierdziła, że pozwany utrudnia zamieszkiwanie współmieszkańcom bloku. Równocześnie dysponowała listą lokatorów budynku (dołączoną do pozwu), miała wiedzę o tym, którzy lokatorzy skarżą się na postępowanie T. i T. M. (2). Mogła zatem już wcześniej zawnieść o przeprowadzenie dowodu z ich zeznań oraz wypytać o ewentualnych innych świadków spornych sytuacji, jak również sygnatury spraw prowadzonych przed sądem a dotyczących zakłócania ciszy nocnej. Nie stanowiło dla powódki problemu i mogła to uczynić wcześniej. Ponadto sam wiceprezes powódki zeznał (e-protokół z 4 grudnia 2013 r., czas 36:47), że podczas spotkań z mieszkańcami w siedzibie (...) z inicjatywy Komisji C.-Samorządowej były sporządzane protokoły zawierające dane personalne osób, które zgłaszały się ze skargą na zachowanie pozwanego. Nie było zatem przeszkód, by przeanalizować własną dokumentację powódki i już w pozwie wystąpić o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków. Należy również zauważyć, że częścią spośród dokumentów załączonych do pisma procesowego z 28 października 2013 r. powódka z pewnością dysponowała, skoro były to pisma do niej samej kierowane (k. 244, 245), bądź sporządzone przez nią (k. 246), względnie obejmujące zapis posiedzeń jej własnych organów (k. 247-248, 249-250). Powołanie tych dowodów dopiero na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. i później było spóźnione i wnioski w tym zakresie podlegały oddaleniu na podstawie art. 6 § 2 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

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 niesubordynowanego 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.). Należy przy tym zaznaczyć, że pozbawienie własności lokalu może nastąpić nie tylko w związku z naruszaniem określonych przepisów prawa, ale także w związku z naruszaniem 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. (...)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 zamieszkałym 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.

W niniejszej sprawie 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, 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.. Wypada jednak zauważyć, 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.

Reasumując, 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, w realiach niniejszej sprawy żądanie nakazania sprzedaży lokalu było sprzeczne z zasadami współżycia 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 współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia 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-gospodarczemu 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 Bériér, 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).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów niniejszej sprawy wypada stwierdzić, 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 naruszania 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

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. Powódka przegrała sprawę w całości, dlatego to ją obciążały koszty sądowe tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa. Z tego względu Sąd nakazał pobrać od niej kwotę 274 zł tytułem zwrotu wydatków na koszty tłumaczeń, przyznana postanowieniem z 4 grudnia 2013 r. (k. 281).

SSO Magdalena Horbacz