

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 14 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: stażysta K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lipca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

przeciwko Z. Ł., G. Ł. reprezentowanemu przez kuratora P. J.

- o nakazanie

I. zarządza sprzedaż lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w P. przy ul. (...), o powierzchni 46,37 m<sup>((2))</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu (...) prowadzi księgę wieczystą (...) i z którym związany jest udział wynoszący 4.637/149.269 w użytkowaniu wieczystym nieruchomości do dnia 16 stycznia 2094 roku i częściach wspólnych budynku wpisanych w księdze wieczystej Kw (...), stanowiącego współwłasność w udziałach po 1/2 części pozwanych Z. Ł. i G. Ł., w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości;

II. kosztami procesu obciąża pozwanych i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 7.417 zł, w tym 4.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

b. nakazuje ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 5.500 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu od obowiązku uiszczenia której powód został zwolniony.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 21 sierpnia 2014 r. złożonym przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P. przeciwko pozwany Z. Ł. i G. Ł. reprezentowanemu przez opiekuna prawnego P. J., powódka wniosła o nakazanie pozwany sprzedaży, w drodze przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości, lokalu stanowiącego ich własność położonego w P. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych jak również kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powyższego powódka wskazała, że pozwani dysponują prawem własności lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości (każdy w 1/2 części), które otrzymali z tytułu dziedziczenia po rodzicach. Pozwani długotrwale zalegają z zapłatą należnych pozwanej opłat eksploatacyjnych z tytułu utrzymania części wspólnego budynku przy ul. (...), korzystania z zimnej wody, utrzymania windy, nieczystości stałych oraz korzystania z centralnego ogrzewania. Zadłużenie pozwanych wobec powódki w łącznej wysokości 79.143,17 zł (na dzień 20 sierpnia 2014 r.), na które składają się zaległe opłaty z ww. tytułów, ustawowe skapitalizowane odsetki na dzień 20 sierpnia 2014 r. oraz koszty postępowania zasądzone w sprawach o sygn. (...) oraz (...), stanowi ponad 50% wartości

zajmowanego lokalu, którego wartość rynkowa wynosi 150.000 zł. W dalszej kolejności powódka wyjaśniła, że w dniu 11 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt (...) uzyskała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 39.797,53 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty i kosztami procesu w wysokości 2.914,50 zł, któremu w dniu 17 lipca 2013 r. nadana została klauzula wykonalności. Nadto w dniu 24 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt (...) Referendarz Sądowy w (...) Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydał na rzecz powódki przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 2.497,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty i kosztami procesu w wysokości 648,25 zł, któremu postanowieniem z dnia 28 maja 2014 r. nadano klauzula wykonalności. Nadto powódka wyjaśniła, że zasądzone ww. nakazami zapłaty kwoty odnoszą się do opłat eksploatacyjnych za lata 2004 (luty), 2005 (luty-kwiecień, czerwiec, grudzień) oraz za okresy od marca 2006 r. do grudnia 2012 r. jak również od stycznia do maja 2013 r. łącznie, natomiast zaległości w bieżących opłatach stale narastają. Dodatkowo powódka podniosła, do pozwanych kierowano wezwania do zapłaty, wskazujące na możliwość polubownego zakończenia sporu, jednakże nie wykazali oni woli uregulowania zaległych opłat. Powódka zwróciła również uwagę na ryzyko braku możliwości spłacenia zaciągniętego kredytu inwestorskiego z premią remontową w wysokości 585.500 zł oraz uzyskania środków na funduszu remontowym w celu pokrycia kosztów niezbędnych remontów w sytuacji, gdy pozwani w dalszym ciągu będą mogli bez konsekwencji lekceważyć obowiązek uiszczania należnych opłat. Ze wskazanych wyżej przyczyn uchwałą nr 5 podjętą przez powódkę w dniu 31 marca 2014 r. wyrażono zgodę na wytoczenie powództwa przeciwko pozwanym o nakazie sprzedaży przedmiotowego lokalu w drodze licytacji, który jest zamieszkiwany wyłącznie przez Z. Ł., bowiem G. Ł. został umieszczony w Zakładzie (...) w G., gdzie stale przebywa, natomiast jego interesy reprezentuje ustanowiony przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie opiekun prawny w osobie P. J. (k. 2-7).

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu niejawnym w dniu 25 lutego 2015 r. na skutek zażalenia powódki z dnia 29 grudnia 2014 r. (k. 117-123) na postanowienie tegoż Sądu z dnia 17 grudnia 2014 r. oddalającego wniosek powódki o zwolnienie od kosztów sądowych (k. 112-114), Sąd Apelacyjny w Poznaniu (...) zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zwolnił powódkę od kosztów sądowych częściowo, a mianowicie w zakresie opłaty sądowej od pozwu ponad kwotę 2.000, a w pozostałym zakresie zażalenie oddalił (k. 209-210).

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 30 kwietnia 2015 r. **pozwany Z. Ł.** wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozpoznania wniosku o udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem ubezwłasnowolnionego- sprzedaż mieszkania przy ul. (...) w P., będącej przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Południe w Gdańsku, (...)w sprawie pod sygn. akt (...).

Uzasadniając powyższy wniosek pozwany Z. Ł. wyjaśnił, iż mając świadomość narastającego zadłużenia po stronie pozwanych z tytułu niuregulowanych na rzecz powódki opłat eksploatacyjnych, wynikającego z niemożności ich bieżącego regulowania i wobec pojawienia się osoby zainteresowanej odkupieniem mieszkania stanowiącego współwłasność pozwanych, pozwani podjęli starania w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu. Jednakże od jej dokonania wymagana jest zgoda brata pozwanego- G. Ł., a w jego sytuacji prawnej- wydanie przez Sąd stosownego zezwolenia w tym zakresie. W dalszej kolejności pozwany Z. Ł. wskazał, że z wnioskiem o udzielenie takiej zgody wystąpił opiekun prawny G. Ł. jeszcze w 2013 r., a sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym Gdańsk- Południe w Gdańsku pod sygnaturą akt (...). Nadto pozwany podał, iż wskutek uchybień ww. Sądu przedmiot procesu od ponad 1,5 roku skupia się wyłącznie na ustaleniu właściwości miejscowej sądu właściwego do rozpoznania przedmiotowego wniosku. W ocenie pozwanego, udzielone zezwolenie pozwoli stronie pozwanej na sprzedaż nieruchomości na wolnym rynku i uzyskanie za nią wyższej kwoty niż w drodze licytacji bez ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z przymusową egzekucją. Natomiast po spłaceniu wobec powódki należnego zadłużenia, z uzyskanej ze sprzedaży sumy, pozwani będą mieli możliwość zakupu mniejszego mieszkania, które będą w stanie utrzymywać. Zdaniem pozwanego, licytacja mieszkania w drodze publicznej sprzedaży z uwagi na jej dodatkowe koszty pozbawi pozwanych jakiegokolwiek szansy na zakupienie innego lokalu, a zatem spowoduje wyrzucenie pozwanych na przysłowiowy „bruk” tym bardziej, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie będzie im przysługiwało prawo do lokalu zamiennego. Co więcej, pozwany wyraził pogląd, iż dokonanie licytacji publicznej naruszy również zasady współżycia społecznego, gdyż wniesiony pozew jest w dużej mierze wynikiem opieszałości Sądu Rejonowego w Gdańsku, gdzie od przeszło 1,5 roku pozwany

usiłuje uzyskać rozstrzygnięcie w sprawie. Ze wskazanych wyżej przyczyn wniosek o zawieszenie postępowania jest w ocenie pozwanego zasadny tym bardziej, że rozstrzygnięcie podjęte w postępowaniu w sprawie o sygn. akt (...) będzie rzutowało na niniejsze postępowanie, zwłaszcza w kwestii zasadności pozwu (k. 223-226).

Pismem z dnia 19 maja 2015 r. **odpowieź na pozew** złożył także opiekun prawny **pozwanego** G. P. J., potwierdzając okoliczności wywiedzione przez pozwanego Z. Ł. w odpowiedzi na pozew z dnia 30 kwietnia 2015 r. z tą różnicą, że w ocenie opiekuna prawnego konieczne jest rozważenie przez Sąd, czy w realiach niniejszej sprawy nie zachodzą przesłanki z art. 177 § 1 k.p.c. do zawieszenia toczącego się postępowania z urzędu. Opiekun prawny pozwanego G. Ł. zwrócił przy tym uwagę na konieczność uwzględnienia przy rozstrzygnięciu w przedmiocie żądania pozwu, zasad współżycia społecznego, w szczególności rozważenia czy sprzedaż lokalu w ramach licytacji publicznej nie będzie obciążona nadmiernymi kosztami w stosunku do pozwanego, który już do 2013 r. próbuje uzyskać zgodę Sądu na sprzedaż przedmiotowego mieszkania i uregulowanie należności. Nadto zdaniem P. J. licytacja może przedłużyć jeszcze ten termin oraz narazić pozwanych na dodatkowe koszty (k. 229-231).

Na rozprawie w dniu 8 października 2015 r. pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu oświadczając, iż wnosi o orzeczenie sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność pozwanych w drodze przepisów k.p.c. o egzekucji. Nadto wniósł o oddalenie wniosku pozwanych o zawieszenie niniejszego postępowania, albowiem w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdańsku nie został jeszcze rozpoznany wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż udziału w przedmiotowej nieruchomości i nie wiadomo kiedy zostanie rozpoznany, a nadto w ocenie pełnomocnika powódki, dokonanie sprzedaży w toku niniejszego procesu jest dla pozwanego G. Ł. korzystniejsze, gdyż nie będą już rosły odsetki od istniejącego zadłużenia (k. 250).

Ustosunkowując się do stanowiska pełnomocnika powódki opiekun prawny pozwanego G. Ł. podniósł, że w przypadku, gdy dojdzie do sprzedaży mieszkania stanowiącego własność pozwanych z wolnej ręki, sytuacja pozwanego będzie korzystniejsza niż w przypadku sprzedaży licytacyjnej, gdzie z uzyskanej ceny, będą pokrywane koszty egzekucji oraz licytacji, a dla pozwanego nie pozostanie już nic (k. 250). Ze stanowiskiem opiekuna prawnego P. J. zgodził się pozwany Z. Ł. (k. 251).

Z uwagi na powyższe, opiekun prawny pozwanego G. Ł. i pozwany Z. Ł. zgodnie wnieśli o odroczenie rozprawy celem umożliwienia pozwanym sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki, natomiast pełnomocnik powoda po wysłuchaniu argumentacji opiekuna prawnego wyraził zgodę na odroczenie (k.25-251).

Na rozprawie w dniu 19 maja 2016 r. pełnomocnik powódki oświadczył, iż w ocenie strony powodowej uchwała numer 5 znajdująca się na k. 43 akt niniejszej sprawy jest uchwałą, stanowiącą podstawę do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie (k. 306). Nadto pełnomocnik powódki sprzeciwił się zawieszeniu niniejszego postępowania na zgodny wniosek stron celem umożliwienia pozwanym sprzedaży mieszkania z wolnej ręki (k. 307).

Do chwili wydania wyroku strony nie zmieniły swoich stanowisk w sprawie ani nie zawarły ugody.

Do chwili zamknięcia rozprawy Sad Rejonowy nie wydał zgody na sprzedaż udziału pozwanego G. Ł. we własności mieszkania położonego przy ul. (...) w P..

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Pozwanym Z. Ł. i G. Ł. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. o powierzchni 46,37 m<sup>2</sup> - każdemu w 1/2 części.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** odpis księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu (...) (k. 11-22)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 7 września 1979 r. Sąd Wojewódzki w Poznaniu (...) w sprawie o sygn. akt (...) ubezwłasnowolnił częściowo pozwanego G. Ł. z powodu zespołu apatycznego w przebiegu schizofrenii paranoidalnej. Postanowienie jest prawomocne.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** postanowieni Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu (...) z dnia 7 września 1979 r. w sprawie (...) wraz z jego pisemnym uzasadnieniem i zarządzeniem z dnia 16 października 1979 r. o stwierdzeniu prawomocności ww. postanowienia (k. 36-37 i k. 42 akt sprawy (...) dołączonych do akt sprawy niniejszej)

Sąd Rejonowy w Gnieźnie (...) postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 24 lutego 2012 r. w sprawie o sygn. akt (...) ustanowił dla częściowo ubezwłasnowolnionego G. Ł. kuratora w osobie P. J..

Według błędnie wystawionego zaświadczenia ww. Sądu z dnia 28 lutego 2012 r. P. J. w dniu 24 lutego 2012 r. został ustanowiony opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionego G. Ł. i w tym samym dniu złożył przyrzeczenie. Na żądanie kuratora Sąd Rejonowy w Gnieźnie wystawił duplikat zaświadczenia z dnia 28 lutego 2012 r., w którym wskazano, iż w dniu 24 lutego 2012 r. P. J. został ustanowiony kuratorem częściowo ubezwłasnowolnionego pozwanego G. Ł. i w tym samym dniu złożył przyrzeczenie.

Pozwany G. Ł. od dnia 9 lutego 2009 r. przebywa w Zakładzie (...) w G.- wymaga stałej pomocy, opieki i leczenia. Od dnia 11 marca 2009 r. jest tam zameldowany na pobyt stały.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Gnieźnie o sygn. (...) dołączonych do akt sprawy niniejszej, w szczególności postanowienie Sądu Rejonowego w Gnieźnie z dnia 24 lutego 2012 r. wraz z zaświadczeniem z dnia 28 lutego 2012 r. (k. 76-77 akt (...)); pismo Dyrektora Zakładu (...) w G. z dnia 3 września 2015 r. (k. 246) oraz z dnia 21 kwietnia 2016 r. (k. 297); potwierdzenie zameldowania na pobyt stały z dnia 11 marca 2009 r. wystawione przez Urząd Miejski w G. (k. 298); notatka służbowa z rozmowy telefonicznej z pracownikiem (...) Sądu Rejonowego w Gnieźnie (k. 314); zaświadczenie- duplikat z dnia 28 lutego 2012 r. (k. 324)

W dniu 11 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt (...) Referendarz Sądowy w (...) Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydał na rzecz powódki przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 39.797,53 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty i kosztami procesu w wysokości 2.914,50 zł, któremu postanowieniem z dnia 17 lipca 2013 r. nadano klauzulę wykonalności.

Natomiast w dniu 24 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt (...) powódka w postępowaniu upominawczym toczącym się przed tym samym Sądem uzyskała nakaz zapłaty na kwotę 2.497,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty i kosztami procesu w wysokości 648,25 zł, któremu klauzulę wykonalności nadano w dniu 28 maja 2014 r.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** nakaz zapłaty z dnia 11 marca 2013 r. wydany w sprawie o sygn. akt (...) wraz z klauzulą wykonalności (k. 23-24 verte), nakaz zapłaty z dnia 24 stycznia 2014 r. wydany w sprawie o sygn. akt (...) wraz z klauzulą wykonalności (k. 25)

W dniu 3 sierpnia 2009 r. powódka zawarła z (...) Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią remontową z (...), w ramach której kredytodawca zobowiązał się pozostawić do dyspozycji powódki kredyt w kwocie 585,500 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia remontowego o zakresie szczegółowo określonym w umowie. Powódka natomiast zobowiązał się do zrealizowania tego przedsięwzięcia remontowego zgodnie z projektem budowlanym, opracowanym na podstawie pozytywnie zweryfikowanego przez (...) audytu remontowego, w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz do spłaty otrzymanego kapitału przez okres 234 miesięcy.

**Dowód:** umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią remontową z (...) nr (...) z dnia 3 sierpnia 2009 r. zawarta między (...) S.A. z siedzibą w W. a powódką (k. 34-39) wraz z załącznikiem nr 1- harmonogramem spłat (k.

40-41 verte) oraz załącznikiem nr 2- taryfą prowizji i opłat bankowych (k. 42), wyciąg bankowy powódki za sierpień 2014 r. uwzględniający dokonane spłaty kredytu (k. 53), zeznania członków zarządu powódki: L. K. (k. 307) i R. G. (k. 307-308)

Pismami datowanymi na dzień 24 lutego 2014 r. powódka wezwała pozwanych Z. Ł. i G. Ł. reprezentowanego przez opiekuna prawnego P. J., do zapłaty kwot po 3.088,91 zł wraz z należnymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem obowiązkowych opłat eksploatacyjnych za mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w P., za okres od lipca 2013 r. do grudnia 2013 r. Do wezwań załączono wydruki analizy konta dotyczące wymiaru czynszu za okres od lipca do grudnia 2013 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 24 lutego 2014 r. dla Z. Ł. wraz z analizą konta i dowodem doręczenia (k. 26-28), wezwanie do zapłaty z dnia 24 lutego 2014 r. dla G. Ł. wraz z analizą konta i dowodem doręczenia opiekunowi prawnemu pozwanego w trybie podwójnego awiza (k. 29-32)

Wobec braku odpowiedzi na ww. wezwania ze strony pozwanych, powódka w dniu 31 marca 2014 r. podjęła uchwałę nr 5 w sprawie wytoczenia powództwa z uwagi na długotrwałe zaleganie wobec wspólnoty mieszkaniowej z należnymi opłatami przez pozwanych uchwalając, że sprawę należy skierować do sądu na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości i powierzając wykonanie tej uchwały Zarządowi Wspólnoty.

Przedmiotowa Uchwała została podjęta na Walnym Zebraniu wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową. Natomiast osoby, które złożyły pod nią swoje podpisy, tj. L. K., T. J., D. Z. i R. G.- są uprawnione do reprezentowania powódki na mocy aktu notarialnego z dnia 20 marca 2004 r. Rep. A(...).

**Bezsporne** , a ponadto **dowód** : uchwała powódki nr 5 z dnia 31 marca 2014 r. (k. 43), akt notarialny z dnia 20 marca 2004 r. Rep. A nr (...) (k. 46-52), zeznania członków zarządu powódki: L. K. (k. 307) i R. G. (k. 307-308), protokół z zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z dnia 31 marca 2014 r. (k. 325-326), lista obecności osób uczestniczących w ww. zebraniu (k. 327-328), zawiadomienie z dnia 17 marca 2014 r. o zebraniu Wspólnoty w dniu 31 marca 2014 r. (k. 329), uchwały nr 1-5 podjęte przez powódkę na zebraniu w dniu 31 marca 2014 r. (k. 330-334), zestawienie finansowe za 2013 r. (k. 335)

W dniu 29 sierpnia 2013 r. opiekun prawny pozwanego G. P. J. wystąpił z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem całkowicie ubezwłasnowolnionego G. Ł.. Sprawę zarejestrowano pod sygn. akt (...).

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu niejawnym w dniu 12 października 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk- Południe w Gdańsku (...) z uwagi na uzyskanie informacji o śmierci uczestnika G. Ł. umorzył postępowanie w sprawie o sygn. akt (...) z wniosku P. J. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem całkowicie ubezwłasnowolnionego G. Ł..

W dniu 29 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy Gdańsk- Południe w Gdańsku (...) na podstawie art. 395 § 2 k.p.c. uchylił swoje postanowienie z dnia 12 października 2012 r. wydane w sprawie (...).

Do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie ww. postępowanie w sprawie z wniosku kuratora P. J. nie zostało zakończone, nawet nieprawomocnie.

**Dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk- Południe w Gdańsku z dnia 12 października 2015 r. w sprawie o sygn. akt (...) (k. 265-266) , postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk- Południe w Gdańsku z dnia 29 lutego 2016 r. (k. 270)

Zadłużenie pozwanych wobec powódki wynosi obecnie ok. 65.000 zł plus odsetki w kwocie 18.000 zł i należy powódce zwrot kosztów postępowań sądowych w wysokości ok. 11.000 zł. Pozwani są świadomi powstałego

zadłużenia, które nie jest regulowane z uwagi na brak wystarczających środków finansowych i trudną sytuację życiową oraz materialną pozwanego Z. Ł..

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** zeznania członków zarządu powódki: L. K. (k. 307) i R. G. (k. 307-308), zeznania pozwanego Z. Ł. (k. 308)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów

z dokumentów, a nadto na podstawie zeznań pozwanego Z. Ł. oraz przesłuchanych w charakterze strony członków zarządu powódki L. K. i R. G..

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, natomiast Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować je z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Pomimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Na podkreślenie również zasługuje, że większość okoliczności w niniejszym procesie pozostawała między stronami bezsporna. Jednakże Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania za stroną powodową dwóch członków zarządu powódki, natomiast za stroną pozwaną- pozwanego Z. Ł.. Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić przymiotu wiarygodności złożonym w sprawie zeznaniom, które były spójne, logiczne i konsekwentne. Członkowie zarządu powódki L. K. oraz R. G. zgodnie potwierdzili istnienie oraz wysokość zadłużenia pozwanych wobec wspólnoty, a także okoliczności dotyczące podjęcia uchwały nr 5 na Walnym Zebraniu w dniu 31 marca 2014 r. L. K. wyjaśniła, że powódka kierowała do pozwanych bezskuteczne wezwania do zapłaty, jednakże nie wszczęła egzekucji komorniczej z powodu częściowego ubezwłasnowolnienia pozwanego G. Ł.. Członek zarządu powódki R. G. potwierdził treść zeznań L. K., a nadto sprecyzował z czego wynika zadłużenie pozwanych szacowane na łączną kwotę ok. 100.000 zł. Sąd wziął przy tym pod uwagę, że zeznania członków zarządu powódki korelowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania pozwanego Z. Ł., który również potwierdził istnienie i wysokość zadłużenia wobec powódki, a nadto wyjaśnił przyczyny, dla których dotychczas nie zostało ono uregulowane. Pozwany szczegółowo opisał swoją ciężką sytuację życiową i materialną, wyjaśniając dlaczego zależy mu na sprzedaży przedmiotowego lokalu z wolnej ręki, a nie w drodze licytacji. Jedyne fragment zeznań, którego wiarygodność wzbudził uzasadnioną wątpliwość Sądu, dotyczył rzekomego braku wiedzy pozwanego o możliwości pozasądowego porozumienia się z powódką. Sąd nie dał wiary pozwanemu, by ten nie miał wiedzy o takiej możliwości, bowiem okoliczność ta wynikała wprost z treści przesyłanych pozwanym wezwań do zapłaty, które zresztą pozwany Z. Ł. odbierał osobiście (k. 26 i 28 verte).

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnika pozwanego Z. Ł. złożony w piśmie procesowym z dnia 22 czerwca 2016 r. Sąd nie zezwolił na złożenie przedmiotowego pisma przygotowawczego, uznając je za spóźnione. Fachowy pełnomocnik pozwanego w osobie r.pr. B. K. wystąpił bowiem z ww. pismem dopiero po upływie przeszło 6 miesięcy od daty udzielenia mu przez pozwanego pełnomocnictwa (vide: k. 318 verte w zw. z k. 262). Co więcej pełnomocnik pozwanego nie uprawdopodobnił, iż nie zgłosił wywiedzionych twierdzeń we wcześniejszym terminie bez swojej winy ani że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy, nie powołał się również na istnienie innych wyjątkowych okoliczności. Natomiast zgodnie z dyspozycją art. 207 § 6 k.p.c. w takim przypadku Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody.

Na rozprawie w dniu 14 lipca 2016 r. Sąd oddalił także wniosek pozwanych o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o sygn. akt (...) toczącej się przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku

z wniosku kuratora P. J. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem częściowo ubezwłasnowolnionego G. Ł.. Przedmiotowy wniosek nie został rozpoznany przez ww. Sąd pomimo upływu kilku lat, a termin rozprawy został wyznaczony dopiero na wrzesień 2016 r., jednakże trudno stwierdzić czy wniosek kuratora na tym terminie rozprawy zostanie merytorycznie rozpoznany. W konsekwencji powyższego, Sąd orzekający w niniejszej sprawie doszedł do przekonania, iż brak jest podstaw do zawieszenia postępowania w sytuacji, gdy niewiadomym jest kiedy postępowanie przez Sądem Rejonowym Gdańsk- Południe w Gdańsku zostanie prawomocnie zakończone, a brak podejmowania czynności we właściwym terminie przez w/w sąd rejonowy nie może obciążać powoda.

W ocenie Sądu, dla ustalenia zasadności złożonego pozwu wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, że żadna ze stron postępowania przed zamknięciem rozprawy, nie zgłosiła nowych wniosków dowodowych. Nadto ani powódka, ani pozwani nie zażądali uzupełnienia przeprowadzonego postępowania dowodowego. Natomiast dla Sądu zgromadzony materiał dowodowy był w pełni wystarczający do wydania orzeczenia w sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowa spółdzielnia domagała się nakazania sprzedaży przysługującego pozwanym braciom Z. Ł. i G. Ł. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) - dalej jako „u.w.l.”- 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. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. (ust. 2).

Powódka w toku procesu przedłożyła listę obecności na zebraniu w dniu 31 marca 2014 r. (k. 327-328), na którym podjęto uchwałę nr 5 w sprawie wytoczenia powództwo o długotrwałym zaleganiu z należnymi opłatami wobec powódki przez pozwanych jako właścicieli lokalu nr (...) (k. 334). Nadto jak wynika z treści zeznań członków zarządu powódki przedmiotowa uchwała podjęta została na Walnym Zebraniu wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową (k. 307). Ani pozwany Z. Ł., ani reprezentujący interesy częściowo ubezwłasnowolnionego G. Ł. kurator P. J. nie podważali skuteczności ani ważności przedmiotowej uchwały. Natomiast pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 22 czerwca 2016 r., w którym wywodził on, iż analizowana uchwała rzekomo nie spełnia wymogów ustawowych niezbędnych do skierowania powództwa o przymusową sprzedaż lokalu na drogę sądową nie wywołało skutków prawnych, gdyż Sąd nie zezwolił na jego złożenie jako spóźnionego. Słusznie natomiast podniósł pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 14 lipca 2016 r., że pozwany Z. Ł. ani nie zaskarżył przedmiotowej uchwały nr 5, pomimo prawidłowego zawiadomienia pozwanego o zebraniu właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, ani nie kwestionował jej ważności w toku niniejszego postępowania.

Biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd nie miał uzasadnionych wątpliwości co do okoliczności przytoczonych w pozwie, a nadto w ocenie Sądu okoliczności te nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Wobec powyższego Sąd uznał za wykazaną okoliczność, że większość właścicieli lokali wyraziła zgodę na wytoczenie niniejszego powództwa.

W tym stanie rzeczy niepodważalnie powódka wykazała legitymację procesową do wytoczenia niniejszego powództwa.

W piśmiennictwie wskazuje się, że sankcja wskazana w art. 16 ust. 1 u.w.l., ma postać przyznanego wspólnocie mieszkaniowej roszczenia o nakazanie niesolidnemu lub niesubordynowanemu właścicielowi sprzedaży lokalu (por. R. Diczek, Komentarz do art.16 ustawy o własności lokali, LEX). Tak dotkliwe sankcje związane są z jednej strony z koniecznością zabezpieczenia materialnych interesów innych właścicieli lokali, a z drugiej - z zabezpieczeniem innych praw współwłaścicieli. (por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 listopada 2001 r., I ACa 841/01, Wokanda 2002, nr 11, poz. 45).

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 ustawy, 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, 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 Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2006 r., VI ACa 353/06, LEX nr 693977; Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 16 ustawy o własności lokali).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy należy zauważyć, że postępowanie bezspornie wykazało, iż pozwani począwszy od 2004 r. nie wywiązują się z obowiązku uiszczania opłat na rzecz powodowej wspólnoty mieszkaniowej, o czym świadczą wydane na jej rzecz nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Nie bez znaczenie pozostaje przy tym fakt, że powódka nie wszczęła egzekucji komorniczej z powodu częściowego ubezwłasnowolnienia pozwanego G. Ł., ale dążyła do polubownego rozstrzygnięcia sporu, informując o takiej możliwości pozwanych w kierowanych do nich wezwaniach do zapłaty. Tak więc powódka pierwotnie usiłowała dochodzić swoich roszczeń polubownie i dopiero po bezskutecznym wezwaniu pozwanych do zapłaty i braku porozumienia, wytoczyła powództwo w niniejszej sprawie. Mimo tego Sąd procedując w niniejszej sprawie miał zarówno na względzie wnioski pozwanych o zawieszenie postępowania jak i zasady współżycia społecznego, na które zarówno pozwany Z. Ł. jak i kurator pozwanego G. Ł. konsekwentnie się powoływali. Ostatecznie jednak Sąd oddalił wnioski pozwanych o zawieszenie niniejszego postępowania, bowiem opieszałość Sądu Rejonowego Gdańsk- Południe w Gdańsku w sprawie (...) była tak znacząca, iż mogłaby spowodować nieuzasadnioną przewlekłość niniejszego postępowania. Sąd wziął pod uwagę okoliczność, iż sprzedaż przedmiotowego lokalu z wolnej ręki dotychczas nie nastąpiła. Jednakże w ocenie Sądu, powyższe ustalenie nie stworzyło podstaw do obciążania konsekwencjami opieszałości Sądu Rejonowego Gdańsk- Południe w Gdańsku właśnie strony powodowej (Sądowi rozpoznającemu niniejszą sprawę nie są znane przyczyny nie rozpoznania do tej pory w/w wniosku). Nie ulega natomiast wątpliwości, że pozwani nie kwestionowali ani swojego zadłużenia (faktu jego istnienia oraz wysokości), ani prawa powódki do skorzystania z uprawnienia sprzedaży przedmiotowego lokalu w drodze licytacji. Pozwani podnosili jedynie, iż z punktu widzenia ich interesów zasadnym byłoby umożliwienie im sprzedaży lokalu nr (...) z wolnej ręki i te okoliczności Sąd orzekający w niniejszej sprawie wziął pod uwagę, odraczając kolejne terminy rozpraw celem ustalenia w Sądzie Rejonowym Gdańsk- Południe w Gdańsku przynajmniej przybliżonego terminu zakończenia postępowania w sprawie (...), co nie przyniosło jednak oczekiwanego efektu. Wniosek kuratora P. J. nie został rozpoznany pomimo upływu prawie 3 lat, a termin rozprawy w analizowanym procesie wyznaczono dopiero na wrzesień 2016 r. z tym, że brak jest podstaw do stwierdzenia, iż faktycznie na tym terminie przedmiotowy wniosek zostanie rozpoznany, a jeśli tak- to czy zostanie uwzględniony. W tym stanie rzeczy Sąd stwierdził, iż dalsze zwlekanie z wydaniem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie byłoby niekorzystne nawet dla samej strony pozwanej, albowiem powoduje sukcesywne narastanie zadłużenia oraz kosztów, które ostatecznie pozwani będą musieli pokryć z uzyskanych dzięki sprzedaży przedmiotowego lokalu środków. Na marginesie Sąd pragnie wskazać, że zasady współżycia społecznego nie pozwalają także na obarczanie opieszałością Sądu Rejonowego Gdańsk- Południe w Gdańsku poczynionymi w postępowaniu (...) wyłącznie powódki. Tym bardziej, że pozwani nie podjęli żadnych działań, by przyspieszyć bieg sprawy z wniosku kuratora P. J. albo przynajmniej zintensyfikować działania podejmowane przez Sąd w tym zakresie. Ani kurator, ani pozwany Z. Ł., pomimo toczącego się niniejszego postępowania, nie wystąpili z pismami



ponaglającymi Sąd w czynnościach w sprawie (...) brak dowodów na kierowanie tego rodzaju korespondencji jak również na podjęcie interwencji u Przewodniczącego (...) czy nawet Prezesa Sądu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że zaktualizowały się zatem przesłanki nakazania sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego własnością G. Ł. i Z. Ł. w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości pozwaną jako stronę przegrywającą niniejszą sprawę.

W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 7.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się: uiszczona przez powódkę opłata od pozwu w kwocie 2.000 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki w postępowaniu przed Sądem I instancji w kwocie 3.600 zł oraz w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 1.800 zł wraz z opłatą skarbową w kwocie 17 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego, Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349) w postępowaniu przed Sądem I instancji, natomiast w postępowaniu zażaleniowym na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 ww. rozporządzenia (punkt II lit. a sentencji wyroku).

Z uwagi na okoliczność, że powódka w niniejszym procesie została zwolniona od kosztów sądowych ponad kwotę 2.000 zł, natomiast opłata od pozwu w sprawie stosownie do treści art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych winna zostać uiszczona w wysokości 7.500 zł (5% x 150.000 zł), powstałą różnicę, czyli kwotę 5.500 zł, Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu, o czym orzekł w punkcie II lit. b wyroku.

/-/ SSO Małgorzata Małecka