

Sygn. akt I C 492/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant st. sekr. sąd. Edyta Smolińska-Kasza

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa (...) w O.

przeciwko **P. S.**

o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążania powódki nieuiszczoną częścią kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 492/16

UZASADNIENIE

(...) w O. wystąpiła z pozwem o nakazanie sprzedaży przysługującego pozwanemu P. S. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w O. przy ul. (...) w drodze licytacji przeprowadzonej na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości ze względu na rażące naruszenie przez pozwanego zasad współżycia społecznego, nie przestrzeganie zasad porządku i czystości, uniemożliwiające pozostałym mieszkańcom spokojne i bezpieczne zamieszkiwanie. Ponadto wskazała, że pozwany nie uiszcza długotrwale opłat z tytułu czynszu.

(...) wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że okoliczności przedstawione w pozwie dotyczące jego niewłaściwego zachowania nie polegają na prawdzie. Wskazał nadto, że odstąpił od uiszczania czynszu, albowiem spółdzielnia nie wywiązuje się z nałożonych na nią obowiązków, polegających m.in. na naprawie kaloryferów w jego mieszkaniu. (k. 120, 123v)

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany P. S. w dniu 21 czerwca 2006 r. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. w budynku przy ul. (...). Wymieniony zamieszkuje pod wskazanym adresem sam, utrzymuje się z emerytury w wysokości około 5.000 zł miesięcznie.

(bezsporne, kopia aktu notarialnego k. 13 – 16, księga wieczysta KW nr (...) k. 17-24)

W grudniu 2015 r. i styczniu 2016 r., na skutek skarg mieszkańców bloku przy ul. (...) w O., przeprowadzono kontrole w miejscu zamieszkania pozwanego, w wyniku których ustalono, że wymieniony samowolnie gromadzi w suszarni budynku swoje rzeczy, w tym łatwo psującą się żywność. Ponadto wykorzystuje przedmiotowe pomieszczenie do

trzymania psa. W wyniku powyższego zostało ono zanieczyszczone, dochodzi z niego fetor. Ustalono również, że pozwany przechowuje na IX piętrze, na wspólnym korytarzu, meble.

Pozwany, pomimo skierowanych do niego w dniach 30 grudnia 2015 r. i 7 stycznia 2016 r. ze strony spółdzielni nakazów uporządkowania pomieszczeń, nie wywiązał się z tych zobowiązań. Wobec bezczynności pozwanego, w dniu 13 stycznia 2016 r. spółdzielnia usunęła zgromadzoną w suszarni, psującą się, żywność.

Pismami z dnia 14 stycznia, 27 kwietnia i 5 maja 2016 r. pozwany ponownie został wezwany do usunięcia pozostałych, stanowiących jego własność, przedmiotów znajdujących się w suszarni i na wspólnym korytarzu, nadto do przestrzegania zasad współżycia społecznego.

W dniu 18 stycznia 2016 r. doszło do awarii grzejnika w mieszkaniu pozwanego, na skutek której zalany został lokal położony piętro niżej. Pozwany, zgodnie z regulaminem, został zobligowany do dokonania naprawy usterki na własny koszt.

W okresie od stycznia do końca czerwca 2016 r. - co potwierdza treść załączonej do akt dokumentacji spółdzielni, skarg mieszkańców oraz wyniki wszczętych w związku z tym postępowań, jak też zeznania przesłuchanych świadków – pozwany:

- a) wielokrotnie naruszał ciszę nocną,
- b) pomalował sprayem ściany windy,
- c) nie sprzątał nieczystości po swoim psie, który załatwiał swoje potrzeby na klatce schodowej,
- d) wulgarnie odnosił się do sąsiadki,
- e) zamknął zawór wody pozbawiając w ten sposób sąsiadkę dostępu do wody (k. 53);
- f) nie uporządkował rzeczy znajdujących się w suszarni i na korytarzu klatki schodowej.

Pozwany nie uiszcza nadto świadczeń z tytułu czynszu. Zaległość na dzień 30 września 2016 r. względem spółdzielni wynosiła z tego tytułu 2.935,27 zł.

(dowód: korespondencja k. 25- 40, 42-59, 67, 119; dokumentacja fotograficzna k. 41, 68-86; regulamin spółdzielni k. 61-66; zeznania J. B. k. 120v-121, (...) k. 121; I. J. k. 121v-122; J. J. k. 122; I. K. k. 122v-123; G. R. k. 123; informacja o zaległościach k. 118)

Część ze wskazanych incydentów została objęta postępowaniem w sprawie o wykroczenia.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 13.05.2016 r. w sprawie (...) pozwany został uznany za winnego wykroczenia z art. 77 kw polegającego na braku zachowania zwykłych i nakazanych środków ostrożności przy trzymaniu psa,

Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 13.06.2016 r. w sprawie (...) (od którego pozwany nie wnosił środków odwoławczych) pozwanego uznano winnym wykroczenia polegającego na umieszczeniu w dniu 13 marca 2016 r. napisów na ścianie windy.

Postanowieniem z dnia 29.08.2016 r. w sprawie(...) umorzono postępowanie w sprawie o wykroczenie polegające na umieszczaniu napisów na budynku powódki bez jej zgody, gdyż w świetle opinii biegłego psychiatry w trakcie popełnienia tego czynu pozwany miał zniesioną zdolność do rozpoznania znaczenia czynu i pokierowania swym postępowaniem z powodu wystąpienia epizodu hipomaniakalnego.

(dowód: orzeczenia wraz z uzasadnieniami. 140-142, 146, 151-152; opinie sądowo-psychiatryczne k. 143-145, 147-150)

Z treści opinii sądowo – psychiatrycznej biegłego psychiatry sporządzonej na potrzeby przedmiotowej sprawy wynika, że w okresie podejmowania przez P. S. opisanych pozwem zachowań wymieniony chorował na chorobę psychiczną o obrazie klinicznym epizodu hipomaniakalnego, w związku z czym znajdował się on w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podejmowanie decyzji i kierowanie swym postępowaniem.

(dowód: opinia sądowo-psychiatryczna k. 162-165)

Na wniosek (...) w O. Wojewódzki Zespół (...) w O. prowadzi na podstawie art. 29 ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego postępowanie co do osoby P. S..

(dowód: pismo (...) k. 136-137)

Uchwałą nr (...)z dnia 6 lipca 2016 r. Rada Nadzorcza (...) w O. zobowiązała zarząd Spółdzielni do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) w drodze licytacji.

(dowód: uchwała z dnia 06.07.2016 r. k. 60)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie może zostać uwzględnione.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.; w skrócie u.w.l.), zgodnie z którym, 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 do spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222; w skrócie u.s.m). Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Dla uwzględnienia powództwa na tej podstawie konieczne jest zatem ustalenie, czy spełnione są przesłanki umożliwiające wytoczenie powództwa, np. fakt długotrwałego zalegania z opłatami na chwilę orzekania, bądź wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czy też czynienia - przez swoje niewłaściwe zachowanie - korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Udowodnienie wskazanych przesłanek spoczywa przy tym na stronie dochodzącej roszczeń, czyli w niniejszej sprawie – spółdzielni.

Zaznaczyć również należy, że uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. w zw. z art. 17 ust. 10 u.s.m. jest najdalej idącym uprawnieniem spółdzielni do ingerowania w prawo własności lokalu. Jego charakter i skutki prowadzące do pozbawienia przysługującego lokatorowi prawa do mieszkania sprawiają, że nie może podlegać wykładni rozszerzającej i powinien być stosowany z rozwagą i szczególną ostrożnością. Zważywszy przy tym, że przesłanki stosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. wymagają ustalenia, że naruszenie obowiązujących norm było rażące, uporczywe, długotrwale lub niewłaściwe, w ocenie Sądu konieczne jest również przypisanie sprawcy tych naruszeń świadomości ich bezprawności, zaś w przypadku uporczywości zachowania również szczególnego negatywnego nastawienia do obowiązujących norm.

W realiach sprawy - biorąc pod uwagę korespondujące ze sobą zeznania świadków: J. B., M. K., I. J., J. J., I. K. i G. R., mające potwierdzenie w pismach spółdzielni, skargach mieszkańców oraz orzeczeniach Sądu Rejonowego w Olsztynie - nie budzi wątpliwości, że P. S. w okresie od grudnia 2015 r. do czerwca 2016 r. notorycznie podejmował zachowania godzące w porządek opierający się zarówno na normach współżycia społecznego, jak też przepisach

Regulaminu porządku domowego obowiązującego w (...)w O.. Pozwany nie stosował się bowiem, wbrew § 12, § 15, § 17 i 18 Regulaminu, do powszechnie panujących w bloku wielorodzinnym zasad wielokrotnie naruszając ciszę nocną, malując sprayem ściany windy, nie sprząając z klatki schodowej nieczystości po swoim psie, wulgarnie odnosząc się do sąsiadki, pozbawiając wymienioną w dniach 22 kwietnia i 19 maja 2016 r. dostępu do wody, jak też gromadząc samowolnie w suszarni budynku oraz na klatce schodowej IX piętra stanowiące jego własność przedmioty typu meble i żywność. Co istotne, wymieniony będąc wzywany przez spółdzielnię do uporządkowania przestrzeni wspólnej, jak też poszanowania zasad współżycia społecznego, zaniechał powyższego.

Nie budzi nadto wątpliwości fakt, wynikający z przedstawionych zaświadczeń o zaległościach w płatnościach pozwanego, że wymieniony długotrwale nie uiszcza czynszu, pomimo że dysponuje ku temu środkami finansowymi.

Te okoliczności uzasadniałyby nakazanie sprzedaży lokalu pozwanego w trybie przewidzianym w art. 16 u.w.l. w związku z art. 17 ust. 10 u.s.m.

Niemniej, w świetle opinii biegłego psychiatry sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, korespondującej z wnioskami ekspertyz wykonanych w toku postępowań karnych o sygn. akt (...)i (...), stwierdzić wypada, że P. S. w okresie podejmowania opisanych powyżej zachowań znajdował się w stanie wyłączającym świadome podejmowanie decyzji i kierowanie swym postępowaniem z uwagi na rozpoznanie u wymienionego choroby psychicznej o obrazie klinicznym epizodu hipomaniakalnego. Biegły szczegółowo wyjaśnił podstawy tych wniosków, a po uzupełnieniu opinia nie była kwestionowana, wobec czego mogła stanowić podstawę wiążących ustaleń.

W konsekwencji stwierdzenia, że pozwany dokonując naruszeń objętych pozwem i nie dokonując opłat należnych powodce, nie był w stanie kierować swoim postępowaniem, ani świadomie podejmować decyzji, powództwo nie może zostać uwzględnione. Jak bowiem wskazano wyżej, świadomość popełnionych naruszeń oraz ich bezprawności, jak również szczególne nastawienie podmiotowe ich sprawcy stanowią jedną z niezbędnych przesłanek umożliwiających zastosowanie sankcji przewidzianych w art. 16 u.w.l., a ich brak uniemożliwia pozbawienie uprawnionego przysługującego mu prawa do lokalu.

Nawet gdyby uznać, że okoliczności po stronie podmiotowej nie są istotne z punktu widzenia możliwości zastosowania przepisu art. 16 u.w.l., w ocenie Sądu w realiach niniejszej sprawy żądanie nakazania sprzedaży lokalu nie byłoby również zasadne z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Istotą tych zasad, których realizacji w życiu codziennym służą m.in. przepisy prawa cywilnego, jest strzeżenie praw podmiotowych. Wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do znaczącej redukcji tych praw wymagają zatem ostrożności i wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów sprawy, w tym dotyczących sytuacji osób w nią zaangażowanych. Osoby chore zasługują na szczególną ochronę, zaś pozbawianie ich prawa do mieszkania za zachowania, których przyczyna wynika wyłącznie z choroby, nie mieści się w kanonie zachowań społecznie i powszechnie akceptowanych.

W tym kontekście żądanie przez powódkę nakazania sprzedaży lokalu pozwanego bez wyczerpania innych możliwości udzielenia mu należałoby ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i – zgodnie z art. 5 k.c. - nie podlegające ochronie. Zasady współżycia społecznego nakazywałyby bowiem w takich przypadkach raczej podjęcie kroków zmierzających do udzielenia takim osobom specjalistycznej pomocy, czemu – jak się wydaje – miało służyć zawiadomienie ośrodka pomocy społecznej o sytuacji pozwanego, czemu nie służy zaś powództwo o zezwolenie na sprzedaż lokalu.

Z przytoczonych względów powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I sentencji wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 k.p.c., wobec oddalenia powództwa powódka powinna ponieść nieuiszczone koszty sądowe, obejmujące wydatki na opinie biegłego. Wielość i charakter opisanych pozwem zachowań pozwanego mogły jednak uzasadniać przekonanie powódki o słuszności i celowości wytoczenia powództwa. Mając zatem na uwadze, że powództwo zostało oddalone wskutek ujawnienia charakteru schorzeń pozwanego oraz ich wpływu na zachowanie objęte pozwem, Sąd uznał, że

zachodzą szczególne okoliczności w rozumieniu art. 102 k.p.c., które uzasadniają odstąpienie od obciążania powódki nieuiszczoną częścią kosztów sądowych.