

sygn. akt **IC 1088/16**

Dnia 28 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w N. I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Paweł Poręba

Protokolant : st. sekr. sąd. Bożena Zaremba

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2017 roku w N. na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej Z. 8 w N.**

przeciwko **J. T. (1) i S. T.**

o nakazanie sprzedaży lokalu

**I. zarządza sprzedaż w drodze licytacji przez komornika sądowego na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących egzekucji z nieruchomości - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na nieruchomości przy ul. (...) w N. dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) na podstawie art. 16 ustawy z 24.06.1994 o własności lokali ,**

**II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 9.660zł ( dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu**

SSO Paweł Poręba

Sygn. akt: IC 1088/16

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 28 września 2017 roku**

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Z. 8 w N. w pozwie złożonym w dniu 29 września 2016 roku przeciwko J. T. (1) i S. T. domagała się zarządzenia sprzedaży w drodze licytacji przez komornika sądowego na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących egzekucji z nieruchomości - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w N., dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) w oparciu o przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) we wspólnocie mieszkaniowej budynku położonego w N. przy ul. (...).

Pozwani umową z dnia 01 września 2014 roku oddali przedmiotowy lokal w użyczenie swojemu synowi J. T. (2). Wraz z nim w lokalu przebywa jego żona J. P.. J. T. (2) i J. P. od chwili kiedy wprowadzili się do lokalu pozwanych swoim zachowaniem wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu co czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. W szczególności w 2014 roku rozpoczęli oni w lokalu pozwanych hodowlę kilkunastu psów. Zwierzęta nie są wyprowadzane z lokalu na zewnątrz. Skutkowało to powstaniem silnego odoru w całym budynku. Nieczystości i psie odchody J. T. (2) i J. P. wyrzucają z lokalu przez okno i zalegają one pod budynkiem. Zanieczyszczają też klatkę schodową. Nadto poprzez częste awantury i kłótnie zakłócają oni porządek

domowy. Zastrasza pozostałych mieszkańców, kierują wobec nich groźby oraz używają słów powszechnie uznanych za obelżywe. Strona powodowa kilkakrotnie wzywała pozwanych jako właścicieli lokalu do podjęcia działań w celu poprawy sytuacji, jednak bezskutecznie.

Pozwani z uwagi na monity strony powodowej skierowali do sądu jedynie powództwo o przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń a także powództwo o eksmisję przeciwko J. P.. Działania te nie przyniosły efektu. Przeciwnie wzmogły eskalacje negatywnych zachowań J. T. (2) i J. P. co czyni korzystanie z innych lokali bardziej uciążliwym.

Dlatego uchwałą nr (...) z dnia 21 października 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa Z. 8 wyraziła zgodę zarządowi na wystąpienie z powództwem z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o nakazanie sprzedaży lokalu pozwanych.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 16 października 2016 roku ( k. 86-109 ) pozwani J. T. (1) i S. T. wnieśli o oddalenie powództwa za przyznaniem na ich rzecz kosztów procesu.

Z ostrożności procesowej pozwani złożyli wniosek o zawieszenie postępowania z urzędu na podstawie art. 177 § 1 ust. 1 k.p.c. podając, że rozstrzygnięcie niniejszej sprawy zależy od wyniku innego postępowania cywilnego, tj. ich pozwu złożonego przed Sądem Okręgowym w N. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani przyznali, że są właścicielami spornego lokalu zajmowanego obecnie przez ich syna J. T. (2) i synową J. P.. Pozwani przyznali, że byli informowani przez stronę powodową o skargach lokatorów na zachowania ich syna i J. P.. Pozwani zarzucili, iż podjęli niezwłoczne działania w celu rozwiązania problemu. W szczególności odmówili ponownego zameldowania w lokalu J. P., bo to ona jest prowadząca niepożądanych zachowań i właścicielką psów. Złożyli też pozew w sprawie IC 990/15 przed Sądem Rejonowym w N. przeciwko J. T. (2) i J. P. o nakazanie usunięcia hodowli psów oraz zakazanie na przyszłość ponownego ich wprowadzania do lokalu. W dniu 25 listopada 2015 roku zapadł wyrok uwzględniający powództwo. Wyrok ten był podstawą egzekucji przez komornika sądowego. Pozwani skierowali także wnioski do Urzędu Miasta w N. i do Towarzystwa (...) w N. o odebranie zwierząt lub o pomoc w usunięciu zwierząt. Działania te okazały się jednak bezskuteczne.

Pozwani złożyli także pozew w sprawie IC 991/15 przed Sądem Rejonowym w N. przeciwko J. P. o eksmisję, która wówczas nie była jeszcze żoną J. T. (2) i nie służyła jej ochrona prawna z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Na dzień złożenia odpowiedzi na pozew sprawa ta nie była jeszcze zakończona.

Wielokrotnie wzywali na nieruchomości policję w celu uporządkowania sytuacji, ale i te działania nie przynosiły oczekiwanego rezultatu.

Zdaniem pozwanych uciążliwości związane z zachowaniem J. T. (2) i J. P. są odczuwane głównie przez bezpośrednich sąsiadów, a pozostali sąsiedzi są obciążeni niedogodnościami jedynie pośrednio lub w mniejszym stopniu. Stąd to strona powodowa powinna udowodnić, że jest inaczej. Dodatkowo w wypadku powstałych szkód pozwani szybko je naprawiali na własny koszt, mimo, że mogli pozostawić właścicielom lokali dochodzenie takich roszczeń wprost od J. T. (2) i J. P..

W ocenie pozwanych powództwo złożone w niniejszej sprawie jest drastycznym środkiem prawnym, a jego uwzględnienie może doprowadzić do sprzedaży ich lokalu po cenie niższej od rynkowej wartości lokalu. Dlatego takie działanie strony powodowej pozwani ocenili jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2016 roku ( k. 113 ) podtrzymała pozew w całości. Wniosła o oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania podając, że pozwani nie wykazali, aby toczyła się sprawa o stwierdzenie nieważności lub o uchylenie uchwały nr (...).

Postanowieniem z dnia 03 stycznia 2017 roku ( k. 116 ) Sąd Okręgowy w N. zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. z uwagi na okoliczność, iż w sprawie do sygn. akt. I C 1181/16 z powództwa S. T. i J. T. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Z. 8 w N. o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) doszło do zawiśnięcia sporu.

Na rozprawie z dnia 28 września 2017 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie ( k. 162/2 od 00:08:41 ).

Strona powodowa podtrzymała na rozprawie z dnia 28 września 2017 roku pozew w całości, podając ( k. 162 od 00:01:52 ), że Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązana została przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w N. do wykonania ekspertyzy stropu pod lokalem pozwanych, który przeciwka odchodami psów.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa ( k. 162 od 00:05:00 ) oraz przedłożyli dokumenty ( k. 131-161 ) na okoliczność, że podejmują działania zmierzające do naprawy sytuacji. Z ostrożności procesowej pozwani wnieśli o nieobciążanie ich kosztami procesu ( k. 162/2 od 00:06:25 ).

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

Pozwani J. T. (1) i S. T. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. składającego się z kuchni, pokoju, łazienki, przedpokoju o powierzchni 43,63 m<sup>2</sup> objętego księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w N..

Z prawem własności lokalu związany jest udział w częściach wspólnych i urządzeniach budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym działki wynoszący (...).

**Dowód:** / odpis z księgi wieczystej KW nr (...), k. 13-14 /

W budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. wyodrębnionych jest trzydzieści dziewięć lokali stanowiących odrębną własność.

Ogół właścicieli lokali stanowi Wspólnotę Mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd. Zarządcą jest W. G..

Zgodnie z regulaminem porządku domowego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. obowiązuje cisza nocna od godziny 22.00 do 7.00. Właściciele lokali odpowiadają za zachowania zarówno swoich domowników jak i innych osób korzystających z ich lokali. Zobowiązani są między innymi do dbania o czystość swoich lokali a z racji przetrzymywania w lokalach zwierząt do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia dla życia i zdrowia ani zakłócać spokoju. Pomieszczenia wspólne również mają być utrzymywane w czystości oraz zabronione jest wystawianie i przetrzymywanie śmieci na klatce schodowej.

**Dowód:** / regulamin porządku domowego z sierpnia 2009 roku, k. 129-130; uchwała nr 6/2013, k. 4-5; zeznania świadka B. P., k. 162/2 od 00:13:19; zeznania świadka W. O., k. 163 od 00:23:58; zeznania świadka J. S., k. 163/2 od 00:30:01; zeznania świadka M. A., k. 163/2 od 00:42:11; zeznania świadka A. B., k. 164 od 00:56:14; zeznania świadka T. S., k. 164/2 od 01:02:39; zeznania świadka K. M., k. 164/2 od 01:12:05 /

Pozwani J. T. (1) i S. T. nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N., lecz w L. przy ul. (...).

Lokal pozwanych od kilku zajmuje ich syn J. T. (2) na podstawie pisemnej umowy użyczenia z dnia 01 września 2014 roku zawartej przez niego z pozwaną J. T. (1).

Zgodnie z umową użyczenia pozwana J. T. (1) zezwoliła synowi na bezpłatne użytkowanie lokalu do 31 grudnia 2020 roku.

W § 9 umowy wskazano, że użyczający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy zachowanie biorącego do użyczenia jest uciążliwe dla korzystających z innych lokali w budynku.

J. T. (2) wprowadził do lokalu swoją konkubinę J. P., którą pozwani na prośbę syna zameldowali czasowo do 31 sierpnia 2015 roku.

W dniu 10 lutego 2016 roku J. T. (2) i J. P. zawarli związek małżeński.

**Dowód:** / w aktach Sądu Rejonowego w N. do sygn. akt I C 990/15 – w szczególności: umowa użyczenia lokalu mieszkalnego z dnia 01 września 2014 roku, k. 17; pozew, k. 1-3;

W aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt II W 272/16 – kopia aktu małżeństwa, k. 48 /.

W niedługim czasie od zamieszkania w lokalu pozwanych J. T. (2) i J. P. zaczęli sprowadzać psy i w lokalu pozwanych przetrzymywali permanentnie co najmniej kilkanaście zwierząt jednocześnie.

Psy w lokalu pozwanych były karmione i w lokalu załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne, nie były też zabierane na spacer.

Niejednokrotnie J. T. (2) i J. P. psie odchody wyrzucali przez balkon tak, iż zaśmiecali w ten sposób balkony sąsiednich mieszkańców lub obejście wokół budynku.

Śmieci i nieczystości wystawiali oni też w foliowych reklamówkach na klatce schodowej przed wejściem do lokalu pozwanych.

Z mieszkania pozwanych na klatkę schodową przez drzwi, a przez ściany oraz strop do sąsiednich lokali wydostawały się nieprzyjemne zapachy psich odchodów i ślady nieczystości.

Odgłosy szczekania i wycia psów przechowywanych w lokalu pozwanych docierały także do sąsiednich mieszkań niezależnie od pory dnia i zakłócały ciszę nocną.

Dochodziły także do tego odgłosy awantur i codziennych kłótni między J. T. (2) i J. P..

Wszystko to razem sprawiało poważną uciążliwość dla innych mieszkańców budynku przy ul. (...) w N..

Mieszkająca bezpośrednio pod lokalem pozwanych M. A. po kilku miesiącach zauważyła, że nieczystości z lokalu pozwanych przechodzą przez strop do jej lokalu. Dwukrotnie występowała do ubezpieczyciela o odszkodowanie za szkodę w zalaniu nieczystościami i jej roszczenie było uwzględniane.

Mimo to z uwagi na brak poprawy w 2016 roku M. A. wyprowadziła się i jej lokal stoi pusty.

**Dowód:** / zeznania świadka B. P., k. 162/2 od 00:13:19; zeznania świadka W. O., k. 163 od 00:23:58; zeznania świadka J. S., k. 163/2 od 00:30:01; zeznania świadka M. A., k. 163/2 od 00:42:11; zeznania świadka A. B., k. 164 od 00:56:14; zeznania świadka T. S., k. 164/2 od 01:02:39; zeznania świadka K. M., k. 164/2 od 01:12:05; dokumentacja fotograficzna, k. 46-47, k. 68-72, k. 77-83 /.

W okresie od listopada 2014 roku do października 2016 roku w budynku przy ul (...) w lokalu pozwanych miało miejsce łącznie dwadzieścia interwencji policji oraz kilkanaście interwencji straży miejskiej.

Interwencje dotyczyły generalnie awantur i kłótni między J. T. (2) a J. P., zakłócania przez nich ciszy nocnej i ich nieporozumień z sąsiadami.

**Dowód:** / informacja Komendy Miejskiej Policji z dnia 10 października 2016 roku, k. 32; informacja Urzędu Miasta N. z dnia 10 października 2016 roku wraz z notatkami urzędowymi straży miejskiej, dokumentacja fotograficzna, k. 33- 83 /.

Przeciwko J. T. (2) i J. T. (1) toczyło się przed Sądem Rejonowym w N. w sprawie Do sygn. akt II W 273/16 połączone postępowanie o wykroczenie z art. 51 § 1 kodeksu wykroczeń. Byli oni obwinieni o to, że od lutego 2015 roku do 26 stycznia 2016 roku w N. przy ul. (...) poprzez krzyki, wyzwiska, awantury, używanie słów nieprzyzwoitych, plucie po drzwiach i klatce schodowej, trzaskanie drzwiami, puszczenie głośnej muzyki zakłócali spokój i porządek mieszkańcom w bloku w N. przy ul. (...) klatka A.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 19 września 2016 roku Sąd uznał obwinionych winnych zarzucanego im czynu za okres od 4 kwietnia 2015 roku do 26 stycznia 2016 roku i wymierzył im kary grzywny.

J. T. (2) był w przeszłości karany za przestępstwa.

**Dowód:** / w aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt II W 273/16 –wniosek o ukaranie, k. 1; karta karna, k. 49-50; protokół rozprawy, k. 28-33; wyrok, k. 34;

w aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt II W 272/16 – wniosek o ukaranie, k. 1 /.

Problem uciążliwości ze strony J. T. (2) i J. T. (1) ( P. ) był omawiany na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N..

Właściciele i lokatorzy mieszkań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. zwracali uwagę bezpośrednio J. T. (2) i J. T. (1) na ich zachowanie i hodowlę psów oraz na naruszanie przez nich porządku domowego. Ich uwagi nie były respektowane, a w odpowiedzi na nie J. T. (2) i J. T. (1) kierowali do sąsiadów wulgaryzmy, inwektywy i groźby karalne a nawet pluli po klatce schodowej.

Właściciele i lokatorzy mieszkań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. składali także zawiadomienia i skargi do zarządcy i zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie naruszania porządku domowego przez J. T. (2) i J. T. (1).

W oparciu o te informacje zarządca W. G. kierował wezwania do pozwanych i wzywał ich do przestrzegania obowiązującego porządku domowego. W wezwaniach poruszał problem nielegalnej hodowli psów w lokalu pozwanych, zapachów i nieczystości wychodzących z lokalu oraz awantur wszczynanych przez J. T. (2) i J. T. (1).

**Dowód:** / protokół z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21 października 2015 roku, k. 9; wezwanie z dnia 15 lipca 2015 roku, k. 10; wezwanie z dnia 07 maja 2015 roku, k. 11; wezwanie z dnia 09 marca 2015 roku, k. 12; wezwanie z dnia 29 września 2014 roku, k. 12A; zeznania świadka B. P., k. 162/2 od 00:13:19; zeznania świadka W. O., k. 163 od 00:23:58; zeznania świadka J. S., k. 163/2 od 00:30:01; zeznania świadka M. A., k. 163/2 od 00:42:11; zeznania świadka A. B., k. 164 od 00:56:14; zeznania świadka T. S., k. 164/2 od 01:02:39; zeznania świadka K. M., k. 164/2 od 01:12:05;

Pozwani J. T. (1) i S. T. w odpowiedzi na wezwania zarządcy informowali W. G., iż wyrazili zgodę na przebywanie J. P. w ich lokalu do 31 sierpnia 2015 roku, że są bezradni, a ich prośby o usunięcie psów kończą się awanturą.

Pozwani kierowali też wezwania do J. P., by usunęła ona psy i opuściła ich lokal z dniem 31 sierpnia 2015 roku.

Wezwania pozwanych kierowane do J. P. okazały się nieskuteczne.

Pozwem z dnia 18 września 2015 roku przed Sądem Rejonowym w N. w sprawie do sygn. akt I C 990/15 pozwani domagali się od J. T. (2) i J. P. usunięcia psów z ich lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w N., przywrócenia stanu poprzedniego poprzez wyczyszczenie mieszkania ze skutków bytności psów w postaci odchodów i zniszczeń, o zakazanie hodowania w mieszkaniu jakichkolwiek zwierząt bez zgody.

W uzasadnieniu pozwu J. T. (1) i S. T. przyznawali, że J. T. (2) – ich syn oraz J. P. – konkubina wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, a ich niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym.

Wyrokiem zaocznym z dnia 26 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w N. powództwo w całości uwzględnił i orzekł o kosztach procesu. Wyrok ten uprawomocnił się 30 grudnia 2015 roku.

W sprawie do sygn. akt I C 991/15 pozwanym wniesiono eksmisję J. T. (1) z ich lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w N..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy w N. powództwo oddalił z uwagi na to, że J. T. (1) jest żoną J. T. (2) będącego stroną umowy użyczenia.

**Dowód:** / w aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt I C 990/15 – pozew, k. 1-3; wyrok z dnia 26 listopada 2015 roku, k. 31; pismo pozwanej z dnia 02 grudnia 2014 roku, k. 14; pismo pozwanej z dnia 19 października 2014 roku, k. 15; pismo pozwanej z dnia 12 września 2014 roku, k. 16; pismo pozwanej z dnia 17 marca 2015 roku, k. 12; pismo pozwanej z dnia 17 sierpnia 2015 roku, k. 7; pismo pozwanej z dnia 11 sierpnia 2015 roku, k. 8; pismo pozwanych z dnia 21 lipca 2015 roku, k. 9; pismo pozwanych do zarządcy z dnia 21 lipca 2015 roku, k. 10;

w aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt I C 991/15 – protokół rozprawy z dnia 01 marca 2016 roku – zeznania J. T. (2); protokół rozprawy z dnia 24 stycznia 2017 roku – zeznania W. G.; wyrok z dnia 24 stycznia 2017 roku /.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. uznając, że pozwanym nie podejmują żadnych skutecznych działań w dniu 21 października 2015 roku na zebraniu podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na wystąpienie z powództwem z art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali przeciwko J. T. (1) i S. T. o nakazanie sprzedaży licytacyjnej ich lokalu.

W uzasadnieniu uchwały wskazano, że przebywający w lokalu pozwanych na zasadzie użyczenia J. T. (2) i J. T. (1) prowadzą w lokalu pozwanych hodowlę psów, że zwierzęta załatwiają potrzeby fizjologiczne w lokalu, że przez awantury zakłócany jest spokój domowy oraz zanieczyszczana jest klatka schodowa przez plucie.

Pozwani byli informowani prawidłowo o porządku obrad na zebraniu wspólnoty w dniu 21 października 2015 roku, ale w nim nie uczestniczyli.

**Dowód:** / protokół z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21 października 2015 roku, k. 9; uchwała nr (...) z dnia 21 października 2015 roku z uzasadnieniem, k. 7-8; pismo pozwanej z dnia 22 października 2015 roku, k. 105; pismo pozwanej z dnia 19 października 2015 roku, k. 106; zawiadomienie z dnia 13 października 2015 roku, k. 107; wyjaśnienie zarządcy, k. 113; zeznania świadka A. M., k. 165 od 01:21:18; zeznania świadka R. G. (1), k. 165 od 01:23:49 /.

Pozwem z dnia 11 października 2016 roku przed Sądem Okręgowym w N. w sprawie do sygn. akt I C 1181/16 pozwanym J. T. (1) i S. T. domagali się stwierdzenia nieważności ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) z 21 października 2015 roku.

W uzasadnieniu pozwu powoływali się na uchybienia formalne.

Domagali się zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwały.

Postanowieniem z dnia 28 października 2016 roku wniosek o zabezpieczenie Sąd Okręgowy w N. oddalił.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2017 roku Sąd Okręgowy w N. powództwo w sprawie I C 1181/16 oddalił. Wyrok uprawomocnił się w dniu 04 lipca 2017 roku.

**Dowód:** / w aktach Sądu Okręgowego w N. sygn. akt I C 1181/16 – pozew, k. 2-5; postanowienie z dnia 28 października 2016 roku, k. 22-26; wyrok z dnia 24 maja 2017 roku, k. 69; uzasadnienie wyroku, k. 72-82 /.

Od stycznia 2016 roku pozwani J. T. (1) i S. T. powołując się na wyrok w sprawie I C 990/15 zwracali się do Prezydenta Miasta w N. z wnioskiem o przejęcie na własność miasta psów i ich umieszczenie w schronisku dla zwierząt.

O interwencję pozwani wystąpili też do Towarzystwa (...) w N. pismem z dnia 20 lipca 2016 roku i 4 kwietnia 2017 roku oraz do Gminnego Schroniska dla (...) w S.

Działania te nie przyniosły rezultatów.

**Dowód:** / pismo pozwanych z dnia 13 stycznia 2016 roku, k. 96 i 150; pismo Prezydenta N. z dnia 15 lutego 2016 roku, k. 97 i 149; pismo pozwanych z dnia 16 maja 2016 roku, k. 98 i 148; pismo Prezydenta N. z dnia 14 czerwca 2016 roku, k. 99 i 147; pismo pozwanych z dnia 20 lipca 2016 roku, k. 100-101 i 145-146; pismo prezydenta N. z dnia 22 sierpnia 2016 roku, k. 102 i 144; pismo pozwanych z dnia 20 lipca 2016 roku, k. 103 i 151; pismo pozwanych z 04 kwietnia 2017 roku, k. 142; pismo pozwanych z dnia 04 kwietnia 2017 roku, k. 157-158; korespondencja mailowa z (...), k. 159-160; pismo pozwanych z dnia 24 stycznia 2017 roku, k. 156; pismo Gminnego Schroniska dla (...) w S. z 01 lutego 2017 roku, k. 155 /.

Pozwani J. T. (1) i S. T. powołując się na wyrok w sprawie I C 990/15 wystąpili w dniu 20 lipca 2016 roku o komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w N. z wnioskiem egzekucyjnym o opróżnienie lokalu z psów.

Pozwani byli wzywani przez komornika do wskazania miejsca przeniesienia zwierząt, ale tego nie uczynili.

Pismem z dnia 25 września 2017 roku pozwani wystąpili do Sąd Rejonowego w N. o egzekucję wyroku w sprawie I C 990/15 w części dotyczącej czynności zastępowalnej.

Postępowanie to jest w toku.

**Dowód:** / pismo pozwanych dnia 20 lipca 2016 roku do sprawy KM 28/16, k. 141; zawiadomienie komornika z dnia 03 listopada 2016 roku, k. 140; pismo pozwanych z dnia 10 stycznia 2017 roku, k. 139; pismo komornika z dnia 16 stycznia 2017 roku, k. 138; pismo pozwanych z dnia 24 stycznia 2017 roku, k. 137; pismo komornika z dnia 03 lutego 2017 roku, k. 136; pismo pozwanych z dnia 19 czerwca 2017 roku, k. 135 /.

Z uwagi na bezskuteczność dotychczasowych działań pozwanych zmierzających do usunięcia psów z ich lokalu i doprowadzenia do przestrzegania porządku domowego przez J. T. (2) i J. T. (3) zdesperowani właściciele lokali przy ul. (...) zainteresowali sprawą media lokalne i ogólnopolskie.

Na dzień zamknięcia rozprawy pozwani nie usunęli psów z ich lokalu.

Lokal pozwanych nadal zajmują syn pozwanych J. T. (2) i jego żona J. T. (1). W dalszym ciągu nie przestrzegają oni regulaminu porządku domowego.

Z lokalu pozwanych nadal wydostają się na klatkę schodową przez drzwi, a przez ściany oraz strop do sąsiednich lokali nieprzyjemne zapachy psich odchodów i ślady nieczystości. Odgłosy szczekania i wycia psów przechowywanych w lokalu pozwanych nadal docierają do sąsiednich mieszkań niezależnie od pory dnia i zakłócają ciszę nocną.

**Dowód:** / regulamin porządku domowego z sierpnia 2009 roku, k. 129-130; uchwała nr 6/2013, k. 4-5; zeznania świadka B. P., k. 162/2 od 00:13:19; zeznania świadka W. O., k. 163 od 00:23:58; zeznania świadka J. S., k. 163/2 od 00:30:01; zeznania świadka M. A., k. 163/2 od 00:42:11; zeznania świadka A. B., k. 164 od 00:56:14; zeznania świadka T. S., k. 164/2 od 01:02:39; zeznania świadka K. M., k. 164/2 od 01:12:05;

fakty znane z urzędu na podstawie publikacji na stronie internetowej (...) – w szczególności: artykuł z 03 sierpnia 2017 roku: „psia apokalipsa w mieszkaniu na czwartym piętrze. Strop się wali od fekaliiów 22 psów”; artykuł z 04 sierpnia 2017 roku: „jeśli odbierzecie mi psy to się zabiję – mówi właściciel 22 psów z Z.”; artykuł z 09 sierpnia 2017 roku: „groźba epidemii całkowicie realna! Ale sanepid 22 psów z mieszkania nie usunie...”; reportaż z programu (...)

w stacji (...) z 24 sierpnia 2017 roku dostępny na stronie (...) „szczekanie, fetor, groźby i wyzwiska. To są moje psy i się od nich odpie....” /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych przez strony do akt sprawy, dokumentów uzyskanych z wywiadów w toku postępowania, które nie były kwestionowane i nie wzbudziły też zastrzeżeń Sądu, dokumentów z akt spraw sądowych o sygnaturach I C 990/15, I C 991/15, II W 27316 i (...) Sądu Rejonowego N., dokumentów z akt sprawy I C 1181/16 Sądu Okręgowego z N. oraz zeznań świadków.

Bezspornie ( k. 13-14 ) pozwani J. T. (1) i S. T. są od kilku lat właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. składającego się z kuchni, pokoju, łazienki, przedpokoju o powierzchni 43,63 m<sup>2</sup> objętego księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w N.. Z prawem własności lokalu związany jest udział w częściach wspólnych i urządzeniach budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym działki wynoszący (...).

Pozwani nie zamieszkują jednak w tym lokalu lecz w L. przy ul. (...).

Lokal pozwanych od kilku zajmuje zaś ich syn J. T. (2) na podstawie pisemnej umowy użyczenia z dnia 01 września 2014 roku zawartej przez niego z pozwaną J. T. (1) ( k. 17 - w aktach Sądu Rejonowego w N. do sygn. akt I C 990/15 ).

Nie budzi wątpliwości, iż J. T. (2) wprowadził do lokalu swoją konkubinę J. P., którą pozwani na prośbę syna zameldowali czasowo do 31 sierpnia 2015 roku. W dniu 10 lutego 2016 roku J. T. (2) i J. P. zawarli związek małżeński ( k. 48 – w aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt II W 272/16 ).

Sąd uznał za udowodnione ( art. 6 k.c. ) twierdzenia strony powodowej zawarte w pozwie, iż lokatorzy zajmujący lokal pozwanych nie przestrzegają zasad regulaminu porządkowego ( k. 129-130 ).

Wniosek taki wynika wprost z materiału dowodowego zebranego w aktach spraw sądowych o sygnaturach I C 990/15, II W 27316 i (...) Sądu Rejonowego N. oraz uzyskanych na wniosek strony powodowej w toku niniejszego procesu informacji w Komendzie Miejskiej Policji ( k. 32 ) oraz w Urzędzie Miasta w N. ( k. 33-83 ).

W okresie od listopada 2014 roku do października 2016 roku w budynku przy ul (...) w lokalu pozwanych miało miejsce łącznie dwadzieścia interwencji policji oraz kilkanaście interwencji straży miejskiej. Interwencje dotyczyły generalnie awantur i kłótni między J. T. (2) a J. P. ( obecnie T. ), zakłócania przez nich ciszy nocnej i ich nieporozumień z sąsiadami.

Przeciwko J. T. (2) i J. T. (1) toczyło się też przed Sądem Rejonowym w N. w połączonej sprawie do sygn. akt II W 273/16 postępowanie o wykroczenie z art. 51 § 1 kodeksu wykroczeń. Byli oni obwinieni o to, że od lutego 2015 roku do 26 stycznia 2016 roku w N. przy ul. (...) poprzez krzyki, wyzwiska, awantury, używanie słów nieprzyzwoitych, plucie po drzwiach i klatce schodowej, trzaskanie drzwiami, puszczenie głośnej muzyki zakłócali spokój i porządek mieszkańcom w bloku w N. przy ul. (...) klatka A. Wyrokiem zaocznym z dnia 19 września 2016 roku Sąd uznał obwinionych winnych zarzucanego im czynu za okres od 4 kwietnia 2015 roku do 26 stycznia 2016 roku i wymierzył im kary grzywny. Dodać trzeba, iż J. T. (2) był w przeszłości karany za przestępstwa.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków B. P. ( k. 162/2 od 00:13:19; ), W. O. ( k. 163 od 00:23:58 ), J. S. ( k. 163/2 od 00:30:01 ), M. A. ( k. 163/2 od 00:42:11 ), A. B. ( k. 164 od 00:56:14 ), T. S. ( k. 164/2 od 01:02:39 ), K. M., k. 164/2 od 01:12:05 ) na okoliczność uciążliwości mieszkaniowych i negatywnych zachowań wywoływanych przez J. T. (2) i J. T. (1).

Wskazani świadkowie to właściciele innych lokali w budynku przy ul. (...) w N. i w przeciwieństwie do pozwanych mieszkają oni w swoich lokalach.



Opisali oni szczerze jakich ograniczeń, upokorzeń oraz gróźb doznają na co dzień w związku z nagannym zachowaniem syna pozwanych i jego żony.

Bezspornym w sprawie było to, że w niedługim czasie od zamieszkania w lokalu pozwanych J. T. (2) i J. T. (1) przetrzymywali i nadal przetrzymują co najmniej kilkanaście psów. Psy w lokalu były i są karmione, w lokalu załatwiały i załatwiają nadal swoje potrzeby fizjologiczne i nie są zabierane na spacer. Niejednokrotnie J. T. (2) i J. T. (1) psie odchody wyrzucali przez balkon tak, iż zaśmiecali w ten sposób balkony sąsiednich mieszkań lub obejście wokół budynku. Śmieci i nieczystości wystawiali oni też w foliowych reklamówkach na klatkę schodową przed wejściem do lokalu pozwanych (k. 46-47, k. 68-72, k. 77-83). Dodatkowo z mieszkania pozwanych na klatkę schodową przez drzwi, a przez ściany oraz strop do sąsiednich lokali wydostawały się i wciąż się wydostają nieprzyjemne zapachy psich odchodów i ślady nieczystości. Niewątpliwie odgłosy szczekania i wycia psów przechowywanych w lokalu pozwanych docierały i nadal docierają do sąsiednich mieszkań niezależnie od pory dnia zakłócając ciszę nocną.

Jak wynika z akt II W 273/16 i zeznań powołanych świadków do ich mieszkań dochodziły także odgłosy awantur i codziennych kłótni między J. T. (2) i J. P..

Logicznie oceniając i zgodnie z doświadczeniem życiowym wskazać trzeba, iż ogół takich zachowań i zdarzeń stanowi poważną uciążliwość w zamieszkiwaniu dla innych mieszkańców budynku przy ul. (...) w N..

Pozostali mieszkańcy nie dość, że byli i są narażeni na pośrednie i bezpośrednie imisje z mieszkania pozwanych, to jeszcze na co dzień spotykali się i nadal spotykają się z wulgarnym i opryskliwym zachowaniem syna pozwanych oraz jego żony. Nie ulega zatem wątpliwości, że sąsiedzi czują się zastraszeni i sterroryzowani. J. T. (2) i J. T. (1) dopuszczali się bowiem wobec nich gróźb karalnych.

W ocenie Sądu niewątpliwie takie zachowanie syna pozwanych i jego żony wymyka się z jakichkolwiek standardów kulturalnego zachowania, sprzeczne jest nie tylko z regulaminem porządku domowego (k. 129-130), ale i zasadami współżycia społecznego oraz normami moralnymi. Stanowi w istocie jaskrawe nadużycie prawa a nie jest przejawem wykonywania prawa podmiotowego. Nie do pomyślenia jest, aby w budynku wielolokalowym można było w jednym lokalu przechowywać na raz kilkanaście zwierząt bez zachowania podstawowych zasad higieniczno sanitarnych.

Dodać trzeba, że mieszkająca bezpośrednio pod lokalem pozwanych świadek M. A. (k. 163/2 od 00:42:11) po kilku miesiącach od sprowadzenia psów do lokalu pozwanych zauważyła, że nieczystości z lokalu pozwanych przechodzą przez strop do jej lokalu. Dwukrotnie występowała do ubezpieczyciela o odszkodowanie za szkodę w zalaniu nieczystościami i jej roszczenie było uwzględniane. Ostatecznie z uwagi na brak poprawy w 2016 roku M. A. wyprowadziła się i jej lokal stoi nadal pusty.

Świadkowie B. P. (k. 162/2 od 00:13:19), W. O. (k. 163 od 00:23:58), J. S. (k. 163/2 od 00:30:01), M. A. (k. 163/2 od 00:42:11), A. B. (k. 164 od 00:56:14), T. S. (k. 164/2 od 01:02:39), K. M. (k. 164/2 od 01:12:05) to osoby obce dla stron, dlatego w ocenie Sądu brak podstaw do przyjęcia, że ich zeznania są stronicze.

Jako osoby uprawnione do lokali i członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) respektują on zasady współżycia społecznego i regulaminu porządkowego (k. 129-130) a oczywistym jest, że mają oni prawo do zamieszkiwania w godnych warunkach. W większości zaś są to osoby w wieku emerytalnym, doświadczone życiowo, dlatego potrzebują spokoju.

Nie dziwi zatem, że z uwagi na bezskuteczność wszystkich dotychczasowych działań pozwanych zmierzających do usunięcia psów z ich lokalu i doprowadzenia do przestrzegania porządku domowego przez J. T. (2) i J. T. (3) zdesperowani właściciele lokali przy ul. (...) zainteresowali sprawą media lokalne i ogólnopolskie. Świadczą o tym choćby dostępne w Internecie publikacje na stronie (...), sędeczanin. (...) i (...)

W oparciu o dokumenty złożone przez pozwanych ( k. 133-161 ), dokumenty z akt sprawy I C 990/15 i I C 991/15 Sąd ustalił, że pozwani podejmowali pewne działania zmierzające do rozwiązania problemu mieszkańców. Działo się to jednak jedynie w związku z kierowanymi do nich wezwaniami przez zarządcę budynku ( k. 9-12A ).

Pozwani zatem kierowali wezwania do J. P., by usunęła ona psy i opuściła ich lokal z dniem 31 sierpnia 2015 roku ( k. 7 -9 ), a pozwem z dnia 18 września 2015 roku przed Sądem Rejonowym w N. w sprawie do sygn. akt I C 990/15 pozwani domagali się od J. T. (2) i J. P. usunięcia z ich lokalu psów, przywrócenia stanu poprzedniego poprzez wyczyszczenie mieszkania ze skutków bytności zwierząt w postaci odchodów i zniszczeń, o zakazanie hodowania w mieszkaniu jakichkolwiek zwierząt bez zgody.

Mimo prawomocnego wyroku z dnia 26 listopada 2015 roku uwzględniającego ich powództwo pozwani nie zdołali przeprowadzić skutecznej egzekucji wyroku.

Dokumenty przedłożone przez pozwanych wskazują ( k. 133-161 ), że wprawdzie od stycznia 2016 roku pozwani zwracali się jeszcze kilkakrotnie do Prezydenta Miasta w N. z wnioskiem o przejęcie na własność miasta psów i ich umieszczenie w schronisku dla zwierząt, o interwencję do Towarzystwa (...) w N., do Gminnego Schroniska dla (...) w S. jednak także te działania nie przyniosły rezultatów.

Jak wynika zaś z dowodów zebranych w sprawie I C 1181/16 Sądu Okręgowego w N. pozwani swoje zastrzeżenia kierowali przy tym głównie pod adresem swojej synowej i to ją obarczali odpowiedzialnością za sytuację. Odpowiedzialność J. T. (2) bagatelizowali przyznając, że lokal kupili po to by syn w nim mieszkał.

Nie rozwiązali też nigdy z synem umowy użyczenia, nie wystąpili przeciwko niemu o eksmisję i nie zażądali od niego opuszczenia lokalu, w sytuacji, gdy powództwo o eksmisję przeciwko J. T. (1) w sprawie I C 991/15 zostało oddalone.

Okoliczności te świadczą zatem zdaniem Sądu o rzeczywistym braku dobrej woli pozwanych, aby rozwiązać problem w interesie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Z. 8 w N..

Dodać trzeba, iż pozwani już jesienią 2015 roku mieli świadomość podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr (...) zezwalającej na wystąpienie z powództwem o sprzedaż licytacyjną lokalu. Wniosek taki wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie I C 1181/16 oraz wiarygodnych zeznań świadków A. M. ( k. 165 od 01:20:05 ) i R. G. (2) ( k. 165 od 01:22:15 ).

Mimo to – jak wynika to z dokumentów z akt I C 1181/16 – praktycznie jedynie w ochronie interesu swojego syna J. T. (2) zdecydowali się pozwani na zaskarżenie przedmiotowej uchwały. Ich powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały nr 5 2015 ewentualnie o jej uchylenie zostało zaś prawomocnie oddalone.

Dlatego skoro pozwani aż do zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie przedstawili żadnego wiarygodnego dowodu ( art. 6 k.c. ), z którego wynikałaby rzeczywista skuteczność podjętych przez niech działań ( jako właścicieli lokalu ) w interesie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Z. 8 w N., to tym bardziej dziwi argumentacja pozwanych z odpowiedzi na pozew ( k. 89 ), że roszczenie zgłoszone w pozwie sprzeczne jest z dyspozycją art. 5 k.c.

Na marginesie podkreślić trzeba, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądownictwa, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału ( tak: wyrok SN z dnia 16 lutego 1996 roku, II CRN 173/95, publ. LEX nr 1635264).

Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia ( tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., II CK 75/02). Na sądzie orzekającym ciąży obowiązek dokonania oceny wszechstronnej, w czym mieści się wymaganie rozważenia wszystkich dowodów mających znaczenie dla przedmiotu

sprawy oraz kierowania się w ocenie regułami logiki i doświadczenia życiowego nakazującego uwzględniać wzajemne związki między poszczególnymi faktami ( tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2005 r., II CK 385/04).

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, jednak ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne ( art. 6 k.c. ).

Artykuł 6 k.c. zawiera jedynie ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i określa reguły dowodzenia, nie stanowi natomiast samodzielnej podstawy rozstrzygnięcia, gdyż tę tworzy przepis prawa materialnego, który także konkretyzuje rozkład ciężaru dowodu. Ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym z reguły spoczywa na powodzie. Zasadniczo powinien on dowieść wystąpienia faktów tworzących jego prawo podmiotowe będące źródłem roszczeń oraz faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego, natomiast pozwany dowodzi faktów uzasadniających jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda - fakty tamujące oraz niweczące (wyroki SN: z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, LEX nr 233051; z dnia 29 września 2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030). Reguły rozkładu ciężaru dowodu mają charakter gwarancyjny, wskazując stronę, która poniesie negatywne konsekwencje nieudowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie.

Zgodnie z dyspozycją art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę.

Z art. 232 k.p.c. wynika zasada, że to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne. Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu (wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, nr 20, poz. 662), jak również nie jest jego rzeczą zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodu z urzędu powinno nastąpić przede wszystkim wtedy, gdy wiadomość o konkretnych środkach dowodowych, istotnych dla poczynienia ustaleń, poweźmie sąd drogą urzędową, np. z oświadczeń strony lub z akt danej sprawy, nie zaś drogą pozapprocesową, i jeżeli przemawiają za tym szczególne względy.

Wskazać należy, że przewidziana w zdaniu drugim art. 232 k.p.c. możliwość dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony jest prawem, a nie obowiązkiem sądu ( tak: uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195), i ma charakter dyskrecjonalnej czynności podejmowanej przez sąd z urzędu. Czynności sądu z urzędu w tym zakresie powinny mieć charakter subsydiarny, a więc mogą być podjęte, gdy inne działania zmierzające do pobudzenia aktywności stron przez właściwe pouczenia (art. 5 k.p.c., ) czy zobowiązania (art. 207 § 2 i 3 k.p.c. ) nie przyniosą właściwego rezultatu.

Pamiętać trzeba także, że przewidziane w art. 232 k.p.c. uprawnienie sądu do dopuszczenia dowodu nie wskazanego przez strony ma charakter wyjątkowy, co oznacza, że nieprzeprowadzenie tego dowodu przez sąd z urzędu tylko w szczególnym wypadku może uzasadniać podstawę kasacyjną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 roku, II CKN 656/97, publ. OSNC 1998, nr 12, poz. 208).

Przewidziane w art. 232 zdanie drugie uprawnienie sądu do działania z urzędu może przekształcić się w procesowy obowiązek sądu tylko w wyjątkowych okolicznościach, ale nie wtedy, gdy strona nie realizuje swoich obowiązków procesowych, negując zarządzenia sądu.

Taki szczególny przypadek uzasadniający dopuszczenie dowodu z urzędu z reguły zachodzi, gdy strona w postępowaniu przed sądami niższych instancji nie była reprezentowana przez adwokata lub radcę prawnego ( tak: wyrok SN z dnia 26 marca 2009 r., I CSK 415/08, LEX nr 577152; postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CK 1267/00, niepubl.).

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał zatem, iż nie ma podstawy do dopuszczenia dowodów z urzędu, gdyż obie strony działały przez profesjonalnych pełnomocników procesowych a postępowanie wydłużało się w czasie.

Sąd inicjatywa dowodowa należała do stron postępowania, a strony doskonale wiedziały jakie okoliczności podlegają dowodzeniu.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków R. N. i W. P. zgłoszonych do przesłuchania w pozwie ( k. 1/2-2 ), gdyż profesjonalny pełnomocnik strony powodowej wniosł ten na rozprawie z dnia 28 września cofnął ( k. 162/2 od 00:07:52 ).

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron z uwagi na dyspozycje art. 299 k.p.c. i art. 302 k.p.c.

Zważyć bowiem należy, że kwestia konieczności przeprowadzenia dowodu z przesłuchania strony należy do zakresu swobodnej decyzji Sądu (art. 299 k.p.c., art. 302 k.p.c.), opartej na analizie zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie jego spójności i zupełności. W sprawach cywilnych dowód z przesłuchania strony nie ma charakteru obligatoryjnego ( jest subsydiarny ), a jego przeprowadzenie konieczne jest wówczas, gdy nie ma możliwości przeprowadzenia innych dowodów, lub gdy brak jest dowodów ( tak: wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 roku II CSK 369/09, publ. LEX 570129 ).

Nie należy zatem dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, jeżeli sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych przez strony żądań. Sąd nie tylko nie ma wówczas obowiązku uwzględnienia wniosku dowodowego o przesłuchanie stron, ale ewentualne przeprowadzenie tego dowodu w takiej sytuacji miałyby charakter uchybienia procesowego ( tak: orzeczenie SN z dnia 17 listopada 1946 r., C III 719/45, publ. OSN 1948, nr 2, poz. 34 ).

W okolicznościach niniejszej sprawy fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały wyjaśnione po wyczerpaniu wniosków dowodowych dotychczas zgłoszonych przez strony i nie zachodziła zatem potrzeba przesłuchania stron.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Wskazać należy, iż obligatoryjnym elementem pozwu, niezależnie od treści zgłoszonego powództwa było przytoczenie przez powoda okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. ).

Podstawa faktyczna powództwa, którego kwalifikacja prawna ma być dokonana dopiero w toku procesu przez sąd, jest tworem subiektywnym powoda.

W toku procesu sąd konfrontuje wskazaną przez powoda podstawę faktyczną pozwu z normami prawnymi i obiektywnym stanem rzeczy. W ten sposób w trakcie procesu kształtuje się rzeczywisty przedmiot procesu, którego ramy określają żądanie i podstawa faktyczna pozwu (Z. Resich, Res iudicata, Warszawa 1978, s. 73).

Oznacza to, że Sąd orzekający nie może uwzględnić roszczenia na innej podstawie faktycznej niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego sąd nie jest uprawniony.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst jednolity Dz. U. 2015, poz.1892) jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub upórczywy 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.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, iż powołany powyżej przepis jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Jego charakter sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej. Jest normą dość drastyczną, rygorystyczną, skutkującą ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami ( tak: wyrok SN z dnia 16 czerwca 2009 roku V CSK 442/08, publ. LEX 602338 ).

Podstawową kwestią przy jego zastosowaniu jest przede wszystkim ustalenie, czy spełnione są przesłanki umożliwiające wytoczenie powództwa, np. fakt wykroczenia przez właściciela lokalu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo fakt iż właściciel lokalu przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Udowodnienie tej okoliczności spoczywa na stronie dochodzącej roszczeń na podstawie omawianej normy ( por. wyrok SA w Warszawie z 20 października 2006 roku, VI ACa 353/06, publ. LEX nr 693977 ).

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 8 listopada 2001 roku ( I ACa 841/01, publ. Wokanda 2002/11/45 ), wystąpienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały.

Stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W przykładowym wyliczeniu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jakie ustawodawca zawarł w art. 22 ust. 3 pkt 7 ustawy o własności lokali wymienione jest wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ust. 1 tej ustawy.

Tym samym dla jego wytoczenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do wystąpienia z powództwem o dokonanie sprzedaży lokalu.

Na gruncie niniejszej sprawy warunek ten został spełniony, jako że uchwałą nr (...) z dnia 21 października 2015 roku ( k. 7-8 ) powodowa Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła zgody na wytoczenie powództwa oraz udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa w imieniu wspólnoty.

Oznacza to, że Wspólnota Mieszkaniowa Z. 8 w N. reprezentowana przez zarząd była legitymowana do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie.

Na marginesie dodać trzeba, że kwestia ważności uchwały nr (...) była zresztą już przedmiotem oceny Sądu Okręgowego w N. w ramach powództwa zgłoszonego przez J. T. (1) i S. T. w sprawie do sygn. akt I C 1181/16 o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały. Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 maja 2017 roku powództwo to zostało oddalone.

Zgodnie z art. 366 k.p.c. prawomocny wyrok ma powagę rzeczy osądzonej co do tego co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia między tymi samymi stronami.

W myśl zaś art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe.

Dlatego Sąd orzekający w niniejszej sprawie związany jest prawomocnym wyrokiem ze sprawy I C 1181/16.

Ustanowienie odrębnej własności samodzielnych lokali (art. 1 ust. 1, art. 7, art. 9, art. 10, art. 11 ustawy o własności lokali ) połączone jest z jednoczesnym powołaniem z mocy prawa tzw. nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 tej ustawy). W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje bowiem udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali ). Nieruchomość wspólną stanowi grunt

oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 3 ust. 2 tej ustawy).

Większość praw i obowiązków właścicieli lokali uregulowanych w ustawie o własności lokali dotyczy wykonywania praw i obowiązków współuprawnionych do nieruchomości wspólnej, a nie względem nieruchomości lokalowej. Ustawa ta reguluje przede wszystkim sposób wykonywania przez właścicieli lokali zarządu nieruchomością wspólną, której są współwłaścicielami. Zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Wedle art. 13 ust. 1 tej ustawy właściciel lokalu jest obowiązany korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Na współwłaścicielach ciąży też ustawowy obowiązek zarządzania nieruchomością wspólną i ponoszenia kosztów jej utrzymania i eksploatacji. Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 ustawy o własności lokali). Jest to konkretyzacja ogólniejszego obowiązku współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 powołanej ustawy.).

Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności (art. 19 ustawy o własności lokali), te zaś przewidują zasadę określenia sposobu zarządu w umowie zawartej przez współwłaścicieli. Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani z mocy ustawy podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1 zdanie pierwsze powołanej ustawy). W obu sytuacjach właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd do wykonywania osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Ze względu na problem sprawnego zarządu nieruchomością wspólną w zakresie utrzymania materialnej kondycji całego budynku, ustawodawca wprowadził od 1 stycznia 1995 roku nową instytucję wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 6 zdanie pierwsze ustawy o własności lokali, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Konstrukcja wspólnoty mieszkaniowej, jako szczególnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, umożliwia sprawne wykonywanie praw i obowiązków związanych z utrzymaniem i konserwacją tej nieruchomości, obejmującej najważniejsze elementy konstrukcyjne budynku. W istocie wspólnota mieszkaniowa stanowi przymusowe zrzeszenie współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, będących jednocześnie właścicielami wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości. Zgodnie z art. 6 zdanie drugie omawianej ustawy wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Ustawa o własności lokali nadaje wspólnocie mieszkaniowej określone cechy świadczące o zdolności prawnej zrzeszenia właścicieli lokali. Wedle art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej wspólnota mieszkaniowa odpowiada bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (według zasady pro rata parte). Uczestnictwo we wspólnocie jest wtórne (pochodne) względem nabytego prawa do lokalu. Wspólnota powstaje z mocy prawa wraz z wyodrębnieniem pierwszego lokalu z danej nieruchomości. Do wspólnoty można "wstąpić", nabywając prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Ze wspólnoty mieszkaniowej nie można wystąpić w drodze wypowiedzenia członkostwa, jak to ma miejsce w innych korporacyjnych jednostkach organizacyjnych. "Wyjście" ze wspólnoty jest możliwe dopiero w razie zbycia innej osobie prawa odrębnej własności lokalu lub w razie ustania wspólnoty z mocy prawa.

Ustawa o własności lokali reguluje także niektóre obowiązki związane z korzystaniem z indywidualnych wyodrębnionych lokali przez ich właścicieli. Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel odrębnego lokalu obowiązany jest utrzymywać swój lokal w należytym stanie. Obowiązek ten może być kontrolowany przez wspólnotę (tj. pozostałych właścicieli), co jest zrozumiałe ze względu na wpływ sposobu korzystania przez właścicieli z ich własnych lokali na stan i kondycję wspólnych elementów nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji na stan całego budynku.

Kontrolę umożliwia m.in. art. 13 ust. 2 omawianej ustawy, zgodnie z którym w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej każdy właściciel nieruchomości lokalowej obowiązany jest umożliwić nie tylko dostęp do nieruchomości wspólnej, ale również do własnego lokalu. Podobny obowiązek został przewidziany w sytuacji, gdy umożliwienie dostępu jest niezbędne w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Nic nie stoi również na przeszkodzie, aby właściciele lokali – jak to ma miejsce we Wspólnocie Mieszkaniowej Z. 8 – określili sami regulamin porządku domowego ( k. 129-130 ).

Charakter powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazuje, że prawodawca ustanowił takie ograniczenie prawa własności, które jest niezbędne w demokratycznym państwie prawnym dla ochrony wolności i praw innych osób oraz dla porządku publicznego (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Występujące w orzecznictwie sądowym przesłanki stosowania zaskarżonego przepisu dowodzą, że powództwo z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali jest uznawane za zasadne wówczas, gdy licytacyjna sprzedaż lokalu dłużnika jest niezbędna dla ochrony uzasadnionych interesów majątkowych pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej stanowiącej przymusową organizację właścicieli lokali, a więc organizację, w której nie mają oni decydującego wpływu na jej skład personalny ( tak: uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 lipca 2013 roku SK 12/12, publ. Dz. U. z 2013 r. poz. 1006).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela przy tym pogląd, iż skoro uprawnienie przyznane w art. 16 ustawy o własności lokali jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu, to przepis ten nie może podlegać wykładni rozszerzającej ( tak: wyrok SN z dnia 16 czerwca 2009 roku V CSK 442/08, publ. LEX 602338 ).

Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Z tego przepisu wynika zatem bezwzględny zakaz immisji.

Bezspornie pozwani J. T. (1) i S. T. są od kilku lat właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. składającego się z kuchni, pokoju, łazienki, przedpokoju o powierzchni 43,63 m<sup>2</sup> objętego księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w N.. Z prawem własności lokalu związany jest udział w częściach wspólnych i urządzeniach budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym działki wynoszący (...) ( k. 13-14 ).

Pozwani nie mieszkują jednak w tym lokalu lecz w L. przy ul. (...).

Lokal nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w N. od kilku lat zajmuje zaś syn pozwanych - J. T. (2) na podstawie pisemnej umowy użyczenia z dnia 01 września 2014 roku zawartej przez niego z pozwaną J. T. (1) ( k. 17 - w aktach Sądu Rejonowego w N. do sygn. akt I C 990/15 ).

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi też wątpliwości, iż J. T. (2) wprowadził do lokalu J. P., którą pozwani na prośbę syna zameldowali czasowo do 31 sierpnia 2015 roku. W dniu 10 lutego 2016 roku J. T. (2) i J. P. zawarli związek małżeński ( k. 48 – w aktach Sądu Rejonowego w N. sygn. akt II W 272/16 ).

Powtórzyć trzeba – co wskazano przy ocenie dowodów – iż Sąd uznał za udowodnione ( art. 6 k.c. ) twierdzenia strony powodowej, iż lokatorzy zajmujący lokal pozwanych nie przestrzegają zasad regulaminu porządkowego ( k. 129-130 ). Wniosek taki wynika wprost z materiału dowodowego zebranego w aktach spraw sądowych o sygnaturach I C 990/15, II W 273/16 i (...) Sądu Rejonowego N. oraz uzyskanych na wniosek strony powodowej w toku niniejszego procesu informacji w K. ( k. 32 ) i w Urzędzie Miasta w N. ( k. 33-83 ).

Bezspornie w okresie od listopada 2014 roku do października 2016 roku w budynku przy ul (...) w lokalu pozwanych miało miejsce łącznie dwadzieścia interwencji policji oraz kilkanaście interwencji straży miejskiej. Interwencje dotyczyły generalnie awantur i kłótni między J. T. (2) a J. P. (obecnie T.), zakłócania przez nich ciszy nocnej i ich nieporozumień z sąsiadami.

Przeciwko J. T. (2) i J. T. (1) toczyło się też przed Sądem Rejonowym w N. w połączonej sprawie do sygn. akt II W 273/16 postępowanie o wykroczenie z art. 51 § 1 kodeksu wykroczeń. Byli oni obwinieni o to, że od lutego 2015 roku do 26 stycznia 2016 roku w N. przy ul. (...) poprzez krzyki, wyzwiska, awantury, używanie słów nieprzyzwoitych, plucie po drzwiach i klatce schodowej, trzaskanie drzwiami, puszczenie głośnej muzyki zakłócili spokój i porządek mieszkańcom w bloku w N. przy ul. (...) klatka A. Wyrokiem zaocznym z dnia 19 września 2016 roku Sąd uznał obwinionych winnych zarzucanego im czynu za okres od 4 kwietnia 2015 roku do 26 stycznia 2016 roku i wymierzył im kary grzywny. Dodać trzeba, iż J. T. (2) był w przeszłości karany za przestępstwa.

Słuchani w sprawie świadkowie - właściciele i mieszkańcy innych lokali w budynku przy ul. (...) w N. - opisali szereg ograniczeń, upokorzeń oraz gróźb jakich doznają nadal na co dzień w związku z nagannym zachowaniem syna pozwanych i jego żony.

J. T. (2) i J. T. (1) przetrzymywali i nadal przetrzymują w lokalu pozwanych co najmniej kilkanaście psów. Psy w lokalu były i są karmione, w lokalu załatwiały i załatwiają nadal swoje potrzeby fizjologiczne i nie są zabierane na spacer. Niejednokrotnie J. T. (2) i J. T. (1) psie odchody wyrzucali przez balkon tak, iż zaśmiecali w ten sposób balkony sąsiednich mieszkań lub obejście wokół budynku.

Śmieci i nieczystości wystawiali oni też w foliowych reklamówkach na klatce schodowej przed wejściem do lokalu pozwanych o czym świadczą fotografie (k. 46-47, k. 68-72, k. 77-83).

Dodatkowo z mieszkania pozwanych na klatkę schodową przez drzwi, a przez ściany oraz strop do sąsiednich lokali wydostawały się i wciąż się wydostają nieprzyjemne zapachy psich odchodów i ślady nieczystości.

Niewątpliwie odgłosy szczekania i wycia psów przechowywanych w lokalu pozwanych docierały i nadal docierają do sąsiednich mieszkań niezależnie od pory dnia zakłócając ciszę nocną.

Do sąsiednich mieszkań dochodziły i dochodzą odgłosy awantur i codziennych kłótni między J. T. (2) i J. P..

W ocenie Sądu logicznie oceniając i zgodnie z doświadczeniem życiowym wszystkie te zdarzenia i fakty wskazują rzeczywistość na poważną uciążliwość dla innych mieszkańców budynku przy ul. (...) w N..

Mieszkańcy budynku nie dość, że byli i są narażeni na pośrednie i bezpośrednie immisje z mieszkania pozwanych, to jeszcze na co dzień spotykali się z wulgarnym i opryskliwym zachowaniem syna pozwanych oraz jego żony. Nie dziwi zatem, że czują się zastraszeni i sterroryzowani. J. T. (2) i J. T. (1) dopuszczali się bowiem wobec nich gróźb karalnych.

Zdaniem Sądu takie zachowanie syna pozwanych i jego żony wymyka się z jakichkolwiek standardów kulturalnego zachowania. Takie zachowanie sprzeczne jest też bezspornie z regulaminem porządku domowego (k. 129-130). Sprzeczne jest także z zasadami współżycia społecznego oraz normami moralnymi.

Stanowi w istocie jaskrawe nadużycie prawa a nie jest przejawem wykonywania prawa podmiotowego.

W ocenie Sądu nie do pomyślenia jest, aby w XXI wieku w mieście, w budynku wielolokalowym można było w jednym lokalu przechowywać kilkanaście zwierząt na raz.

W sytuacji bowiem, gdy lokal mieszkalny staje się miejscem przeznaczonym na stały pobyt zwierząt, gdzie zwierzęta funkcjonują, śpią i załatwiają potrzeby fizjologiczne i nie są zachowane podstawowe zasady higieniczno-sanitarne przez właścicieli zwierząt, to automatycznie spowodowane zostaje na inne osoby mieszkające w budynku zagrożenie epidemiologiczne.



Dodać trzeba, zresztą że mieszkająca bezpośrednio pod lokalem pozwanych M. A. ( k. 163/2 od 00:42:11 ) po kilku miesiącach od sprowadzenia psów zauważyła, że nieczystości z lokalu pozwanych przechodzą przez strop do jej lokalu i z uwagi na uciążliwości została zmuszona do wyprowadzenia się z lokalu. Jej lokal stoi obecnie pusty.

Pozwani podejmowali co prawda pewne działania zmierzające do rozwiązania problemu mieszkańców, jednak było to jedynie w związku z kierowanymi do niech wezwaniami przez zarządcę budynku ( k. 9-12A ).

Nieskuteczne były wezwania pozwanych do J. P., by usunęła ona psy i opuściła ich lokal z dniem 31 sierpnia 2015 roku ( k. 7 -9 ),

Mimo prawomocnego wyroku z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie I C 990/15 uwzględniającego powództwo pozwani nie zdołali przeprowadzić skutecznej egzekucji wyroku.

Jak wynika z dokumentów ( k. 133-161 ) wprawdzie od stycznia 2016 roku pozwani zwracali się jeszcze kilkukrotnie do Prezydenta Miasta w N. z wnioskiem o przejęcie na własność miasta psów i ich umieszczenie w schronisku dla zwierząt, o interwencję do Towarzystwa (...) w N., do Gminnego Schroniska dla Zwierząt w S. jednak także te działania nie przyniosły rezultatów.

Jak wynika zaś z dowodów zebranych w sprawie I C 1181/16 Sądu Okręgowego w N. pozwani swoje zastrzeżenia kierowali przy tym głównie pod adresem swojej synowej i to ją obarczali odpowiedzialnością za sytuację. Odpowiedzialność J. T. (2) bagatelizowali przyznając, że lokal kupili po to by syn w nim mieszkał.

Nie rozwiązali też pozwani nigdy z synem umowy użyczenia, nie wystąpili przeciwko niemu o eksmisję i nie zażądali od niego opuszczenia lokalu.

Okoliczności te świadczą zatem zdaniem Sądu o rzeczywistym braku dobrej woli pozwanych, aby rozwiązać problem w interesie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Z. 8 w N..

Sąd zauważa, iż pozwani od jesieni 2015 roku mieli już świadomość podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr (...) zezwalającej na wystąpienie z powództwem o sprzedaż licytacyjną lokalu i powinni byli co najmniej od tamtej pory liczyć się z zagrożeniem sprzedaży licytacyjnej ich lokalu.

Mimo to – jak wynika to z dokumentów z akt I C 1181/16 – praktycznie jedynie w ochronie interesu swojego syna J. T. (2) zdecydowali się pozwani na zaskarżenie przedmiotowej uchwały.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie uporczywe występowanie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu w rozumieniu art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali oznacza kontynuowanie określonego lub podobnego zachowania, mimo zwracania się zarządu lub zarządcy albo właścicieli innych lokali do sprawcy tych działań o ich zaprzestanie.

Za równoznaczne – w rozumieniu komentowanego przepisu – z działaniami właściciela lokalu poczytywać trzeba działania i zachowania jego domowników lub osób, które korzystają z lokalu na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innej umowy albo bez umowy, z przyzwolenia i na mocy uprawnień przysługujących właścicielowi ( tak: R. D. w komentarzu do art. 16 ustawy o własności lokali- publikowanym w LEX ).

Postać rażąca zachowań ma miejsce wówczas, gdy występuje znaczne natężenie uciążliwości w korzystaniu z innych lokali. Nie jest przy tym istotne, czy ta uciążliwość dotyczy wszystkich lub większości właścicieli lokali. Może dotyczyć właścicieli kilku lokali, które ze względu na położenie w budynku przylegają częściami wspólnymi do lokalu uciążliwego właściciela, a nawet tylko jednego lokalu.

Dlatego zasadne jest wówczas prawo wspólnoty mieszkaniowej nakazania sprzedaży lokalu niesolidnego lub niesubordynowanego właściciela.

Pozwani aż do zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie przedstawili żadnego wiarygodnego dowodu ( art. 6 k.c. ), z którego wynikałaby rzeczywista skuteczność podjętych przez niech działań ( jako właściciele lokalu ) w interesie mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Z. 8 w N..

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że prawo cywilne służy ochronie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów konkretnego wypadku ( tak: wyrok z dnia 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, niepubl.).

Odmowa udzielenia ochrony może być zatem uzasadniona zaistnieniem okoliczności wyjątkowych, rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych ( tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 roku, II CKN 118/97, publ. OSP 1998, z. 1, poz. 3).

Sądy mają wówczas możliwość oceny zachowań stron w świetle art. 5 k.c. zarówno względem wspólnoty żądającej sprzedaży, jak i zachowania pozwanych ( tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2006 roku, sygn. akt VI ACa 353/06).

Teoretycznie zatem nie można było wykluczyć a priori, że działanie wspólnoty polegające na złożeniu pozwu w niniejszej sprawie stanowiłoby nadużycie przysługującego jej prawa, a także pozostawałoby w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

Ostatecznie jednak w ocenie Sądu w sprawie niniejszej okoliczności przemawiające za oddaleniem powództwa z powołaniem na dyspozycję art. 5 k.c. nie wystąpiły, gdyż - jak ustalono – pozwani jako właściciele lokalu nie podjęli dotąd żadnych skutecznych działań w interesie krzywdzonych właścicieli lokali sąsiednich.

Właściciele sąsiednich lokali jako osoby uprawnione do lokali i członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) niewątpliwie respektują zasady współżycia społecznego i regulaminu porządkowego ( k. 129-130 ). Oczywistym jest, że mają oni konstytucyjne prawo do ochrony swojej własności, a tym bardziej prawo do zamieszkiwania w godnych warunkach. W większości zaś są to osoby w wieku emerytalnym, doświadczone życiowo, dlatego potrzebują spokoju.

Nie dziwi zatem, że z uwagi na bezskuteczność wszystkich dotychczasowych działań ze strony pozwanych zmierzających do usunięcia psów z ich lokalu i doprowadzenia do przestrzegania porządku domowego przez J. T. (2) i J. T. (3) zdesperowani właściciele lokali przy ul. (...) zainteresowali sprawą media lokalne i ogólnopolskie.

Dlatego zdaniem Sądu Wspólnota Mieszkaniowa występująca z pozwem w niniejszej indywidualnej sprawie nie nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Tym bardziej zaś dziwi argumentacja pozwanych z odpowiedzi na pozew ( k. 89 ), że roszczenie zgłoszone w pozwie sprzeczne jest z dyspozycją art. 5 k.c.

Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego powołującego się na zastosowanie przepisu art. 5 k.c.

W orzecznictwie SN ukształtowała się wykładnia art. 5, według której ten, kto sam naruszył zasady współżycia społecznego nie może powoływać się na nie i żądać na ich podstawie odmowy udzielenia ochrony sądowej osobie, której prawo zostało naruszone. Byłoby to bowiem opaczne rozumienie klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 k.c. ( np. wyroki SN z: 13 maja 1957 roku, II CR 343/57, publ. OSNCP 1958, z. 3, poz. 19; 13 stycznia 1960 roku II CR 1013/59, publ. OSNCK 1961, nr 3, poz. 67; 13 maja 1960 roku, II CR 1013/59, publ. OSNCK 1961, nr 2, poz. 67; 11 września 1961 roku, I CR 693/61, publ. OSNCP 1963, z. 2, poz. 31; 6 kwietnia 1963 roku, III CR 117/62, publ. PiP 1964, z. 4, s. 703; 29 stycznia 1964 roku, III CR 344/63, publ. OSNC 1964, nr 11, poz. 234; 8 maja 1973 roku, I PR 90/73, publ. OSNCP 1973, nr 11, poz. 203; 29 stycznia 1975 roku, III PRN 67/74, publ. OSNC 1975, nr 7-8, poz. 123; 30 stycznia 1976 roku, I PRN 52/75, publ. OSPiKA 1977, z. 3, poz. 47; 24 lutego 1998 roku, I PKN 539/97, publ. OSNAPiUS 1999,

nr 3, poz. 87; 13 czerwca 2000 r., V CKN 448/00 publ. LEX nr 510984; 20 czerwca 2001 roku, I PKN 472/00, publ. OSNP 2003, nr 8, poz. 202; 4 września 2008 roku, IV CSK 196/08, publ. LEX nr 466004).

Stosowanie art. 5 k.c. pozostaje zatem w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy (por. postanowienie SN z dnia 11 kwietnia 2003 roku, I PK 558/02, publ. OSNP 2004 nr 16, poz. 283; wyrok SN z 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, publ. LEX, nr 82293; wyrok SN z 22 lipca 2009 roku, PK 48/09, LEX nr 529757).

Nie może przy tym ulegać wątpliwości, że im cięższe jest naruszenie zasad współzycia społecznego, im większy jest stopień złej woli, im bardziej oczywiste lekceważenie prawa i współzycia sąsiedzkiego, tym bardziej zdecydowana musi być reakcja przeciwko naruszającemu, a nie przeciwko ofierze naruszeń.

Sąd Najwyższy wprost uzależnia skuteczność powołania się skarżącego na zarzut nadużycia prawa podmiotowego od porównania naganności zachowania się obu stron (zob. np. uzasadnienie wyroku z 24 marca 2000 roku, I PKN 544/99).

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie pozwani jako właściciele swojego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w N. a zarazem jako strona umowy użyczenia lokalu ( użyczający ) mieli dotąd w swoich rękach wszelkie argumenty, aby doprowadzić do likwidacji problemu polegającego na zachowaniu uporczywym J. T. (2) i J. T. (1).

Zgodzić się trzeba ze stroną powodową, że skala naruszeń regulaminu porządkowego przez J. T. (2) i J. T. (1) ( k. 129-130 ) jest rażąca a forma naruszeń uporczywa. Przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią oni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnie uciążliwym.

Za zachowania tych osób pozwani ponoszą bezpośrednią odpowiedzialność, tak jakby bezpośrednio były to zachowania samych pozwanych.

Swoją wolą pozwani mogli już wpłynąć na zmianę zachowań J. T. (2) i J. T. (1). Mogli też rozwiązać skutecznie stosunek użyczenia i doprowadzić do ich eksmisji z lokalu.

Z tego punktu widzenia zachowanie pozwanych jest naganne.

Strona powodowa nie ma zaś możliwości doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem inaczej jak przez zastosowanie art. 16 ustawy o własności lokali.

Dlatego Sąd powództwo w całości uwzględnił.

Na marginesie Sąd zauważa, że w okolicznościach sprawy z uwagi na prawdopodobieństwo zdemastowania lokalu jego sprzedaż może być i tak problemem. Z kolei pozwani nadal mogą jeszcze przez swoje działania względem lokatorów zajmujących ich lokal uchronić się przed sprzedażą lokalu. Muszą jednak wykazać się pozwani determinacją i konsekwencją w działaniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o zasadę z art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którą strona przekrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Pozwani przegrywają niniejszą sprawę w całości dlatego na nich spoczywa obowiązek zwrotu kosztów procesu stronie powodowej.

Koszty te obejmują opłatę od pozwu w kwocie 4250 złotych ( k. 15 ), opłatę skarbową od pełnomocnictwa i wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika procesowego w kwocie 5400 złotych stosownie do § 2 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie ( Dz. U. z 2015 roku poz. 1800) i wskazanej w pozwie wartości przedmiotu sporu w kwocie 85 000 złotych ( k. 1 ).

Nie zasługiwał zaś na uwzględnienie wniosek pozwanych ( k. 162/2 od 00:06:25 ) o nieobciążanie ich kosztami procesu.

Pozwani bowiem nie podjęli żadnych skutecznych działań przed procesem, aby strona powodowa nie była zmuszona do wytoczenia powództwa. Po wytoczeniu powództwa pozwani zaś nie uznali powództwa, wnosili o jego oddalenie oraz wpłynęli na przedłużenie procesu kwestionując uchwałę nr (...) w sprawie I C 1181/16.

Przepis art. 102 k.p.c. daje możliwość nieobciążania strony przegrywającej kosztami procesu i ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Przepis ten jest jednak rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, a pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy sądowi ( tak: orzeczenie SN z dnia 3 maja 1966 roku, II PR 115/66, publ. OSPiKA 1967/1/8; wyrok SN z dnia 29 sierpnia 1973 roku, I PR 188/73, publ. OSNCP 1974/3./59; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 79/11, publ. LEX nr 1162695; postanowienie SN z dnia 15 marca 2012 roku, I CZ 10/12, publ. LEX nr 1168536; postanowienie SN z dnia 20 kwietnia 2012 roku, III CZ 17/12, publ. LEX nr 1164739; postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2013 roku, I CZ 128/12, publ. LEX nr 1293687).

Zastosowanie zasady słuszności wyrażonej w powołanym przepisie jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i ocena, czy wystąpił przypadek szczególnie uzasadniony należy do sądu. Zwrócić należy uwagę na dyskrejonalny charakter wymienionego przepisu, co oznacza, że wprawdzie zastosowanie przepisu może być kontrolowane przez sąd wyższej instancji, ale ewentualna zmiana orzeczenia w tym zakresie powinna mieć miejsce wyjątkowo, tylko w razie stwierdzenia, że dokonana ocena jest dowolna i zupełnie pozbawiona podstaw ( tak: wyrok SA w Krakowie z dnia 12 grudnia 2014 roku I ACa 1290/14 publ. LEX 1665794 )

Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony.

Wystarczy też przekonanie sądu, iż obciążenie strony przegrywającej kosztami postępowania byłoby w danym wypadku niesłuszne bądź niesprawiedliwe.

Odstępując od obciążenia stron kosztami postępowania, Sąd ma przede wszystkim na względzie zasady współzycia społecznego (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 września 2015 roku, I AUa 936/14, wyrok SA w Szczecinie z dnia 3 września 2015 roku, I ACa 130/15, wyrok SA w Szczecinie z dnia 30 lipca 2015 roku, I ACa 279/15).

Mając na względzie zarówno sytuację życiową pozwanych, jak i ich postawę prezentowaną przed Sądem, Sąd uznał, iż zasady współzycia społecznego i względy słuszności nie przemawiają za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu.

SSO Paweł Poręba