

*Sygn. akt I ACa 517/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Małgorzata Stanek (spraw.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Hanna Rojewska</b> <b>SSO del. Elżbieta Zalewska - Statuch</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ż.**

przeciwko **T. O. (1)**

o nakazanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 13 listopada 2012r. sygn. akt I C 680/11

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*I ACa 517/13*

## UZASADNIENIE

W dniu 8 października 2009 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ż. wystąpiła przeciwko T. O. (2) o orzeczenie sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ż. stanowiącego własność pozwanego w trybie licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 14 września 2010 roku Sąd Okręgowy w Płocku nakazał sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2011 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi uchylił powyższy wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Płocku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu Sąd Okręgowy winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w całości odnośnie okoliczności ewentualnych zachowań pozwanego naruszających porządek domowy na przedmiotowej nieruchomości, czyniąc uciążliwym korzystanie przez mieszkańców z innych lokali i nieruchomości wspólnej, a także odnośnie ewentualnych reakcji i ich skutków ze strony uprawnionych podmiotów i służb na tego rodzaju naruszające porządek domowy zachowania pozwanego, stosownie do inicjatywy dowodowej stron.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Płocku nakazał sprzedaż w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości przysługującego T. O. (2) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 33,76 m<sup>2</sup> położonego w Ż. przy ulicy (...) numer lokalu (...), z którym związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, w tym prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 512 m<sup>2</sup> położonej w Ż., dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą (...).

Sąd I instancji ustalił między innymi, że pozwanemu przysługuje od 12 lutego 2009 roku prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ż., przy czym udział T. O. (2) w nieruchomości wspólnej, w tym prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której usytuowany jest budynek, wynosi (...). Razem z innymi właścicielami lokali mieszkalnych, wchodzących w skład tej nieruchomości, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ż..

W przedmiotowym lokalu pozwany zamieszkiwał od 1962 roku z rodzicami, a następnie do 2007 roku tylko z ojcem. (...) przedmiotową nieruchomością zostało powierzone począwszy od 11 października 2005 roku Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w Ż..

T. O. (2) nie utrzymuje swojego lokalu w należytej czystości, gromadzi śmieci, które zbiera na śmietnikach. Pozwany jest widywany przez sąsiadów jak grzebie w śmietnikach, znosi wypchane brudne torby do domu, z których niejednokrotnie coś cieknie. Z powodu braku dbałości o czystość oraz znoszenia odpadów w mieszkaniu powoda gromadzą się insekty, ponadto w lokalu panuje bardzo nieprzyjemny zapach, który rozchodzi się też na klatkę schodową. W części budynku, w której znajduje się mieszkanie pozwanego od kilku lat rozprzestrzeniają się insekty. Sąsiedzi pozwanego zwracali się do pozwanego, aby zaprzestał swych praktyk znoszenia śmieci, a także uprzątnął mieszkanie i utrzymywał czystość na klatce schodowej. W 2007 roku gdy z powodu pożaru, który wybuchł w bloku straż pożarna nakazała pozwanemu udostępnić mieszkanie okazało się, że jest ono bardzo zaśmiecone, w związku z czym nakazano pozwanemu uprzątnąć lokal i wywieziono śmieci kilkoma samochodami. W tym samym roku pozwanemu wypowiedziano umowę najmu, ale ponieważ wyremontował lokal, wysprzątał go i udostępnił do oględzin administratorowi, na jego wniosek w 2008 roku cofnięto wypowiedzenie.

W grudniu 2007 roku dokonano dezynsekcji budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ż., przy czym czynności dotyczyły 15 lokali, w tym mieszkania pozwanego. Zarządca kierował do pozwanego pisma wzywające do uprzątnięcia lokalu oraz umożliwienia przeglądu sanitarnego lokalu. Pozwany mimo wiedzy o kierowanych wezwaniach nie udostępnił lokalu do przeglądu sanitarnego, a także innych czynności administracyjnych jak np. wymiana zaworów grzejnikowych. Zarządca zwrócił się ponadto do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ż. o interwencję w związku ze składowaniem śmieci przez T. O. i rozprzestrzenianiem się Insektów w budynku. Przedstawiciele Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego nie zostali wpuszczeni, w czasie wizji budynku w dniu 7 października 2009 roku, do mieszkania. A podczas kontroli nie stwierdzono insektów, ani obcego zapachu na klatce. W dniu 1 września 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ż. podjęła uchwałę Nr 9/2009 wyrażającą zgodę na wytoczenie powództwa sądowego o sprzedaż lokalu nr (...) położonego w Ż. przy ul. (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Uzasadnieniem tego stanowiska było notoryczne zbieranie i gromadzenie śmieci przez właściciela lokalu, co w konsekwencji doprowadziło do rozprzestrzeniania się insektów w

całym budynku wspólnoty, za uchwałą głosowało 9 spośród 21 współwłaścicieli posiadających większość udziałów, przeciwko głosowała tylko jedna osoba.

W dniu 5 maja 2011 roku dokonano w mieszkaniu pozwanego kontroli szczelności instalacji aparatów gazowych w lokalu.

W toku przeglądu instalacji elektrycznej w dniu 4 lipca 2012 roku w lokalu pozwanego stwierdzono wszechogarniający fetor, a odpady gromadzone w stertach utrudniały komunikację między pomieszczeniami mieszkania, ponadto podczas dokonywania pomiarów zauważono robactwo lęgące się w w/w odpadach. W dniu 17 września 2012 roku podczas przeglądu wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu pozwanego przeprowadzający kontrolę stwierdził zaśmiecenie lokalu, widoczne nieczystości po insektach.

Dodatkowo w niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z oględzin mieszkania pozwanego. W czasie których ustalono, iż mimo wyznaczeniu terminu tych oględzin na terminie rozprawy w dniu 21 sierpnia 2012 roku na dzień 26 września 2012 roku w lokalu panował bardzo nieprzyjemny zapach. Widoczne były insekty i to zarówno żywe jak i martwe oraz ich odchody. Mieszkanie T. O. (2) robiło wrażenie powierzchownie posprzątanego. Ale w szafkach panował brud, na piętrowym łóżku znajdowała się bardzo brudna pościel oraz liczne odchody insektów i martwe insekty, podobnie zresztą jak w szafkach. W okresie miesiąca, kiedy to pozwany wiedział o wizycie sądu, wynosił i wywoził z mieszkania duże ilości przedmiotów. Pozwany jest emerytowanym nauczycielem, zamieszkuje samotnie i utrzymuje się ze świadczenia w kwocie ok. 1400,-złoty.

W ocenie Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z zm.) jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, prowadzi do wniosku, iż T. O. (2) zachowując się w sposób niewłaściwy czyni korzystanie z innych lokali na tyle uciążliwym, iż żądanie zawarte w pozwie zasługuje na uwzględnienie. Pozwany zamieszkując w budynku wielorodzinnym obowiązany jest do przestrzegania zasad dotyczących higieny i czystości w taki sposób, aby nie oddziaływać negatywnie na sąsiednie lokale. T. O. (2) od wielu lat gromadzi w swoim mieszkaniu śmieci, a także przedmioty w ilości uniemożliwiającej utrzymaniu w lokalu czystości, okresowo wprawdzie te przedmioty usuwa, ale tylko wtedy kiedy zmuszają go do tego okoliczności (uzyskanie cofnięcia wypowiedzenia umowy najmu, oględziny sądowe). Dodatkowo Sąd I instancji podkreślił, że pozwany nie przyjmuje do wiadomości, że jego zachowanie jest nieprawidłowe, w toku oględzin, mimo panującego w mieszkaniu brudu i zalegających insektów był przekonany, iż stan lokalu jest bardzo dobry. Okoliczność ta przemawia za tym, iż sąsiedzi pozwanego nie mogą liczyć na to, iż sytuacji w bloku się poprawi. W ocenie Sądu I instancji nie ulega wątpliwości, iż korzystanie z lokalu w budynku wielomieszkaniowym nie może narażać innych właścicieli na znoszenia życia z insektami, nieprzyjemnego zapachu, zanieczyszczeń na klatce schodowej czy też ponoszenia wysokich kosztów dezynsekcji. Nie wymaga wiedzy specjalistycznej stwierdzenie, iż tylko dezynsekcja, a następnie utrzymywanie lokali w należytej czystości może doprowadzić do pozbycia się insektów, a nawet krótkotrwale przetrzymywanie w „robactwa”.

W apelacji od tego wyroku powód zarzucił obrazę przepisów art. 16.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami a ponadto art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. mającą wpływ na treść orzeczenia a polegającą na tym, że Sąd I instancji:

1. przyjął bezpodstawnie, że okoliczności istotne dla sprawy zostały wyjaśnione zeznaniami św. K. C., R. L. i M., R. L., K. K., J. Ż., S. P., A. S., B. S., H. K., I. P. i odmówił wiary pozostałym świadkom przesłuchanym w sprawie, wskazanych przez pozwanego a także zeznaniom pozwanego tylko na tej podstawie, że są one sprzeczne z tymi

zeznaniem świadków, którym Sąd I instancji dał wiarę, co wynikało z faktu, że Sąd nie dokonał oceny poszczególnych dowodów w całości zebranego w sprawie materiału dowodowego;

2. Sąd I instancji nie zwrócił uwagi na fakt, że żaden ze świadków, którym Sąd dał wiarę nigdy nie był w mieszkaniu pozwanego a ponadto, że są oni nieprzychylnie ustosunkowani do pozwanego, natomiast świadkowie wskazani przez pozwanego – T. F., K. T., A. K., W. K., Z. P. bywali w jego mieszkaniu i to co zeznawali oparte było na ich spostrzeżeniach;

3. Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd I instancji nie zwrócił uwagi, że przedstawiciele (...) w Ż. podczas dokonywania wizji budynku w dniu 7.10.2009 r. nie stwierdzali na klatce schodowej insektów ani obcego zapachu (pismo k.269) a także św. S. P. gospodarz domu, w którym zamieszkuje pozwany nie widział na klatce schodowej insektów ani też nie wspomina aby na tej klatce; były „obce zapachy”;

4. Oparł swoje ustalenia na dwóch „notatkach” (k. 363 i 375), przedstawionych przez powoda po upływie wyznaczonych terminów do złożenia wniosków dowodowych, w końcowej fazie postępowania, przy czym nie wiadomo na jakiej podstawie zostały one sporządzone i z jakiego powodu, a na okoliczność których winny zostać przeprowadzone dowody z przesłuchania „autorów” tych notatek w charakterze świadków na okoliczność, kto i z jakiego powodu zlecił sporządzenie tych notatek w charakterze świadków na okoliczność, kto i z jakiego powodu zlecił sporządzenie tych notatek mimo, że sporządzanie jakichkolwiek notatek nie miało związku z ich działaniem, jakim celem miały one służyć oraz w jaki sposób „autorzy” uzyskali informacje o „legnących się insektach” i „wszechogarniającym fetorze”

5. nie rozważył, iż powód nie przedstawił żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że w mieszkaniu pozwanego wylęgają się robaki, które następnie przedostają się do innych lokali mimo, że sam powód wykazał, iż inne mieszkania są zarobaczone, oraz, z jakiego powodu nie są podejmowane żadne działania zmierzające do pozbycia się tej plagi i dlaczego powód przyjął, że to pozwany miałby ponieść w całości koszty zwalczania zarobaczenia;

6. Sąd I instancji nie rozważył również, że wbrew twierdzeniom powoda, pozwany nie czynił żadnych przeszkód aby dokonać kontroli w jego mieszkaniu instalacji gazowej i elektrycznej i że w wyniku kontroli nie stwierdzono u niego żadnych usterek a także, za jego zgodą, była przeprowadzana w jego mieszkaniu w 2007 r. dezynsekcja, mimo, że nie wszyscy wyrazili na to zgodę, co spowodowało, że dezynsekcja nie mogła odnieść oczekiwanych skutków i taka sama sytuacja istnieje do dnia dzisiejszego oraz, że pozwany jest człowiekiem spokojnym i zawsze w terminie dokonuje wszelkich opłat związanych z korzystaniem z lokalu, który zajmuje;

7. że dokonując oględzin mieszkania pozwanego Sąd I instancji stwierdził, że w mieszkaniu nie jest porządnie posprzątane, że znajduje się w jego mieszkaniu szczątki owadów, że z przedstawionej, przez powoda dokumentacji fotograficznej wynika, że i w innych mieszkaniach znajdują się owady (robaki) i że sąsiedzi pozwanego fotografują je nawet w celu przedstawienia ich w sprawie a nie wspominając dlaczego nie podejmują żadnych działań w celu zwalczania tej plagi i następnie bezpodstawnie przyjmuje, że jest to dowód na to, że pozwany zachowuje się niewłaściwie i że to czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wyczerpując tym samym dyspozycję art. 16.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami i tym samym Sąd I instancji dopuszcza się obrazy tego przepisu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd Apelacyjny rozważył na nowo cały zebrany w sprawie materiał dowodowy i dokonał własnej oceny. Ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, stąd Sąd Apelacyjny przyjął je za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest uzasadniony.

Skarżący, stawiając powyższy zarzut, nie określił kryteriów oceny, które Sąd ten naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 13 września 2012 r., I ACa 445/12, LEX nr 1223454). Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Zgodnie z powyższym, Sąd Okręgowy nie postąpił wbrew ustanowionej przepisem art. 233 § 1 k.p.c. zasadzie swobodnej oceny dowodów. Nie przekroczył jej granic, dokonał właściwych i pełnych ustaleń faktycznych, prezentując w procesie wnioskowania logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym rozumowanie. Za niewystarczające należy więc uznać oparcie przez skarżącego zarzutów apelacji na własnym przekonaniu o innej, niż przyjął Sąd Okręgowy doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie względem tej dokonanej przez ten Sąd.

Podkreślenia wymaga, że wbrew przekonaniu skarżącego Sąd I instancji dokonał wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału z zeznań świadków wymienionych w apelacji, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie, że zeznania te wspierają inne dowody, w szczególności oględziny lokalu pozwanego oraz zdjęcia samochodów wywożących śmieci, a także notatki z przeglądu instancji elektrycznej i gazowej w mieszkaniu pozwanego.

Za gołosłowny należy uznać zarzut apelacji, że świadkowie – sąsiedzi pozwanego są bardziej lub mniej z nim skłóceni. Pozwany w toku postępowania nie podjął nawet próby wykazania, że pozwany rzeczywiście pozostaje z sąsiadami w konflikcie, co ma wpływ na treść zeznań świadków. Co więcej, podczas przesłuchania w charakterze strony pozwany opisał jedynie konflikt z administratorem A. S. (2). Stwierdził natomiast, że jest „zaszczuty przez sąsiadów”, ale w jego ocenie „widocznie administrator ma wpływ na współwłaścicieli budynku”. Nie ma wobec tego podstaw do przyjęcia, że treść zeznań tych świadków wynika z niechęci wobec pozwanego. Bezpodstawnie również skarżący zarzuca, że zeznania świadków to tylko domysły.

Ponadto nie sposób pominąć dowodu z oględzin mieszkania pozwanego. Pozwany został uprzedzony o oględzinach z miesięcznym wyprzedzeniem. Miał więc możliwość przygotowania się do wizyty sądu w swoim lokalu. Z niewadliwych ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika, że pozwany wcześniej wywiózł śmieci z mieszkania ciężarówkami. Pozwany po okazaniu na rozprawie w dniu 30 października 2012 roku zdjęć znajdujących się na kartach akt sprawy (k 369 – 374) potwierdził, że wynajął samochód do przeprowadzek i załadował „nie cały samochód”. Pozwany – jak trafnie dostrzegł Sąd Okręgowy – nie zdaje sobie sprawy z sytuacji, skoro mimo, że podczas oględzin stwierdzono nieporządek w mieszkaniu, nieprzyjemny zapach (mimo otwartych okien), żywe karaluchy (na suficie przy oknie), a także martwe insekty, brudne sprzęty i pościel, w dalszym ciągu uważa, że utrzymuje lokal w należyтым stanie.

Nie jest uzasadniony zarzut obrazy prawa materialnego.

Na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji trafnie uznał, że spełnione zostały przesłanki określone w art. 16 ust. 1 ustawie o własności lokali. Przepis ten przewiduje sankcję przeciwko właścicielowi lokalu, który nie realizuje swoich obowiązków względem wspólnoty mieszkaniowej, m.in. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

W doktrynie i w orzecznictwie zgodnie wskazuje się, że uprawnienie przyznane w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przykładem najdalej idącej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w prawo własności lokalu (zob. wyrok SN z dnia 16 czerwca 2009

r., V CSK 442/08, niepubl.). Podkreśla się, że powinno to skłaniać wspólnotę mieszkaniową do korzystania z tego środka ochrony w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą pożądanego skutku. Ochrona interesów majątkowych oraz innych praw członków wspólnoty może jednak usprawiedliwiać eliminowanie z jej grona nielojalnych i uciążliwych właścicieli lokali.

Postępowanie pozwanego od wielu lat czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. Pozwany nie tylko nie zmienia swojego postępowania, ale twierdzi, że nie jest uciążliwym sąsiadem, w mieszkaniu ma należyty porządek, a karaluchy są specjalnie podrzucane, aby stworzyć wrażenie, że pochodzą z jego lokalu.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego z mocy art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. Sąd Apelacyjny uwzględnił trudną sytuację majątkową pozwanego, stanowiącą podstawę częściowego zwolnienia od kosztów sądowych.