

Sygn. akt: I C 430/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Katarzyna Kuchta

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa K. U. (1)

przeciwko (...) ul. (...) - 38b w Z.

o uchylenie uchwały

oraz z powództwa wzajemnego (...) ul. (...) (...) w Z.

przeciwko K. U. (1)

o nakazanie sprzedaży

I. Z powództwa głównego:

1. oddala powództwo o uchylenie uchwały;

1. zasądza od powódki K. U. (1) na rzecz pozwanej kwotę 480 (czteryście osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Gliwicach na rzecz adw. T. S. kwotę 295,20 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć i 20/100) złotych tytułem kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

II. Z powództwa wzajemnego:

1. nakazuje sprzedaż stanowiącego własność K. U. (1) lokalu numer (...) przy ul. (...) w Z., dla którego Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z wnoszącym 136/10 000 udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

- w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości;

2. zasądza od pozwanej wzajemnej na rzecz powoda wzajemnego kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. odstępuje od obciążenia pozwanej wzajemnej nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

4. przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Gliwicach na rzecz adw. T. S. kwotę 4428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych tytułem kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

I C 430/19

UZASADNIENIE

Powódka K. U. (1) (dalej „powódka”) wniosła o uchylenie uchwały nr 6/2019 z 15 maja 2019r. (...) T. 38-38a-38b w Z..

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielką mieszkania położonego w Z. przy ul. (...); nieruchomość ma liczne wady, a reklamacje powódki są bezskuteczne; Działania powódki zmierzające do ulepszenia nieruchomości spotkały się z niechęcią i powodowały wydawane przez zarząd lub wspólnotę zakazy tych działań i żądania przywrócenia do stanu poprzedniego, jak i zgłoszenia do Nadzoru budowlanego. Ani jedna zmiana którą wykonała nie pogorszyła stanu nieruchomości, a zwierzęta, które ma przebywają na jej posesji nie szkodzą nikomu. Przyznała, że nie stosowała się do regulaminu, jednak ten został zmieniony większością głosów, pomimo że zmiany dotyczyły ogródka, którego jest właścicielką. Powódka czuje się napastowana i gnębiona.

Pozwana Wspólnota (dalej „pozwana”) wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że zaskarżona uchwała jest wynikiem długotrwałego nagannego zachowania powódki wobec innych członków wspólnoty, długotrwałego i umyślnego naruszania regulaminu porządku domowego poprzez zakłócanie spokoju innych mieszkańców, hodowanie kaczek, sadzenie drzew na nieprzystosowanym do tego tarasie, ingerencji w części wspólne budynku oraz stwarzaniu zagrożenia dla stabilności budynku. Swoim zachowaniem doprowadziła do tego, że inni mieszkańcy boją się o siebie i swoje mienie.

Pismem z 6.11.2019r. pozwana wspólnota wniosła pozew wzajemny, w którym domagała się nakazania sprzedaży licytacyjnej stanowiącego własność K. U. (1) lokalu nr (...) przy ul. (...) w Z. na podstawie art.16 ustawy o własności lokali, powołując się na analogiczną argumentację.

Pozwana wzajemna wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że jest ofiarą bezpodstawnych oskarżeń, obrażania i wyśmiewania, nieuzasadnionych zgłoszeń do różnych organów, które nie znajdują potwierdzenia. Wszystkie zarzuty powódki wzajemnej są nieaktualne – od roku nie krzyczy przez telefon, nie ma już kaczek, decyzja nadzoru budowlanego okazała się nieważna, informacje rozpowszechniane przez nią w portalach społecznościowych potwierdzają dokonywane przestępstwa. Zaprzeczyła, by zalewała garaż, wyzywała mieszkańców, składowała w garażu łatwopalne przedmioty, . Wskazała na swój zły stan psychiczny i poczucie zagrożenia.

Pomimo podwójnej roli procesowej stron dla uproszczenia w dalszej części P. K. U. (1) będzie określana jako powódka, zaś Wspólnota – jako pozwana.

Sąd ustalił:

K. U. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego, położonego w Z. przy ul. (...) oraz związanego z nim udziału 136/10000 we współwłasności części wspólnej budynku i urządzeń oraz prawie własności działek (...). Lokal ten nabyła na podstawie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z 16.01.2013r. Zgodnie z umową właścicieli nieruchomości z 2.01.2012r. jako właścicielce lokalu nr (...) przysługuje jej prawo do wyłącznego korzystania, w tym także ogrodzenia, z części gruntu pełniącego funkcję ogródka przydomowego oraz przyległego do lokalu tarasu (akt notarialny k. 46 i nast.)

Od 2013r. K. U. korzystając z lokalu zachowuje się w sposób drastycznie utrudniający pozostałym mieszkańcom korzystanie z ich lokali, świadomie narusza ustalone w regulaminach przez wspólnotę zasady porządku domowego, dokonuje zmian naruszających substancję budynku i zagrażających bezpieczeństwu sąsiadów.

W 2014r. powódka po poinformowaniu mieszkańców, ale bez ich zgody zamontowała kamery na części wspólnej. Ponieważ okazało się, że dane i wizerunki sąsiadów upublicznia w portalu społecznościowym, wspólnota zażądała (skutecznie) ich usunięcia.

Uchwałą z 2014r. wspólnota ustaliła regulamin porządku domowego, w którym m.in. przewidziano zakaz zastawiania ciągów komunikacyjnych przedmiotami, zakaz rozpalania i używania grilla na terenie tarasów i ogródków, zastrzeżono, że trzymane w lokalu zwierzęta domowe nie mogą powodować zagrożenia i zakłócać spokoju, a posiadacze są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych (regulamin k. 229-231).

Aneks do regulaminu, przyjętym uchwałą z 8.03.2018r. zakazano użytkownikom ogródków przydomowych nasadzeń w gruncie ogródka (z wyłączeniem drzew i krzewów do max. wysokości 1,5m), hodowli i trzymania zwierząt, grillowania; ponadto zabroniono przetrzymywania sprzętów na terenie pomieszczeń wspólnych do tego nieprzeznaczonych (aneks k. 221-222).

Powódka wbrew regulaminowi rozpała grilla na terenie ogródka, pomimo świadomości obowiązującego zakazu. Przez długi okres hodowała w nim dwie kaczki (do 2019r.) – nie licząc się ze skargami sąsiadów na dochodzące przykre zapachy, wypuszczała je na ogólnodostępny teren, co skutkowało zanieczyszczeniem posesji i wywoływało skargi. Dokonała nasadzeń wysokich drzew (obecnie – 15 tui o wys. ok. 1,8 m – przesłuchanie powódki) na terenie tarasu, pomimo wezwań do tej pory odmawia ich usunięcia. Pomimo wielokrotnych pouczeń i wbrew regulaminowi zastawiała korytarz przedmiotami, stanowiącymi według niej ozdoby, nie reagując na interwencje zarządcy i straży pożarnej, składowała liczne przedmioty we wspólnym garażu. Na wszystkie te naruszenia regulaminu zarząd, po interwencjach mieszkańców reagował, początkowo próbując rozmów z powódką, dalej – kierując do niej wezwania, wszystko to jednak nie odnosiło skutku, jedynie nasilając agresywne zachowania powódki.

Powódka publikuje w portalu F. posty, w których nie tylko podaje dane osobowe i zdjęcia mieszkańców, ale dodatkowo znieważa ich obelżywymi słowami i zarzuca popełnianie przestępstw, stawia absurdalne zarzuty, opisuje jako zorganizowaną grupę przestępczą.

Powódka od wielu lat (tj. od 2015r.) bez powodu i niesprowokowana obraża, wulgarnie wyzywa i grozi sąsiadom. Zachowuje się nieprzewidywalnie, co w powiązaniu z kierowanymi groźbami budzi poważne obawy mieszkańców. Dla uniknięcia kontaktu z powódką niektórzy z nich zaczęli unikać przechodzenia wspólną klatką schodową czy wychodzenia na balkony. W okresie letnim zakłóca spokój mieszkańcom, puszczając głośno muzykę, krzycząc i przeklinając, obnażając się. Wielokrotnie dochodziło do interwencji policji i straży miejskiej w związku z zakłócaniem przez powódkę spokoju (raporty k. 590-594, informacja k. 682). W Komisariacie II Policji przedstawiono jej 14 zarzutów w związku z groźbami i nękaniami sąsiadów, jedno z postępowań zakończyło się grzywną orzeczoną przez SR w Zabrze. (świadek G. k. 599). Zachowania powódki są na tyle uporczywe i drastyczne, że **co najmniej dwoje właścicieli (pp. S., pp. Szczerba) nie radząc sobie z zachowaniem powódki i stwarzanym przez nią poczuciem zagrożenia zbyli swoje mieszkania i wyprowadzili się. Opeję taką ze względu na zagrożenie ze strony powódki rozważają także inne osoby (pp. (...), którzy z powodu zachowania powódki zmienili pokój sypialny by uniknąć hałasów). Jedna z mieszkanek na skutek gróźb i ataków powódki doznała stresu, który wywołał konieczność podjęcia leczenia psychiatrycznego.**

Powódka na przeciągu ostatnich lat kilkakrotnie dokonywała zmian w nieruchomości:

- ustawiła wiklinowe ogrodzenie, które wymagało obniżenia dla ujednolicenia wyglądu nieruchomości, wezwanie wspólnoty o jego obniżenie spotkało się z jej sprzeciwem
- samowolnie dokonała podniesienia poziomu gruntu na tarasie, stanowiącym jednocześnie dach garażu podziemnego, oraz zbudowała na nim ogrodzenie stwarzając zagrożenie dla jego nośności. Pomimo interwencji zarządu odmówiła usunięcia nadmiaru ziemi – sprawę zgłoszono do (...), który Decyzją z 27.06.2017r. nakazał powódce usunięcie nieprawidłowości, tj. nadmiaru ziemi z tarasu oraz murowanego ogrodzenia wydzielającego obszar

tarasu, wykonanego na płycie stropowej. (decyzja k. 356). Powódka przez długi okres odmawiała wykonania decyzji, wobec czego została ukarana grzywną. Ostatecznie w 2019r. po usunięciu części ziemi stwierdzono brak zagrożenia dla konstrukcji budynku i umorzono grzywnę (decyzja k. 377). Nie stwierdzono natomiast nieważności decyzji z 27.06.2017r.

- dokonała przebudowy (powiększenia okna) mającej wpływ na konstrukcję budynku, co spowodowało wszczęcie postępowania administracyjnego przez (...) (ostatecznie umorzonego)

-dokonała przebudowy drzwi tarasowych z naruszeniem ściany – zapadła decyzja (...), zobowiązująca do przywrócenia poprzedniego stanu (niewykonana przez powódkę).

Dwukrotnie została ukarana za w związku z hodowlą kaczek (w 2017 i 2018r.) toczy się przeciwko niej postępowanie o czyny z art. 190 § kk oraz art. 77 kw.

Podejmowane próby rozmowy z powódką nie przynosiły skutku, przeciwnie – prowadziły do awantur. Powódka, pomimo tego, że miała świadomość sprzeciwu mieszkańców i obowiązujących we wspólnocie zasad, ignorowała je, traktując jako nieuprawniony atak na jej osobę, nie podejmowała i nie podejmuje nadal żadnych starań w celu dostosowania się do zasad współżycia.

Kolejne decyzje, uchwały wspólnoty i wezwania nie przynoszą żadnych skutków, agresywne i znieważające zachowania powódki trwają nadal.

Sama powódka cierpi od lat na nerwicę, korzysta z terapii, jej stan psychiczny – jak wskazuje w pismach procesowych i co potwierdzają zwłaszcza wpisy na F. jest niestabilny. Okresowo wykonuje pracę zarobkową, posiada zdolność do czynności prawnych .

W dniu 15.05. 2019r. pozwana wspólnota podjęła na zebraniu uchwałę, zgodnie z którą upoważniono Zarząd do wytoczenia powództwa o licytację lokalu powódki – z powodu wymienionych w niej zachowań, polegających na permanentnym wyzywaniu, obrażaniu, używaniu słów wulgarnych o stwarzaniu utraty poczucia bezpieczeństwa i czynieniem uciążliwym korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej, a nadto z uwagi na wykraczanie w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu – w szczególności poprzez zakłócanie spokoju innych mieszkańców, hodowlę i trzymanie kaczek, sadzenie drzew na tarasie, ingerencje w części wspólne i stwarzanie zagrożenia dla stabilności budynku (uchwała z listą głosów k. 235 – 237).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dowody z zeznań świadków, przesłuchanie stron oraz dowody z dokumentów: uchwały nr 6/2019 k. 235- 237; aktu notarialnego k. 46 i nast., regulaminów k. 218-231;zawiadomienia o zebraniu i uchwale k. 8,9; korespondencji k. 41,42,64, opinii technicznej k. 65, pisma k. 379, postanowienia k. 380, wniosku do (...) k. 64; dokumentacji z postępowania administracyjnego k. 66 -68, (wniosek o wznowienie), 107, upomnienia k. 108, 120, 122, informacji k. 246, decyzji k. 356-358, postanowienia o umorzeniu grzywny k. 317ekspertyzy budowlanej k. 359 i nast.; pism wymienionych w odpowiedzi na pozew poz. 24-37 oraz w pozwie wzajemnym; zrzutów z portalu F. i dokumentacji zdjęciowej k. 124–204, raportu i wykazu sms – k. 590-598; pisma (...) k. 665, informacji Policji k. 682, informacji Straży Miejskiej k. 698.

Zeznania wszystkich świadków - mieszkańców i zarządcy nieruchomości - były całkowicie zbieżne, spójne i jednoznaczne zarówno co do faktów, jak i oceny i odczuć świadków. Nawet ci świadkowie, którzy unikali szerszych wypowiedzi jednoznacznie potwierdzali rażące zachowania powódki i uciążliwości, które się z mini wiążą. To samo dotyczy przesłuchania strony pozwanej. Korelują z nimi zeznania świadków spoza wspólnoty – W. B., A. C., A. G. oraz dokumenty, wskazujące na wielokrotne naruszanie podstawowych zasad współżycia społecznego w stopniu rażącym, który dla większości mieszkańców utrudniał, a dla części z nich uniemożliwiał dalsze korzystanie z nieruchomości, spotykał się także z reakcją organów administracyjnych oraz organów ścigania. Powódka w toku przesłuchania sama przyznała częściowo, że dopuszczała się nagannych zachowań próbując minimalizować je i usprawiedliwić szykanami ze strony zarządu i innych mieszkańców. W tym zakresie jej twierdzenia są całkowicie sprzeczne ze wszystkimi –

zarówno osobowymi, jak i dokumentowymi źródłami dowodowymi. Jej twierdzeniom w zakresie, w jakim negowała zasadność zarzutów dotyczących bezprawności nadsypania ziemi na tarasie, budowy ogrodzenia przeczy treść decyzji administracyjnych, z których wynika, że naruszenia zostały stwierdzone, decyzja nie była dotknięta nieważnością czy uchylona, a umorzenie grzywny nastąpiło na skutek ustania stanu zagrożenia wobec częściowego usunięcia nadmiaru ziemi. Nie potwierdził się także zarzut powódki, że interwencje policji i straży miejskiej zostały uznane za bezzasadne.

Zeznania świadka P. – poza jego akceptacją estetyki ogródka urządzonego przez powódkę – nie wniosły istotnych okoliczności faktycznych, dotyczących sposobu korzystania przez powódkę ze swojego prawa i wpływu jej zachowań na członków wspólnoty.

Sąd pominął dowody z zeznań świadków N. i K. wobec ich cofnięcia.

Sąd zważył:

Żądanie pozwu głównego było bezzasadne.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 cytowanej ustawy czynności przekraczające zwykły zarząd podejmowane są przez zarząd wspólnoty po uprzedniej zgodzie wspólnoty wyrażonej w formie uchwały. Zaskarżona uchwała została podjęta na podstawie tego przepisu.

W myśl art. 25 ust.1 Ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób

Powódka nie powoływała się na jakiegokolwiek wady formalne uchwały czy też niezgodność z prawem, kwestionowała natomiast jej podstawę faktyczną. Zarzuty powódki do uchwały sprowadzały się więc do naruszenia jej interesów. Ugruntowane w orzecznictwie jest stanowisko, że naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego).

W niniejszej sprawie brak jest naruszenia interesu powódki jako właściciela lokalu.

Jak wynika z ustaleń faktycznych niniejszej sprawy- podstawy podjęcia uchwały w niej wymienione znajdują w pełni potwierdzenie w materiale dowodowym, świadczącym o długotrwałym, uporczywym i rażącym - drastycznym naruszaniu nie tylko zasad porządku domowego, ale także podstawowych zasad współżycia społecznego. Powódka świadomie ignoruje znane jej obowiązujące zasady, uniemożliwiając swobodne korzystanie z nieruchomości przez pozostałych mieszkańców, naruszając ich prawa, poczucie bezpieczeństwa i doprowadzając do drastycznych skutków – o czym świadczy fakt wyprowadzki dwóch rodzin, będących skutkiem jej zachowań.

Sąd miał przy tym na uwadze labilny stan psychiczny powódki, który być może wpływał na jej zachowania, tym niemniej zważyć należy, że po pierwsze – powódka jest osobą posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych, korzystającą z terapii, po drugie - roszczenia w niniejszej sprawie mają charakter majątkowy, po trzecie - dotyczą interesów wielu innych osób, dla których działania powódki stanowiły i stanowią nadal poważne obciążenie - co dotyczy zarówno pozostałych członków pozwanej wspólnoty, jak i wspólnoty sąsiedniej. Uniemożliwia to dalsze współfunkcjonowanie powódki jako właściciela lokalu i pozostałych mieszkańców. Postępowanie powódki bowiem w drastyczny sposób wpływa na te osoby, prowadząc w istocie do problemów psychicznych innych osób oraz niezwykle poważnych decyzji życiowych, których powodem jest właśnie to postępowanie. Stopień naruszeń zdziałanych przez powódkę i ich skutki dla całej wspólnoty dalece wykraczają ponad usprawiedliwiony interes powódki, i w pełni uzasadniają treść i skutki podjętej uchwały.

Dodatkowo wskazać należy, że kwestie ewentualnych wad lokalu i nieruchomości wspólnej pozostają poza zakresem okoliczności, mających wpływ na ocenę podjętej uchwały.

W tym stanie rzeczy sąd z braku przesłanek z art. 25 uwl powództwo oddalił, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 kpc.

Zasadne było natomiast powództwo wzajemne.

W myśl art. 16 ust. 1 uwl jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Te same rozważania, które odnoszą się do zasadności zaskarżonej uchwały, dotyczą także zasadności żądania powództwa wzajemnego

Poza przesłanką dotyczącą zalegania z opłatami, zachowanie pozwanej wzajemnej w oczywisty sposób wyczerpuje przesłanki z tego przepisu – zarówno w zakresie wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu, jak i czynienia korzystania z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym, a także co do kumulatywnie rażącego i uporczywego charakteru tych zachowań. Podkreślić należy, że nasilenie nagannych zachowań, zakres naruszeń, obejmujący właściwie wszystkie zasady korzystania z lokalu oraz współżycia, ich długotrwałość i skutki występuje w stopniu tak wysokim, że wręcz wykracza ponad wskazane w tym przepisie przesłanki, a każde z tych naruszeń z osobna mogłoby stanowić wystarczającą podstawę zastosowania przepisu art. 16 uwl.

W tym stanie rzeczy sąd uwzględnił w całości powództwo wzajemne, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 kpc.

O kosztach pomocy prawnej świadczonej z urzędu orzeczono na podstawie § 8 pkt 6 w zw. z § 3 Rozp. MS z 3.10.2016r. w sprawie ponoszenia przez SP kosztów nieopłaconej pomocy prawnej .

.
. .