

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Małgorzata Kopeć

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w M.

przeciwko K. F. i A. F.

o nakazanie sprzedaży w drodze licytacji

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 4 sierpnia 2016 r., sygn. akt I C 62/16,

1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 7 500 (siedem tysięcy pięćset) złotych z tytułu kosztów procesu;

2) w pozostałej części apelację oddala;

3) przyznaje od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) na rzecz adwokat K. A. 3 321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych podatku od towarów i usług, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Anna Bohdziewicz
---------------------------	---------------------	----------------------

# UZASADNIENIE

Powódka wniosła o nakazie sprzedaży przysługującego pozwanym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w M. przy ul. (...), na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości i o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu z tym uzasadnieniem, że pozwani w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu i przez swoje zachowanie czynią korzystanie z innych lokali i z nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Pozwani wniesli w oddalenie powództwa i zarzucili, że to powódka i sąsiedzi ich nękają i dewastują ich mieszkanie, a gdy walczą o swoje prawa, są bici i obrażani przez sąsiadów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do położonego w M. przy ul. (...) lokalu mieszkalnego nr (...). Razem z pozwanymi zamieszkuje ich dorosła córka I. F.. Sąsiadami pozwanych są J. i W. U., na pierwszym piętrze, bezpośrednio nad mieszkaniem pozwanych, znajduje się mieszkanie M. Ś. (córki W. i G. G.), na pierwszym piętrze mieszka ponadto I. U. z synem J.. Na drugim piętrze w pionie pozwanych znajduje się mieszkanie W. i G. G., a naprzeciw – mieszkanie E. i D. K.. Na trzecim piętrze znajdują się mieszkania S. i I. K. oraz J. i B. T..

Pozwani są od roku 2007 skłóceni ze wszystkimi mieszkańcami klatki (...); dochodzi między pozwanymi i ich córką a pozostałymi mieszkańcami do awantur, kłótni i rękoczynów, przyczyną których jest zachowanie pozwanych. Pozwani obwiniają sąsiadów za zły stan swego mieszkania (wilgoć, grzyb), którym zarzucają, że zatykają im przewody wentylacyjne, właczają do ich mieszkania zimne powietrze, zawilgacają i zagrzybiają je przez otwieranie okien i zamykanie drzwi w piwnicy; składali w związku z tym szereg skarg do władz Spółdzielni i do innych instytucji. Pozwana ma zwyczaj wywieszać na drzwiach swego mieszkania kartki, na których opisuje, kto i jakie krzywdy jej wyrządził. Zarzuca G. G., że ukradł jej mieszkanie, co ma źródło w jej przekonaniu, że jeszcze w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku doszło do zamiany przydziałów mieszkań. Według niej to od odkrycia przez nią tego faktu w roku 2007 sąsiedzi zaczęli nękać ją i jej rodzinę. Pozwani notorycznie wszczynają awantury, obrażają i wyzywają sąsiadów, używając słów wulgarnych i grożąc im oraz dopuszczając się względem nich agresji fizycznej. Na przełomie lat 2014 i 2015 gazem pieprzowym potraktowany został dwukrotnie J. U., w czasie jednej z awantur G. G. został przez pozwanego uderzony w głowę nogą od stołu, a w czasie innej awantury J. T. uderzony został przez pozwaną butelką w głowę. Zdarza się, że pozwany uderza sąsiadów laską, o której się porusza lub że pozwani oblewają wodą lub obsypują solą przechodzących obok drzwi ich mieszkania sąsiadów. Pozwany od kilku lat niszczy i zaśmieca części wspólne budynku, dewastował też skrzynki na listy, wpychając do nich odpady. Pozwany oddaje we wiatrołapie mocz, prawie codziennie znosi na klatkę schodową śmieci i odpady, wybija szyby w oknach piwnicznych, niszczy znajdujące się w piwnicy i na klatce rzeczy mieszkańców, niszczy i zatyka zamki i kłódki, niszczy kontakty, wyrwa przewody ze ścian, rozbija lampy, rozlewa różne ciecze. Powyrzucał wycieraczki, zniszczył kwiaty na klatce schodowej. Kilkakrotnie pobrudził kałem klamki w drzwiach mieszkań M. Ś., rodziny U. i K.. Gdy sąsiedzi zwracają mu uwagę, odpowiada, że mają zadzwonić po Policję lub do Spółdzielni, żeby posprzątało.

Pozwany na klatce schodowej pali papierosy. W grudniu 2015 r. przerzucił na balkon mieszkania rodziny U. podpalony worek z odpadami, od którego zapaliła się wykładzina na balkonie. Zdarzyło się, że od pozostawionego przez niego niedopałka zaczęła się tlić znajdująca się na klatce schodowej doniczka. W maju 2016 r. pozwany podpałił parapet w wiatrołapie.

Pozwani permanentnie, nawet kilka razy w tygodniu, zakłócają ciszę nocną. Kłócą się między sobą, krzyczą, uderzają w kaloryfery. Pozwany, który często w nocy przesiaduje na balkonie, krzyczy i uderza w barierkę, uderza też w szybę okna i krzyczy.

W związku z takimi zachowaniami przeciwko pozwanym toczyły się liczne postępowania o wykroczenie, które były jednak umarzone z uwagi na ich niepoczatalność.

Sąsiedzi próbowali rozmawiać z pozwanymi, by ci zmienili swoje postępowanie, jednak bez rezultatu. Wielokrotnie wzywali Policję, zwracali się też o pomoc do powodowej Spółdzielni. Spółdzielnia kierowała do pozwanych liczne pisma, wzywając ich do zmiany zachowania, obciążała ich kosztami sprzątnięcia.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli zarządu i Komisji (...) przy Radzie Nadzorczej powódki oraz Komendy Powiatowej Policji w M. z mieszkańcami klatki (...)budyńku przy ul. (...) w sprawie konfliktu sąsiedzkiego z pozwanymi. Pozwani, mimo pisemnego zaproszenia ich, w spotkaniu nie wzięli udziału.

Z wniosku Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w M. toczyło się przed Sądem Rejonowym w Mikołowie postępowanie w przedmiocie umieszczenia pozwanych w domu pomocy społecznej; postanowieniem z 10 listopada 2015 r. wniosek ten został oddalony.

Począwszy od listopada 2013 r. powódka informowała K. F., że jeżeli nie zmieni postępowania, uruchomiona zostanie procedura pozbawienia go członkostwa. W dniu 27 lipca 2015 r. rada nadzorcza powódki podjęła uchwałę o wykluczeniu K. F. z grona członków. W uzasadnieniu uchwały wskazano na wielokrotne, uporczywe, długotrwałe i drastyczne naruszanie przezeń porządku domowego i zasad współżycia międzysąsiedzkiego oraz postanowień statutu i regulaminu spółdzielni w tym zakresie. Pozwany uchwały nie zaskarżył.

Na spotkaniu zarządu powódki w dniu 23 listopada 2015 r. mieszkańcy ponownie podnosili problem rodziny F. i domagali się zlicytowania ich mieszkania.

Uchwałą nr (...) z dnia 30 listopada 2015 r., w związku z rażącym i uporczywym naruszeniem przez pozwanych porządku domowego i niewłaściwym ich zachowaniem, rada nadzorcza powódki zobowiązała zarząd do wystąpienia przeciwko pozwanym z powództwem w trybie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mimo podejmowania działań zmierzających do rozwiązania problemu naganne zachowania i akty wandalizmu, których dopuszczają się pozwani trwają nadal. Pozwani nie zmienili swojego postępowania także po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie.

W (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązuje regulamin porządku domowego, w którym, między innymi, postanowiono, że budynki i ich otoczenie winny być utrzymywane w należytym stanie, że obowiązkiem każdego członka spółdzielni jest zapobieganie i zwalczanie wszelkich przejawów dewastacji i wandalizmu, że użytkownicy lokali i mieszkańcy powinni dbać o zachowanie czystości we wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na terenie wokół budynków, że zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów (śmieci, niedopałków itp.), że śmieci i odpadki domowe należy wynosić do pojemników i śmietników przyporządkowanych danej nieruchomości, a w przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest uporządkować zanieczyszczoną powierzchnię. W §8 zobowiązano wszystkich mieszkańców do ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zabroniono palenia papierosów i używania otwartego ognia na klatkach schodowych, w windach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania. W §10 postanowiono, że pomiędzy godziną 22<sup>00</sup> a 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna, a od godziny 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> oraz w niedziele i święta należy powstrzymać się od wykonywania wszelkich czynności hałaśliwych. W §12 postanowiono, że wszyscy mieszkańcy lokali zobowiązani są do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad współżycia społecznego, a w szczególności do niezakłócania spokoju współmieszkańców, w §13 zaś wprowadzono zakaz gromadzenia materiałów cuchnących, łatwopalnych i trujących w lokalach, pomieszczeniach piwnicznych i wspólnego użytkowania.

Pozwana A. F. w latach 2006 i 2011 przebywała na przymusowym leczeniu w szpitalu psychiatrycznym w R.; jej pobyty w szpitalu trwały po około trzy tygodnie. Rozpoznano u niej urojenia prześladowcze. Po pobytach w szpitalu pozwana

leczenia psychiatrycznego nie kontynuowała. Pozwany K. F. od kilku lat leczy się psychiatrycznie; w roku 2011 razem z żoną przebywał na przymusowym leczeniu psychiatrycznym w R..

Pozwany ma 75, a pozwana – 68 lat. Oboje są emerytami i otrzymują emerytury w wysokości po około 1600,-zł miesięcznie. Pozwany ma brata w województwie (...), gdzie znajduje się jego dom rodzinny. Pozwani często odwiedzają rodzinę w(...).

Wobec obdarzenia wiarygodnością zeznań świadków strony powodowej należało w konsekwencji odmówić wiarygodności zeznaniom pozwanych i świadka I. F. w tej części, w której ich relacje sprzeczne były z zeznaniami tych świadków i treścią dokumentów, a sprowadzały się do zaprzeczania, że dopuszczali się oni zarzucanych im zachowań.

Świadek I. F. unikała jednoznacznych odpowiedzi na zadawane jej pytania, zmieniała temat, a jej zeznanie w istocie sprowadzało się do subiektywnej oceny przyczyn zaistniałego konfliktu. Podobnie rzecz ma się z zeznaniami pozwanych, którzy tylko negowali wynikające z zeznań kolejnych świadków konkretne fakty i którzy przedstawiali jedynie swoją sprzeczną z logiką ocenę przyczyn tego konfliktu. Oczywiście jest wprawdzie, że w warunkach tak ostrego i długotrwałego sporu także druga jego strona, doprowadzona do ostateczności, mogła dopuszczać się pewnych nieodpowiednich zachowań, nie zmienia to jednak oceny, że odnoszące się do ekscesów pozwanych zeznania świadków ocenić należało jako zgodne z prawdą, a co za tym idzie zeznania pozwanych w tym zakresie jako niewiarygodne.

Zgodnie z art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio, a z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Przywołany art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) stanowi w ustępie 1, że 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. Zgodnie z art. 16 ust. 2 u.w.l. właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Ustalone w wyniku postępowania dowodowego zachowania pozwanych zakwalifikować trzeba jako wykraczające w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i czyniące korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym. Ekscesy, jakich się oni dopuszczali, nie dają się usprawiedliwić i przekraczają dopuszczalne granice normalnych sporów sąsiedzkich. Pozwani pogwałcili wielokrotnie i rażąco szereg postanowień obowiązującego regulaminu porządku domowego. Postępowanie ich jest skrajnie niewłaściwe i narusza podstawowe reguły współżycia międzyludzkiego oraz normy etyczne i obyczajowe, tak należy bowiem oceniać wyzywanie innych, naruszanie ich nietykalności cielesnej, niszczenie mienia, zakłócanie spokoju czy załatwianie potrzeb fizjologicznych w miejscach publicznych.

Takie zachowanie w zasadzie uniemożliwia wykorzystywanie pozostałych lokali i części wspólnej budynku zgodnie z przeznaczeniem, a więc w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Pozwani uniemożliwiają normalne zamieszkiwanie siedmiu rodzinom i nie ma nikogo, kto nie byłby dotknięty ich postępowaniem. Nie da się normalnie żyć, gdy jeden z sąsiadów nie tylko notorycznie zaśmieca klatkę schodową i dewastuje ją, ale także dopuszcza się czynów wręcz odrażających w postaci oddawania na klatce schodowej moczu, czy nawet zabrudzania drzwi mieszkań kałem. Nie można normalnie korzystać z mieszkania, gdy pozwani walą w kaloryfery, krzyczą i zakłócają spoczynek nocny. Jest nie do zniesienia notoryczne wyzywanie, obrażanie i grożenie sąsiadom, a trzeba mieć świadomość, że pozwani nie ograniczają się tylko do wulgarnych wyzwisk i gróźb. Pozwani stwarzają też realne niebezpieczeństwo dla życia, zdrowia i mienia, dochodziło bowiem do bezpośredniego zagrożenia pożarem. Używanie przez pozwanych

gazu łzawiącego, obsypywanie ich solą czy oblewanie wodą w powiązaniu z regularnymi awanturami i interwencjami Policji to już tylko dopełnienie obrazu udreki, której doznają ich sąsiedzi.

Postępowanie pozwanych nie ma charakteru incydentalnego i trwa już od lat, a wszelkie próby wpłynięcia na nich są bezskuteczne, cechuje się ono zatem uporczywością.

W orzecznictwie podkreśla się, że przymusowa sprzedaż lokalu jest środkiem ostatecznym, który może być zastosowany dopiero wtedy, gdy zawiodły już wszelkie inne dostępne środki, a naganna dysponenta lokalu postawa utrzymuje się nadal mimo wytoczenia przeciwko niemu powództwa. W realiach sprawy niniejszej środki łagodniejsze zostały wyczerpane i nie przyniosły efektu. Jedynym, z którego sąsiedzi pozwanych nie skorzystali, było powództwo o zakazanie lub nakazanie zaniechania im niedozwolonych działań, to jednak nie stanowi przeszkody dla uwzględnienia wytoczonego przez Spółdzielnię powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu pozwanych. Właściwości pozwanych oraz ich dotychczasowa wieloletnia postawa i brak krytycznego podejścia do swojego zachowania prowadzą do wniosku, że wyrok nakazujący pozwany zaprzestanie dotychczasowych zachowań nie odniósłby zamierzonego skutku.

Przymusowa sprzedaż licytacyjna lokalu wymaga oceny zasadności żądania w tym przedmiocie w kontekście jego zgodności z zasadami współżycia społecznego, w myśl art. 5 k.c. bowiem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Oceniając konsekwencje sprzedaży lokalu pozwanych dojść należy do wniosku, że zasady współżycia społecznego uwzględnieniu powództwa się nie sprzeciwiają.

Nie można nie dostrzec, że pozwani są ludźmi borykającymi się z problemami zdrowotnymi, z których na pierwszy plan wysuwa się kwestia zdrowia psychicznego, jednak nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu w trybie art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w związku z art. 16 u.w.l. stanowi nie tylko sankcję za niewłaściwe postępowanie dysponenta lokalu, ale i środek ochrony praw zajmujących pozostałe lokale. Ewentualne zaburzenia funkcji psychicznych właściciela lokalu, mogące być przynajmniej częściowo przyczyną jego zachowania, nie mogą zatem stanowić automatycznie przeszkody do uwzględnienia powództwa o przymusową sprzedaż jego lokalu, która zapewni ochronę siedmiu sąsiadującym dotychczas we wspólnym budynku z pozwany rodzinom.

Pozwani w wyniku sprzedaży mieszkania otrzymają pieniądze i będą mogli przeznaczyć je na zamieszkanie w nowym miejscu i w warunkach, które (być może) także im pozwolą żyć spokojniej, tym bardziej że otrzymują wynoszące łącznie około 3200,-zł świadczenia emerytalne, a uzyskane ze sprzedaży pieniądze nie będą musiały być zatem przeznaczone przez nich na bieżące wydatki.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normy art. 98§1 i §3 k.p.c.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku pozwani (współuczestnicy jednolici) zarzucili nierozpoznanie istoty sprawy, obrazę art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w związku z art. 16 u.w.l. i art. 5 k.c., wadliwość ustaleń (do których zaliczyli także niesłuszną, ich zdaniem, odmowę wiarygodności zeznaniom ich i ich córki), a także obrazę art. 5 k.p.c. w związku z art. 117§2 k.p.c., art. 11 k.p.c., art. 98 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c. W oparciu o te zarzuty wnieśli o zmianę tego wyroku przez oddalenie powództwa; wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sformułowany przez pozwanych samodzielnie i podtrzymywany przez przyznanego im w postępowaniu apelacyjnym pełnomocnika z urzędu zarzut naruszenia art. 5 k.p.c. w związku z art. 117§2 k.p.c. przez nieudzielenie im pouczenia o możliwości złożenia o ustanowienie takiego pełnomocnika już w pierwszej instancji jest chybiony, pouczenie w tym przedmiocie zostało im bowiem doręczone wraz z odpisem pozwu; to, że się z nim nie zapoznali, obciąża wyłącznie ich. Niezależnie od tego zwrócić przyjdzie uwagę na to, że w postępowaniu pozwani zdolni byli do podejmowania zmierzających do obrony ich praw racjonalnych czynności, w czym nie przeszkadzały im (zwłaszcza pozwanemu)

pewne schorzenia, które rzutowały jedynie na niemożność przypisania im (jemu) winy za popełnienie czynów obiektywnie karalnych.

Wbrew wywodom skarżących rozpoznał należycie Sąd Okręgowy sprawę, nie sposób zatem podzielić ich tezy, że nie rozpoznał jej istoty. Przeprowadził Sąd pełne postępowanie dowodowe, odniósł się do wszystkich istotnych zarzutów pozwanych i należycie rozważył te wszelkie kwestie, które dla rozstrzygnięcia miały znaczenie. To, że wynik tych rozważań pozwanych nie satysfakcjonuje, nie może dawać im asumptu do wysuwania twierdzenia o nierozpoznaniu istoty sprawy.

Nie mogą zostać uznane za skuteczne te zarzuty skarżących, które, czy to wprost, czy poprzez kwestionowanie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów zmierzają do poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych.

Ocenę dowodów reguluje norma art. 233§1 k.p.c., w myśl której wiarygodność i moc dowodów sąd orzekający ocenia według swego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Norma ta pozostawia temu sądowi pełną w tym zakresie swobodę, ograniczoną jedynie koniecznością pozostania przy tym w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Zasadom tym Sąd Okręgowy w żaden sposób nie uchybił; przeciwnie, w świetle zebranego w sprawie materiału dokonał przezeń ocenę uznać przyjdzie za w pełni z nimi zgodną, a motywy takiej oceny – za wyczerpujące i przekonujące. Ocenie tej nie może strona skutecznie przeciwstawić swojego subiektywnego przekonania o wiarygodności lub mocy tych dowodów, które nie zostały za takie uznane przez sąd orzekający, czyli – w okolicznościach sprawy niniejszej – dowodów z zeznań świadka I. F. i z przesłuchania pozwanych.

Błędu w ustaleniach faktycznych upatrują skarżący w nieuprawnionym jakoby przyjęciu, że wykraczali i wykraczają oni przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i że niewłaściwie korzystają z lokali i części wspólnej spółdzielczej nieruchomości, a także w niesłusznym wedle nich przyjęciu, że powódka wyczerpała w stosunku do nich łagodniejsze środki mające na celu zdyscyplinowanie ich.

Pomijając już wewnętrzną sprzeczność tych zarzutów, przejawiającą się w jednoczesnym zaprzeczaniu wykraczania przez pozwanych przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i stawianiu tezy, że należało poszukiwać łagodniejszych narzędzi dyscyplinowania ich, stwierdzić przyjdzie, że dla takiego swojego stanowiska miał Sąd Okręgowy pełne podstawy w zebranych w sprawie, uznanym za wiarygodny i dysponujący mocą, materiale dowodowym. Materiał ten, prawidłowo w motywach wyroku przywołany, pozwalał wszak na ustalenie, że pozwani przez wiele lat zakłócili porządek domowy i spokój wszystkich sąsiadów, że wszelkie podejmowane przez powódkę próby nakłonienia ich do zmiany postępowania nie przyniosły pożądanego rezultatu, a także że rezultatu takiego nie przyniosły też ani interwencje Policji, ani sięganie po represje sądowe – w tym ostatnim przypadku wskutek niemożności postawienia pozwanemu zarzutu działania zawinionego. Wskazywanie w tym kontekście na niewykorzystanie przez powódkę (i przez indywidualnych spółdzielców) stosowanych odpowiednio przepisów prawa sąsiedzkiego (art. 144 k.c.) nie może uzasadniać twierdzenia, że wskutek pominięcia któregoś z łagodniejszych od licytacyjnej sprzedaży lokalu środków, powództwo było przedwczesne. By tezę taką zaakceptować, należałoby uznać, że środek taki mógłby realnie przynieść pożądaną przez powódkę i przez sąsiadów pozwanej skutek, to zaś, w okolicznościach sprawy niniejszej było wykluczone. Na kwestię tę zresztą trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, a jego w tym zakresie stanowisko zasługuje na aprobatę.

Poprzez stawianie zarzutu obrazy art. 11 k.p.c. podjęli pozwani także próbę zakwestionowania czynienia ustaleń w oparciu o postanowienia umarzające liczne prowadzone przeciwko K. F. postępowania o wykroczenia oraz w oparciu o postanowienie wydane w sprawie o umieszczenie ich w domu pomocy społecznej. Tak skonstruowany zarzut jest efektem niezrozumienia różnicy między prostym ustaleniem, że jakieś zdarzenie (na przykład postanowienie umarzające postępowanie w sprawie o wykroczenie) miało miejsce, a wiążącym charakterem wyroku skazującego za popełnienie przestępstwa. Dla porządku już zatem tylko zasygnalizować warto, że norma art. 11 k.p.c. w ogóle nie mogła mieć w sprawie zastosowania, nie czyni ona bowiem wiążącymi przy orzekaniu w sprawie cywilnej orzeczenia skazującego za wykroczenia, tym bardziej zaś – orzeczenia oddalającego wniosek w postępowaniu cywilnym, jakim było postępowanie o umieszczenie pozwanych w domu pomocy społecznej.

W tej sytuacji, wobec bezzasadności skierowanych wprost lub pośrednio przeciwko poczynionym przez Sąd Okręgowy ustaleniom zarzutów, może Sąd Apelacyjny ustalenia te zaakceptować i uznać za własne.

Na tle prawidłowych ustaleń równie prawidłowo zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne. W szczególności bez jakiegokolwiek obrazu art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. doszedł do przekonania, że w sprawie obiektywnie zaistniały przesłanki ich zastosowania i zezwolenia powódce na sprzedaż przysługującego pozwanym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w M. przy ul. (...) w drodze przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Ustalony stan faktyczny jest wszak jednoznaczny i wyraźnie wskazuje i na rażące, i na uporczywe wykraczanie przez pozwanych przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, a także na ich niewłaściwe zachowanie, czyniące korzystanie i z innych lokali, i z nieruchomości wspólnym uciążliwym tak dla wszystkich sąsiadów, jak i dla samej powódki. Oceny tej w najmniejszym stopniu podważyć nie może ani subiektywne wyłącznie przekonanie pozwanych o działaniu na ich szkodę przez powódkę oraz przez sąsiadów, ani to, że i zachowanie się sąsiadów w stosunku do nich nie zawsze było właściwe. Pomijając już jednak, że między rażąco nagannymi zachowaniami pozwanych a niewłaściwymi postępowaniami niektórych sąsiadów (na przykład B. T., postępowanie karne przeciwko której umorzono zresztą zostało z uwagi na jej niepoczytalność) nie sposób dopatrzeć się jakiegokolwiek symetrii, podkreślić należy, że – jak słusznie wywiódł Sąd Okręgowy – postępowania te stanowiły reakcję na postawę pozwanych i były przejawem utraty cierpliwości.

Rodzić się mogło jedynie w związku z tym pytanie, czy możliwe jest zastosowanie przewidzianej w art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. sankcji w sytuacji, gdy pozwanym nie da się – z uwagi na ich stwierdzoną chorobę psychiczną – przypisać winy. Odpowiedź na tak sformułowane pytanie musi być pozytywna, przywołane wyżej przepisy bowiem posługują się kryterium wyłącznie obiektywnym i w żadnym swym elemencie nie uzależniają zarządzenia sprzedaży lokalu od elementu subiektywnego. Pominięcie tego elementu nie może być przy tym uznane za możliwe do usunięcia w drodze wykładni przeoczenie, przeciwko takiemu rozwiązaniu przemawia bowiem to, że w przypadkach, gdy ustawodawca w stosunkach spółdzielczych uznawał kryterium subiektywne za istotne, dawał temu wyraz przez stosowną redakcję odpowiedniej normy; tak wszak stało się, na przykład, w przypadku rozróżnienia w art. 24§2 i §3 Prawa spółdzielczego przesłanek wykluczenia i wykreślenia członka. Rozważania powyższe pozwalają na skonstruowanie następującej tezy: Przewidziana w art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DzU z 2013 r., poz. 1222) w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity DzU z 2015 r., poz. 1892) możliwość żądania przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości powstaje w razie obiektywnego zaistnienia opisanych w tych normach przesłanek, nie jest natomiast uzależniona od możliwości przypisania osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i która bądź długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat, bądź wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, winy w jakiegokolwiek jej postaci. Niemożność przypisania takiej osobie winy każe jednak zawsze rozważyć, czy uwzględnieniu powództwa o zezwolenie na sprzedaż lokalu nie sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego.

Oceniając sprawę pod tym kątem, nie dopatrywał się Sąd Apelacyjny sprzeczności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego, podzielając w tym zakresie stanowisko i wywody Sądu Okręgowego.

W sprawie niniejszej doszło do kolizji dwóch chronionych dóbr: prawa własności (w istocie – prawa, do ochrony którego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności) pozwanych i ich prawa do wsparcia w związku z ich wywołanym chorobą niedostosowaniem z prawem ich otoczenia (sąsiadów, samej powódki) do życia w spokoju oraz do korzystania przez nie w sposób swobodny i niezakłócony z przedmiotu jego własności.

Prawo własności pozwanych, wobec obiektywnego naruszania właśnie przez nich obowiązujących norm współżycia, musi ustąpić przed prawem ich otoczenia do spokoju. Owo prawo do spokojnego życia wyprzedza też prawo pozwanych do wsparcia, to nie sąsiedzi bowiem, którzy odczuwają bezpośrednio skutki obiektywnie nagannych

zachowań, do jego udzielenia są zobowiązani; obowiązku takiego nie ma też sama powódka, żadne z pozwanych nie jest bowiem już jej członkiem.

Zgodzić się także przyjdzie z Sądem Okręgowym, że po egzekucyjnej sprzedaży lokalu pozwanych nie pozostaną oni pozbawieni możliwości pozyskania innego mieszkania, otrzymają bowiem uzyskane ze sprzedaży pieniądze i dysponują może niewielkim, ale stałym bieżącym dochodem. Zbędnie może jedynie Sąd ten wskazywał na możliwość osiedlenia się przez nich w konkretnym rejonie Polski, nie ma to jednak z punktu widzenia oceny prawidłowości wyroku żadnego znaczenia.

Skoro pozwanych przed zastosowaniem przewidzianych w art. 17<sup>10</sup> u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. środków nie chroni ani niemożność przypisania im winy, zwłaszcza umyślnej, ani jakaś ich szczególnie trudna sytuacja, a powódka przed skierowaniem pozwu wykorzystwała te wszystkie pozostające w jej dyspozycji środki dyscyplinujące, które realnie dawały szansę wpłynięcia na ich postępowanie, podniesiony przez nich zarzut obrazy art. 5 k.c. nie może zostać uznany za zasadny.

Bezzasadnie zarzucają też pozwani obrazę przepisów normujących rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Art. 98§1 k.p.c. statuuje zasadę odpowiedzialności finansowej strony przegrywającej, która winna stronie wygrywającej zwrócić poniesione przez nią dla celowego dochodzenia swych praw koszty. Zarzut pozwanych, jakoby podlegające zwrotowi koszty zostały zawyżone, jest chybiony, wysokość ich bowiem odpowiada normie art. 98§3 k.p.c. oraz przepisom rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Odmienną kwestią jest to, czy w sprawie nie zachodziły przesłanki zastosowania szczególnej normy art. 102 k.p.c., zezwalającej na nieobciążanie strony przegrywającej kosztami lub na obciążenie jej nimi tylko częściowo. Sąd Apelacyjny, uwzględniając nie najlepszą sytuację materialną pozwanych oraz konieczność poszukiwania przez nich lokum, doszedł do przekonania, że winni oni zwrócić powódce tylko poniesioną przez nią opłatę sądową, nie powinni natomiast zostać obciążeni kosztami zastępstwa procesowego powódki.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., a w zakresie kosztów – na podstawie art. 98§1 i §3 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O wynagrodzeniu należnym od Skarbu Państwa ustanowionemu dla pozwanych w postępowaniu apelacyjnym pełnomocnika z urzędu Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie §4 ust. 1 i ust. 3, §8 pkt 6 oraz §16 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, przy czym ta ostatnia norma zastosowana została wadliwie, uszło bowiem uwagi Sądu, że adwokat ten ustanowiony został dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Piotr Wójtowicz SSA Anna Bohdziewicz