

Sygn. akt I C 508/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Korol
Protokolant:	starszy protokolant Małgorzata Gromotowicz

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

I. Powództwo oddala.

II. Przyznaje radcom prawnym W. K., B. M. i M. Z. wynagrodzenie z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w kwocie po 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych na każdego z nich podwyższone o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) i nakazuje wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Białymstoku;

III. Odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Powód W. S. w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. wnosił o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwały (...) z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) i egzekucji z nieruchomości podjętej w drodze głosowania na zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej. Wnosił ponadto zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W uzasadnieniu wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w B.. Na zebraniu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęto uchwałę, na mocy której część właścicieli udzieliło zarządowi zgody na wytoczenie powództwa sądowego z żądaniem sprzedaży w drodze licytacji wskazanego wcześniej lokalu, odraczając na okres trzech miesięcy jej wykonanie, w celu umożliwienia powodowi uprzątnięcia lokalu oraz złożenia pisemnego oświadczenia o realizacji owego uprzątnięcia zarządowi wspólnoty, który w terminie 7 dni potwierdziłby powyższy fakt po uprzednim dokonaniu oględzin przedmiotowego lokalu. Powód podnosił, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem i narusza interesy powoda, gdyż jest dla niego niekorzystna z gospodarczego i osobistego punktu widzenia wskazując, iż w razie jej wykonania powód, będący osobą starszą i schorowaną zostanie pozbawiony miejsca

zamieszkania. Ponadto powód wskazywał, że zaskarżoną uchwałę uzasadniono jedynie lakonicznym stwierdzeniem wedle którego powód znosi i gromadzi w swoim lokalu śmieci i odpady, które powodują zagrożenia sanitarno-epidemiologiczne i pożarowe. Zarzucał pozwanej, iż nie wykazała ona ciężaru gatunkowego przewinienia i jego konsekwencji, bowiem nie przeprowadziła żadnych inspekcji przez umocowane do tego organy, które potwierdziłyby zagrożenie, jak również nie przedstawiła dowodów potwierdzających okoliczność wedle której pozwany miałby składować w swoim mieszkaniu śmieci. Powód podnosił także, że zaskarżona uchwała została uchwalona w sposób sprzeczny z obowiązującymi wymogami, a ponadto iż jest niezgodna z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, ponieważ w przedmiotowej sprawie decyzję o wytoczeniu powództwa sądowego pozostawiła zarządowi, a nie wspólnocie, uzależniając ją ponadto od stwierdzenia przez ów zarząd po dokonaniu oględzin, czy powód zrealizował wymagane uprzątnięcie lokalu (k. 2-21, 111,150 – 152).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w B. wносиła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami postępowania.

Motywuując swoje stanowisko podniosła, że jeżeli chodzi o zarzuty dotyczące składowania śmieci to informacje o tym fakcie powzięła m.in. z opowieści samego W. S. oraz innych osób mających dostęp do jego mieszkania. Ponadto wskazywała, iż z powodu zbieractwa odpadów przez powoda na klatce schodowej czuć było fetor, a w budynku pojawiły się insekty i gryzonie, co wywołało interwencje mieszkańców w Zarządzie Mienia (...), od którego powód wynajmował mieszkanie. Sąsiedzi W. S. oraz pozostali właściciele z pozwanej wspólnoty niejednokrotnie zwracali się również do samego powoda o zaprzestanie znoszenia odpadów do domu oraz o uprzątnięcie mieszkania, jednakże nie reagował on na żadne prośby. Wskazane działania powoda spowodowały, iż pozwana wspólnota zmuszona była do kilkakrotnego przeprowadzenia na własny koszt dezynfekcji w częściach wspólnych budynku, czyli na klatce schodowej, korytarzach i w piwnicach. Zarządca budynku zwracał się również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w B. z prośbą o interwencję, jednakże ten odmówił pomocy uzasadniając to stwierdzeniem, iż jako organ kontrolny nie ma kompetencji do dokonania kontroli w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność prywatną. Pozwana wspólnota wskazała również, że w listopadzie 2013 r., podczas pobytu pozwanego w szpitalu, na własny koszt wynajęła kontener i oczyściła, przy pomocy byłej żony powoda, jego mieszkanie. Nie przyniosło to, jednakże żadnych rezultatów, bowiem powód powrócił do swoich przyzwyczajzeń i znów składował śmieci w mieszkaniu. Ponadto, w sytuacjach w których dochodziło do awarii lub konieczne było sprawdzenie stanu technicznego mieszkania powód odmawiał wpuszczenia do swojego mieszkania ustanowionych komisji, czy też stosownych służb.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez powoda w kwestii niezgodności z prawem powziętej uchwały, pozwana wskazała, iż w świetle obowiązujących przepisów została ona podjęta prawidłowo, bowiem na zebraniu członków wspólnoty w dniu 18.02.2016 r. przyjęto porządek obrad, w którym znalazła się przedmiotowa uchwała (...), a za jej przyjęciem głosowała większość właścicieli. Końcowo Wspólnota Mieszkaniowa uzasadniając swoje stanowisko stwierdziła, iż korzystanie z lokalu w budynku wielomieszkaniowym nie może powodować, iż inni właściciele będą borykać się z takimi problemami jak występowanie nieprzyjemnego zapachu i plag insektów, a także iż będą obciążani wysokimi kosztami dezynfekcji i deratyzacji. Fakt ten powoduje, iż w ocenie strony pozwanej zaskarżona uchwała nie narusza obowiązujących przepisów prawa ani dobrych obyczajów. Wskazywała ona ponadto, że to właśnie uchylene uchwały, którego to żąda powód, zagrozi bezpiecznemu korzystaniu przez pozostałych właścicieli z ich nieruchomości lokalowych, a przede wszystkim realnie narazi ich na zagrożenie epidemiologiczne oraz zmusi do zwiększenia nakładów na unieszkodliwianie insektów i gryzoni zalegających się w budynku. Pozwana zaakcentowała, że wielokrotnie przedstawiała powodowi propozycje doprowadzenia swojego lokalu do czystości i zakończenia sporu, a także w przedmiotowej uchwale wyznaczyła trzymiesięczny okres na jego oczyszczenie, jednakże powód nigdy nie skorzystał z danej mu szansy (k. 155-161).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Bezspornym jest, iż od 2010 r. powód W. S. jest właścicielem mieszkania położonego przy ul. (...) (...) wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Zawiadomieniem z dnia 10 lutego 2016 r. zwołane zostało zebranie ogółu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) znajdującej się przy ulicy (...). Spotkanie zostało wyznaczone na 18 lutego 2016 r. na godzinę 17 i miało odbyć się w pomieszczeniu własnym – piwnicy. Zgodnie z zawiadomieniem na zebraniu miało zostać przedstawione roczne sprawozdanie Zarządu Wspólnoty, a także przeprowadzone głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 r., uchwałą w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Wspólnoty, uchwałą w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016 r. oraz nad uchwałą w sprawie przyjęcia do realizacji w 2016 r. prac remontowych. Ponadto w porządku zebrania przewidziano możliwość zgłoszenia wolnych wniosków. Zawiadomienie zostało doręczone członkom Wspólnoty poprzez umieszczenie go w skrzynkach pocztowych.

W zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które odbyło się 18 lutego 2016 r. uczestniczyło dwudziestu czterech właścicieli reprezentujących 53, 93 % udziałów, w tym powód W. S. osobiście. Przewodniczącym zebrania został wybrany członek zarządu – Z. D., a następnie przyjęto pięć uchwał, które zostały przewidziane w porządku obrad. W dalszej części zebrania przewodniczący zaproponował zgłaszanie wolnych wniosków. Pierwszy z nich został zgłoszony przez powoda W. S. i dotyczył odwołania przewodniczącego. Wniosek ten został jednakże oddalony, gdyż za jego przyjęciem głosował tylko powód, zaś przeciwko wszystkim innym obecne na zebraniu osoby. Następnie Z. D. zgłosił do porządku obrad wniosek o przyjęcie uchwały o wytoczeniu powództwa o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) i egzekucji z nieruchomości. Podczas głosowania na zebraniu za przyjęciem uchwały (...) opowiedzieli się właściciele lokali posiadający 52, 75 % udziałów, przeciwni uchwale byli zaś właściciele reprezentujący 1,17 % udziałów.

W przedmiotowej uchwale, wspólnota udzieliła zgody na wytoczenie powództwa sądowego z żądaniem sprzedaży w drodze licytacji lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B. będącego własnością powoda W. S. z powodu zbierania i gromadzenia śmieci w lokalu mieszkalnym, co powoduje zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne i pożarowe dla mieszkańców budynku. Ponadto we wskazanej uchwale Wspólnota postanowiła odroczyć na okres 3 miesięcy wytoczenie powództwa w celu umożliwienia właścicielowi uprzątnięcia swojego mieszkania i zobowiązała go do złożenia, po upływie powyższego terminu, pisemnego oświadczenia potwierdzającego fakt dokonania owego uprzątnięcia. Oświadczenie miało zostać złożone Zarządowi Wspólnoty, który zobligowany został do potwierdzenia powyższego faktu w ciągu 7 dni, po uprzednim dokonaniu oględzin przedmiotowego lokalu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, tj. m. in. listę obecności zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 18.02.2016 r. (k.217), zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej (k.223), protokół z dnia 18.02.2016 r. z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (k.347), pisma mieszkańców bloku przy ul. (...) (k.169, 173-176), przesłuchania strony powodowej (e-protokół z dnia 16 marca 2017 r., 00:18:55-00:33:51), strony pozwanej (e-protokół z dnia 16 marca 2017 r., 00:33:51-00:52:39) oraz przesłuchiwanych w sprawie świadków: W. M. (e-protokół z dnia 12 lipca 2016 r., 00:03:54-00:11:29), J. M. (e-protokół z dnia 12 lipca 2016 r., 00:11:29-00:18:37), M. M. (e-protokół z dnia 12 lipca 2016 r., 00:19:23-00:34:41), M. S. (e-protokół z dnia 12 lipca 2016 r., 00:34:41-00:43:58) i E. K. (e-protokół z dnia 16 marca 2017 r., 00:02:57-00:17:56).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powód wnosił o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwały (...) z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) i egzekucji z nieruchomości podjętej w drodze głosowania na zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej

Tak sformułowane żądanie wymagało zbadania w pierwszej kolejności, czy zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z wymaganą w art. 23 ustawy o własności lokali większością głosów. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów nie może być uznana za nieważną na podstawie art. 189 k.p.c. Uchwała jest wiążąca, jeżeli za jej przyjęciem opowiedziała się większość uprawniona do głosowania. Większość tą oblicza się nie według liczby współwłaścicieli, lecz według wielkości udziałów, a do jej przyjęcia konieczne jest oddanie więcej niż 50 % głosów.

W ocenie Sądu kwestionowana uchwała uzyskała wymaganą większość głosów, albowiem została przyjęta na zebraniu przez właścicieli reprezentujących łącznie 52,78 % wszystkich udziałów, tak więc została uchwalona w sposób nie budzący zastrzeżeń Sądu.

Zgodnie z treścią art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000 r., nr 80 poz. 903 tekst jedn. z późn. zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Obecność powoda na zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej w dniu 18 lutego 2016 roku stanowi, że sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały powinien być liczony od tej daty. Tym samym termin do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie upłynął w dniu 1 kwietnia 2016 roku i został zachowany, gdyż pozew wpłynął do Sądu w dniu 24 marca 2016 roku (k.2).

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z wskazanego art. 25 powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, przy czym w doktrynie przyjmuje się (na tle wykładni art. 42 ustawy prawo spółdzielcze), że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Analogicznie należy rozumieć niezgodność zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty z umową właścicieli lokali, bowiem chodzi o umowy wskazane w art. 18 ust. 1 powyższej ustawy, określające umowne reguły zarządu daną nieruchomością wspólną (wyr. SA w Katowicach z 17.1.2013 r., I ACA 786/12, L.).

Sąd po analizie zgromadzonego materiału dowodowego ustalił, iż podnoszony przez powoda zarzut przyjęcia uchwały (...) niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa był bezzasadny, bowiem przedmiotowa uchwała (...) z dnia 18.02.2016 r. mogła być podjęta podczas zebrania wspólnoty mieszkańców. Zgodnie z art. 32 ustawy o własności lokali o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 wskazanej ustawy, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Ponadto z art. 32 § 2 przywołanej ustawy wynika, iż w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W przedmiotowej sprawie każdy z właścicieli lokalu otrzymał, poprzez umieszczenie w nadawczej skrzynce pocztowej, zawiadomienie z 10.02.2017 r. o zebraniu, w którym poinformowano, iż odbędzie się ono 18.02.2016 r. o godzinie 17 w piwnicy budynku przy ul. (...), a także umieszczono w nim ustalony porządek obrad. W związku z tym należało stwierdzić, iż zawiadomienie zawierało wszystkie niezbędne elementy, a tym samym właściciele lokali pozwanej Wspólnoty zostali poinformowani o planowanym zebraniu w sposób jak najbardziej prawidłowy.

Należy również wskazać, iż zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd. Wynika to z faktu, iż porządku obrad zebrania właścicieli lokali dotyczy jedynie art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze WłLokU, według którego w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Nie ma natomiast w szczególności takiej regulacji, jak np. w art. 41 § 1 PrSpółdz, zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie. Przepisy ustawy o własności lokali w ogóle zresztą nie zawierają rygorystycznych reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu. *Lege non distinguente* należy zatem przyjąć, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które - jak w niniejszej sprawie - nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę). Nie ma zatem istotnego znaczenia okoliczność, że zebranie właścicieli samo

uzupełniło porządek obrad (por. wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 września 2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011 nr 4, poz. 48, str. 93).

Ze względu na podnoszony przez powoda zarzut nieudowodnienia przyczyny podjęcia przedmiotowej uchwały, jak i naruszenie jego interesów, Sąd zobligowany był ponadto do rozpoznania, czy spełnione zostały przesłanki umożliwiające podjęcie uchwały o wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu będącego własnością powoda.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. W doktrynie wskazuje się, że przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie przywołanego przepisu to najpoważniejsza sankcja, jaka spotkać może właściciela lokalu, dlatego też należy ją stosować w ostateczności, gdy inne, łagodniejsze środki nie przyniosą skutku. Wśród łagodniejszych środków wymienia się natomiast m.in. wytoczenie przez wspólnotę mieszkaniową albo przez zainteresowanych właścicieli lokali powództwa o zakazanie właścicielowi (nakazanie zaniechania) niedozwolonych działań. Zgodnie z art. 144 KC, właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Naruszenie tego przepisu umożliwia właścicielom nieruchomości sąsiednich zgłoszenie roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 KC). Bezskuteczność wydanego w procesie negatoryjnym orzeczenia sądu nakazującego właścicielowi lokalu zaniechanie dalszych zakłóceń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem powinna uzasadniać powództwo wspólnoty o wykluczenie z niej niesubordinowanego właściciela. Wcześniejsze przeprowadzenie procesu negatoryjnego nie jest jednak niezbędne do uwzględnienia pozwu o wykluczenie ze wspólnoty. W każdym jednak razie, aby sąd przychylił się do wniosku wspólnoty o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu, wykroczenia właściciela lokalu muszą być dostatecznie poważne (por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, komentarz do art. 16 WłLokU). Należy przy tym wskazać, iż za uporczywe wykraczanie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu należy rozumieć szereg zachowań niesubordinowanego członka wspólnoty, które naruszają obowiązujący regulamin porządku domowego. Niekiedy w literaturze dodatkowo wskazuje się, że uporczywość oznacza kontynuowanie niewłaściwego postępowania, pomimo zwracania się przez zarząd wspólnoty o zaprzestanie tych działań. Regulamin porządku domowego uchwalają właściciele lokali w trybie art. 23 ustawy o własności lokali, a rażące wykroczenie przeciwko takiemu regulaminowi może mieć postać nawet jednorazowego nagannego zachowania. Ponadto przy ocenie niewłaściwego zachowania, które czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, należy mieć na względzie stopień natężenia tych uciążliwości i nie ma przy tym znaczenia okoliczność, ile sąsiadujących lokali jest objętych niewłaściwym zachowaniem członka wspólnoty. Może to być bowiem kilka lokali lub nawet tylko jeden.

W ocenie Sądu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wykazała dostatecznie, iż podejmowane przez powoda działania były naganne i niewłaściwe w stopniu, który uzasadnia zastosowanie najsurowszej sankcji w postaci pozbawienia prawa własności lokalu. Powód od przeszło kilku lat zbiera i składa w swoim mieszkaniu przeróżne śmieci i odpady, co potwierdzili występujący w sprawie świadkowie. W całym mieszkaniu unosił się nieprzyjemny zapach, w pomieszczeniach znajdowały się duże ilości m.in. starych gazet i butelek, w pralce i wannie składowany był złom, a na ścianach widoczny był grzyb. Stało się to przyczyną pojawienia się w mieszkaniu powoda karaluchów i innych insektów, które zaczęły rozprzestrzeniać się również na pomieszczenia użytkowane przez wszystkich członków Wspólnoty. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zmuszona była do kilkakrotnego przeprowadzania deratyzacji i dezynsekcji, których koszty pokrywane były przez mieszkańców budynku. Działania takie nie przynosiły jednak zamierzonego rezultatu, ponieważ są skuteczne tylko wówczas, gdy zostanie usunięte pierwotne źródło wylęgania insektów. Było to i w dalszym ciągu jest jednak niemożliwe, ponieważ powód W. S. konsekwentnie odmawia przeprowadzenia wskazanych czynności w swoim mieszkaniu. Ponadto nie zezwalał on również na dokonanie w jego mieszkaniu kontroli stanu technicznego, ani zabezpieczenia instalacji elektrycznej i gazowej, gdy doszło do ich awarii.

Należy podkreślić, iż Wspólnota dążąc do polubownego zakończenia konfliktu wielokrotnie zwracała się do powoda o uprzątnięcie swojego mieszkania, a w 2014 r. podjęła już uchwałę na mocy której udzieliła zgody na wytoczenie powództwa sądowego o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) stanowiącego własność powoda z powodu zbierania i gromadzenia śmieci w lokalu mieszkalnym. Uchwała ta została jednakże uchylona. Mimo niepoprawiającego się zachowania powoda, Wspólnota nie chcąc po raz kolejny uciekać się do ostatecznego środka, jakim jest zarządzenie sprzedaży lokalu, postanowiła dać mu jeszcze jedną szansę i w podjętej uchwale (...) wyznaczyła mu trzymiesięczny termin na dokonanie porządków, który i tym razem nie został wykorzystany.

W związku z powyższym Sąd na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego uznał, iż pozwana Wspólnota należyście udowodniła, że zachowanie powoda godzi w dobra większej liczby lokatorów, pragnie jednakże przy tym podkreślić, że dla uznania zasadności przyjęcia przedmiotowej uchwały nie jest konieczne, by zachowanie powoda czyniło uciążliwym korzystanie z wszystkich lokali w tym budynku. Istotne jest to, że dla części osób zajmujących sąsiednie lokale zachowanie powoda stanowi nadmierną uciążliwość, w szczególności zagraża ich bezpieczeństwu, naraża ich na dodatkowe koszty, tj. ponoszenie kosztów regularnych dezynsekcji z powodu długotrwałego niewyrażania przez powoda zgody na dezynsekcję w zajmowanym przez niego mieszkaniu. Ponadto Sąd uznał, iż powstałe zakłócenia są długotrwałe, rażące i przekraczają przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, a powód od wielu lat nie przestrzega zasad porządku i czystości zarówno w zajmowanym lokalu, jak i częściach wspólnych budynku oraz swoim zachowaniem uniemożliwia innym lokatorom spokojne i bezpieczne zamieszkiwanie. Sąd Okręgowy pragnie ponadto podkreślić, że inne, łagodniejsze formy oddziaływania nie odniosły pożądanego skutku, a zachowanie powoda, pomimo wielokrotnych wezwań nie uległo istotnej zmianie.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali orzeczono jak w sentencji.

Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa radcom prawnym występującym w sprawie wynagrodzenie z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w kwocie po 360 zł zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, podwyższone o stawkę należnego podatku od towarów i usług.

W punkcie III wyroku Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami sądowymi w związku z postanowieniem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 31 marca 2016 roku na mocy którego zwolniono go od kosztów sądowych w całości.