

Sygnatura akt I C 1213/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Witek

Protokolant: Ewelina Tomoń

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2014r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej w B.przy ul. (...),(...)**

przeciwko **M. Ż. (1)**

o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji

1. nakazuje sprzedaż należącego do M. Ż. (1) lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w B. przy ul. (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości wraz z udziałem wynoszącym (...) stanowiącym prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5 000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1213/13

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. domagała się nakazania sprzedaży w drodze licytacji należącej do pozwanego M. Ż. (1) nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w B. wraz z udziałem wynoszącym (...) stanowiącym prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a także zasądzenia kosztów procesu.

W motywach uzasadnienia powódka wskazała, że pozwany zajmując przedmiotowy lokal mieszkalny swoim nagannym zachowaniem, co potwierdzają liczne wyroki skazujące, czyni uciążliwym korzystanie z nieruchomości przez innych mieszkańców Wspólnoty. Mieszkańcy nieruchomości przy ul. (...), (...) w B. wielokrotnie uskarżali się na zakłócanie przez pozwanego spoczynku nocnego, na jego nadużywanie alkoholu, na notoryczne słuchanie przez niego głośnej muzyki oraz na wyzwiska i wulgaryzmy jakie kieruje pod adresem innych osób. W konsekwencji uchwałą z dnia 20 marca 2013 r. większość członków Wspólnoty wyraziła zgodę na zażądanie nakazania sprzedaży należącego do pozwanego spornego lokalu.

W odpowiedzi na pozew M. Ż. (1) wniósł o oddalenia powództwa w całości oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu zakwestionował skuteczność podjętej przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały z dnia 20 marca 2013 r., podkreślając, że proces głosowania nad podjęciem uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów trwał tak długo, że doszło do zmian właścicielskich lokalów mieszkalnych wchodzących w skład (...). Zdaniem pozwanego, w momencie oddania głosu przez właściciela lokalu nr (...) podpis złożony przez lokatora zamieszkałego pod nr (...) był nieważny, gdyż dokonał on zbycia swojej nieruchomości. W konsekwencji suma udziałów ważnie oddanych głosów nad uchwałą z dnia 20 marca 2013 r. nigdy nie wynosiła powyżej 50%. M. Ż. (1) podważał również

skuteczność pełnomocnictwa udzielonego przez właścicieli lokalu nr (...), a tym samym ważność oddanego przez pełnomocnika głosu.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Bezsporne w sprawie było, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)w B.skląda się z 16 lokali i zawiera dwie klatki schodowe oznaczone numerami (...)i (...), zaś lokale nr (...)i (...)są lokalami użytkowymi. Klatka schodowa nr (...)przy ul. (...)obejmuje 8 lokali mieszkalnych, natomiast klatka schodowa nr (...) przy ul. (...)obejmuje 5 lokali mieszkalnych.

Poza sporem było, że M. Ż. (1) jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w B. wraz z udziałem wynoszącym (...) stanowiącym prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

J. S. (1) od 2008 r. pełni funkcję jednoosobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. oraz funkcję zarządcy nieruchomością wspólną prowadząc działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B..

(dowód: przesłuchanie powódki J. S. (1) – e-protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. od godz. 00:08:40 do godz. 00:15:30).

Od 2005 r. M. Ż. (1), poprzez słuchanie głośnej muzyki, krzyki i organizowanie spotkań ze znajomymi, regularnie zakłóca ciszę nocną innym lokatorom budynku położonego przy ul. (...) w B.. Jednocześnie zdarzało się, że M. Ż. (1) budził w nocy innych mieszkańców głośnym pukaniem do drzwi wejściowych ich mieszkań i głośnym wyrzucaniem należących do nich przedmiotów znajdujących się w szafkach umieszczonych na klatce schodowej. Nagannego zachowania dopuszczał się przy tym często znajdując się pod wpływem alkoholu lub narkotyków. P. R., D. N., G. D., J. S. (2) i A. F. wielokrotnie składali zawiadomienia o nagannym zachowaniu pozwanego organom ścigania oraz inicjowali postępowania cywilne. Osoby, które informowały funkcjonariuszy Policji o incydentach z udziałem M. Ż. (1) kilkakrotnie miały odrapane drzwi wejściowe do mieszkań i znajdowały fekalia przed drzwiami do swoich lokali. Zdarzało się, że uszkodzeniu uległy należące do lokatorów przedmiotowego budynku samochody osobowe, przebijane były opony w autach oraz okradane były piwnice.

Począwszy od 2009 r. lokatorzy nieruchomości przy ul. (...) w B. zaczęli składać skargi na niewłaściwe zachowanie M. Ż. (1) zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: zeznania świadków P. R. – e-protokół rozprawy z dnia 10 grudnia 2013 r. od godz. 00:14:50 do godz. 00:30:30, D. N. – e-protokół rozprawy z dnia 10 grudnia 2013 r. od godz. 00:30:50 do godz. 00:35:50, G. D. k. 119, A. F. k. 120, przesłuchanie powódki J. S. (1) – e-protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. od godz. 00:08:40 do godz. 00:15:30).

Wyrokami Sądu Rejonowego w B.z dnia 11 grudnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt (...), z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt (...), z dnia 13 grudnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt (...), z dnia 8 lipca 2011 r. w sprawie o sygn. akt (...), z dnia 29 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt (...), a także z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie o sygn. akt (...), utrzymanego w mocy wyrokiem z dnia 8 czerwca 2012 r. Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...), uznawano obwinionego M. Ż. (1)za winnego tego, że w B.przy ul. (...)będąc pod wpływem alkoholu zakłócał spoczynek nocny lokatorom budynku nr (...), w szczególności A. P.i P. R., poprzez głośne odtwarzanie muzyki i krzyki.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...)k. 24, z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt (...)k. 27, z dnia 13 grudnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt (...)k. 28-29, z dnia 8 lipca 2011 r. w sprawie o sygn. akt (...)k. 30, z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie o sygn. akt (...)k. 34-35, z dnia 29 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt (...)k. 37-38, z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie o sygn. akt (...)k. 34-35, wyrok Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...) k. 36).

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w B.w sprawie o sygn. akt (...) uznał obwinionego M. Ż. (1)za winnego tego, że w nocy 9 kwietnia 2009 r. od godz. 0:30 do godz. 2:30 w B.przy ul. (...)zakłócił spoczynek nocny

lokatorom budynku nr (...) poprzez głośne odtwarzanie muzyki, za co wymierzył mu karę 1 miesiąca ograniczenia wolności.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...) k. 21).

Wyrokiem z dnia 14 maja 2010 r. Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...), zmienionym wyrokiem z dnia 8 lutego 2011 r. Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...), uznano obwinionego M. Ż. (1) za winnego tego, że w nocy 3 sierpnia 2009 r. ok. godz. 23:58 w B.przy ul. (...) zakłócił spoczynek nocny lokatorom budynku nr (...) poprzez głośne odtwarzanie muzyki i głośne rozmowy, za co wymierzył mu karę 15 dni aresztu z warunkowym zawieszeniem jej wykonania.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...) k. 22, wyrok z dnia 8 lutego 2011 r. Sądu Okręgowego w J.k. 23).

Wyrokiem z dnia 14 maja 2010 r. Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...), zmienionym wyrokiem z dnia 8 lutego 2011 r. Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...), uznano M. Ż. (1) za winnego tego, że dnia 4 sierpnia 2009 r. w B.przy ul. (...) groził G. D. zniszczeniem należącego do niego samochodu osobowego marki B. (...), przy czym groźba a wzbudziła obawę G. D., że zostanie spełniona, za co wymierzył mu karę 8 miesięcy pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...) k. 25, wyrok Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...) k. 26).

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2011 r. Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...), zmienionym następnie wyrokiem z dnia 10 listopada 2011 r. Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...), uznano M. Ż. (1) za winnego tego, że dnia 13 sierpnia 2010 r. w B.przy ul. (...) znieważył funkcjonariuszy Komendy (...) Policji w B.w osobach st. sierż. M. Ś. i st. sierż. K. F.w związku i w czasie pełnienia przez nich obowiązków służbowych, używając słów powszechnie uznanych za obelżywe, za co wymierzył mu karę 4 miesięcy pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...) k. 32, wyrok Sądu Okręgowego w J.w sprawie o sygn. akt (...) k. 33).

Dnia 30 lipca 2012 r. J.i M.małżonkowie L.udzielili pełnomocnictwa z podpisami notarialnie poświadczonymi H. K.i W. K.– każdemu z nich do samodzielnej reprezentacji, między innymi do występowania w ich imieniu na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej P.(...) w B., zabierania głosu, składania wniosków i głosowania według uznania pełnomocnika, w szczególności do głosowania nad sposobem głosowania – jeden właściciel jeden głos oraz w sprawie zmiany zarządu nieruchomością.

(dowód: pełnomocnictwo z dnia 30.07.2012 r. k. 68).

Uchwałą nr (...) z dnia 20 marca 2013 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.wyrazili zgodę na to, aby Wspólnota zażądała w trybie procesu sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego położonego w B.przy ul. (...), a należącego do M. Ż. (1) w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości i w przedmiocie wyrażenia przez właścicieli lokali tej Wspólnoty czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci żądania w trybie procesu sprzedaży tego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jak i w przedmiocie udzielenia jednoosobowemu zarządowi pełnomocnictwa do dokonania tej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Uchwała nr (...) została podjęta dnia 20 marca 2013 r. częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali, których suma udziałów wynosiła

51,69%. Przy czym w imieniu J.i M.małżonków L.głos za podjęciem uchwały oddała W. K.. Głos przeciwny oddał M. Ż. (1). Głosów wstrzymujących nie było. Stwierdzono, że uchwała została podjęta.

(dowód: uchwała nr (...) wraz z załącznikiem k. 9-10, przesłuchanie powódki J. S. (1)– e-protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. od godz. 00:08:40 do godz. 00:15:30).

Głosy w drodze indywidualnego zbierania głosów zbierali pracownicy przedsiębiorstwa (...).

(dowód: przesłuchanie powódki J. S. (1) – e-protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. od godz. 00:08:40 do godz. 00:15:30).

W styczniu 2013 r. M. Ż. (1), znajdując się pod wpływem alkoholu, zakłócił ciszę nocną M. W. i P. R. zamieszkałych przy ul. (...) w B. w ten sposób, że w nocy ciągnął i uderzał w drzwi wejściowe należące do nich mieszkania. W obawie przed M. Ż. (1), na skutek przedmiotowego zdarzenia M. W. i P. R. kolejnego dnia wyprowadzili się z zajmowanej nieruchomości. Natomiast umową z dnia 6 maja 2013 r., zawartą przed notariuszem J. G. w Kancelarii Notarialnej w L., M. W. i P. R. sprzedali I. W. przedmiotową nieruchomość lokalową.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 6.05.2013 r. k. 65, zeznania świadków P. R. – e-protokół rozprawy z dnia 10 grudnia 2013 r. od godz. 00:14:50 do godz. 00:30:30).

Oświadczeniami z dnia 2 grudnia 2013 r. J.i M.małżonkowie L.stwierdzili, że głosowali „za” podjęciem uchwały nr (...)oraz potwierdzili ważność głosu pod uchwałą nr (...), który w ich imieniu złożyła W. K.

(dowód: oświadczenia z dnia 2.12.2013 r. k. 66 i 67).

Dnia 20 lutego 2014 r. M. Ż. (1) zawarł umowę na pośrednictwo sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w B..

(dowód: umowa na sprzedaż nieruchomości nr (...) k. 154-155).

Pismem z dnia 18 czerwca 2014 r. Komenda (...) Policji w B.wystąpiła do Sądu Rejonowego w B.z wnioskiem o ukaranie M. Ż. (1)to, że w dniu 14 maja 2014 r. od godz. 19:30 do godz. 23:00 w B.przy ul. (...)zakłócał ciszę i spoczynek nocny lokatorów przedmiotowego budynku w ten sposób, że dobijał się do drzwi mieszkań, rzucał przedmiotami na klatce schodowej, głośno krzyczał i słuchał głośno muzyki.

(dowód: wniosek o ukaranie z dnia 18.06.2014 r. k. 156, notatka urzędowa z dnia 14.05.2014 r. k. 157).

Sąd zważył, co następuje:

Powódka wniosła o nakazanie sprzedaży w drodze licytacji należącej do pozwanego nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w B..

Nie kwestionując materialnych przesłanek zasadności roszczenia, pozwany podważał skuteczność uchwały nr (...) z dnia 20 marca 2013 r., w tym prawidłowość udzielonego pełnomocnictwa z dnia 30 lipca 2012 r.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.) 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.

Przed dokonaniem analizy materialnych warunków żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości należało rozważyć zasadność zarzutów formalnych zgłoszonych przez pozwanego.

Niewątpliwie uchwały zezwalające na wytoczenie powództwa w przedmiocie nakazania sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości w razie zaistnienia szczególnych warunków przewidzianych w art. 16 u.w.l., należą, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l., do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Oznacza to, że w odniesieniu do powództwa ingerującego w prawo własności lokalu ustawodawca uznał za wskazane poddanie zasadności wytoczenia go ocenie wszystkich członków wspólnoty. W takim przypadku regulacja ustawowa wymaga uzyskania przez zarząd uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielającej mu pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących tego rodzaju czynności w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Ustawa o własności lokali przewiduje możliwość podjęcia uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba te sposoby (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 u.w.l.).

Przedmiotowa uchwała nr (...) została podjęta dnia 20 marca 2013 r. częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali, których suma udziałów wynosiła 51,69%. Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 3 u.w.l., co potwierdziły wyjaśnienia powódki, o podjęciu uchwały każdy właściciel lokalu został powiadomiony na piśmie, przy czym żaden z nich nie wniósł do sądu o jej zaskarżenie (art. 25 ust. 1 uw.l.). W konsekwencji uchwała nr (...) była nie tylko wiążąca dla powodowej Wspólnoty i podlegała wykonaniu, ale zważywszy na zawity termin do wniesienia zaskarżenia przewidziany w art. 25 ust. 2 uw.l., nie mogła być obecnie skutecznie kwestionowana przez pojedynczych właścicieli, w tym przez pozwanego.

Jednak nawet w przypadku możliwości kwestionowania uchwały nr (...) z dnia 20 marca 2013 r. w toku niniejszego postępowania, to - w ocenie Sądu - analiza materiału dowodowego nakazuje podzielić stanowisko powodowej Wspólnoty co do skuteczności i prawidłowości jej podjęcia. Należy zaznaczyć, że wbrew twierdzeniom pozwanego, uchwała została podjęta bez naruszenia wymogów formalnych głosowania.

Podważając skuteczność spornej uchwały M. Ż. (1) wskazywał na braku niezbędnego quorum, gdyż z uwagi na długotrwały proces głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz następujące w tym okresie zmiany właścicielskie poszczególnych lokali, za podjęciem uchwały nigdy nie opowiedziała się grupa właścicieli, których suma udziałów wynosiła co najmniej 50%. Niewątpliwie na przestrzeni ostatnich lat dochodziło do zmian właścicielskich poszczególnych nieruchomości lokalowych położonych przy ul. (...) w B., czego główną przyczyną pozostawało naganne zachowanie pozwanego, jednak zmiany te nie miały wpływu na skuteczność podjętej uchwały. Uchwała nr (...) została bowiem podjęta dnia 20 marca 2013 r. częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Datę jej podjęcia wyznaczała data wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania tj. A. T., który swój głos za podjęciem uchwały oddał dnia 20 marca 2013 r. Tymczasem sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. dokonana przez M. W. i P. R., która zdaniem pozwanego miała stanowić o braku wymaganej większości, miała miejsce dopiero dnia 6 maja 2013 r., a więc już po podjęciu uchwały. Dnia 20 marca 2013 r. M. W. i P. R. w dalszym ciągu byli właścicielami wymienionego lokalu mieszkalnego, co nie było przedmiotem sporu.

Dodatkowo gdyby dnia 20 marca 2013 r. brak było wymaganej większości głosów za podjęciem uchwały, to niewątpliwie każdy z właścicieli lokali, w tym pozwany, mógłby podważyć prawidłowość jej podjęcia. Jednak po otrzymaniu pisemnej informacji o podjęciu uchwały nr (...) żaden z właścicieli lokali, łącznie z M. Ż. (1) - czego sam nie kwestionował, nie wskazywał na niedochowanie wymogów formalnych głosowania. Skuteczność podjętej uchwały, w szczególności co do zgodności z przepisami prawa, nie budziła więc wątpliwości na wcześniejszym etapie, a stała się elementem sporu dopiero po wszczęciu niniejszego procesu. W konsekwencji - zdaniem Sądu - co najmniej w dacie

20 marca 2013 r. pod treścią uchwały swój głos oddała także W. K., głosująca w imieniu J.i M.małżonków L.właścicieli lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)w B..

Ponadto zwrócić należy uwagę, że żaden przepis ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wymaga, aby właściciel lokalu lub działający w jego imieniu pełnomocnik podczas głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów oddając głos za lub przeciwko podjęciu uchwały, oprócz swojego własnoręcznego podpisu, wskazał datę złożenia podpisu. Przepis art. 23 u.w.l. ogranicza regulację ustawową w przedmiocie sposobu głosowania do podjęcia uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba te sposoby oraz do uzyskania niezbędnego quorum. Proces skutecznego, ważnie oddanego głosu mógł obejmować zatem wyłącznie złożenie własnoręcznego podpisu przez W. K., głosującą w imieniu J. i M. małżonków L.. Powyższego nie zmieniał fakt umieszczenia w kolumnie „za podjęciem uchwały/data” i „przeciw podjęciu uchwały/data” protokołu głosowania nad sporną uchwałą, obok miejsca na złożenie własnoręcznego podpisu, również miejsca na umieszczenie daty. Oznaczenie daty obok oddanego głosu za lub przeciw uchwale, w myśl regulacji ustawowej, miało co najwyżej charakter informacyjny, ale bynajmniej nie obligatoryjny i warunkujący ważność oddanego głosu.

Należało w końcu odnieść się do rodzaju udzielonego pełnomocnictwa, którego prawidłowość podważał pozwany.

Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie.

Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Według treści przedmiotowego pełnomocnictw W. K.i H. K.zostali upoważnieni, każdy z nich samodzielnie do reprezentowania swoich mocodawców J.i M.małżonków L., właścicieli nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...)w B., między innymi do występowania w ich imieniu na Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej P.(...)w B., zabierania głosu, składania wniosków i głosowania według uznania pełnomocnika, w szczególności do głosowania nad sposobem głosowania – jeden właściciel jeden głos oraz w sprawie zmiany zarządu nieruchomością. Tak sformułowane umocowanie świadczy o tym, że przedmiotowo odnosi się ono do wszystkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu, wynikających nie tylko z ustawy o własności lokali, ale także - przez art. 1 ust. 2 u.w.l. - z kodeksu cywilnego, w szczególności do głosowania w sprawie sposobu głosowania i w sprawie zmiany zarządu nieruchomością, a więc również do głosowania w przedmiocie podjęcia uchwały nr (...) z dnia 20 marca 2013 r. Ponadto ocena przez Sąd - przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) - treści oświadczeń J.i M.małżonków L.z dnia 2 grudnia 2013 r., potwierdza, że zakresem przedmiotowym pełnomocnictwa było objęte również głosowanie nad kwestionowaną uchwałą. J.i M.małżonkowie L.bowiem wprost stwierdzili, że głos oddany przez ich pełnomocnika W. K.za przyjęciem uchwały uważają za ważny oraz że głosują za podjęciem spornej uchwały.

Reasumując tę część rozważań należy zaznaczyć, że Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do prawidłowości podjęcia uchwały nr (...) z dnia 20 marca 2013 r., w szczególności istnienia wymaganego ustawą quorum i treści udzielonego pełnomocnictwa. Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...)w B.w formie uchwały skutecznie

wyrazili zgodę na wystąpienie z powództwem o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu czyniąc zadość obowiązкови z art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l.

Rozstrzygnięcia przez Sąd wymagało więc istnienie w niniejszym przypadku przesłanek przewidzianych w art. 16 ust. 1 u.w.l., które warunkują zasadności powództwa o nakazanie właścicielowi lokalu sprzedaży w drodze licytacji należącej do niego nieruchomości lokalowej.

Uprawnienie przyznane mocą wymienionego przepisu jest niewątpliwie przykładem najdalej idącej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w prawo własności lokalu. 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.

Zdaniem Sądu obfity materiał dowodowy w postaci prawomocnych wyroków skazujących M. Ż. (1) i wniosku o ukazanie z dnia 18 czerwca 2014 r. oraz zeznań licznych świadków – mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., w pełni potwierdzał fakt rażąco niewłaściwego zachowania pozwanego, co czyniło korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej bardzo uciążliwym. Pozwany bowiem począwszy od 2009 r. wielokrotnie skazywany był za zakłócanie spoczynku nocnego innym lokatorom budynku nr (...), w szczególności poprzez głośne odtwarzanie muzyki, głośne krzyki i rozmowy oraz hałasy (wyroki Sądu Rejonowego w B.w sprawach o sygn. akt (...)). Dodatkowo M. Ż. (1) został skazany za to, że dnia 4 sierpnia 2009 r. w B.przy ul. (...) groził G. D. zniszczeniem należącego do niego samochodu osobowego marki B. (...) (wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...)) oraz za to, że dnia 13 sierpnia 2010 r. w B.przy ul. (...) znieważył funkcjonariuszy Komendy (...) Policji w B.w osobach st. sierż. M. Ś. i st. sierż. K. F. w związku i w czasie pełnienia przez nich obowiązków służbowych (wyrok Sądu Rejonowego w B.w sprawie o sygn. akt (...)). Powyższe potwierdzają też zeznania świadków P. R., D. N., G. D. i A. F. oraz przesłuchanie powódki J. S. (1), którzy w sposób zgodny i spójny wskazywali na bardzo naganne zachowanie pozwanego, który nie tylko zakłócał ciszę nocną poprzez regularne odtwarzanie głośnej muzyki i głośne krzyki, ale również budził innych mieszkańców doniosłym pukaniem w drzwi wejściowe do mieszkań. Dodatkowo zdarzało się, że lokatorzy zgłaszający swoje uwagi co do zachowania pozwanego i inicjujący względem niego postępowania mieli następnie podrapane drzwi wejściowe do mieszkań, znajdowali pod drzwiami wejściowymi do swoich mieszkań fekalia, mieli uszkodzone samochody osobowe, w tym poprzebijane opon, zaś ich piwnice były okradane. Należy przy tym zauważyć, że wszyscy wymienieni świadkowie zgodnie obciążali sprawstwem za dokonanie powyższych występków pozwanego, deklarując jednocześnie brak dowodów na potwierdzenie swych hipotez. Mimo wielokrotnych prób nawiązania dialogu i perswazji podejmowanych ze strony mieszkańców, zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz funkcjonariuszy Policji, M. Ż. (1) na przestrzeni lat nie zmieniał swojego postępowania i w dalszym ciągu nagminnie zakłócał ciszę nocną innym lokatorom. O demoralizacji pozwanego świadczy w szczególności fakt, że nie zaniechał on swojej nagannej aktywności nawet w czasie trwania niniejszego procesu sądowego, gdyż 14 maja 2014 r. ponownie zakłócał ciszę nocną, na co wskazuje treść wniosku o ukaranie z dnia 18 czerwca 2014 r. W sytuacji zatem, gdy perswazja i łagodniejsze środki prawne nie odniosły pożądanego skutku, ochrona interesów majątkowych oraz innych praw członków wspólnoty w zupełności usprawiedliwia eliminowanie z jej grona uciążliwych właścicieli lokali, do których należy M. Ż. (1).

Nie uszło uwadze Sądu, że tylko pięciu lokatorów nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. podpisało się pod treścią oświadczenia stanowiącego, że pozwany nie jest osobą uciążliwą dla innych lokatorów. Należy jednak zauważyć, że duża część mieszkańców nieruchomości boi się zachowania M. Ż. (1). Dodatkowo osoby zamieszkałe pod nr (...) przy ul. (...) w B., w tym D. Ś. (1), D. Ś. (2), A. T. i R. N., posiadają odrębną klatkę schodową, stąd nie są narażone na niewłaściwe zachowanie pozwanego w taki sposób, w jaki są narażone osoby zamieszkałe pod adresem nr (...). Należy przy tym zaznaczyć, że D. Ś. (2) i A. T. słyszeli od innych mieszkańców nieruchomości, że pozwany zachowuje się w sposób niewłaściwy. Natomiast lokale nr (...), (...) są lokalami użytkowymi, więc zakłócanie ciszy nocnej przez pozwanego nie jest przez nich odczuwalne. Przy ocenie zasadności niniejszego powództwa przedmiotowe oświadczenie oraz zeznania świadków D. Ś. (1), D. Ś. (2), A. T. i R. N. nie mogły mieć zatem decydującego znaczenia.

Przy rozpoznaniu sprawy Sąd pominął dowód z zeznań świadków T. C. i I. S. za powoda wnoszącego o ewentualne przesłuchanie w charakterze świadków T. C. na okoliczność uzasadniająca wniosek o ukaranie z dnia 18 czerwca 2014 r., gdyż na podstawie wszechstronnej i swobodnej oceny dowodów Sąd uznał powyższe okoliczności za dostatecznie udowodnione (art. 233 k.p.c.). Sąd oddalił również dowód z przesłuchania pozwanego zważywszy na jego niestawiennictwo na termin rozprawy (art. 302 § k.p.c.). Mając na względzie brak niewykonania przez powoda zarządzenia z dnia 24 kwietnia 2014 r. Sąd pominął dowód z zeznań świadków: J. S. (2), S. N. i M. C.. W końcu przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy Sąd pominął dowód z zeznań świadków: M. Ś., H. R. i K. F. - funkcjonariuszy Policji w B., gdy okoliczności, które miałyby zostać stwierdzone zeznaniami tych świadków, wynikają z dokumentów będących przedmiotem dowodów w niniejszej sprawie (art. 233 k.p.c.).

Biorąc pod uwagę powyższe, zdaniem Sądu, ziszczyły się przesłanki z art. 16 ust. 1 u.w.l. co uzasadniało uwzględnienie roszczenia, o czym orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wobec powyższego Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od pozwanego jako strony która przegrała sprawę kwotę 5 000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu pozwanej. Koszty postępowania należne pozwanej Wspólnocie stanowiła opłata od pozwu.