



Sygn. akt IV CSK 132/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości [...] w E.
przeciwko M. T.

o zezwolenie na sprzedaż lokalu w drodze licytacji,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 listopada 2013 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 14 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 r. oddalił apelację pozwanej M. T. od wyroku Sądu Okręgowego w E. z dnia 12 lutego 2012 r., uwzględniającego żądanie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej sprzedaży w drodze licytacji bliżej opisanego lokalu mieszkalnego nr 10 wraz z prawami z nim związanymi, stanowiącego własność pozwanej. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło ustalenie, że pozwana zajmująca ten lokal gromadziła w nim różnego rodzaju odpady wydzielające odór przedostający się do innych mieszkań oraz stwarzające zagrożenie epidemiologiczne, a także pogląd, iż takie zachowanie pozwanej uzasadnia sankcję z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 19 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej: "u.w.l.").

Skarga kasacyjna pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c., art. 316 w zw. z art. 391 k.p.c., art. 16 ust. 1 u.w.l., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 16 ust. 1 u.w.l. pozwala wspólnocie mieszkaniowej żądać, w trybie procesu, sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości z powodu takiego korzystania z własnego lokalu, które czyni korzystanie z innych lokali nadmiernie uciążliwym. Chodzi przy tym o ochronę prywatnych praw i interesów pozostałych indywidualnych właścicieli lokali przez zapobieżenie lub o powstrzymanie dalszego odczuwania przez nich szkód i strat.

W doktrynie i w orzecznictwie zgodnie wskazuje się, iż uprawnienie przewidziane w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przykładem najdalej idącej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w prawo własności lokalu (zob. wyrok SN z dnia: 16 czerwca 2009 r., V CSK 442/08, nie publ., 26 lutego 2013 r., I CSK 480/12, nie publ.). Stąd konieczność wykazania przez zarząd wspólnoty lub zarządcę ciężaru gatunkowego przewinienia i jego konsekwencji (ciężar dowodu ciąży na wspólnocie zgodnie z art. 6 k.c.) oraz ocena zasadności domagania się licytacyjnej

sprzedaży lokalu w indywidualnych okolicznościach sytuacji faktycznej pozwanego (art. 5 k.c.). Nawet jeśli została spełniona przesłanka nadmiernie uciążliwego korzystania z innych lokali, sąd ma możliwość zastosowania instytucji nadużycia prawa podmiotowego przez wspólnotę mieszkaniową. Zarówno ta przesłanka, jak i zasadność żądania pozwu w świetle art. 5 k.c. musi być aktualna, co wymaga podkreślenia, w dniu wyrokowania przez sąd (art. 316 k.p.c.).

W sprawie Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że pozwana podczas wyjaśnień informacyjnych przyznała fakty pozwalające na ocenę, że została spełniona przesłanka, przewidziana w art. 16 ust. 1 u.w.l., nadmiernie uciążliwego korzystania z innych lokali.

Przyznanie faktów przewidziane w art. 229 k.p.c. ma ten skutek, iż fakty przyznane nie wymagają udowodnienia, z tym jednak, że przyznanie nie może budzić wątpliwości. Przyznanie faktów jest czynnością procesową, którą może dokonać osobiście strona jak również ustanowiony pełnomocnik. Skoro jest czynnością procesową to jest odwoławalne i podlega regułom swobodnej oceny dowodów (por. orzeczenie SN z dnia 19 marca 1947 r., C 39/47, OSN 1948, nr 3, poz. 64).

Przechodząc od uwag natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy trzeba zauważyć, że z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego nie wynika, co zasadnie wytyka skarżąca, które fakty zostały przez Sąd Okręgowy uznane za przyznane w toku informacyjnego przesłuchania. Sądy obu instancji nie odniosły się do oświadczenia pełnomocnika skarżącej ustanowionego po tym przesłuchaniu, że zaprzecza stanowi faktycznemu przedstawionemu w pozwie, a więc do odwołania ewentualnego przyznania, które, jak wskazano, podlega regułom swobodnej oceny dowodów. Sąd Apelacyjny w zasadzie ograniczył się do uzasadnienia słuszności decyzji podjętych przez Sąd Okręgowy.

Na koniec, Sąd Apelacyjny pominął stanowisko pełnomocnika skarżącej, że istotne dla wyniku procesu zmiany stanu rzeczy, w rozumieniu art. 316 k.p.c., nastąpiły w toku postępowania apelacyjnego. W szczególności, że mieszkanie skarżącej zostało „częściowo oczyszczone”. Zasadnie przeto zarzuciła skarżąca, że Sąd Apelacyjny obowiązany był - przy uwzględnieniu unormowań zawartych

w art. 381 i 382 - poczynić ustalenia odnośnie aktualnego stanu mieszkania skarżącej, gdyż ta okoliczność mogła wpłynąć na treść orzeczenia. Stąd trafny okazał się zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c.

Z tych przyczyn orzeczono jak w wyroku.

jw