



Sygn. akt I CSK 480/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej P. w W.
przeciwko S. W. i M. W.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 lutego 2013 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego S. W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 czerwca 2011 r.,

- I. **oddala skargę kasacyjną i wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu S. W. z urzędu w postępowaniu kasacyjnym;**
- II. **zasądza od pozwanego S. W. na rzecz strony powodowej 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację pozwanego S. W. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31 marca 2010 r., uwzględniającego żądanie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej P. w W. sprzedaży w drodze licytacji lokalu mieszkalnego nr 10 przy ul. P. [...] w W., stanowiącego współwłasność pozwanych S. W. i M. W. wraz z prawami związanymi z własnością lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił, że sporny lokal stanowi współwłasność pozwanych z tytułu dziedziczenia po rodzicach. W lokalu zamieszkuje pozwany S. W. wraz z żoną i trojgiem dorosłych dzieci. Pozwany M. W. nie jest zainteresowany tym lokalem i z tego względu uznał powództwo. S. W. od 2004 r. nie uiszcza żadnych opłat za lokal i zaległości z tego tytułu, na dzień wytoczenia powództwa, zamknęły się kwotą ok. 35 000 zł. Sytuacja rodzinna i finansowa S. W. pozwala na ponoszenie tych opłat; odmawiając ich ponoszenia pozwany manifestuje niezadowolenia ze stanu technicznego lokalu oraz z pracy zarządu powodowej Wspólnoty. W dniu 30 marca 2009 r. powódka podjęła uchwałę zobowiązującą zarząd do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanym o zezwolenie na sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo - w świetle art. 16 ust. 1 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 19 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn.: Dz. U. z 2000 Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: „u.w.l.”) - zasługuje na uwzględnienie, gdyż pozwany przez 6 lat, bez uzasadnionej przyczyny, nie ponosił żadnych kosztów utrzymania rzeczy wspólnej, które ponosili za niego pozostali członkowie Wspólnoty.

Sąd Apelacyjny, dzieląc w całej rozciągłości powyższą ocenę, wskazał, że aktualny stan zadłużenia pozwanego przekroczył już kwotę 43 000,- zł.

W skardze kasacyjnej, pozwany S. W. – w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) - zarzucił:

- błędną wykładnię art. 16 ust. 1 u.o.w.l. przez przyjęcie, że strona powodowa znajduje się w krytycznym położeniu na skutek zachowania pozwanego, który nie ponosi należnych opłat na rzecz wspólnoty oraz

- niewłaściwe zastosowanie art. 16 u.o.w.l. w związku z art. 5 k.c. („wyrok nie zawiera ustaleń odnoszących się do przesłanek art. 5 k.c.”).

Drugą podstawę kasacyjną (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) skarżący wypełnił zarzutami naruszenia:

- art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. art. 382 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie własnych ustaleń faktycznych przez Sąd Apelacyjny oraz brak wskazania oparcia się na ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, co w konsekwencji doprowadziło do braku kontroli orzeczenia Sądu Okręgowego od strony prawa materialnego oraz braku kontroli zebranego materiału dowodowego, co doprowadziło do sprzeczności ustaleń sądu pierwszej instancji z treścią zebranego materiału dowodowego;
- art. 382 k.p.c. w związku z art. 325 k.p.c. i art. 424^{1a} § 2 k.p.c. przez niedokonanie zmiany w błędnym orzeczeniu sądu pierwszej instancji, który orzekł o licytacji lokalu nie wskazując, jaki rodzaj licytacji będzie miał zastosowanie.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w części oddalającej powództwo (pkt I) i obciążającej go kosztami procesu za drugą instancję (pkt II) oraz poprzedzającego to orzeczenie wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31 marca 2010 r. w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia oddalającego powództwo oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów podniesionych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), należy stwierdzić, że nie mogły one wyrzeć zamierzonego skutku.

Skarżący wskazał na naruszenie art. 378 § 1 w związku z art. 382 i art. 233 § 1 k.p.c. wskutek pominięcia przez Sąd Apelacyjny okoliczności, iż strona

powodowa, w następstwie nagannego zachowania pozwanego, nie znalazła się w krytycznym położeniu, zagrażającym jej funkcjonowaniu. Według skarżącego, do naruszenia wymienionych przepisów doszło również w wyniku nierozważenie zasadności powództwa w płaszczyźnie art. 5 k.c. Nietrudno zauważyć, że tak skonstruowany zarzut w istocie odnosi się do wykładni art. 16 ust. 1 u.w.l. oraz potrzeby zastosowania w konkretnym stanie faktycznym klauzuli generalnej przewidzianej w art. 5 k.c., a więc kwestii nie podlegających kontroli kasacyjnej w ramach podstawy przewidzianej art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia 382 k.p.c. w związku z art. 325 k.p.c. i art. 424^{1a} § 2 k.p.c., którego trafności skarżący upatrywał w niewskazaniu przez Sąd pierwszej instancji w sentencji wyroku rodzaju licytacji, jaki będzie miał zastosowanie do nakazanej sprzedaży lokalu i niedokonaniu przez Sąd Apelacyjny stosownej korekty tego orzeczenia. Powołane przez skarżącego przepisy art. 382 i art. 424^{1a} § 2 k.p.c. nie stanowią właściwej podstawy prawnej podniesionego zarzutu, gdyż nie odnoszą się do kwestii prawidłowego sformułowania rozstrzygnięcia uwzględniającego żądanie przewidziane w art. 16 ust. 1 u.w.l. oraz jego korygowania przez sąd drugiej instancji.

Zgodnie z art. 325 k.p.c., sentencja wyroku powinna zawierać m.in. dokładne określenie przedmiotu sprawy oraz rozstrzygnięcie o żądaniach stron. Artykuł 16 ust. 1 u.w.l. *in fine* istotnie wskazuje, że przewidziana w nim sprzedaż lokalu odbywa się w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z pewnością zamieszczenie takiego wskazania w sentencji wyroku uwzględniającego powództwo na podstawie powyższego przepisu odpowiada w pełni postulatowi jasności i jednoznaczności rozstrzygnięcia o zgłoszonym żądaniu (art. 325 k.p.c.). Nie oznacza to jednak, że brak takiego wyraźnego doprecyzowania nasuwa - niejako automatycznie - wątpliwości co do treści rozstrzygnięcia i uniemożliwia jego wykonanie. Z kwestionowanej przez skarżącego sentencji wyroku wynika w sposób dostateczny, że zawarte w niej rozstrzygnięcie odnosi się do żądania sprzedaży lokalu według reguł określonych w art. 16 ust. 1 u.w.l. Sam skarżący nie wskazuje na możliwość odmiennego rozumienia treści tego orzeczenia i uznania, że zezwala ono na sprzedaż lokalu w drodze innej licytacji niż przewidziana w przepisach

Kodeksu postępowania cywilnego, regulujących egzekucję z nieruchomości. Gdyby nawet w tym zakresie istotnie wyłoniły się jakieś wątpliwości, to ich usunięcia może nastąpić w drodze wykładni wyroku na podstawie art. 352 k.p.c. (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1988 r., III CZP 37/88, mającej moc zasady prawnej, OSNCP 1989, nr 3, poz. 40).

Bezzasadne okazały się również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Żądanie powódki zostało prawidłowo ocenione przez pryzmat art. 16 ust. 1 u.w.l. Przepis ten przewiduje sankcję przeciwko właścicielowi lokalu, który nie realizuje swoich obowiązków względem wspólnoty mieszkaniowej, m.in. przez długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat. Sankcją tą jest przymusowa sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z treści art. 16 ust. 1 u.w.l. wynika, że przesłanka długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat, stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu.

W doktrynie i w orzecznictwie zgodnie wskazuje się, że uprawnienie przyznane 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, niepubl.). 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 nielejalnych i uciążliwych właścicieli lokali.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wiążących ustaleń faktycznych wynika, że pozwany - wbrew obowiązkowi przewidzianemu w art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 u.w.l. - długotrwałe (od 2004 r.) i bez usprawiedliwionej przyczyny nie ponosi, choćby w części, kosztów utrzymania własnego lokalu i nie uiszcza zaliczek na koszty zarządu. Pozwany ignoruje ten obowiązek mimo istnienia obiektywnych możliwości pozwalających na jego realizację. Nawet ryzyko uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie nie wpłynęło na zachowanie

pozwanego, czego dowodem jest wzrost zadłużenia wobec wspólnoty do kwoty 43.000 zł. Takie zachowanie pozwanego - jak trafnie oceniły to Sądy obu instancji - nie tylko zagraża interesom majątkowym wspólnoty, ale w sposób ewidentny interesy te narusza, gdyż koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości pokrywają pozostali członkowie wspólnoty.

Skarżący, zarzucając Sądowi Apelacyjnemu niezastosowanie art. 5 k.c., nie wskazał okoliczności przemawiających za uznaniem, że zrealizowanie przez stronę powodową uprawnienia z art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że prawo cywilne służy ochronie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów konkretnego wypadku (zob. wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl.). Odmowa udzielenia ochrony może być zatem uzasadniona zaistnieniem okoliczności wyjątkowych, rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3). W sprawie niniejszej okoliczności takie nie wystąpiły, skoro - jak ustalono - pozwany uporczywie uchyla się od obowiązku ponoszenia należnych od niego opłat. W tej sytuacji odmowa udzielenia powodce ochrony utwierdziłaby go w przekonaniu o słuszności takiego postępowania, co - z punktu widzenia jedynie art. 5 k.c. - jest nie do zaakceptowania.

Za oczywiście bezzasadny należy uznać wreszcie zarzut błędnej wykładni art. 16 ust. 1 u.w.l., polegającej - według skarżącego - na uznaniu, że „strona powodowa znajduje się w krytycznym położeniu na skutek zachowania pozwanego, który nie ponosi należnych opłat na rzecz wspólnoty”. Sąd Apelacyjny wcale nie stwierdził, że nieregulowanie należności obciążających pozwanego doprowadziło powodową wspólnotę mieszkaniową do stanu krytycznego. Przede wszystkim jednak stan taki, wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego, nie stanowi

przesłanki warunkującej uwzględnienie żądania przymusowej sprzedaży lokalu nielojalnego członka wspólnoty, przewidzianego w art. 16 ust. 1 u.w.l.

Wobec braku uzasadnionych podstaw, skargę kasacyjną należało oddalić na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Oddaleniu podlegał także wniosek pełnomocnika pozwanego o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, gdyż - wbrew wymaganiu przewidzianemu w § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) - nie zamieszczono w nim oświadczenia, że opłaty nie zostały zapłacone w całości lub w części.

O pozostałych kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.