

Sygn. akt I ACa 877/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka

Sędziowie: SA Roman Dzięczek (spr.)

SO del. Beata Piwowska

Protokolant: asystent sędziego Tomasz Wiliński

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

przeciwko J. W. (1) i K. P.

o nakazanie sprzedaży lokalu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt II C 454/10

1. oddała apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz J. W. (1) i K. P. po 1.350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 877/14

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w W. wniosła o nakazanie sprzedaży w drodze licytacji udziałów w wysokości po 1/2 przysługujących pozwanym J. W. (1) i K. P. w prawie odrębnej własności lokalu do nich należącego. W uzasadnieniu wskazała, że pozwani prowadzą w lokalu działalność gospodarczą w formie punktu gastronomicznego fast – food, w którym sprzedawane są dania t. kebab. Podniosła, iż działalność ta od samego początku jest prowadzona w sposób bardzo uciążliwy dla mieszkańców i innych osób korzystających z lokali w budynku przy ul. (...), m.in. w postaci emisji bardzo nieprzyjemnych i szkodliwych dla zdrowia zapachów, stałe zanieczyszczanie fragmentów chodnika i przestrzeni bramy wjazdowej resztkami sprzedawanego pożywienia oraz blokowanie wjazdu na teren posesji przez samochody potencjalnych klientów. W związku z tym w dniu 24 marca 2010 r. mieszkańcy budynku przy ul. (...) podjęli uchwałę w sprawie udzielenia zgody na wystąpienie przez W. do sądu celem domagania się sprzedaży lokalu pozwanych w drodze licytacji.

W odpowiedzi na pozew J. W. (1) i K. P. wniesli o oddalenie powództwa w całości. Wskazali, że ani klienci, ani pracownicy lokalu gastronomicznego nie wywołują awantur, nie hałasują, nie blokują wjazdu do budynku, jak również nie niszczą klamki do bramy wjazdowej. Lokal zaopatrzony jest w sprawną wentylację, co sprawia, że nie wydobywają się z niego nieprzyjemne i szkodliwe zapachy, a pracownicy (...) regularnie myją chodnik przed lokalem. Tym

samym ich zachowanie nie wypełnia znamion określonych w art. 16 ustawy o własności lokali. Podnieśli, że w budynku przy ul. (...) znajduje się znaczna liczba lokali użytkowych, w tym m.in. bank zaopatrzony w całodobowe bankomaty, sklep, Agencja (...) oraz Zespół Adwokacki, który obsługuje nieograniczoną liczbę klientów w ciągu całego dnia pracy. Z kolei naprzeciwko lokalu znajduje się przystanek autobusowy, obsługujący linie autobusów nocnych oraz przystanek tramwajowy, wobec czego większość hałasów wytwarzana jest przez osoby oczekujące na tych przystankach. Podkreślili, że w okresie przed podjęciem przez Wspólnotę uchwały o sprzedaży lokalu, podejmowali próby wyjaśnienia prawdziwości podnoszonych zarzutów, deklarując gotowość ograniczenia pracy baru. Zaproponowali przeprowadzenie obserwacji okolic budynku w celu zidentyfikowania źródeł hałasu, a także zwrócili się do Wspólnoty o wskazanie rodzaju badań, które mieliby przeprowadzić oraz rodzaju instalacji, które mieliby zamontować w lokalu.

W odpowiedzi na tę propozycję Wspólnota wystosowała wyłącznie żądanie ograniczenia pracy (...) do godzin 9 – 22, przy czym ograniczenie to nie miałyby zostać poprzedzone obserwacją, czy rzeczywiście (...) stanowi źródło hałasów.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2013 r. Sąd skierował sprawę do mediacji.

W piśmie procesowym z dnia 15 lutego 2013 r. powódka oświadczyła, iż nie widzi możliwości zakończenia sporu na drodze postępowania mediacyjnego.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 13 lutego 2014 r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że J. W. (1) i K. P. są współwłaścicielami w częściach równych lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...) położonego na parterze budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Na mocy uchwały nr (...) z dnia 30 stycznia 2004 r. funkcję członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) pełnią B. K., R. S., G. T., A. Z. oraz E. S.. We W. obowiązuje regulamin porządku domowego uchwalony w dniu 21 marca 2006 r., zgodnie z którym na terenie posesji obowiązuje cisza nocna od godziny 22:00 do godziny 6:00, a także niedozwolone jest emitowanie hałasu, zapachów oraz substancji zakłócających lub utrudniających spokojne zamieszkiwanie właścicieli lokali i najemców w zajmowanych lokalach mieszkalnych lub korzystanie z lokali użytkowych.

Od 2000 roku lokal użytkowy nr (...) wynajmowany jest na prowadzenie działalności gastronomicznej pod nazwą (...). Wcześniej również znajdował się w nim punkt gastronomiczny. Działalność w lokalu polega na sprzedaży na wynos kebabów, bułek i sałatek. Część z tych posiłków odgrzewana jest w mikrofalówce, natomiast mięso jest podgrzewane bez użycia oleju. Bar funkcjonuje od 9.00 rano do późnych godzin nocnych, tj. do godziny 3.00 w nocy, a w soboty do ok. 4.00 rano. Przed okienkiem, przez które wydawane jest jedzenie stoi stolik i krzesła, z których mogą korzystać klienci. Obok stolika znajdują się również kosze na śmieci, przeznaczone na opakowania po spożytym jedzeniu. Klientami baru są najczęściej przechodnie oraz osoby, które podjeżdżają pod bar samochodami m.in. taksówkarze i policjanci. Obok baru znajduje się wejście do bloku z bramą i zamykanym domofonem, a także bank wraz z całodobowym bankomatem, przystanek autobusowy, również linii nocnej oraz przystanek tramwajowy po drugiej stronie ulicy (...). Nad lokalem na pierwszym piętrze znajdują się lokale usługowe takie jak: biuro turystyczne i kancelaria adwokacka. Budynek znajduje się w samym centrum W., przy jednej z najruchliwszych ulic stolicy.

W 2008 r. w lokalu zamontowany został układ wentylacji wyciągowej typu (...) firmy (...), trójnik wraz z przepustnicą, umożliwiającą regulację wydatku w poszczególnych okapach, a także separator tłuszczu.

Najbardziej uciążliwe dla mieszkańców jest funkcjonowanie baru do późnych godzin nocnych i prowadzona wówczas sprzedaż posiłków na wynos, które odbierane są przez klientów podjeżdżających samochodami pod wskazany lokal, a którzy czasem blokują wjazd na teren posesji.

Pod budynkiem parkują swoje pojazdy również osoby, korzystające z innych lokali usługowych znajdujących się w pobliżu ul. (...). Zdarzają się sytuacje, że pod barem gromadzą się grupy osób zakłócające spokój mieszkańców głośnymi rozmowami, lub zanieczyszczające chodnik przed budynkiem. Obsługa baru na bieżąco sprząta chodnik

przed okienkiem, zmywając go na mokro. W okolicy pojawiają się również osoby bezdomne oraz młodzież korzystająca z całonocnych punktów rozrywkowych. Z lokalu wyczuwalna jest woń mięsa, która jednak jest o wiele mniej wyczuwalna dla mieszkańców budynku od momentu zamontowania przez współwłaścicieli baru wentylatora wyciągowego i separatora tłuszczu, służącego do jego.

Z uwagi na sprzeciw lokatorów co do formy prowadzonej na parterze budynku działalności gastronomicznej, począwszy od 2009 roku pomiędzy Wspólnotą a współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) trwała wymiana korespondencji, w której mieszkańcy wskazywali na uciążliwość i szkodliwość baru (...). Zastrzeżenia dotyczyły zwłaszcza braku odpowiedniej wentylacji, skutkującej emisją nieprzyjemnych zapachów oraz funkcjonowania lokalu do późnych godzin nocnych. Tym zarzutom pozwani zaprzeczali, wskazując iż to nie oni zakłócają ciszę nocną i spokój mieszkańców, a przechodnie korzystający z ulicy (...) oraz pasażerowie autobusów zatrzymujących się na przystanku położonego naprzeciwko wejścia do kamienicy. Podkreślali również, iż systematycznie wykonują ekspertyzy instalacji znajdującej się w ich lokalu, których wyniki nie wskazały na jakiegokolwiek nieprawidłowości. Zadeklarowali także pełną gotowość polubownego zakończenia sporu. Jednakże wobec braku zajęcia przez Wspólnotę stanowiska korespondencja nie odniosła skutku i nie doprowadziła do wypracowania pomiędzy stronami kompromisu. W dalszych pismach mieszkańcy budynku nadal kierowali do członków Zarządu prośby o interwencję w związku z hałasem, powodowanym przez klientów baru (...), którzy ich zdaniem utrudniali mieszkańcom także wchodzenie do bloku.

W latach 2008 – 2013 mieszkańcy budynku przy ul. (...) w W. siedmiokrotnie zgłaszali jednostkom Straży Miejskiej naruszenia ładu i porządku publicznego, dotyczące działalności punktu gastronomicznego. Zgłoszenia te dotyczyły przebywających w pobliżu osób bezdomnych oraz osób pod wpływem alkoholu. W dniu 24 marca 2010 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), podczas którego została poruszona kwestia dotycząca uciążliwości i szkodliwości prowadzonej na parterze budynku działalności gastronomicznej w postaci baru (...). W trakcie zebrania pozwani zaproponowali członkom Wspólnoty przeprowadzenie obserwacji i badań celem ustalenia źródła hałasu oraz rozważenie możliwości wprowadzenia zmian w zakresie godzin pracy lokalu. Ostatecznie jednak z uwagi na nieuwzględnienie tych wniosków przez członków Zarządu, wobec ogólnego protestu mieszkańców przeciwko działalności baru (...) doszło do podjęcia uchwały nr (...) w sprawie udzielenia zgody na wystąpienie przez W. na drogę postępowania sądowego z powództwem o sprzedaż w drodze licytacji lokalu. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za jej podjęciem głosowało 0,6295 udziałów, przeciwko 0,0246 udziałów; 0,2771 udziałów wstrzymało się od głosu, natomiast nie głosowało 0,0688 udziałów.

Sąd przeanalizował i ocenił zebrane dowody.

Odnosząc się do kwestii hałasów, jakie dobiegają do lokali mieszkalnych w porze nocnej i mając na uwadze miejsce położenia baru, nie można ustalić, że hałasy te pochodzą tylko i wyłącznie od klientów baru, czy też ich uciążliwość jest wynikiem także innych czynników, takich jak m.in. kursujące autobusy, przechodnie, młodzież korzystająca z punktów rozrywkowych, czy ruchliwość ulicy znajdującej się tuż przy budynku. Analogiczna sytuacja dotyczyła kwestii związanej z blokowaniem wjazdu na teren posesji, która to okoliczność może być wynikiem zarówno parkowania samochodów przez klientów baru, jak również przez inne osoby, które chcąc skorzystać np. z całodobowego bankomatu zatrzymują się obok posesji. To samo może dotyczyć osób, które w sposób zupełnie przypadkowy znalazły się w tej okolicy i zaparkowały tam samochód, udając się na spotkanie towarzyskie w jednym z lokali rozrywkowych położonych w samym centrum W..

Z kolei okoliczność dotycząca zaczepiania przez klientów baru mieszkańców bloku także nie została udowodniona, gdyż żaden ze świadków jej nie potwierdził, a sama obawa przed ewentualnymi zaczepkami, na co wskazała m.in. B. K., nie była wystarczająca dla stwierdzenia zagrożenia porządku, czy też nagannego zachowania osób, będących klientami baru (...). Sąd podkreślił, że z załączonej do akt sprawy informacji uzyskanej od Straży Miejskiej (...) W. wynika, iż mieszkańcy budynku przy ul. (...) co prawda zgłaszali interwencje co do naruszenia ładu i porządku publicznego, w związku z działalnością baru (...), jednakże były one związane wyłącznie z obecnością osób bezdomnych. Zawiadomienia dotyczyły także osób będących pod wpływem alkoholu, które w tej okolicy mogły znaleźć

się przypadkowo, zwłaszcza mając na uwadze fakt, iż w lokalu pozwanych nie jest prowadzona sprzedaż napojów alkoholowych.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu jako nieusprawiedliwione.

Sąd przywołał art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 90, poz. 903 z późn. zm. – dalej „u.w.l.”). Uznał, za wypowiedziami doktryny, że uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Jest to przepis rygorystyczny, skutkujący ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami.

Podstawową kwestią przy zastosowaniu przepisu art. 16 u.w.l. było – w realiach sprawy – ustalenie, czy miał miejsce fakt rażącego lub uporczywego wykraczania przez pozwanych właścicieli lokalu (faktycznie, osoby wynajmujące lokal) przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, które czyniłoby uciążliwym korzystanie z innych lokali położonych w nieruchomości wspólnej. Dowód na tę okoliczność spoczywał na stronie dochodzącej roszczeń w oparciu o omawianą normę prawną (por. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 października 2006 r., VI ACA 353/06, niepublikowany).

Charakter omawianego przepisu, który stanowi dolegliwość wymierzoną bezpośrednio przeciwko prawu własności sprawia, iż sankcja ta powinna być stosowana z wyjątkową ostrożnością, wyłącznie w ostateczności, gdy inne, łagodniejsze środki nie przyniosą oczekiwanego rezultatu. Z tego względu przesłanki określone w art. 16 ust. 1 u.w.l. powinny być wykładane ściśle; istotne znaczenie odgrywa w tym zakresie stopień natężenia występujących uciążliwości.

W niniejszej sprawie powódka wskazywała na wiele przyczyn, które – jej zdaniem – naruszyły obowiązujący we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) porządek domowy, a które dotyczyły lokalu użytkowego nr (...) należącego do J. W. (1) i K. P..

Zdaniem Sądu, w oparciu o przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, oceniając zachowanie właścicieli lokalu użytkowego (i najemcy) za niewłaściwe można było uznać jedynie zakres pracy godzin pracy baru, z uwagi na przyjęty w regulaminie porządku domowego zapis odnośnie obowiązywania we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ciszy nocnej w godzinach pomiędzy 22.00 a 6.00 rano. W pozostałym zakresie – zdaniem Sądu – powódka nie wykazała, że zachowanie pozwanych było na tyle wadliwe i naganne, by czyniło uciążliwym korzystanie z lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...). Tym samym brak podstaw, które uzasadniałyby sięgnięcie do najbardziej restrykcyjnego w stosunku do właściciela środka, jakim jest sprzedaż lokalu w drodze licytacji.

Odwołując się zeznań przesłuchanych w sprawie osób, będących mieszkańcami budynku, Sąd wskazał, iż istotnie z działalnością baru (...) mogą wiązać się dla członków Wspólnoty pewne dolegliwości. Jednak, odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu dotyczącego uciążliwości emitowanych z lokalu zapachów, zaznaczył, że tylko nieliczni ze świadków zeznali, iż zapach ten dociera do ich lokali mieszkalnych, przeszkadzając im w codziennym funkcjonowaniu. Zeznania tych świadków pozostają jednak w sprzeczności z zeznaniami większej grupy mieszkańców budynku, którzy wskazywali, że od kilku lat zapach ten jest prawie niewyczuwalny z uwagi na zamontowanie w lokalu nowego systemu wentylacji oraz że nie przeszkadza im funkcjonowanie baru (...) znajdującego się na terenie posesji. Sama zaś Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła próby polubownego zakończenia sporu w drodze wypracowania jakiegokolwiek kompromisu; powódka w żaden sposób nie reagowała na zgłaszane przez pozwanych wnioski odnośnie rozwiązania problemu, formułując jedynie stanowcze żądania, wykazując tym samym brak zamiaru osiągnięcia porozumienia. Taka postawa Wspólnoty świadczyła o bardzo emocjonalnej i osobistej postawie niektórych jej członków w stosunku do pozwanych i prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, co przejawiało się w subiektywnie dokonanej ocenie przyczyn zaistniałego konfliktu; m.in. zarzut co do emitowania szkodliwych zapachów, który nie został przez powódkę wykazany w toku postępowania. Obraz istniejącego konfliktu, który miał wpływ na podjęcie uchwały, wynikał z zeznań świadków.

Sąd pierwszej instancji zwrócić także uwagę, że część członków Wspólnoty głosujących za uchwałą, obecnie nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do funkcjonowania baru; np. świadek M. K. zeznał, że „z opinii innych wie, że kebab jest uciążliwy”, z kolei świadek J. W. (2) wprost przyznał, że podpisał się pod uchwałą, bo większość się podpisała; natomiast A. T. opisując zarzucane zdarzenia wskazał, że „można się domyślać, że są to klienci kebabu”; z kolei w opinii świadka Ł. W. chce zmusić właścicieli lokalu do pozbycia się go; natomiast A. P. wyjaśnił, że w dacie podejmowania uchwały była „nagonka na kebab”, a obecnie nie podpisałby takiej uchwały.

Również zarzuty odnoszące się do dobiegających z lokalu hałasów, czy też blokowania bramy wjazdowej na teren posesji, nie potwierdziły się. Co prawda sami pozwani przyznali, iż zdarza się, że parkowane są pojazdy przez klientów baru (...), którzy zatrzymują się samochodami po odbiór zamówionego posiłku; jednakże mając na uwadze położenie lokalu gastronomicznego w samym centrum W., trudno jest jednoznacznie określić, czy wyłącznym źródłem hałasów jest klientela baru, czy np. pasażerowie korzystający ze znajdującego się nieopodal budynku przystanku autobusowego, obsługującego również linie nocne lub klienci korzystający z położonych w pobliżu innych punktów usługowych. Podobnie należało ocenić zarzut związany z blokowaniem wjazdu na teren posesji. Nie można było wyprowadzić kategorycznego wniosku, iż jedynym sprawcą wskazywanych przez powódkę nieprawidłowych zachowań i uciążliwości są właściciele lub najemcy przedmiotowego lokalu użytkowego, bądź klienci korzystający z baru (...). Tym samym nie można było uznać, iż w sprawie zostały spełnione przesłanki określone w treści art. 16 u.w.l. w postaci niewłaściwego zachowania pozwanych, czy też rażącego i uporczywego wykroczenia przez nich przeciwko obowiązującemu we Wspólnocie Mieszkaniowej porządkowi domowemu, które czyniłoby uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

Zarzuty potwierdziły się tylko w części i nie spełniają one przesłanki rażącej uporczywości, niezbędnej przy orzekaniu o przymusowej sprzedaży lokalu.

Dalsze prowadzenie postępowania dowodowego na wskazane okoliczności był więc zbędne (art. 217 § 3 kpc); zarazem, udowodnienie okoliczności spornych zgodnie ze stanowiskiem powoda we wskazanej postaci, nie mogło jednak skutkować uwzględnieniem powództwa, albowiem brak podstaw do kwalifikowania ich jako wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, bądź czynienie korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, uciążliwym.

Lokal pozwanych usytuowany jest w samym centrum miasta, przy jednej z głównych ulic (...). Z omawianą lokalizacją wiążą się nie tylko pewne korzyści w postaci rozbudowanej infrastruktury, ale również pewne niedogodności związane z bliskim sąsiedztwem licznych punktów rozrywkowych, kursujących pojazdów, zarówno prywatnych, jak i komunikacji miejskiej, czy też podróży przemierzających się w różne części miasta.

Zdaniem Sądu, opisane niedogodności, jakie wiążą się dla mieszkańców z prowadzeniem w lokalu pozwanych działalności gastronomicznej w zakresie późnych godzin otwarcia baru oraz dochodzących z niego zapachów mogą zostać wyeliminowane w sposób mniej restrykcyjny, niż żąda tego powodowa Wspólnota Mieszkaniowa. Natomiast zastosowanie żadanego środka w postaci licytacyjnej sprzedaży lokalu pozwanych byłoby niewspółmierne do niedogodności związanych z funkcjonowaniem baru (...).

Kwestia głosowania nad uchwałą i zarzut dotyczący jej nieistnienia nie miały dla rozstrzygnięcia znaczenia o tyle, że nawet przy przyjęciu istnienia uchwały, nie zostały spełnione przesłanki z art. 16, co skutkowało oddaleniem powództwa. Zarazem Sąd nie podzielił zarzutów formalnych pozwanych w tym zakresie.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 99 k.p.c.

Od orzeczenia tego w całości apelację wniosła powódka.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 380 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 16 ustawy o własności lokali. Wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie jego

uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego zauważyć należy, że oddalenie części wniosków dowodowych, o ile miały one istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), może być skuteczne zaczeplone tylko wówczas, gdy zostało złożone stosowne zastrzeżenie (art. 162 k.p.c.), a apelacja, poza przywołaniem art. 380 k.p.c. musi podnieść zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 224 k.p.c. (nakazujące przeprowadzać wnioskowane, niesprekludowane dowody, na istotne okoliczności, sporne w sprawie). Tego zabrakło w apelacji i już ten wzgląd był dostateczny, aby kwestionowanie postępowanie dowodowe Sądu pierwszej instancji (w zakresie oddalenia części wniosków dowodowych) nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Tylko bowiem naruszenie prawa materialnego bierze pod uwagę z urzędu Sąd odwoławczy, w granicach zaskarżenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), a naruszenie prawa procesowego tylko w zakresie, który skutkuje nieważnością postępowania (zob. art. 378 k.p.c.).

Niezależnie od tego podnieść należy, że Sąd oddalił te wnioski nie dlatego, aby nie były istotne, lecz dlatego, iż kwestie związane z immisjami zostały wykazane po myśli powódki, a zatem dalsze dowodzenie w tym zakresie było zbędne (art. 217 § 3 k.p.c.).

Również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. był nieuzasadniony i przybrał postać polemiki z ustaleniami Sądu. Tymczasem Sąd Okręgowy wszechstronnie umotywował swoją ocenę dowodów, w szczególności z zeznań świadków i stron; była ona swobodna, lecz nie dowolna, nie naruszała zasad logicznego rozumowania, ani zasad doświadczenia dowodowego; poddawała się kontroli instancyjnej (art. 328 § 2 k.p.c.) i Sąd wyprowadził poprawnie końcowe wnioski.

Sąd Apelacyjny w całości podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne.

W takim stanie faktycznym Sąd Apelacyjny nie znajduje również podstaw, aby uznać, że doszło do naruszenia art. 16 u.w.l.

Według art. 16 ust. 1 u.w.l., jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub w sposób rażący bądź uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwe korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej, wspólnota mieszkaniowa może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Przeważa przy tym w orzecznictwie sądowym taki kierunek wykładni tego przepisu, zgodnie z którym przewidziana w tym przepisie sankcja ma charakter wyjątkowy i ostateczny. Jej zastosowanie, według tego kierunku wykładni, jest co do zasady uzależniane od niewątpliwego i ścisłego ziszczenia się jednej z koniecznych przesłanek (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.), a odrzuca się możliwość wykorzystania omawianej sankcji do rozstrzygnięcia konfliktów między właścicielami lokali (także tymi, którzy mają większość i reprezentują Wspólnotę Mieszkaniową). Istnieje konieczność wykazania przez zarząd wspólnoty ciężaru gatunkowego przewinienia i jego konsekwencji, 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.). Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2013 r., IV CSK 132/13 (LEX nr 1430392).

Dość także zauważyć i podkreślić, że unormowanie to nie pozbawia Wspólnoty Mieszkaniowej (i właścicieli poszczególnych lokali) do skorzystania z ogólnego przepisu art. 222§ 2 k.c. Zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy i jest to

stanowisko trafne; przepis art. 16 u.w.l. uzupełnia jedynie katalog roszczeń chroniących własność i stosunki sąsiedzki, jako dodatkowa, szczególna regulacja związana z odrębną własnością lokali.

Nadto, co także podkreślił Sąd pierwszej instancji, a na co wskazał Sąd Najwyższy w ostatnim z przywołanych orzeczeń, istotne jest utrzymywanie się przesłanek sprzedaży licytacyjnej w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Tymczasem w realiach sprawy niniejszej intensywność immisji, w szczególności zapachów i hałasów (także zanieczyszczeń) znacząco osłabła, ma postać sporadyczną i umiarkowaną. Jak wskazał świadek mieszkający nad lokalem pozwanych, od czasu zmiany wyciągu i korekty przewodu kominowego, zapach jest w zasadzie nieodczuwalny.

I jakkolwiek regulamin porządku domowego odnoszący się do ciszy nocnej jest naruszany (co ustalił Sąd Okręgowy i potwierdza Sąd Apelacyjny), nie ma to postaci, dla której adekwatny byłby wskazany przepis ustawy o własności lokali. Nie można stanowczo przesądzić, że hałasy pochodzą tylko i wyłącznie od klientów baru; ich uciążliwość jest wynikiem także innych czynników, takich jak m.in. kursujące autobusy, przechodnie, młodzież korzystająca z punktów rozrywkowych, czy ruchliwość ulicy znajdującej się tuż przy budynku. Z kolei co do blokowania wjazdu na teren posesji, Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę także na istnienie całodobowego bankomatu, który jest podobnym źródłem zatrzymywania się pojazdów, jak bar.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i art. 105 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.