

Sygn. akt I C 1126/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR del. Michał Jank

Protokolant sekr. sąd. Karolina Marcinkowska

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko B. J.

o stwierdzenie wygaśnięcia prawa

1. stwierdza, iż wygasło przysługujące pozwanej B. J. spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul.

(...) w G.;

2. zasądza od pozwanej B. J. na rzecz powoda kwotę 25.817 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana B. J. wraz z synem zajmuje lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), znajdujący się w zasobach powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Okoliczno śc bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: zeznania pozwanej – protokół k. 69

Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 30 września 1993 r. sygn. akt I C 683/94 zobowiązano powodową Spółdzielnię do przyjęcia pozwanej w poczet członków i przydzielenie jej lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...).

Okoliczno śc bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: kserokopia wyroku Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 30 września 1993 r. sygn. akt I C 683/94 k. 16, wydruk z KW nr (...) k. 17-30.

W dniu 19 lutego 2018 r. strony zawarły umowę, na mocy której powódka ustanowiła na rzecz pozwanej, będącej członkiem Spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku przy ul. (...) w G., o powierzchni użytkowej 73,40 m², stanowiącego własność powódki. Umowa została zawarta na czas oznaczony. Pozwana w całości wniosła wkład mieszkaniowy. Strony określiły, że ustanowione prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach

mieszkaniowych i w Statucie powódki. Pozwana zobowiązała się m.in. stosować do wewnętrznych aktów prawnych powódki, jak również do zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności uiszczać terminowo opłaty na pokrycie kosztów związanych m.in. z eksploatacją i utrzymaniem lokalu.

Okoliczno ść bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: umowa nr (...) z dnia 19 lutego 2018 r. k. 15, wydruk z KRS powódki k. 9-14.

Średnia miesięczna wysokość opłat za lokal zajmowany przez powódkę w okresie lipiec 2018 r. -lipiec 2019 r. kształtowała się na poziomie 639-720 zł.

Okoliczno ść bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: kserokopia miesięcznych rozliczeń k. 31-41.

Pozwana początkowo uiszczała należne na rzecz powódki opłaty m.in. z tytułu eksploatacji i utrzymania zajmowanego przez nią lokalu. Następnie przynajmniej od 2016 r. nie regulowała bieżących opłat za lokal. Łączna kwota zadłużenia pozwanej z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu wyniosła na dzień 12 sierpnia 2019 r. kwotę 156.983,02 zł.

Okoliczno ść bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: stan kartoteki finansowej k. 42-44, analiza kartoteki windykacyjnej k. 44-46.

Utrzymanie przedmiotowego lokalu przekraczało i w dalszym ciągu przekracza znacząco możliwości finansowe pozwanej. Nie reguluje ona w jakiegokolwiek wysokości ani bieżących należności za lokal ani pozostałego do zapłaty zadłużenia. Zamieszkujący z pozwaną syn nie ponosi żadnych kosztów utrzymania lokalu. Pozwana jest zatrudniona na część etatu. Osiąga miesięczne dochody w kwocie 880 zł netto z tytułu zatrudnienia oraz otrzymuje kwotę 600 zł z tytułu opieki. Posiada liczne zadłużenia wobec powódki, stwierdzone orzeczeniami sądowymi - należność główna opiewa na niemalże 90.000 zł.

Okoliczno ść bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: kserokopie nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku: z dnia 17 grudnia 2018 r. sygn. akt I Nc 13361/18 k. 49, z dnia 8 października 2018 r. sygn. akt I Nc 5875/18 k. 50, z dnia 7 września 2017 r. sygn. akt I Nc 945/17 wraz z klauzulą wykonalności k. 51, z dnia 21 czerwca 2017 r. sygn. akt I Nc 2021/16 k. 52, z dnia 23 sierpnia 2016 r. sygn. akt I Nc 799/16 k. 54; kserokopie nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku: z dnia 7 października 2016 r. sygn. akt I Nc 1689/16 wraz z klauzulą wykonalności k. 53, z dnia 16 stycznia 2015 r. sygn. akt I Nc 110/14 k. 55, z dnia 26 sierpnia 2015 r. k. 56, oświadczenia pozwanej – protokół k. 69.

Na wniosek powódki z majątku pozwanej prowadzone były liczne egzekucje komornicze. Egzekucje zasadniczo okazały się bezskuteczne z uwagi na brak majątku pozwanej, z którego powódka mogłaby uzyskać zaspokojenie.

Okoliczno ść bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: kserokopie postanowień Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku M. C. z dnia 17 grudnia 2018 r. sygn. akt KM 2407/17 k. 47-48, analiza kartoteki windykacyjnej k. 44-46.

Pismem z dnia 15 października 2018 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.077,48 zł do dnia 30 października 2018 r. a następnie w dniu 11 grudnia 2018 r. ostatecznie wezwała do zapłaty kwoty 3.584,73 zł z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu za okres lipiec-listopad 2018 r., zakreślając pozwanej na zapłatę termin 7 dni od dnia doręczenia wezwania. W treści pism poinformowała o możliwości rozłożenia spłaty zaległości na raty lub odroczenia terminu płatności. Wskazała także, że nieuregulowanie powyższego zobowiązania w terminie będzie skutkowało wszczęciem postępowania sądowego a dalsze uchylanie się od zapłaty może doprowadzić do złożenia wniosku o wykluczenie z grona członków Spółdzielni.

Okoliczno ść bezsporna, a nadto potwierdzona dowodem: wezwanie nr (...) z dnia 15 października 2018 r. k. 57, ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty nr (...) z dnia 11 grudnia 2018 r.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Dowodom w postaci dokumentów urzędowych Sąd dał wiarę w zakresie tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym wyłącznie co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.). Prawdziwość dokumentów, z których przeprowadzono dowód, nie budziła uzasadnionych wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony.

W oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sąd ustalił okoliczność zajmowania przez pozwaną lokalu, zawartej między stronami umowy, braku regulowania należnych opłat, prowadzonych postępowań i zapadłych rozstrzygnięć.

Wyjaśnienia złożone przez pozwaną w ramach przesłuchania informacyjnego potwierdziły treść dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Pozwana nie kwestionowała w istocie ani materiału dowodowego ani zasadności powództwa.

Zebrany w ten sposób materiał dowodowy dał spójny obraz rzeczywistego stanu niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka domagała się stwierdzenia wygaśnięcia przysługującego pozwanej spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego przez nią lokalu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.), członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Natomiast w myśl art. 11 ust. 11, w przypadku zaległości z zapłatą tych opłat za co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

Na wstępie warto wspomnieć, że wygaśnięcie prawa lokatorskiego jest konsekwencją prawną jego niezbywalnego i osobistego charakteru jako prawa majątkowego do używania mieszkania.

Okoliczności niniejszej sprawy nie były sporne między stronami. Z treści zawartej przez strony umowy oraz z przytoczonych wyżej przepisów bezspornie wynika, iż pozwana była zobowiązana do regulowania na rzecz powódki opłat związanych m.in. z eksploatacją i utrzymaniem zajmowanego lokalu. Powyższe zobowiązanie nie budziło wątpliwości między stronami. Pozwana przyznała, iż z uwagi na brak środków pieniężnych istotnie nie regulowała na rzecz powódki należnych opłat przynajmniej od 2016 r. i nie uiszcza ich do chwili obecnej, przy czym należy zaznaczyć, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje okoliczność, czy pozwana pozostawała w zaległości od roku

2014 – jak wskazuje powódka, czy dopiero od roku 2016 – zgodnie z twierdzeniami pozwanej. Powyższe wynika z faktu, iż jedną z przesłanek wystąpienia przez Spółdzielnię na mocy art. 11 ust. 11 powyższej ustawy z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaległość z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy. Niezależnie więc od przyjęcia daty początkowej zaległości na 2014 czy 2016 rok, mając na względzie niekwestionowany brak dokonywania opłat do chwili obecnej, należy uznać, że po stronie pozwanej powstała zaległość z regulowaniem opłat przez co najmniej 6 miesięcy. Tym samym nastąpiło zajście jednej z przesłanek uregulowanych w art. 11 ust. 11 powyższej ustawy, wobec czego powódka była uprawniona do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem.

Trzeba także podkreślić, iż bez znaczenia dla zasadności roszczenia pozostają przyczyny braku płatności, w tym także trudna sytuacja majątkowa pozwanej, uniemożliwiająca regulowanie przez nią zobowiązania na rzecz powódki.

Na marginesie należy wskazać, że w niniejszym postępowaniu Sąd nie był uprawniony do rozstrzygnięcia w przedmiocie przydzielenia pozwanej innego lokalu, albowiem powyższe wykraczało poza materię rozpoznawanej sprawy, w której Sąd dokonywał jedynie badania podstaw do stwierdzenia wygaśnięcia przysługującego pozwanej spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego przez nią lokalu.

W konsekwencji w pkt I wyroku Sąd stwierdził, iż wygasło przysługujące pozwanej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G..

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu wydane zostało na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 i 108 § 1 k.p.c., zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę. Na koszty postępowania poniesione przez powódkę składała się opłata od pozwu w kwocie 15.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10.800, obliczone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 – w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu), powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sędzia (del.) Michał Jank