

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 kwietnia 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o orzeczenie o wygaśnięciu przysługującego pozwanej E. W. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. (pozew –k.4-6)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. (odpowiedź na pozew –k.27-28)

W piśmie z dnia 9 stycznia 2020 r. pełnomocnik pozwanej uzupełnił jej stanowisko, podnosząc zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę. (pismo –k.57-63)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana E. W. zawarła w dniu 24 sierpnia 2016 r. z powodową Spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z par. 4 i par. 6 ust. 2 umowy pozwana zobowiązała się do terminowego uiszczania opłat czynszowych w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. (umowa –k.15-16)

Pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 2005 r. Do 2013 r. mieszkała w nim z nieżyjącym obecnie mężem P. J., który był członkiem SM (...), z synem i z matką. Obecnie pozwana mieszka w lokalu z mężem T. W., którego poślubiła w 2016 r. i synem W. W.. (okoliczności bezsporne)

Od chwili zawarcia umowy pozwana nie wносиła systematycznie opłat za używanie lokalu, a od listopada 2017 r. do maja 2019 r. nie wносиła opłat w ogóle. Zadłużenie pozwanej z tytułu opłat za lokal za okres 1 września 2016 r. - 15 kwietnia 2019 r. wynosiło 14.054,28 zł i obejmowało okres ponad 30 miesięcy. (rozliczenie zaległości czynszowych –k.18-19)

Część w/w należności została zasądzona od pozwanej na rzecz powoda nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt XVIII Nc 7913/18. Nakaz zapłaty jest prawomocny, w dniu 12.04.2019 r. została wszczęta na jego podstawie egzekucja przeciwko pozwanej. (nakaz zapłaty –k.20, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji –k.37)

Dług jest egzekwowany przez komornika z renty rodzinnej, którą otrzymuje pozwana w kwocie około 300 zł miesięcznie. Pozwana spłaca ponadto dobrowolnie po 200 zł miesięcznie tytułem zadłużenia. (zeznania świadka T. W. –k.117, czas nagrania 00:11:55-00:22:57, zeznania pozwanej E. W. –k.118, czas nagrania 00:24:29-00:42:41)

Zadłużenie pozwanej wobec powódki z tytułu opłat za lokal za okres 1 września 2016 r. – 31 grudnia 2019 r. wynosiło 16.246,74 zł. W 2019 r. pozwana uiściła opłaty za lokal w następujących miesiącach: maju, lipcu, wrześniu i grudniu. (zestawienie należności –k.111-112)

Łączna kwota należna SM (...) od pozwanej na dzień 31.12.2019 r. tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych wraz z kosztami postępowania sądowych i egzekucyjnych oraz odsetkami od płatności przeterminowanych dotyczących w/w lokalu wynosi **75.132,18** zł. Kwota ta obejmuje również zaległości powstałe w czasie, kiedy członkiem spółdzielni był pierwszy mąż pozwanej P. J.. (zestawienie należności –k.113-114, zeznania pozwanej E. W. –k.117-118, czas nagrania 00:11:55-00:22:57)

W grudniu 2017 r. pozwana zrezygnowała z pracy z powodu konieczności sprawowania opieki nad swoją matką, która przeszła dwa udary i cierpiała na demencję starczą oraz nad synem, który korzystał z nauczania indywidualnego w domu. (zeznania świadka T. W. –k.118, czas nagrania 00:11:55-00:22:57)

Pozwana jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas określony od 1.01.2019 r. do 20.01.2021 r. w sklepie jako kasjer- sprzedawca. Do dnia 31.03.2019 r. pozwana była zatrudniona na 1/4 etatu, z wynagrodzeniem 562,50 zł brutto. Od dnia 1.04.2019 r. pozwana jest zatrudniona na cały etat z wynagrodzeniem 2.250 zł brutto. (umowa o pracę –k.29, porozumienie zmieniające warunki umowy o pracę –k.30)

Pozwana oraz jej syn W. W. otrzymują rentę rodzinną w wysokości łącznej 919,80 zł. (decyzja –k.31)

Syn pozwanej W. W. uczył się w trybie indywidualnego nauczania. Jest pod opieką poradni psychologicznej i pedagogicznej. W. W. jest w VII klasie szkoły podstawowej. W obecnym roku szkolnym uczęszcza do szkoły. Pozwana musi pomagać synowi w nauce. Obecnie syn pozwanej nie choruje i stał się bardziej samodzielny. (orzeczenie –k.35, zeznania pozwanej E. W. –k.118-119, czas nagrania 00:24:29-00:42:41)

Mąż pozwanej T. W. prowadzi działalność gospodarczą – usługi remontowo – budowlane. (okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. 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.

Art. 11 ust. 1<sup>1</sup> powołanej ustawy stanowi, że w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 za okres 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.

Nie ulega wątpliwości, że w świetle powyższego przepisu, Spółdzielnia jest uprawniona do żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego pozwanej.

Sąd nie podzielił poglądu pozwanej, że wystąpienie z niniejszym powództwem stanowi nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę. Uzasadnieniem tego stanowiska nie może być fakt, że pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 15 lat i lokal ten stanowi dom pozwanej i jej rodziny. Są to okoliczności bezsporne, nie wpływające jednak na zasadność żądania powódki. Sąd w żaden sposób nie kwestionuje wniosków orzeczenia Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 28 kwietnia 2016 r. (sygn. 27013/07), powołanego przez pozwaną. Jest oczywiste, że wyrok orzekający o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stanowi najdalej idącą ingerencję w przysługujące pozwanej prawo do lokalu. Dlatego też, w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> zostały wyliczone w sposób szczegółowy i wyczerpujący sytuacje, w których taka ingerencja może nastąpić. Sąd dokonał oceny zasadności żądania uwzględniając indywidualne okoliczności sytuacji faktycznej pozwanej w świetle art. 5 KC, dochodząc do wniosku, że nie doszło do nadużycia prawa podmiotowego przez spółdzielnię.

Oceniając postawę pozwanej sąd wziął pod uwagę, że zadłużenie pozwanej jest bardzo wysokie i wielokrotnie przewyższa zaległość 6- miesięczną, uprawniającą powoda do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem. Nie można więc postawić zarzutu powodowi, że zażądał orzeczenia o wygaśnięciu prawa do lokalu, zaraz po zaistnieniu ustawowej przesłanki. Wbrew zeznaniom pozwanej i świadka T. W., pozwana nie uiszcza bieżących opłat za lokal w pełnej wysokości. Zadłużenie pozwanej w okresie kwiecień – grudzień 2019 r. wzrosło o ponad 2.000 zł, w 2019 r. uiszczała opłaty tylko za 4 miesiące.

Pozwana zarzuca powodowi brak wykazania konsekwencji przedmiotowego przewinienia pozwanej dla Spółdzielni i jej członków. Powód nie musiał wykazywać tych faktów, ponieważ są one powszechnie znane (art. 228 par. 1 KPC). Brak uiszczania przez członka Spółdzielni opłat za lokal powoduje, że koszty utrzymania majątku spółdzielni nie

pokryte przez tego członka rozkładają się na innych członków spółdzielni, którzy uiszczają opłaty za swoje lokale, często kosztem wyrzeczeń, będąc również w trudnej sytuacji życiowej. W takim sensie więc, nieuiszczanie opłat za lokal spółdzielczy stanowi działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana prezentując swoje wywody na temat nieadekwatności środka zastosowanego przez powódkę do wagi przewinienia pozwanej nie wskazuje jednak jaki inny środek byłby adekwatny, inaczej mówiąc co miałyby zrobić powódka, żeby zrealizować swoje prawa w sposób mniej dolegliwy dla pozwanej. Postawa pozwanej wydaje się świadczyć o jej przekonaniu, iż powódka tak naprawdę nie powinna robić nic, tylko w nieskończoność tolerować zadłużenie pozwanej w opłatach za lokal i cierpliwie czekać, aż sytuacja życiowa pozwanej poprawi się na tyle, że będzie ona w stanie uiszczać bieżące opłaty za lokal w pełnej wysokości i spłacić zadłużenie. Tego jednak nie można od powódki wymagać. Obowiązek uiszczania opłat za lokal jest podstawowym obowiązkiem członka spółdzielni. Obowiązkiem organów spółdzielni jest dbanie o to, żeby jej członkowie regulowali obciążające ich opłaty i przeciwdziałanie narastaniu zadłużenia członków spółdzielni. Tolerując takie sytuacje, z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie i pozostawiając je bez odpowiedniej reakcji, członkowie organów spółdzielni mogą narazić się na zarzut działania na szkodę spółdzielni. Należy dodać, że wysokość zadłużenia pozwanej (przekraczająca 75.000 zł) w odniesieniu do jej dochodów i sytuacji rodzinnej, czyni nierealną możliwość spłaty całego zadłużenia w dającym się przewidzieć czasie.

Trzeba też wskazać, że sytuacja życiowa pozwanej, chociaż niewątpliwie trudna, nie jest w żaden sposób wyjątkowa. Trudności życiowe, których doświadczyła pozwana: choroba dziecka (nie uniemożliwiająca jego funkcjonowania), konieczność sprawowania opieki nad jednym z rodziców (przez niezbyt długi okres czasu i obecnie już nie występująca), zły wybór partnera życiowego (pierwszego męża) dotyczą bardzo wielu osób. Sąd przy rozpoznawaniu spraw wielokrotnie ma do czynienia z osobami, które są w trudniejszej sytuacji życiowej niż pozwana, a jednak regulują swoje zobowiązania.

Zasada poszanowania czyjegoś domu, na którą powołuje się pozwana, nie może być rozumiana w sposób prezentowany przez pozwaną. Nie może ona bowiem uniemożliwiać spółdzielni podejmowania przewidzianych prawem działań wobec członków spółdzielni nie wywiązujących się z ich podstawowych obowiązków. Należy wskazać, że wbrew twierdzeniom pozwanej, wystąpienie z niniejszym powództwem nie prowadzi do uczynienia pozwanej osobą bezdomną. Zgodnie z art. 11 ust. 1<sup>4</sup> powołanej ustawy, z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa powyżej stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. Konsekwencją wygaśnięcia prawa do lokalu jest, stosownie do art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> powołanej ustawy, obowiązek spółdzielni ogłoszenia nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i wypłacenia osobie uprawnionej (w tym przypadku pozwanej) wartości rynkowej tego lokalu. Zatem, po przeprowadzeniu w/w procedury spółdzielnia będzie zobowiązana wypłacić pozwanej równowartość wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwana otrzyma więc środki finansowe umożliwiające nabycie nowego mieszkania.

Powolywanie się przez pozwaną na sprzeczność niniejszego powództwa z dobrem dziecka, jest o tyle chybione, że obowiązek dbania o dobro dziecka, w tym o zapewnienie mu mieszkania obciąża w pierwszej kolejności jego rodzica, tj. pozwaną. Niewątpliwie konieczność opuszczenia przedmiotowego mieszkania i przeprowadzenia się do innego lokalu będzie stanowić niedogodność dla syna pozwanej. Nie można jednak zapominać o tym, że osobą, która doprowadziła do tej sytuacji jest sama pozwana.

Wobec powyższego powództwo podlegało uwzględnieniu.

Na podstawie art. 102 KPC, biorąc pod uwagę trudną sytuację życiową pozwanej, sąd obciążył pozwaną tylko częściowo kosztami procesu – kosztami opłaty od pozwu, odstępując od obciążenia pozwanej kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej.