

Sygn. akt XII C 2581/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 16 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Stażysta Martyna Szalkowska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2015r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.**

przeciwko **E. G., S. G., P. G., B. G.**

o nakazanie sprzedaży lokalu , eksmisje i zapłatę

1. Nakazuje sprzedaż przysługującego pozwanym E. G. i S. G. lokalu mieszkalnego nr (...), w klatce schodowej nr B przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 62,30m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym nr B/8 o powierzchni 7,40m², z którym związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tym budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...), w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Zasądza od pozwanych E. G., S. G., P. G. i B. G. solidarnie na rzecz powódki kwotę 17.283,72zł (siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 9.807,15zł od dnia 29.11.2013r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 7.476,57zł od dnia 24.09.2014r. do dnia zapłaty.

3. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

4. Nie obciąża pozwanych częścią należnych kosztów postępowania.

SSO Anna Łosik

Sygn. akt XII C 2581/13/2

UZASADNIENIE

W dniu 3 grudnia 2013 roku do Sądu Rejonowego w Szamotułach wpłynął pozew Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. przeciwko E. G., S. G., P. G. i B. G., w którym powódka domagała się nakazania sprzedaży przysługującego pozwanym E. i S. małżonkom G. lokalu mieszkalnego nr (...), w klatce schodowej nr B przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 62,30 m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym nr B/8 o powierzchni 7,40 m², z którym związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tym budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...), w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości; zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 9.807,15 zł z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu; nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu

mieszkalnego wraz z przynależnościami przez pozwanych i inne osoby, których prawo do korzystania z lokalu wynikało z posiadania prawa własności na rzecz powódki. Dodatkowo powódka domagała się zabezpieczenia powództwa poprzez zajęcie kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że małżonkowie E. i S. G. nabyli prawo do lokalu w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia prawa własności w dniu 6 lutego 2009 roku. Pozwani już od 2009 roku zaczęli zalegać uporczywie z opłatami za mieszkanie. Na skutek kierowanych przez powódkę powództw o zapłatę, Sąd Rejonowy w Szamotułach, wydał wiele orzeczeń nakazujących zapłatę długu. Na dzień wniesienia pozwu łączna wysokość długu pozwanych stwierdzonego tytułami wykonawczymi wynosiła 34.097,22 zł. Pozew został złożony na wniosek większości właścicieli lokali, na których rzecz została ustanowiona odrębna własność w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w M.. Zdaniem powódki eksmisja pozwanych z lokalu mieszkalnego jest konieczna, bowiem brak jest zainteresowanych zakupem lokalu, w którym mieszkają lokatorzy.

Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2013 roku sprawa została przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2014 roku Sąd oddalił wniosek powódki o zabezpieczenie powództwa.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew.

Pismem z dnia 23 września 2014 roku powódka rozszerzyła żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. G., S. G., P. G. i B. G. na rzecz powódki w miejsce kwoty 9.807,15 zł, kwotę 17.283,72 zł z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu co do kwoty 9.807,15 zł i z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2014 roku co do kwoty 7.476,57 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w zakresie nakazania sprzedaży lokalu i eksmisji. Dodatkowo wnieśli o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwani uznali powództwo w zakresie kwoty 9.807,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 7.476,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2014 roku do dnia zapłaty, wnosząc o rozłożenie świadczenia na raty. Wyrazili oni również wolę zawarcia ugody, w której strony określiłyby warunki spłaty należności w ratach. Zdaniem strony pozwanej samodzielna sprzedaż lokalu mieszkalnego przez pozwanych pozwoliłaby na spłatę zadłużenia. Nadto w treści pisma z dnia 9 stycznia 2015 roku pozwani podnieśli zarzut nadużycia prawa w świetle art. 5 k.c.

Mimo skierowania stron do mediacji, do zawarcia ugody nie doszło. Dnia 12 czerwca 2015 roku powódka rozszerzyła powództwo wnosząc o zasądzenie na jej rzecz kwoty 768,75 zł tytułem poniesionych przez powódkę kosztów mediacji.

Pismem z dnia 4 grudnia 2015 roku powódka rozszerzyła powództwo wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. G., S. G., P. G. i B. G. na rzecz powódki kwoty 25.272,06 zł z ustawowymi odsetkami do kwoty 9.807,15 zł od wniesienia pozwu do dnia zapłaty i z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.464,91 zł od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia zapłaty. Na rozprawie dnia 9 grudnia 2015 roku powódka cofnęła pozew w zakresie ww. rozszerzonego żądania, na co strona pozwana wyraziła zgodę.

Sąd u stał następujący stan faktyczny:

W dniu 6 lutego 2009 roku powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), w klatce schodowej nr B przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 62,30 m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym nr B/8 o powierzchni 7,40 m², z którym związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tym budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...) oraz przeniosła własność tego lokalu na rzecz pozwanych E. i S. małżonków G..

Dla ww. nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Szamotułach Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Dowód: akt notarialny Repertorium A numer (...) z dnia 6 lutego 2009 roku (k. 9-12), wydruk z podsystemu dostępu do centralnej informacji danych ksiąg wieczystych (k. 43), odpis z księgi wieczystej gruntu nr (...) (k. 13-42).

W dniu 12 stycznia 2010 roku Sąd Rejonowy w Szamotułach Wydział I Cywilny nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. G., S. G., P. G. oraz B. G. zapłacić solidarnie powodowej Spółdzielni kwotę 6.189,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Powódka po nadaniu w dniu 26 lutego 2010 roku klauzuli wykonalności ww. tytułowi egzekucyjnemu wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanym w zakresie egzekucji z nieruchomości.

Dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 stycznia 2010 roku, sygn. Akt (...) (k. 43 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach Wydział I Cywilny o sygn. (...)), postanowienie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 6 lutego 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 44), postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 1 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 45).

W dniu 1 marca 2011 roku Sąd Rejonowy w Szamotułach Wydział I Cywilny nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. G., S. G., P. G. oraz B. G. zapłacić solidarnie powodowej Spółdzielni kwotę 5.866,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Powódka po nadaniu w dniu 14 kwietnia 2011 roku klauzuli wykonalności ww. tytułowi egzekucyjnemu wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanym w zakresie egzekucji z nieruchomości.

W dniu 15 października 2012 roku wpisano w księdze wieczystej nr KW (...) oraz w księdze wieczystej nr KW (...) hipotekę przymusową na kwotę 5.866,25 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt (...).

Dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 marca 2011 roku, sygn. akt (...) (k. 31 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), postanowienie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 6 lutego 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 48), postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 1 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 49), zawiadomienie Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) z siedzibą w M. o wpisie hipoteki przymusowej (k. 47), zawiadomienie Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) z siedzibą w M. o wpisie hipoteki przymusowej (k. 46).

W dniu 1 marca 2011 roku Sąd Rejonowy w Szamotułach Wydział I Cywilny nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. G., S. G., P. G. oraz B. G. zapłacić solidarnie powodowej Spółdzielni kwotę 4.060,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lutego 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Powódka po nadaniu w dniu 6 kwietnia 2011 roku klauzuli wykonalności ww. tytułowi egzekucyjnemu wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanym w zakresie egzekucji z nieruchomości.

W dniu 25 lipca 2013 roku wpisano w księdze wieczystej nr KW (...) oraz w księdze wieczystej nr KW (...) hipotekę przymusową na kwotę 4.060,97 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt (...).

Dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 marca 2011 roku, sygn. akt (...) (k. 22 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), postanowienie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 6 lutego 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 51), postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 1 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 52), zawiadomienie Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) z siedzibą w M. o wpisie

hipoteki przymusowej (k. 55), zawiadomienie Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) z siedzibą w M. o wpisie hipoteki przymusowej (k. 54).

W dniu 6 marca 2012 roku Sąd Rejonowy w Szamotułach Wydział I Cywilny nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. G., S. G., P. G. oraz B. G. zapłacić solidarnie powodowej Spółdzielni kwotę 7.675,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Powódka po nadaniu w dniu 3 kwietnia 2012 roku klauzuli wykonalności ww. tytułowi egzekucyjnemu wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanym w zakresie egzekucji z nieruchomości.

Dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 marca 2012 roku, sygn. akt (...) (k. 22 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), postanowienie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 6 lutego 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 55), postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 1 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 57).

W dniu 21 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Szamotułach (...) nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. G., S. G., P. G. oraz B. G. zapłacić solidarnie powodowej Spółdzielni kwotę 10.192,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W dniu 25 lipca 2013 roku wpisano w księdze wieczystej nr KW (...) oraz w księdze wieczystej nr KW (...) hipotekę przymusową na kwotę 10.192,00 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt (...).

Dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 19 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), zawiadomienie Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) z siedzibą w M. o wpisie hipoteki przymusowej (k. 62), zawiadomienie Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) z siedzibą w M. o wpisie hipoteki przymusowej (k. 61).

Postępowania egzekucyjne zostały umorzone postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. R. N. z dnia 1 lipca 2013 roku, bowiem nikt nie przystąpił do drugiej licytacji nieruchomości KW (...) i żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność.

Dowód: postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 1 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 45, 49, 52, 57).

W budynku mieszkalnym położonym przy ulicy (...) w M. wyodrębniono 25 lokali mieszkalnych. Właściciele 22 lokali podpisali wnioski o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości.

Dowód: odpis z księgi wieczystej gruntu nr (...) (k. 13-42), wnioski o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego (k. 65- 75).

Zadłużenie pozwanych wobec powódki stwierdzone tytułami wykonawczymi na dzień 31 października 2013 roku wyniosło 41.070,67 wraz z ustawowymi odsetkami od zasądzonych kwot i dat do dnia zapłaty.

Na dzień 31 października 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. R. N. przekazał na rzecz powódki wyegzekwowaną od pozwanych wierzytelność w łącznej kwocie 10.487,35 zł.

Dowód: zestawienie dokonanych wpłat (k. 36 akt), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 stycznia 2010 roku, sygn. Akt (...) (k. 43 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 marca 2011 roku, sygn. akt (...) (k. 31 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 marca 2011 roku, sygn. akt (...) (k. 22 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 marca 2012 roku, sygn. akt (...)

(k. 22 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 lipca 2013 roku, sygn. akt (...) (k. 19 akt Sądu Rejonowego w Szamotułach (...) o sygn. (...)), zestawienie należności zasądzonych od dłużników (k. 64).

Zadłużenie pozwanych wobec powódki za okres od 1 grudnia 2012 roku do 30 września 2013 roku wyniosło łącznie 9.807,15 zł, w tym należność główna w wysokości 9.364,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 września 2013 roku w kwocie 455,78 zł i koszty wysyłki zawiadomień w wysokości 5,00 zł. Zadłużenie pozwanych wobec powódki za okres od 1 października 2013 roku do 31 sierpnia 2014 roku wyniosło łącznie 7.476,57 zł, w tym należność główna w wysokości 6.947,57 zł oraz odsetki ustawowe za okres od 1 listopada 2013 roku do 31 sierpnia 2014 roku w wysokości 529,00 zł.

Dowód: uchwały powodowej spółdzielni nr (...) i 34/04 (k. 83, 84 akt), wyciąg ze statutu spółdzielni (k. 76-81), zestawienie zadłużenia tytułem opłat za zajmowany lokal mieszkalny (k. 82), modyfikacja powództwa z dnia 23 września 2014 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów, a nadto na podstawie twierdzeń stron. Stan faktyczny niniejszej sprawy był bezsporny. Pozwani nie kwestionowali faktu istnienia zadłużenia wobec powódki, ani jego wysokości. Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd nie miał również podstaw kwestionowania wiarygodności i autentyczności dokumentów prywatnych, z wyjątkiem wniosku K. i J. S. oraz D. i J. K. o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników w drodze licytacji. Zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. W myśl art. 253 k.p.c. jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która z niego chce skorzystać. Powodowa Spółdzielnia nie wykazała prawdziwości ww. dokumentów. Z uwagi na powyższe Sąd odmówił im wiarygodności. Pozostałe zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powództwo o orzeczenie sprzedaży lokalu, w drodze licytacji, przeprowadzonej na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, znajduje uregulowanie w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn.: Dz.U.2015.1892), powoływanej poniżej jako „u.w.l.”, zgodnie z którym jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Powołany przepis znajduje zastosowanie także do spółdzielni mieszkaniowych, w których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokali - zgodnie z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), powoływanej, poniżej jako "u.s.m.", z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Jednocześnie zauważyć należy, że zgodnie z u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Stosownie do ust. 2, zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26.

Z powyższego wynika zatem, że spółdzielnia mieszkaniowa reprezentuje właścicieli lokali w stosunkach zewnętrznych. Zgodnie z art. 27 ust. 5 u.s.m., z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Przy obliczaniu większości bierze się zatem pod uwagę liczbę właścicieli lokali, a nie wielkość przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. (por. A. Kopeć, Komentarz do zmiany art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonej przez Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058).

Powódka załączyła do pozwu odpis księgi wieczystej gruntu nr (...), z którego wynika, że w budynku wyodrębniono 25 lokali mieszkalnych. Nadto załączyła 22 wnioski o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników, podpisanych przez 37 właścicieli lokali. Zauważyć należy, że wniosek właścicieli lokalu nr (...) usytuowanego w klatce schodowej C został podpisany jedynie przez G. P., brak jest podpisu S. P.. Również wniosek właścicieli lokalu nr (...) usytuowanego w klatce C został podpisany tylko przez L. J., brak jest podpisu D. J.. Jednocześnie zauważyć należy, że w ww. wnioskach nie wskazano, że dotyczą lokalu małżonków G., bowiem mowa jest w nich o wszczęciu procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników w drodze licytacji. Jednakże w niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali wniosków złożonych przez właścicieli lokali. Dopiero w treści pisma procesowego z dnia 9 stycznia 2015 roku pozwani podnieśli, iż podpisanie wniosków przez właścicieli lokali nastąpiło wskutek ich zastraszenia i wprowadzenia w błąd przez powódkę. Strona pozwana nie wykazała w żaden sposób prawdziwości swoich twierdzeń. Nadto pozwani zakwestionowali prawdziwość podpisów pod wnioskiem K. S. i J. S. oraz D. i J. K.. W myśl art. 253 k.p.c. jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która z niego chce skorzystać. Powodowa Spółdzielnia nie wykazała, że K. i J. S. oraz D. i J. K. rzeczywiście podpisali wnioski o wszczęciu procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników w drodze licytacji. Z uwagi na powyższe Sąd nie uwzględnił dowodu z ww. dokumentów. Mimo powyższego, biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd nie miał uzasadnionych wątpliwości co do okoliczności, że większość właścicieli lokali wyraziła zgodę na wytoczenie niniejszego powództwa. Biorąc powyższe pod uwagę, powódka wykazała legitymację procesową do wytoczenia niniejszego powództwa.

Uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 5 u.s.m. jest najdalej idącym uprawnieniem spółdzielni mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Charakter interpretowanego przepisu sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej. Przepis art. 16 ust. 1 u.w.l. jest przepisem drastycznym, rygorystycznym, skutkującym ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami. Podstawową kwestią przy jego zastosowaniu jest przede wszystkim ustalenie, czy spełnione są przesłanki umożliwiające wytoczenie powództwa, np. fakt długotrwałego zalegania z opłatami na chwilę orzekania, przy czym dowód tego faktu, a także rodzaju i wysokości zaległości, spoczywa na stronie dochodzącej roszczeń na podstawie omawianej normy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2006 roku, sygn. akt VI ACa 353/06, LEX nr 693977).

Zdaniem Sądu strona powodowa wykazała fakt długotrwałego zalegania przez pozwanych z opłatami, albowiem od lutego 2009 roku przez okres ponad 6 lat, poza kilkoma dokonanymi wpłatami, nie regulowali oni opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności prowadzonej przez Spółdzielnię. Długotrwałość wiąże się w tym przypadku z uporczywością w niezrealizowaniu podstawowego obowiązku właściciela lokalu, jakim jest obowiązek ponoszenia należnych opłat. Przesłanka długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą na rzecz Spółdzielni należnych opłat, stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 lutego 2013 r., w sprawie I CSK 480/12, LEX 1314467).

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych nie wynika, by zaległości w opłatach miały charakter przejściowy, lecz przeciwnie, nic nie wskazuje na to, że pozwani zaczną regulować w najbliższym czasie należne opłaty. Brak również podstaw do przyjęcia, aby nieregulowanie opłat wynikało z przyczyn niezależnych od pozwanych. Stanowi to rażące i uporczywe naruszenie jednego z podstawowych obowiązków właścicieli lokali, którego nie usprawiedliwia ciężka sytuacja finansowa pozwanych. Sytuacja związana z nieuiszczaniem przez pozwanych należności na rzecz Spółdzielni

lub z uiszczeniem ich, ale w niepełnej wysokości trwa od wielu lat. Pomimo wystąpienia do Sądu z powództwem w niniejszej sprawie, Spółdzielnia chciała umożliwić pozwany spłaceniu zadłużenia. Wbrew deklaracjom pozwanych złożonym przed Sądem, zaległości nie zostały uregulowane. Pomimo wydania prawomocnych nakazów zapłaty pozwani nadal nie uiszczali należności lub uiszczali ją w niewielkiej części.

W ocenie Sądu postawa pozwanych, zasadniczo od momentu ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w M. i przeniesienia własności na E. i S. małżonków G., prowadziła do stałego narastania zadłużenia wobec Spółdzielni Mieszkaniowej. Powodowa Spółdzielnia występowała dotychczas pięciokrotnie na drogę sądową przeciwko pozwany o zasądzenie należnych zobowiązań i uzyskiwała nakazy zapłaty: 12 stycznia 2010 roku na kwotę 6.189,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, 1 marca 2011 roku na kwotę 5.666, 25 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, 1 marca 2011 roku na kwotę 4.060,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, 6 marca 2012 roku na kwotę 7.675,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, 21 stycznia 2013 roku na kwotę 10.192,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania. Prowadzone przeciwko pozwany postępowania egzekucyjne, przyniosły niewielki w stosunku do zadłużenia zwrot - do dnia 31 października 2013 roku była to kwota 10.487,35 zł.

Dla skuteczności roszczenia określonego w art. 16 u.w.l. istotne jest wykazanie przesłanki zalegania w płatnościach w dacie wyrokowania (art. 316 k.p.c.), co powódka uczyniła. Ustalone w sprawie okoliczności bezspornie wskazują, iż zadłużenie pozwanych ma charakter długotrwały, wieloletni, a pozwani uporczywie nie płacą należnych opłat czynszowych, a częściowe zaspokajanie należności w drodze przymusowej egzekucji stanowi wynik zdecydowanego działania powodowej Spółdzielni, która dbając o własne interesy wytoczyła kilka powództw o zapłatę przeciwko pozwany.

Sytuacja finansowa pozwanych uzasadnia przypuszczenie, iż pozwani w dalszym ciągu nie będą uiszczać wymaganych opłat. Wskazywane przez pozwanych trudności finansowe z jakimi borykają się od lat, w żaden sposób nie usprawiedliwiają nie płacenia czynszu i obciążania swoimi ciężarami finansowymi pozostałych członków Spółdzielni. Nie ma żadnych uzasadnionych powodów obsługiwanego przez pozwanych w pierwszej kolejności innych zobowiązań finansowych, w tym rat zaciągniętego kredytu, kosztem należnych opłat w powodowej Spółdzielni, jako że posiadanie innych zobowiązań przez pozwanych względem instytucji finansowych czy osób prywatnych w żaden sposób nie usprawiedliwia zaniechanie płacenia należności czynszowych. Według Sądu ta właśnie sytuacja doprowadziła do sięgnięcia przez powodową Spółdzielnię do ostatecznego środka, jakim jest niniejsze powództwo. Jest to środek zdecydowanie drastyczny i wkraczający w prawo własności pozwanych, jednakże mając na względzie dotychczasowy stosunek do obowiązku płacenia czynszu, Sąd uznał, że jest to środek jedynie skuteczny by dług pozwanych nie wzrastał.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że zarzut naruszenia przez powódkę prawa podmiotowego poprzez żądanie sprzedaży przysługującego pozwany E. i S. małżonkom G. lokalu mieszkalnego jest w całości bezzasadny. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiarowych się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 555/14, LEX nr 1801548). W przedmiotowej sprawie strona powodowa korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią. Nie zachodzą natomiast szczególnie okoliczności uzasadniające przyjęcie, że w uwzględnienie powództwa prowadzi do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych. Wprost przeciwnie, sprzedaż lokalu mieszkalnego należącego do pozwanych E. i S. G. umożliwi im uregulowanie zasądzonych należności.

Pozwani uznali powództwo w zakresie kwoty 9.807,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 7.476,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2014 roku do dnia zapłaty. Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c., Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem

lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Poprzez uznanie pozwany za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, a w konsekwencji godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd nie znalazł podstaw do dokonania oceny uznania powództwa jako sprzecznego z prawem, zasadami współzycia społecznego lub mającego na celu obejście prawa. W konsekwencji Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

Sąd nie znalazł również podstaw do rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty. Przepis art. 320 k.p.c. upoważnia Sąd do wzięcia pod rozważę przy wydawaniu wyroku, czy jego orzeczenie będzie mogło być wykonane bez potrzeby przeprowadzania egzekucji, zwłaszcza czy pozwany będzie w stanie spełnić zasądzone świadczenie jednorazowo. Ochrona pozwanego nie może być stawiana ponad ochronę powoda i wymaga również uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, w tym także uzasadnionego interesu powoda. W niniejszej sprawie zła sytuacja finansowa pozwanych, w szczególności wynik prowadzonych wobec nich postępowań egzekucyjnych, uzasadniają przekonanie, że mimo rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty, pozwani nie uiszciliby w terminie zasądzonej należności. Sąd uznał, że spłata należności zasądzonej na rzecz powódki najprawdopodobniej nastąpi dopiero wskutek wykonania niniejszego wyroku, tj. sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji. Zatem Sąd, po uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy, uznał rozłożenie zasądzzonego świadczenia za bezcelowe, bowiem nie będzie prowadzić ono do uniknięcia prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Powództwo należało oddalić w zakresie żądania wydania i opróżnienia lokalu, jako - na tym etapie - przedwczesne, nadto nie uprawnione przez powódkę. Podkreślić w tym miejscu należy, że w piśmiennictwie przyjmuje się, że według brzmienia art. 16 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 27 ust. 5 u.s.m. spółdzielnia jest legitymowana do wytoczenia powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu niezdiscyplinowanego właściciela oraz do wykonania wyroku uwzględniającego powództwo, przez wszczęcie postępowania zmierzającego do sprzedaży lokalu w drodze licytacji. W drodze wykładni celowościowej można przyjąć, że wspólnota jest także uprawniona do żądania wydania lokalu (eksmisji z lokalu), lecz dopiero od chwili otrzymania przez dotychczasowego właściciela lokalu uzyskanej ze sprzedaży ceny lub zaspokojenia z tej ceny jego wierzycieli. Przyjęcie takiego stanowiska jest uzasadnione, albowiem bez takiego pojmowania unormowania zawartego w art. 16 u.w.l. ochrona przysługująca właścicielom lokali nie mogłaby być zrealizowana. Za takim rozumieniem przepisu przemawia także art. 16 ust. 2 ustawy, mówiący o nieprzysługiwaniu dotychczasowemu właścicielowi lokalu prawa do lokalu zastępczego, gdyż o takim prawie (czy o jego braku) można jedynie mówić w powiązaniu z eksmisją. (por. A. Gola, Komentarz do art.16 ustawy o własności lokali, LEX). Skoro na chwilę obecną nie wiadomo kiedy dojdzie do sprzedaży lokalu i czy w ogóle do niej dojdzie, Sąd uznał żądanie powódki w tym zakresie za przedwczesne i podlegające oddaleniu. Wobec powyższego Sąd orzekł, jak w punkcie 3 wyroku.

Sąd po rozważeniu całokształtu okoliczności sprawy, nie obciążył pozwanych kosztami procesu przy zastosowaniu art. 102 k.p.c. uznając, że zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. W realiach niniejszej sprawy Sąd wziął pod uwagę nie tylko bardzo trudną sytuacją materialną strony pozwanej, ale również charakter sprawy i okoliczności związane z istniejącym pomiędzy stronami sporem. Sąd miał na uwadze, iż w toku dotychczas prowadzonych postępowań egzekucyjnych, dwukrotnie miała miejsce próba sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania, zakończona każdorazowo umorzeniem postępowania egzekucyjnego w tym zakresie, bowiem nikt nie przystąpił do drugiej licytacji nieruchomości i żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność. Sąd uznał, że głównym celem powoda w niniejszym postępowaniu było uzyskanie orzeczenia o nakazaniu pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami tak, aby w chwili sprzedaży lokal nie był obciążony (stąd wniosek pełnomocnika powoda złożony na rozprawie w dniu 7 maja 2014r. o wydanie wyroku częściowego w zakresie nakazania sprzedaży lokalu, a po jego uprawomocnieniu orzeczenie o eksmisji) . W zakresie eksmisji Sąd jednak powództwo oddalił. Nadto, pozwani P. G. i B. G., niebędący właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w M., nie posiadają w zakresie żądania nakazania sprzedaży ww. lokalu legitymacji biernej, a zatem w stosunku do nich także w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. W części, w jakiej pozwani wygrali proces i tak nie było podstaw do obciążania ich kosztami postępowania. Gdyby pozwani ponieśli w niniejszej sprawie koszty postępowania, to niewątpliwie Sąd podjąłby decyzję o wzajemnym zniesieniu kosztów pomiędzy stronami.

Z braku takich kosztów i przy uwzględnieniu trudnej sytuacji materialnej pozwanych, rosnące ich zadłużenia, Sąd zdecydował zastosować dobrodziejstwo z przepisu powołanego wyżej.

SSO Anna Łosik