

Sygn. akt I C 65/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Zamojski

Protokolant: Anna Klois

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2016 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko **E. L., M. L.**

o eksmisję

oddala powództwo.

SSR Łukasz Zamojski

Sygn. akt I C 65/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2016 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym E. L. i M. L. opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Powódka domagał się także zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według przedłożonego spisu kosztów.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że pozwanym – w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej – przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Pozwani od kilku lat nie uiszczają opłat związanych z posiadaniem prawa spółdzielczego, a wszczynane przeciwko nim postępowania egzekucyjne, na podstawie kolejno wystawianych tytułów wykonawczych, okazywały się bezskuteczne. Z tej przyczyny działająca u powódki rada nadzorcza, na podstawie przepisu art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 16 pkt 1 ustawy o własności lokali, podjęła uchwałę upoważniającą jej zarząd do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z wnioskiem o eksmisję i sprzedaż lokalu numer (...). W oparciu o powołaną uchwałę powódka wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gliwicach z żądaniem przymusowej sprzedaży własnościowego prawa do lokalu, jednakże jego sprzedaż będzie efektywna dopiero wówczas, gdy lokal ten zostanie wydany powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Niezależnie od powyższego powódka podniosła, że zważając na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego uchylania się pozwanych od ponoszenia kosztów związanych z zajmowaniem lokalu, pozwani nie powinni być uprawnionymi do otrzymania lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2016 roku pełnomocnik powódki wyjaśnił, że wedle jego wiedzy do tej pory nie została wszczęta egzekucja zmierzająca do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), mająca toczyć się na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. i M. małżonkom L. przysługuje w ramach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Dla prawa tego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gliwicach księga wieczysta KW (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wydruk elektroniczny księgi wieczystej KW (...) (k. 14 – 18)/

Małżonkowie L. od lat nie uiszczają opłat związanych z zajmowaniem lokalu. Obciąża ich także wiele zobowiązań powstałych z lat, kiedy małżonkowie prowadzili działalność gospodarczą, która ostatecznie została zakończona z uwagi na jej nierentowność. Zadłużenia małżonków L., których wysokość wobec samych banków sięga kwoty 300.000 zł, doprowadziły do wszczynania przeciwko nim postępowań egzekucyjnych, w ramach których egzekucja była kierowana do przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wszystkie dotychczas prowadzone przeciwko małżonkom L. postępowania egzekucyjne okazywały się bezskuteczne.

Małżonkowie L. podejmowali próby zbycia przysługującego im prawa do lokalu we własnym zakresie, jednak nie przyniosły one oczekiwanego skutku.

/dowody: pismo pozwanego z dnia 22 sierpnia 2011 roku (k. 13), zeznania pozwanej (k. 40 – 40v), zeznania pozwanego (k. 40v)/

W związku z zaległościami w uiszczaniu należności za lokal, które na dzień 16 listopada 2015 roku opiewały na łączną kwotę 47.470,64 zł., w dniu 19 listopada 2015 roku funkcjonująca w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. rada nadzorcza podjęła uchwałę o wystąpieniu na drogę postępowania sądowego z wnioskiem o eksmisję i sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) stanowiącego własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące małżonkom L..

/dowód: uchwała z dnia 19 listopada 2015 roku (k. 12)/

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gliwicach z żądaniem nakazania sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. I C 7/16, Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazał sprzedaż przysługującego małżonkom L. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Wyrok ten, co do orzeczenia nakazującego sprzedaż lokalu, uprawomocnił się z dniem 29 kwietnia 2016 roku.

/dowody: wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 7 kwietnia 2016 roku (k. 33) znajdujący się także w aktach sprawy o sygn. I C 7/16 (k. 32 akt)/

Na dzień 4 stycznia 2016 roku ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego małżonkom L. toczy się 12 egzekucji, które dotychczas nie doprowadziły do zbycia tego prawa.

/okoliczność bezsporna ustalona na podstawie art. 228 § 2 k.p.c./

E. L. pracuje dorywczo. M. L. aktualnie jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w charakterze kierowcy. Wraz z dietami, jego miesięczne wynagrodzenie sięga kwoty około 3.000 zł. Zanim M. L. znalazł zatrudnienie, małżonkowie korzystali z pomocy finansowej rodziny i przyjaciół. Małżonkowie L. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne i nie korzystają ze świadczeń socjalnych. Nie mają nikogo na utrzymaniu.

/dowody: pismo Powiatowego Urzędu Pracy w G. z dnia 20 kwietnia 2016 roku

(k. 30), pisma Ośrodka(...)w G. z dnia 25 kwietnia 2016 roku i z dnia 26 kwietnia 2016 roku 9k. 31 – 32), zeznania pozwanej (k. 40 – 40v), zeznania pozwanego (k. 40v)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, w pozostałym zakresie ustalenia te czyniąc w oparciu o wymienione wyżej dowody z dokumentów oraz zeznania pozwanych.

Autentyczność i prawdziwość treści zawarty w złożonych do akt dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W konsekwencji, Sąd przydał im moc dowodów w całości.

Sąd jako wiarygodne w całości ocenił także zeznania pozwanych, albowiem złożone w warunkach spontaniczności, nie budziły wątpliwości Sądu co do ich zgodności z prawdą. Co więcej, w pełni korelowały one z pozostałym materiałem dowodowym sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Powódka domagała się wydania orzeczenia zobowiązującego pozwanych małżonków L. do wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), który to lokal pozwani zajmują w związku z przysługującym im spółdzielczym własnościowym prawem do tego lokalu mieszkalnego. Powódka argumentowała, że eksmisji pozwanych domaga się w związku z wydaniem przez Sąd Okręgowy w Gliwicach wyroku nakazującego sprzedaż przysługującego pozwanym prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości i w tym celu, by egzekucja ta mogła okazać się efektywna.

Zważając na całokształt okoliczności niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że powództwo wytoczone w niniejszej sprawie było przedwczesne, albowiem pozwanym nadal przysługuje tytuł prawny do zajmowania lokalu przy ulicy (...).

Na wstępie należy wyjaśnić, że ogólnym przepisem, z którego powódka mogła wywodzić swoje roszczenie w niniejszej sprawie, był przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zakresem kognicji Sądu w niniejszej sprawie była więc objęta okoliczność tego, czy pozwanym nadal przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem.

Faktem jest, że na skutek podjętych działań powódka uzyskała – prawomocne już – orzeczenie nakazujące sprzedaż przysługującego pozwanym spółdzielczego własnościowego prawa do zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego w drodze licytacji. Podstawą wydania tego orzeczenia był przepis art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Jedyne celem usystematyzowania należy przytoczyć treść tego przepisu, który stanowi, że w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Przepis art. 16 ustawy o własności lokali, do którego odsyła ten przytoczony powyżej stanowi z kolei, że 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.

Biorąc pod uwagę treść art. 17⁽¹⁰⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i stosowanego odpowiednio przepisu art. 16 ustawy o własności lokali należy stwierdzić, że wykonanie wyroku uwzględniającego powództwo polega na dokonaniu przez spółdzielnię licytacji prawa do lokalu na podstawie przepisów art. 921 – 1013 k.p.c. (porównaj: Bończak – Kucharczyk E., Komentarz do art. 16 ustawy o własności lokali, LEX 2012). Oznacza to więc, że powódka, będąca podmiotem legitymowanym, winna wystąpić ze stosownym wnioskiem o przeprowadzenie egzekucji zmierzającej do sprzedaży przysługującego pozwanym prawa do lokalu w drodze licytacji.

Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, powódka dotychczas nie podejmowała działań zmierzających do realizacji wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach i sprzedaży prawa pozwanych do lokalu. Już sama ta okoliczność wskazuje, że pozwani – na moment orzekania w niniejszej sprawie – nie utracili tytułu prawnego do zajmowania lokalu przy ulicy (...).

Istotnym jest także to, że nawet gdyby powódka dotychczas podjęła czynności zmierzające do sprzedaży prawa przysługującego pozwanym to dopóty, dopóki nadzorujący sprzedaż licytacyjną sąd nie wyda postanowienia o przysądzeniu własności prawa zbytego w drodze licytacji na rzecz jego nabywcy, a co więcej postanowienie takie nie stanie się prawomocne, pozwanym nadal będzie przysługiwał tytuł prawny do zajmowania lokalu. Sąd zwraca bowiem uwagę, że zgodnie z treścią przepisu art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c., dopiero prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Co równie istotne, prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności (zd. 2).

Na uwadze należy mieć także to, że w treści przepisu art. 999 § 1 zd. 3 k.p.c. przewidziano, że przepis art. 791 k.p.c. znajduje odpowiednie zastosowanie. Oznacza to tym samym, że wedle odpowiednio stosowanego zapisu § 2 art. 791 k.p.c., tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia (takim tytułem w niniejszej sprawie byłoby prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności) upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa.

Biorąc pod uwagę wszystkie poczynione wyżej rozważania Sąd uznał, na co zwrócił uwagę już na wstępie tej części uzasadnienia, że powództwo wytoczone w niniejszej sprawie było przedwczesne, albowiem wszystkie okoliczności sprawy, w tym w szczególności dotyczące niepodjęcia przez powódkę dotychczas żadnych działań zmierzających do realizacji wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 7 kwietnia 2016, wskazują, że aktualnie pozwanym nadal przysługuje tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) na podstawie przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu. Przy tym argumentu za uwzględnieniem powództwa nie mogło stanowić twierdzenie o nieefektywności sprzedaży prawa do lokalu jeżeli lokal ten nadal jest zajmowany przez pozwanych, albowiem przepisy obowiązującego prawa zapewniają nabywcy prawa w drodze licytacji takie uprawnienia, które umożliwiają mu możliwie najszybsze wprowadzenie go w jego posiadanie. Z całą pewnością sam fakt zajmowania lokalu przez pozwanych nie uniemożliwia wyłonienia nabywcy przysługującego co do niego prawa w drodze licytacji.

Mając to wszystko na uwadze, powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W orzeczeniu kończącym postępowanie Sąd nie zawarł postanowienia dotyczącego kosztów procesu, albowiem pozwani, którzy wygrali spór w całości, nie tylko nie wnioskowali o ich zasądzenie na ich rzecz, ale i żadnych kosztów nie ponieśli.

SSR Łukasz Zamojski