

Sygn. akt I C 66/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Magdalena Kocur

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 maja 2016 roku w Gliwicach

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

przeciwko **C. O., A. O.**

o eksmisję

1. umarza postępowanie w stosunku do pozwanej C. O.;
2. oddała powództwo w stosunku do pozwanego A. O..

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 66/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2016 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się nakazania pozwanym C. O. i A. O. opuszczenia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według przedłożonego spisu kosztów.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że pozwanej C. O., zamieszkującej wraz z synem A. O., przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego własność powódki. Pozwana od kilku lat nie reguluje należnych opłat eksploatacyjnych z tytułu posiadania prawa do lokalu, co było przyczyną prowadzenia przeciwko niej postępowań egzekucyjnych, które okazywały się bezskuteczne. Te okoliczności stały się przyczyną podjęcia przez radę nadzorczą funkcjonującą u powódki, na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

w zw. z art. 16 pkt 1 ustawy o własności lokali, uchwały upoważniającej zarząd powódki do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z wnioskiem o eksmisję i sprzedaż lokalu zajmowanego przez pozwanych. Powódka podniosła, że z uwagi na działanie pozwanych, stanowiące naruszenie zasad współżycia społecznego, nie przysługuje im prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 31 maja 2016 roku pełnomocnik powódki oświadczył, iż pozwana C. O. zmarła w dniu 4 kwietnia 2016 roku. W konsekwencji, pełnomocnik złożył oświadczenie o cofnięciu pozwu wobec niej ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie. Jednocześnie, podtrzymał żądanie pozwu wobec pozwanego A. O..

Do momentu wywołania sprawy pozwany A. O. nie złożył pisemnej odpowiedzi na pozew, w żaden inny sposób merytorycznie nie odniósł się do żądania pozwu, nie stawiał się na rozprawie w dniu 31 maja 2016 roku, a swojej nieobecności nie usprawiedliwił.

Prawidłowo zawiadomiona o terminie rozprawy Gmina G., nie złożyła oświadczenia o wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

C. O. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. W lokalu tym wraz z C. O. zamieszkiwał jej syn – A. O..

/okoliczności bezsporne/

W związku z długotrwałym zaleganiem z zapłatą należnych opłat eksploatacyjnych przez C. O., związanych z zajmowaniem lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, rada nadzorcza funkcjonująca w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., podjęła uchwałę upoważniającą zarząd spółdzielni do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z pozwem o eksmisję i sprzedaż lokalu mieszkalnego numer (...).

Na dzień 17 września 2015 roku, stan zaległości opłat należnych spółdzielni w związku z zajmowaniem lokalu numer (...) wynosił 45.215,52 zł.

/dowód: uchwała z dnia 17 września 2015 roku (k. 11)/

C. O. zmarła w dniu 4 kwietnia 2016 roku jako wdowa.

/okoliczność bezsporna/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne, natomiast w pozostałym zakresie oparł się o wymieniony wyżej dowód z dokumentu w postaci uchwały rady nadzorczej funkcjonującej u powódki, której to treść i autentyczność nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka domagała się wydania wobec pozwanych – C. O. i A. O. – wyroku orzekającego eksmisję pozwanych z zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych powódki. Przy tym prawo to przysługiwało jedynie C. O..

Na wstępie należy wyjaśnić, że wobec śmierci pozwanej C. O. po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie, na rozprawie w dniu 31 maja 2016 roku pełnomocnik powódki złożył oświadczenie o cofnięciu pozwu wobec niej, ze zrzeczeniem się roszczenia. Sąd, uznając cofnięcie pozwu za skuteczne, jako nie pozostające w sprzeczności z prawem oraz zasadami współżycia społecznego oraz nie zmierzające do obejścia prawa, na podstawie dyspozycji przepisu art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej C. O., o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

Wobec częściowego cofnięcia pozwu w niniejszej sprawie, Sąd był zobligowany do zbadania przesłanek uzasadniających jego żądanie w stosunku do drugiego z pozwanych – A. O., syna C. O., który wraz z nią zamieszkiwał w lokalu numer (...).

Uzasadniając materialnoprawną podstawę żądania pozwu, powódka powołała się na przepis art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 – j.t.) w zw. z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 – j.t.).

I tak, zgodnie z treścią przepisu art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy (tj. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal członka spółdzielni lub osoby niebędącej jej członkiem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz działalnością spółdzielni), 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.

Z kolei treść przepisu art. 16 ust. 1 ustawy, do której odsyła przytoczony powyżej przepis stanowi, 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.

Nie budziło wątpliwości Sądu, że powódka – działająca przez swój zarząd – legitymowała się uchwałą podjętą przez funkcjonującą u niej radę nadzorczą, która stanowiła wniosek, o którym mowa w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niemniej, jak wynika wprost z treści przytoczonych przepisów, uchwała ta upoważniała powódkę jedynie do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z żądaniem sprzedaży lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zajmowanego przez C. i A. O. w drodze licytacji w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a nie z żądaniem eksmisji tych osób z lokalu. Należy wyjaśnić, że dopiero sprzedaż lokalu o statusie własnościowego prawa spółdzielczego i przysądzenie tego prawa licytantowi, który prawo to nabył w toku licytacji, stanowi podstawę domagania się eksmisji osób stale lokal zajmujących. Jednakże wówczas legitymacja czynna do wystąpienia z takim żądaniem będzie przysługiwała nabywcy tego prawa, a nie spółdzielni, w ramach której prawo to istnieje.

Żądanie, z którym powódka wystąpiła w niniejszej sprawie, nie znajdowało żadnego oparcia w przepisach obowiązującego prawa. Istotnym jest, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, podlegającym egzekucji, a co najistotniejsze

– przechodzi na spadkobierców (art. 17⁽²⁾ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Śmierć osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie powoduje wygaśnięcia tego prawa, natomiast powoduje, że spadkobierca (spadkobiercy) takiej osoby nabywa – w dacie otwarcia spadku – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co jest niezależne od uzyskania członkostwa spadkobiercy w spółdzielni (porównaj: Stefaniak A., Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz., LEX, 2014; Dzieczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych. WK, 2014).

Bezsporne okoliczności niniejszej sprawy wskazują, w stopniu bliskim pewności, że skoro pozwany A. O. był synem zmarłej C. O., której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to jest on jej spadkobiercą, ze względu na stopień pokrewieństwa, dziedziczącym w pierwszej kolejności. W konsekwencji, pozwany z chwilą śmierci swojej matki (czyli w dacie otwarcia spadku) nabył w drodze dziedziczenia przysługujące jej dotychczas spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...) wchodzącego w zasób mieszkaniowy powódki. W konsekwencji, aby doprowadzić do licytacyjnej sprzedaży lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powódka musi przeprowadzić procedurę z art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 16 ustawy o własności

lokali wobec aktualnego uprawnionego, tj. pozwanego A. O.. Jednak nawet i w tej sytuacji powódka nie będzie legitymowana do żądania jego eksmisji z lokalu (takie żądanie będzie przysługiwało bowiem jedynie nabywcy prawa w drodze licytacji), ale za to będzie mogła żądać licytacyjnej sprzedaży prawa spółdzielczego na podstawie odpowiednio stosowanego przepisu art. 16 ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe rozważania, powództwo w stosunku do A. O., jako pozbawione podstawy prawnej, podlegało oddaleniu.

Zważając, że pozwany do momentu wywołania sprawy nie złożył pisemnej odpowiedzi na pozew, w żaden inny sposób merytorycznie nie ustosunkował się do żądania pozwu, a w końcu nie stawiał się na rozprawę, na którą został wezwany, jednocześnie nie usprawiedliwiając swojej nieobecności, zaszyły okoliczności, o których mowa w treści przepisu art. 339 § 1 k.p.c., obligujące Sąd do wydania wyroku zaocznego.

SSR Grzegorz Korfanty