

Sygn. akt I C 743/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 13 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Stefaniak

Protokolant : st. sek. sąd. Agnieszka Michaluk

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

o stwierdzenie nieważności uchwały

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu;

III. nakazać wypłacić z sum Skarbu Państwa na rzecz adwokata W. W. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) powiększoną o aktualną stawkę podatku VAT z tytułu nieopłaconej pomocy udzielonej powódce z urzędu.

I C 743/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2012 roku K. L. działająca przez opiekuna prawnego B. S. domagała się stwierdzenia nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku wydanej w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego przy ul. (...) w L. w stosunku do K. L.. Nadto powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka K. L. jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną, postanowieniem z dnia 21 listopada 2008 roku Sąd Rejonowy w Lublinie powołał do funkcji opiekuna prawnego powódki M. R.. Zaznaczono, iż powódka w dniu 24 sierpnia 1979 roku otrzymała przydział lokalu mieszkalnego o nr (...), położonego w L. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Podniesiono, iż lokal mieszkalny jaki został przydzielony powódce wykazywał szereg wad, które uniemożliwiały swobodne w nim zamieszkiwanie.

W ocenie powódki, pozwana Spółdzielnia winna była wówczas przeprowadzić gruntowny remont przedmiotowego lokalu. Ponadto wskazano, iż w 2009 roku

w czasie nieobecności powódki w mieszkaniu, doszło do wejścia do mieszkania bez jej wiedzy i zgody, co skutkowało zdewastowaniem mieszkania w jego środku. Zdaniem strony powodowej, strona pozwana swym nieuprawnionym wejściem do lokalu naruszyła art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W okresie od października 2007 do maja 2009 roku mieszkanie powódki nie nadawało się do użytkowania gdyż pokrycie podłogi

było nieszczelne i gnijące, okna nie nadawały się szczelnie zamknąć, były popękane sufity i ściany, drzwi wewnętrzne zostały powyrywane z futryny oraz były wybite szyby w ww. drzwiach. W ocenie strony powodowej, uprawniało to powódkę do nie uiszczania opłat za lokal, który w żadnej mierze nie nadawał się do zamieszkania. Nadto zaznaczono, iż po wejściu do mieszkania powódki bez jej wiedzy i zgody,

w przedmiotowym lokalu zostały wymienione zamki w drzwiach wejściowych, co skutecznie uniemożliwiało jej wejście do swojego mieszkania. Pismem z dnia

8 czerwca 2009 roku opiekun prawny powódki został poinformowany o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej (...)w L., którego przedmiotem miało być podjęcie uchwały co do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powódki, której to informacji nie przekazał powódce i nie miała o niej żadnej wiedzy. W dniu 22 czerwca 2009 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w L. podjęła uchwałę nr (...) o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powódki jako podstawę wskazując art. 11 ust. 1 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych. W uzasadnieniu podjętej uchwały wskazano,

iż przyczyną jej podjęcia jest zwłoka w uiszczaniu przez K. L. opłat czynszowych. Odpis uchwały został doręczony opiekunowi powódki w dniu

25 czerwca 2009 roku. Już w tym momencie – w ocenie strony powodowej – doszło do rażącego naruszenia prawa gdyż wbrew dyspozycji art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 24§4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, nie wysłuchano ani powódki ani też ówczesnego opiekuna prawnego. Pozwana oparła się na swym Statucie, tj. § 21 pkt 2 – który

w ocenie strony powodowej jest sprzeczny z ww. ustawami. Końcowo podkreślono też, iż na dzień wydawania przedmiotowej uchwały, zadłużenie powódki z tytułu opłat czynszowych nie przekraczało 6-ciomiesięcznego wymiaru opłat, wobec czego nie zostały spełnione przesłanki z art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a co za tym idzie uchwała ta jest sprzeczna z ww. ustawą i należy uznać ją za nieważną ( pozew wraz z uzasadnieniem k. 2 – 3 ).

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 stycznia 2013 roku, pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pozwana wskazała, że na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w L.nr (...)z dnia 22 czerwca 2009 roku wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Nr (...)położonego przy ul. (...)w L.w stosunku do K. L.z uwagi na zadłużenie powódki z tytułu opłat czynszowych przewyższające wartość sześciomiesięcznych opłat. Podkreślono, iż przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały nie zostały naruszone żadne przepisy zarówno ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak też ustawy Prawo spółdzielcze. Zaprzeczono twierdzeniom powódki, że pozwana Spółdzielnia

w 2009 roku włamała się i zdewastowała lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę. Podkreślono, iż lokal mieszkalny przy ul. (...)od kilku już lat jest ciągle używany przez powódkę niezgodnie z jego przeznaczeniem,

a z upływem lat stał się śmietnikiem i składowiskiem różnych odpadów. Powódka przez swoje naganne i długotrwałe zachowanie, wykraczała w sposób rażący przeciwko ustalonemu porządkowi domowemu, czyniąc nadmiernie uciążliwym korzystanie przez innych członków Spółdzielni ze swoich lokali znajdujących się

w tym budynku. Fetor w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu powódki i rozmnażające się w nim insekty, stanowiły istotne zagrożenie epidemiologiczne dla wszystkich mieszkańców budynku. Otwarcia lokalu mieszkalnego dokonano komisyjnie,

z udziałem funkcjonariuszy Policji, przedstawicieli Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej oraz ówczesnego opiekuna prawnego powódki – M. R.. Po otwarciu drzwi okazało się, że z uwagi na duże ilości nagromadzonych śmieci w mieszkaniu, nie było możliwości wejścia do środka lokalu. Wymienione klucze do lokalu zostały przekazane opiekunowi prawnemu i powódka w każdej chwili miała możliwość ich odebrania. Pozwana zaprzeczyła też, że w okresie od października 2007 roku do maja 2009 roku mieszkanie zajmowane przez powódkę nie nadawało się do zamieszkania z przyczyn leżących po stronie pozwanej bowiem za zły stan techniczny i sanitarny tego lokalu mieszkalnego odpowiada wyłącznie sama powódka. Chybnym jest też twierdzenie powódki, że zły stan techniczny

i sanitarny lokalu mieszkalnego uprawniał powódkę do nie uiszczania opłat za lokal. Stosowanie bowiem do §143 pkt 6 ówczesnego Statutu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, członek nie mógł samodzielnie potrącać swoich ewentualnych należności z opłatami eksploatacyjnymi, jakie według postanowień §15 pkt 7 ppkt 4 Statutu miał obowiązek terminowo opłacać. Ponadto wskazano, iż powódka od początku zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu miała zaległości w bieżących opłatach eksploatacyjnych, zaś w czasie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały Nr (...), w dniu 22 czerwca 2009 roku zadłużenie powódki z tytułu opłat czynszowych przewyższało wartość sześciomiesięcznych opłat. Końcowo pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że powódka wystąpiła z niniejszym pozwem z uchybieniem ustawowemu terminowi do jego wniesienia ( odpowiedź na pozew k. 49-54 ).

W toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

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

K. L. w dniu 24 sierpnia 1979 roku otrzymała przydział lokalu mieszkalnego o nr (...), położonego w L. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ( przydział k. 4-5 ).

Powódka posiadała zadłużenie względem pozwanej Spółdzielni, które na dzień 31 maja 2009 roku wynosiło kwotę 8.790,66zł, na którą składała się wierzytelność w kwocie głównej 6.134,39zł orzeczona prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 19 marca 2009 roku w sprawie sygn. akt XIII Nc 428/09 (za okres od listopada 2007 roku do grudnia 2008 roku) oraz zaległe opłaty eksploatacyjne za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 maja 2009 roku w kwocie 2.656,27zł, należności uboczne w łącznej kwocie 2.071,55zł, ma które składały się: odsetki skapitalizowane w pozwie wysokości 413,69zł, koszty procesu orzeczony w sprawie sygn. akt XIII Nc 428/09 w kwocie 1.280,00zł oraz odsetki wynikające z powyższego nakazu zapłaty od dnia 20 stycznia 2009 roku w wysokości 377,86zł ( zestawienie k. 92, pozew k. 2-3 dołączonych akt Sądu Rejonowego w Lublinie XIII Wydziału Grodzkiego sygn. akt XIII Nc 428/09, zestawienie zadłużenia k. 4 dołączonych akt Sądu Rejonowego w Lublinie XIII Wydziału Grodzkiego sygn. akt XIII Nc 428/09, nakaz zapłaty k. 12 dołączonych akt Sądu Rejonowego w Lublinie XIII Wydziału Grodzkiego sygn. akt XIII Nc 428/09).

Powyższe zadłużenie było przyczyną podjęcia przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni, w dniu 22 czerwca 2009 roku, uchwały nr (...) w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...)położonego przy ul. (...)w L.w stosunku do K. L.( uchwała k. 6, wniosek k. 82 ).

Powódka K. L. jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną, postanowieniem z dnia 21 listopada 2008 roku Sąd Rejonowy w Lublinie powołał do funkcji opiekuna prawnego powódki M. R. ( postanowienie k. 11 dołączonych akt Sądu Rejonowego w Lublinie XIII Wydziału Grodzkiego sygn. akt XIII Nc 428/09).

Przedmiotowa uchwała została doręczona opiekunowi prawnemu powódki w dniu 25 czerwca 2009 roku. Od przedmiotowej uchwały nie wniesiono odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Opiekun prawny powódki został także zawiadomiony o posiedzeniu Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni w dniu 22 czerwca 2009 roku i bezpośrednio uczestniczył w tym posiedzeniu składając wyjaśnienia ( zawiadomienie k. 83-86, potwierdzenie odbioru k. 87, protokół k. 106-108, zeznania M. R. k. ).

Lokal mieszkalny przy ul. (...)od kilku już lat jest ciągle używany przez powódkę niezgodnie z jego przeznaczeniem, a z upływem lat stał się śmietnikiem i składowiskiem różnych odpadów. Powódka prowadzi „wędrowniczy” tryb życia, rzadko zdarza się, iż nocuje ona w przedmiotowym lokalu, stanowi on jedynie swoisty „magazyn” przedmiotów znalezionych i przyniesionych przez powódkę ze śmietników, skutkiem czego

z lokalu tego od kilku lat wydobywa się fetor i rozmnażające się w nim insekty, co z kolei stanowi istotne zagrożenie epidemiologiczne dla wszystkich mieszkańców budynku. W dniu 10 listopada 2005 roku zgodnie z meldunkiem Straży Pożarnej w mieszkaniu nr (...) zgłoszono pożar, którego przyczyną była pozostawiona paląca się świeca w kuchni. Zachowanie powódki i jej sposób korzystania z lokalu mieszkalnego były przedmiotem wystąpień organów Spółdzielni, Urzędu Miasta i Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. Pozwana Spółdzielnia w okresie ostatnich kilku lat otrzymywała liczne skargi na zachowanie powódki od mieszkańców budynku przy ul. (...) w L., w tym wnioski o obniżenie opłat eksploatacyjnych ze względu na uciążliwe sąsiedztwo powódki i stwarzanie przez nią stanu zagrożenia epidemiologicznego i pożarowego całego budynku. Wskutek interwencji mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w L., zdecydowano o konieczności dokonania przeglądu stanu technicznego i sanitarnego lokalu nr (...). W tym okresie czasu powódka była stale nieobecna i nie przebywała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Otwarcia lokalu mieszkalnego dokonano komisyjnie w dniach 31 lipca i 31 sierpnia 2009 roku z udziałem funkcjonariuszy (...) Komisariatu Policji w L., przedstawicieli Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej oraz ówczesnego opiekuna prawnego powódki – M. R.. Po otwarciu drzwi do mieszkania nr (...) stwierdzono wydobywający się z pomieszczeń nieprzyjemny zapach z nagromadzonych śmieci, ponadto okazało się, że z uwagi na duże ilości nagromadzonych śmieci w mieszkaniu, nie było możliwości wejścia do środka lokalu celem dokonania kontroli. Wymienione klucze do lokalu zostały pozostawione do odebrania w Administracji Osiedla. Obecny opiekunem prawnym powódki jest B. S. (wniosek k. 105, wniosek mieszkańców k. 167, protokół k. 71, protokół k. 72, dokumentacja fotograficzna k. 73-75 i k. 168-169, informacja k. 61, pismo k. 62-63, zeznania R. K.k. 154, zeznania H. W.k. 154, zeznania A. F.k. 154, zeznania M. B.k. 154, zeznania Z. P.k. 154, zeznania M. R.k. 154 ).

Postanowieniem z dnia 1 września 2009 roku, Sąd Rejonowy w Lublinie (...) Wydział Rodzinny i Nieletnich, w sprawie z wniosku opiekuna prawnego powódki – M. R. o zezwolenie na rozporządzenie majątkiem w imieniu całkowicie ubezwłasnowolnionego, zezwolił M. R. na dokonanie czynności polegającej na uprzątnięciu lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez całkowicie ubezwłasnowolnioną K. L., położonego w L. przy ul. (...), z udziałem Kierownika Osiedla im. (...) funkcjonariuszy (...) Komisariatu Policji w L., w terminie ustalonym przez strony, na wyłączny koszt Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

( postanowienie k. 78 ). Podczas wykonywanych pod nadzorem opiekuna prawnego powódki czynności uprzątnięcia i oczyszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zostały z niego wywiezione beзуżyteczne śmieci i odpady ( zeznania R. K.k. 154, zeznania M. R.k. 154 ).

Pomiędzy stronami, z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w L. przeciwko K. L. toczyły się postępowania sądowe

o zapłatę z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w L., w tym między innymi przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie o sygn. akt VIII C 4381/12 upr.

i II C 806/11 ( protokół k. 223-227, protokół k. 228-231, wyrok k. 232, uzasadnienie wyroku k. 233-237 ).

Obecnie, przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie zawisła sprawa z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przeciwko K. L. o eksmisję z lokalu nr (...) przy ul. (...) w L. ( postanowienie k. 166 ).

Pomimo uprzątnięcia i wywiezienia przez pozwaną Spółdzielnię w 2009 roku z lokalu nr (...) śmieci i odpadów, powódka do chwili obecnej nie zaprzestała gromadzenia w przedmiotowym lokalu przedmiotów znalezionych na śmietnikach, ponownie doprowadzając lokal mieszkalny do stanu nieużywalności zgodnie z jego przeznaczeniem. Zachowanie powódki jest do chwili obecnej przedmiotem skarg mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w L. domagających się podjęcia przez pozwaną Spółdzielnię działań w celu ochrony ich interesów i zapewnienia im bezpiecznych warunków sanitarnych i estetycznych ( pismo k. 105 i k. 167, dokumentacja fotograficzna k. 168-169 ).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przywołane dowody, które

w takiej konfiguracji tworzą łańcuch dowodów niesprzecznych wewnątrz, wzajemnie, logicznie się dopełniających. Pierwszoplanowo należy wskazać,

że żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości i autentyczności dokumentów prywatnych i urzędowych (ich kopii), dzięki czemu mogły one posłużyć do weryfikacji dowodów osobowych (zeznań świadków), według opisanego powyżej kryterium. Zgodnie z treścią art. 328 § 2 k.p.c. Sąd jest zwolniony ze wskazywania przyczyn, dla których dał wiarę dowodom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych. Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości bowiem okoliczności na jakie dowód ten miał zostać dopuszczony zostały w sprawie dostatecznie ustalone za pomocą innych dowodów, którym Sąd dał wiarę w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo podlega oddaleniu.

W niniejszej sprawie powódka K. L. działająca przez opiekuna prawnego B. S. domagała się ustalenia nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku wydanej w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego przy ul. (...) w L. w stosunku do K. L.. Argumentami przemawiającymi za uwzględnieniem powództwa był w ocenie powódki fakt sprzeczności przedmiotowej uchwały z przepisami prawa.

Podstawą normatywną procesową takiego żądania jest art. 189 k.p.c.

Pierwszoplanowo należy podkreślić, że całkowicie chybiony był zarzut strony pozwanej o uchybieniu terminowi do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie. Do dnia 22 lipca 2005 roku członek Spółdzielni istotnie mógł wnieść, zgodnie z art. 42 § 2 i 3 pr.spół., o uchylenie (przez Sąd) uchwały walnego zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu. We wskazanej dacie uległ jednak diametralnej zmianie stan prawny i aktualnie, zgodnie z brzmieniem § 2 art. 42 pr.spół., „uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna”, a zgodnie z § 9 przepisu można dochodzić ustalenia tego faktu przed Sądem w każdym czasie. Z kolei, w myśl § 3, 4 i 6 przepisu, w zawitym terminie 6 tygodni można wytaczać powództwo o uchylenie uchwały ważnej, lecz wadliwej z przyczyn wymienionych w przepisie. Każdy podmiot, mający konkretny interes prawny, może żądać ustalenia nieważności uchwały organów spółdzielni, zgodnie z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. Zgodnie z art. 42 § 2 pr.spół. w zw. z art. 24 § 6 pr. spół., za nieważną może być uznawana uchwała organów spółdzielni wyłącznie sprzeczna z ustawą. W przypadku naruszeń przez organy spółdzielni postanowień statutu (mającego charakter specjalnej umowy pomiędzy poszczególnymi członkami spółdzielni, por. wyrok SN z 12.03.2003 r. III CKN 201/00; wyrok SN z 25.07.2003 r. V CK 117/02), dobrych obyczajów albo godzenia w interesy spółdzielni, lub zamiaru pokrzywdzenia członka spółdzielni, uprawnione podmioty mogą wnieść o uchylenie takiej uchwały, w drodze powództwa wytoczonego przed sądem (art. 42 § 3 i 4 pr. spół.).

Konkludując należy zważyć, że szczególna forma odwołania się uprawnionego podmiotu od uchwał organów spółdzielni, jaką jest powództwo o jej „uchylenie”, jest specjalnym, odmiennym roszczeniem procesowym, które nie może być w żaden sposób utożsamiane z powództwami o ustalenie nieistnienia uchwały, czy stwierdzenia jej nieważności z uwagi na sprzeczność z ustawą (por. art. 42 § 9 pr. spół.).

Zgodnie z art. 189 k.p.c. ustalenia nieważności uchwały mogła domagać się powódka w przypadku wykazania interesu prawnego. Opisana uchwała została podjęta w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego przy ul. (...) w L. w stosunku do K. L., bezspornie wprost oddziałując na sferę interesów członka, zatem powódka wykazała interes prawny zarówno w wytaczaniu powództwa, jak też w jego popieraniu.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, iż wykluczenie członka ze spółdzielni znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach prawa. Stosownie bowiem do art. 24 § 1 Prawa Spółdzielczego wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub zasadami współżycia społecznego.

Podstawą normatywną zaskarżonej uchwały, był przepis art. 11 ust. 1<sup>1</sup> pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm. ) ( uchwała k. 6 ). Bezsposornie, do dnia 22 czerwca 2009 roku powódka była członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L..

Powyższy przepis art. 11 ust. 1<sup>1</sup> pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 cyt. ustawy, za okres 6 miesięcy. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 1 powołanej ustawy, 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.

Stosownie natomiast do §15 pkt 7 ppkt 4 ówczesnego Statutu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, członek obowiązany był uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ( Statut k. 64-70 ).

***Powódka K. L. obowiązku terminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych nie wykonywała i posiadała zadłużenie względem pozwanej Spółdzielni, które na dzień 31 maja 2009 roku wynosiło 8.790,66zł, na którą składała się wierzytelność w kwocie głównej 6.134,39zł orzeczona prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 19 marca 2009 roku w sprawie sygn. akt XIII Nc 428/09, zaległe opłaty eksploatacyjne za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 maja 2009 roku w kwocie 2.656,27zł, należności uboczne w łącznej kwocie 2.071,55zł, ma które składały się odsetki skapitalizowane w pozwie wysokości 413,69zł, koszty procesu orzeczony w sprawie sygn. akt XIII Nc 428/09 w kwocie 1.280,00zł oraz odsetki wynikające z powyższego nakazu zapłaty od dnia 20 stycznia 2009 roku w wysokości 377,86zł.***

Niezbicie wynika z powyższego, iż w czasie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały Nr (...), w dniu 22 czerwca 2009 roku, zadłużenie powódki z tytułu opłat czynszowych przewyższało wartość sześciomiesięcznych opłat. Na marginesie wskazać należy w tym miejscu, iż pomiędzy stronami, z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w L.przeciwko K. L.toczyły się – poza wskazaną powyżej sprawą Sądu Rejonowego w Lublinie sygn. akt XIII Nc 428/09 – także inne postępowania sądowe o zapłatę z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokal mieszkalny nr (...)przy ul. (...)w L., w tym między innymi przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie o sygn. akt VIII C 4381/12 upr. i II C 806/11.

Ponadto wskazać należy, iż z uwagi na fakt, iż powódka jest osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie wszystkie pisma Spółdzielni kierowane do powódki były i są prawidłowo przesyłane i doręczane na adres jej opiekuna prawnego. Podobnie przedmiotowa uchwała została prawidłowo doręczona ówczesnemu opiekunowi prawnemu powódki, co więcej opiekun prawny powódki został także zawiadomiony o posiedzeniu Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni w dniu 22 czerwca 2009 roku i bezpośrednio uczestniczył w tym posiedzeniu składając wyjaśnienia. Chybionym jest zatem zarzut naruszenia przez pozwaną art. 11 ust. 1<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( zgodnie z którym do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni ) w zw. z art. 24 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym wykluczenia albo wykreślenia może dokonać, stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza albo walne zgromadzenie spółdzielni. Organ, do którego kompetencji należy podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, iż podjęta w dniu 22 czerwca 2009 roku uchwała Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego przy ul. (...) w L. w stosunku do K. L., nie jest sprzeczna z przepisami powołanej wyżej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Marginalnie, odnosząc się do zarzutu strony powodowej, iż w okresie od października 2007 roku do maja 2009 roku mieszkanie zajmowane przez powódkę nie nadawało się do zamieszkania w związku, z czym zły stan techniczny i sanitarny lokalu mieszkalnego uprawniał powódkę do nie uiszczania opłat za lokal, to zważyć należy, iż jest on całkowicie chybiony. Stosownie bowiem do §143 pkt 6 ówczesnego Statutu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, członek nie mógł samodzielnie potrącać swoich ewentualnych należności z opłatami eksploatacyjnymi, jakie według postanowień §15 pkt 7 ppkt 4 Statutu miał obowiązek terminowo opłacać.

Chybiony okazał się także zarzut strony powodowej, że pozwana Spółdzielnia w 2009 roku włamała się i zdewastowała lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę.

Niniejsze postępowanie dowodowe niezbieżnie wykazało, iż lokal mieszkalny przy ul. (...) od kilku już lat jest ciągle używany przez powódkę niezgodnie z jego przeznaczeniem, a z upływem lat stał się śmietnikiem i składowiskiem różnych odpadów. Powódka przez swoje naganne i długotrwałe zachowanie, wykraczała w sposób rażący przeciwko ustalonemu porządkowi domowemu, czyniąc nadmiernie uciążliwym korzystanie przez innych członków Spółdzielni ze swoich lokali znajdujących się w tym budynku. Fetor

w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu powódki i rozmnażające się w nim insekty, stanowiły istotne zagrożenie epidemiologiczne dla wszystkich mieszkańców budynku. W dniu 10 listopada 2005 roku zgodnie z meldunkiem Straży Pożarnej

w mieszkaniu nr (...) zgłoszono pożar, którego przyczyną była pozostawiona paląca się świeca w kuchni. Zachowanie powódki i jej sposób korzystania z lokalu mieszkalnego były przedmiotem wystąpień organów Spółdzielni, Urzędu Miasta

| i Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. Pozwana Spółdzielnia w okresie ostatnich kilku lat otrzymywała liczne skargi na zachowanie powódki od mieszkańców budynku przy ul. (...) w L., w tym wnioski

o obniżenie opłat eksploatacyjnych ze względu na uciążliwe sąsiedztwo powódki i stwarzanie przez nią stanu zagrożenia epidemiologicznego i pożarowego całego budynku. Wskutek interwencji mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w L., zdecydowano o konieczności dokonania doraźnego przeglądu stanu technicznego i sanitarnego lokalu nr (...). W tym okresie czasu powódka była stale nieobecna i nie przebywała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Otwarcia lokalu mieszkalnego dokonano komisyjnie w dniach 31 lipca i 31 sierpnia 2009 roku z udziałem funkcjonariuszy (...) Komisariatu Policji w L., przedstawicieli (...) oraz ówczesnego opiekuna prawnego powódki – M. R.. Podstawę prawną do takiego działania stanowił §15 ust. 7 pkt 14 Statutu Spółdzielni oraz § 5 Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., zgodnie

z którym do obowiązków członka Spółdzielni należy udostępnienie pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym lokalu w celu między innymi dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu (k. 13 i k. 65). Po komisyjnym otwarciu drzwi do mieszkania nr (...) stwierdzono wydobywający się z pomieszczeń nieprzyjemny zapach z nagromadzonych śmieci, ponadto okazało się, że z uwagi na duże ilości nagromadzonych śmieci w mieszkaniu, nie było możliwości wejścia do środka lokalu celem dokonania kontroli. Wymienione klucze do lokalu zostały pozostawione do odebrania w Administracji Osiedla, tak, więc opiekun prawny powódki miał możliwość ich odebrania i przekazania powódce. Chybiony jest, więc stawiany przez stronę powodową zarzut, iż powódka nie mogła – wskutek przetrzymywania przez pozwaną kluczy – korzystać z przedmiotowego mieszkania. Jeszcze raz podkreślenia wymaga, iż istniała możliwość ich odebrania z siedziby Spółdzielni, jednakże z uwagi na fakt, iż powódka jest osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie, czynność odebrania kluczy mógł wykonać tylko jej opiekun prawny i przekazać klucze powódce. Jak zostało ustalone, powódka odebrała nowe klucze od lokalu od swojego opiekuna prawnego w dniu 12 listopada 2010 roku. Tym samym chybiony jest zarzut wysuwany przez stronę powodową, iż przez cały okres dwóch lat powódka nie mogła korzystać z mieszkania z przyczyn

leżących po stronie pozwanej Spółdzielni. Powódka знаła swojego opiekuna prawnego, jego miejsce pobytu i pracy, miała zatem możliwość skontaktowania się z nim, mogła zatem w każdej chwili odebrać od niego klucze do mieszkania.

Następnie wskazać należy, iż postanowieniem z dnia 1 września 2009 roku, Sąd Rejonowy w Lublinie V Wydział Rodzinny i Nieletnich, w sprawie z wniosku opiekuna prawnego powódki – M. R.o zezwolenie na rozporządzenie majątkiem w imieniu całkowicie ubezwłasnowolnionego, zezwolił M. R. na dokonanie czynności polegającej na uprzątnięciu lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez całkowicie ubezwłasnowolnioną K. L., położonego w L. przy ul. (...), z udziałem Kierownika Osiedla im. (...) i funkcjonariuszy (...) Komisarjatu Policji w L.,

w terminie ustalonym przez strony, na wyłączny koszt Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Podczas wykonywanych pod nadzorem opiekuna prawnego powódki czynności uprzątnięcia i oczyszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zostały z niego wywiezione beżużyteczne śmieci i odpady

Z uwagi na powyższe, całkowicie bezzasadny i chybiony jest zarzut strony powodowej, iż pozwana Spółdzielnia dokonała włamania do lokalu powódki

i zdewastowania jego wyposażenia. Co więcej można wysnuć wniosek, iż zdecydowane działania pozwanej Spółdzielni, polegające na oczyszczeniu lokalu

i wywiezieniu z niego wszystkich śmieci, doprowadziły przedmiotowy lokal przejściowo do należytego stanu bezpieczeństwa sanitarnego.

Podobnie, w świetle powyższego, bezzasadny jest zarzut strony powodowej, że w okresie od października 2007 roku do maja 2009 roku mieszkanie zajmowane przez powódkę nie nadawało się do zamieszkania z przyczyn leżących po stronie pozwanej, bowiem ewidentnie za zły stan techniczny i sanitarny tego lokalu mieszkalnego odpowiada wyłącznie sama powódka. W świetle okoliczności niniejszej sprawy można z całą stanowczością stwierdzić, iż faktyczną przyczyną ewentualnego niezamieszkiwania powódki w lokalu mieszkalnym, mogło być jego nadmierne zaśmiecenie przez samą powódkę. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż mimo uprzątnięcia i wywiezienia przez pozwaną Spółdzielnię w 2009 roku z lokalu nr (...) śmieci i odpadów, powódka do chwili obecnej nie zaprzestała gromadzenia w przedmiotowym lokalu przedmiotów znalezionych na śmietnikach, ponownie doprowadzając lokal mieszkalny do stanu nieużywalności zgodnie z jego przeznaczeniem. Zachowanie powódki jest do chwili obecnej przedmiotem licznych skarg mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w L. domagających się podjęcia przez pozwaną Spółdzielnię działań

w celu ochrony ich interesów i zapewnienia im bezpiecznych warunków sanitarnych i estetycznych.

Kompletnie chybiony był również zarzut strony powodowej, iż lokal mieszkalny jaki został przydzielony powódce wykazywał szereg wad, które uniemożliwiały swobodne w nim zamieszkiwanie i pozwana Spółdzielnia winna była wówczas przeprowadzić gruntowny remont przedmiotowego lokalu. Wskazać należy, iż wykonywanie robót remontowych należy do obowiązków samego członka jako użytkownika lokalu mieszkalnego i Spółdzielnia nie ma ustawowego obowiązku dokonywania robót remontowych w postaci chociażby wymiany wykładzin – jak oczekiwała tego powódka. Ubocznie wskazać należy, iż powódka wykazywała postawę roszczeniową wobec pozwanej Spółdzielni w zakresie wykonania remontu w lokalu mieszkalnym jednocześnie nie bacząc, iż sama nie wywiązywała się z ciążących na niej obowiązków jako na członku Spółdzielni. Zgodnie zaś z zapisem § 15 pkt 3 ówczesnego Statutu Spółdzielni, powódka jako członek Spółdzielni miała obowiązek uiszczać do dnia 15 każdego miesiąca opłaty eksploatacyjne, przestrzegać porządku domowego, dbać i szanować przydzielony jej lokal mieszkalny, który nie można zapominać był i jest własnością pozwanej Spółdzielni a nie powódki.

Biorąc pod uwagę powyższe jak również kilkuletni okres takiego postępowania stwierdzić należy, iż zachowanie powódki nosiło znamiona zachowania szczególnie uprzejwego i bez wątplenia godziło w statutowe cele pozwanej Spółdzielni. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 29 lutego 1996 roku, sygn. akt I ACr 16/9, głównym celem i zadaniem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków. Wypełnienie tego zadania zależy przede wszystkim od terminowego regulowania przez członków należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Faktem jest, że powódka od 2007 roku nie uiszczała opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy



lokal mieszkalny, zaległość powódki wciąż rośnie, zaś powódka nie robi nic by zmniejszyć jej wysokość. Należy także zaznaczyć, że na postawę powódki nie wpłynęły również prawomocne wyroki sądowe.

Konkludując, przy bezspornej dopuszczalności wytoczenia powództwa zarówno w przedmiocie ustalenia nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni (por. wyrok SN z 14.07.2006 r. II CSK 71/06 OSP 2007/10/118 oraz A.Sikorska - Lewandowska „Nieważność uchwały rady nadzorczej spółdzielni” MoP 2011/6/866) oraz domagania się stwierdzenia jej nieważności ze skutkiem ex tunc (czyli od daty jej podjęcia) (por. wyrok SN z 21.05.2004 r. V CSK 443/03), strona powodowa nie wykazała w sprawie faktu sprzeczności uchwały z przepisami ustaw, a tym samym jej nieważności, w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

Z tych względów, na mocy przywołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Wskazać także należy, iż kwestia zastosowania przez Radę Nadzorczą najsurowszej sankcji, w postaci wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jest wyłączona spod kontroli sądu. W obowiązującym stanie prawnym wybór właściwej sankcji statutowej należy do organów spółdzielni i nie podlega kontroli sądu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1985 roku, sygn. II CR 512/84).

Orzekając o kosztach postępowania Sąd miał na uwadze art. 102 kpc, który stanowi, że w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Sąd nie obciążając powódki kosztami na rzecz pozwanej Spółdzielni uznał, że uiszczenie tych kosztów byłoby dla niej zbyt uciążliwe, jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną, której przysługuje niewielkie świadczenie emerytalne, z którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne, nadto ma zaległości na rzecz pozwanej Spółdzielni. Zatem dodatkowe zasądzenie kosztów w niniejszej sprawie powiększyłyby tylko te zaległości ( punkt II wyroku).

W punkcie III wyroku, Sąd nakazał wypłacić z sum Skarbu Państwa na rzecz adwokata W. W. kwotę 180,00zł powiększoną o aktualną stawkę podatku VAT z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu ( punkt III wyroku ).

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.