

**sygn. akt: I C 1400/12**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 29 kwietnia 2013 roku

**Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Marek Tęcza

Protokolant Aneta Adamowicz

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2013 roku

w Z.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w B.**

przeciwko **K. P. i M. P.**

o eksmisję

I. powództwo oddała.

sygn. akt: I C 1400/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wystąpiła z powództwem przeciwko K. P. i M. P. o nakazanie opróżnienia i wydania przez pozwaną lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) wraz z rzeczami i osobami prawa je reprezentującymi bez prawa do przyznania lokalu zastępczego oraz zasądzenie od niej na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwana zamieszkuje w lokalu położonym w B. przy ul. (...) od 09 listopada 1995 roku. Lokal ten został jej przyznany na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a pozwana zajmuje go razem z synem M. P.. Jak podała strona pozwana Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w B. uchwałą z 09 lipca 2012 roku wykluczyła pozwaną z członkostwa powodowej Spółdzielni na podstawie § 35 ust. 1 pkt 23 w zw. z § 13 ust. 2 pkt 4 Statutu Spółdzielni, jako przyczynę wskazując uporczywe uchylanie się od ciążących na pozwanej zobowiązań wobec strony powodowej, dotyczących spłaty powstałego zadłużenia wynoszącego na dzień podjęcia uchwały 12.219,30 zł. Strona powodowa oświadczyła, że dwukrotnie występowała na drogę postępowania sądowego i Sąd Rejonowy w Zgorzelcu dwa razy wydał nakaz zapłaty zasądzając 14.552,56 zł oraz 7.790,20 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Pismem z 22 października 2012 roku strona powodowa wezwała K. P. i M. P. do zapłaty należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Ponadto skoro członkostwo wygasło, to zdaniem strony powodowej, uzasadnione jest powództwo o opuszczenie lokalu, opróżnienie go i wydanie wraz z rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi. Przy tym, wobec zalegania z opłatami za zajmowany lokal, Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o zwolnienie jej z obowiązku przyznania pozwanym lokalu zastępczego. Podsumowując strona powodowa stwierdziła, że spełniła wszystkie wymogi określone w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266). Na rozprawie strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko.

Odpis pozwu wraz z odpisami załączników doręczono pozwanej, natomiast wobec pozwanego przyjęto skuteczne doręczenie w trybie art. 139 kpc. Pozwani jednak nie zajęli stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Przydziałem z 09 listopada 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. przyznała K. P., jako głównemu najemcy, mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. (...). Mieszkanie składa się z trzech izb o powierzchni użytkowej 54,7 m<sup>2</sup> i mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Prawo do zamieszkiwania przyznano synowi K. M..

dowód: odpis przydziału lokalu mieszkalnego nr (...) z 09 listopada 1995 roku k. 8, informacja o zameldowanych osobach z 17 października 2012 roku k. 16;

Wobec nie uiszczenia należnych opłat z tytułu posiadania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w B. spółdzielnia 25 stycznia 2010 roku wystąpiła z pozwem przeciwko M. P.. Sąd Rejonowy w Zgorzelcu 10 lutego 2010 roku w sprawie I Nc 158/10 zasądził od M. P. kwotę 14.522,56 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania.

dowód: odpis nakazu zapłaty z 10 lutego 2010 roku w sprawie I Nc 158/10 k. 11;

Uchwałą nr 16/2012 z 09 lipca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w B. podjęła uchwałę o wykluczeniu K. P. z członkostwa w spółdzielni. Jako uzasadnienie wskazano uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań w postaci nie wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu spółdzielczego przy ul. (...). Następnie pismem z 12 lipca 2012 roku poinformowała K. P. o wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego od 09 października 2012 roku.

dowód: uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. nr 16/12 z 09 lipca 2012 roku k. 9, pismo strony powodowej z dnia 12 lipca 2012 roku k. 10;

W dniu 28 sierpnia 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wystąpiła z pozwem w postępowaniu upominawczym przeciwko K. P. i M. P., w wyniku którego 01 października 2012 roku w sprawie I Nc 845/12 Sąd Rejonowy w Zgorzelcu wydał nakaz zapłaty, którym zasądził od nich solidarnie kwotę 7.780,20 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania. W dniu 22 października 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wystosowała ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 12.328,60 zł. Natomiast 10 grudnia 2012 roku wystąpiła z pozwem o opróżnienie i wydanie przez K. P. i M. P. lokalu mieszkalnego w B. przy ul. (...).

dowód: odpis nakazu zapłaty z 01 października 2012 roku I Nc 845/12 k. 12, wezwanie do zapłaty z 22 października 2012 roku k. 13, nota odsetkowa nr 07/10/2012 z 22 października 2012 roku k. 14, nota odsetkowa nr 08/10/2012 z 22 października 2012 roku k. 15;

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo jako nieuzasadnione należało oddalić, a ponieważ prawidłowo zawiadomieni pozwani nie stawili się, nie złożyli żadnych wyjaśnień ani też nie zażądali przeprowadzenia rozprawy w swojej nieobecności sąd, na zasadzie art. 339 § 1 kpc, wydał w stosunku do pozwanych wyrok zaoczny.

Pozwanej K. P., na podstawie przydziału z 09 listopada 1995 roku, przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...), natomiast M. P., jako syn pozwanej, posiada tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu, wynikający z prawa pozwanej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wbrew twierdzeniom strony powodowej wykluczenie z członkostwa ze spółdzielni w związku z długotrwałym zaleganiem z opłatami nie uzasadnia żądania opróżnienia i opuszczenia lokalu wraz z rzeczami i osobami reprezentującymi osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ujęte w katalogu ograniczonych praw rzeczowych określonych w art. 244 kc, które w swym zakresie zbliżone jest do prawa własności i objęte jest ochroną zbliżoną do niego. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 23 czerwca 2005 roku (w sprawie III CZP 35/05) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako ograniczone prawo rzeczowe, jest niewątpliwie prawem podlegającym ochronie na gruncie art. 64 ust. 2 Konstytucji. Sąd Najwyższy stwierdził również, że związanie tego prawa ze stosunkiem członkostwa w spółdzielni prowadzi do naruszenia równej dla wszystkich ochrony praw majątkowych, co z kolei znalazło odzwierciedlenie w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 30 marca 2004 roku w sprawie K 32/03 (Dz.U. Nr 63, poz. 591) i w konsekwencji utracie mocy przepisu art. 17<sup>(8)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wiązał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Wobec powyższego w pełni uprawnionym jest twierdzenie, że tytuł prawny do lokalu powinien przysługiwać członkowi spółdzielni nadal, mimo wykluczenia ze spółdzielni i nie może on zostać z tego powodu wyeksmitowany (tak Ewa Bończak-Kucharczyk w Komentarzu do art. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Jedynym rozwiązaniem w celu dochodzenia swych praw przez spółdzielnię mieszkaniową jest tryb określony w art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości albo rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej może wystąpić z żądaniem sprzedaży lokalu przysługującego członkowi spółdzielni lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Nieuprawnionym jest natomiast wystąpienie z powództwem o eksmisję, dlatego też sąd powództwo oddalił.