

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa(...)

przeciwko M. C. (1), A. C.

o ustalenie i wydanie

- 1) orzeka o wygaśnięciu przysługującego pozwanym M. C. (1) i A. C. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...), wchodzącego w skład zasobów (...) w P.;
- 2) nakazuje pozwanym wydanie powódce (...) w P. lokalu położonego w P. przy ulicy (...);
- 3) przyznaje r. pr. T. D. wynagrodzenie za pełnienie funkcji kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych w kwocie 5.313,60 (pięć tysięcy trzysta trzynaście 60/100) złotych, w tym należny podatek VAT;
- 4) zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 9.830,60 (dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści 60/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 239/21

UZASADNIENIE

Powódka (...) w P. wniosła o orzeczenie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) przysługującego pozwanym M. C. (2) i A. C.. Powódka podniosła, że pozwani nie zamieszkują w lokalu będącym przedmiotem spornego prawa, a jednocześnie zalegają z opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres od stycznia 2018r., w związku z czym przed Sądem Rejonowym w Tarnowskich Górach toczy się przeciwko nim kilka postępowań o zapłatę. Powódka wniosła również o nakazanie pozwanym wydania lokalu.

Pozwana A. C. nie sprzeciwiła się orzeczeniu o wygaszeniu prawa. Podniosła, że od 10 lat nie zamieszkuje w mieszkaniu, którego prawo dotyczy i nie uiszcza opłat za to mieszkanie. Dalej podała, że również jej małżonek tj. pozwany M. C. (1) nie zamieszkuje w tym mieszkaniu i od kilku lat przebywa za granicą (pismo pozwanej k. 117).

Pozwany M. C. (1) reprezentowany był w sprawie przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu. Kurator wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając okolicznościom podniesionym w pozwie (odpowiedz na pozew k. 56).

Sąd ustalił co następuje:

Na podstawie przydziału z dnia 4 lutego 1994r. pozwany M. C. (1) uzyskał lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w P. wówczas pod adresem (...), obecnie przy ul. (...). Do zamieszkiwania wspólnie z pozwanym uprawnieni byli jego żona - pozwana A. C. oraz dwoje dzieci (przydział k. 12).

Zgodnie z § 16 Statutu spółdzielni członkowie spółdzielni mają obowiązek uiszczać terminowo opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni – do 20 go dnia każdego miesiąca (wyciąg ze statutu k. 83).

Pozwani od co najmniej kilku lat nie zamieszkują w opisanym wyżej mieszkaniu. Jednocześnie nie dokonują opłat za mieszkanie co najmniej od stycznia 2018r. Na dzień złożenia pozwu (marzec 2021r.) pozwani zalegali z tytułu opłat 18.024,58 zł, przy miesięcznej wysokości opłat 400,73 zł. W Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach toczą się w związku z tym przeciwko pozwanym postępowania o zapłatę – sygnatura I C 2287/18, I Nc 3263/19, I Nc 522/19, I Nc 2246/20. Miejsce pobytu pozwanych do czasu wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie było powódce znane, a co do pozwanego M. C. nadal nie jest znane. Pozwani w toku procesów zawisłych przed Sądem Rejonowym w Tarnowskich Górach są reprezentowani przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu. W mieszkaniu nikt nie mieszka (notatka służbowa z dnia 4 marca 2021r.k. 13, zestawienie zaległości czynszowych k. 74 i nast.).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody. Okoliczność, że pozwani nie zamieszkują w lokalu objętym spornym prawem nie była kwestionowana. Pozwana przyznała, iż nie ponosi opłat związanych z lokalem, a okoliczność nieuiszczania opłat przez pozwanego została wykazana przedłożonym przez powódkę zestawieniem należności czynszowych. Jest to co prawda dokument prywatny, pochodzący od powódki, jednak z natury rzeczy wszelkie dokumenty opisujące okoliczności negatywne w postaci braku uiszczenia opłat, będą tworzone w oparciu o księgowość prowadzoną przez stronę powodową. O ile strona pozwana twierdzi, że zapisy dokonywane w tej księgowości są nieprawdziwe, winna wykazać, że dokonywała stosownych wpłat. Ponieważ wnioski na tę okoliczność nie zostały złożone Sąd uznał fakt niedokonywania opłat mieszkaniowych za udowodniony.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. W myśl ust. 1¹ cytowanego przepisu w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy (tj. wynikających ze statutu spółdzielni opłat obejmujących koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni), za okres co najmniej 6 miesięcy, 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty. Z kolei ust 1² wynika, że w przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

Jak wynika z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego obowiązek, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest był przez pozwanych realizowany przez okres od stycznia 2018r.

do marca 2021r. i nie jest realizowany w dalszym ciągu. Mieszkanie zostało opuszczone, a powódka nie знаła nawet miejsca pobytu pozwanych, co wskazuje, że nie wykazywali oni żadnego zainteresowania lokalem. Pozwana A. C., której adres ustalono dopiero w toku niniejszego procesu, nie kwestionuje okoliczności podnoszonych przez powódkę i nie sprzeciwia się żądaniu pozwu. W tych warunkach Sąd w oparciu o przepis art. 11 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych orzekł o wygaśnięciu przysługującym pozwanyom prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Prawo pozwanych do lokalu wygaśnie z chwilą prawomocności orzeczenia (art. 11 ust. 1⁴ u.s.m.) W konsekwencji tego realizuje się podstawa do nakazania pozwanym wydania lokalu powódce, jako jego właścicielowi (art. 222 § 1 k.c.). Jako, że żądanie dotyczy lokalu mieszkalnego wydanie orzeczenia wymagało zbadania istnienia przesłanek do przyznania pozwanym lokalu socjalnego w trybie art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Dokonując oceny w tym przedmiocie Sąd miał na względzie, że postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż pozwani nie zamieszkują w spornym lokalu od kilku lat i nie wykazują nim żadnego zainteresowania. Należy zatem przyjąć, że zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie w inny sposób, co przesądza o braku ich uprawnienia do lokalu socjalnego. Art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nakłada na sąd obowiązek wyrzeczenia o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, czego Sąd w uzasadnianym wyroku omyłkowo nie uczynił.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. Na zasadzone na rzecz powódki koszty składają się: opłata uiszczona od pozwu w kwocie 4.500,- zł. oraz zaliczkowane przez powódkę koszty kurateli dal nieznanych z miejsca pobytu pozwanych (k. 32).

Orzeczenie w przedmiocie wynagrodzenia kuratora sąd wydał w oparciu o przepisy rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych w postępowaniu cywilnym, przy uwzględnieniu że kurator pierwotnie reprezentował w postępowaniu dwoje pozwanych i podejmował w ich imieniu czynności procesowe. Dopiero ustalenie w toku procesu miejsca pobytu pozwanej spowodowało zwolnienie kuratora z funkcji, co nie pozbawia go prawa do uzyskania wynagrodzenia za jej sprawowanie.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk