

Sygn. akt VI ACa 992/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Maciej Kowalski

Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)

Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz

Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko K. M., A. M. i R. M.

o nakazanie sprzedaży

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 czerwca 2008 r., sygn. akt XXV C 840/07

I zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że w punkcie pierwszym zamiast słów: i (...) wpisuje słowa: (...),

II w pozostałej części apelację oddala,

III nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego,

IV przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie radcy prawnemu A. H. wynagrodzenie za czynności pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta).

Sygn. akt VI A Ca 992/12

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wystąpiła przeciwko K. M. i J. M. o nakazanie sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., należącego do małżonków M. w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości z zasądzeniem zwrotu kosztów procesu.

Następnie pełnomocnik powoda zmodyfikował żądanie pozwu poprzez żądanie nakazania pozwanym sprzedaży opisanego wyżej lokalu.

Pozwani K. M. i J. M. wnieśli o oddalenie powództwa, złożyli także powództwo wzajemne o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 27 stycznia 2000 roku w sprawie pozbawienia pozwanych praw członkowskich poprzez wykluczenie ze spółdzielni. Pozew ten został wyłączony do odrębnego rozpoznania.

Sąd ustalił, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., należącego do zasobów Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w W., przysługuje na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej pozwany K. M. i J. M.. Pozwani otrzymali przydział lokalu w dniu 10 września 1990 roku. Jest to lokal trzy pokojowy o powierzchni użytkowej 60,44 m². Pozwani zajmują lokal we dwójkę.

Oboje pozwani byli członkami Spółdzielni. W dniu 27 stycznia 2000 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr (...) w sprawie pozbawienia K. Ł. - M. i J. M. praw członkowskich poprzez wykluczenie ze spółdzielni. Pozwani nie zaskarżyli uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w niniejszym postępowaniu złożyli powództwo wzajemne o uchylenie uchwały, które zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania.

Pozwani długotrwale zalegają z opłatami czynszowymi za zajmowany lokal, zaległości te sięgają kwoty 192.070,07 zł. Pierwsze długi z tytułu opłat powstały już w 1996 roku, zostały jednakże spłacone. W 2000 roku pozwani przestali opłacać czynsz, stan taki trwał do końca 2007 roku. Od stycznia 2008 roku opłacają bieżący czynsz, nie dokonują jednakże wpłat na poczet zaległości. Przeciwko pozwany zostało wydanych kilka nakazów zapłaty z tytułu zaległości eksploatacyjnych.

W dniu 7 czerwca 2006 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) do wystąpienia przeciwko pozwany o sądowy nakaz sprzedaży lokalu. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej i dysponentką zasobów mieszkaniowych, w których mieści się lokal pozwanych.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Zgodnie natomiast z powołanym art. 16 ustawy o własności lokali, 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.

Jedną z przyczyn dopuszczających sprzedaż lokalu jest długotrwale zaleganie z opłatami, przepisy nie przewidują w zakresie tej przesłanki żadnych innych wymagań. Ustawa nie precyzuje, jaki okres jest „długotrwały” i uzasadnia wniesienie pozwu przez spółdzielnię. Oczekiwanie, aż dług właściciela przekroczy wartość rynkową lokalu, byłoby krzywdzące w stosunku do pozostałych członków spółdzielni, którzy w tym okresie ponoszą koszty utrzymania za nielojalnego właściciela. Według większości komentatorów rozwiązaniem kompromisowym, uwzględniającym interesy obu stron, byłoby uznanie, że zaleganie długotrwale oznacza 6 miesięczne opóźnienie z zapłatą opłat (A. Turlej Własność lokali, komentarz C.H.Beck, Warszawa 2007, str. 300, Z Bidziński, Status prawny lokali i ich dysponentów, s.41). Zaleganie przez pozwanych z opłatami przez 7 lat stanowi niewątpliwie „długotrwale zaleganie”, uzasadniające wystąpienie z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu.

Powodowa spółdzielnia wykazała, że K. M. i J. M. mają bardzo duże zaległości w opłatach. Wprawdzie pozwani kwestionowali wskazywaną przez spółdzielnię wysokość, jednakże przyznali, że mają zaległości, w ich ocenie powinny

one wynosić około czterdzieści tysięcy złotych. Dodatkowo wskazać należy, że wobec pozwanych zostały wydane nakazy zapłaty z tytułu zaległości czynszowych, pozwana K. M. przyznała, że zapadły na pewno trzy takie nakazy. W ocenie Sądu stanowi to dodatkowy argument przemawiający za tym, że żądanie pozwu jest uzasadnione i nie jest nadużyciem prawa przez spółdzielnię.

Na gruncie art. 16 ust. 1 o własności lokali i art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uiszczenie przez pozwanego właściciela zaległych opłat nie czyni powództwa bezpodstawnym. Liczy się bowiem sam fakt długotrwałego zalegania z opłatami, a nie dochodzenie wierzytelności. Tym bardziej w ocenie Sądu nie czyni bezpodstawnym powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu podjęcie przez pozwanych uiszczania bieżących opłat, w dacie wyrokowania istnieją bowiem w dalszym ciągu ogromne zaległości z tytułu czynszu.

W ocenie Sądu opisywany przez pozwanych spór dotyczący obowiązku spłaty kredytu i prawidłowości jego naliczenia oraz zasadności podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia pozwanych praw członkowskich poprzez wykluczenie ze spółdzielni nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego procesu. W rozpoznawanej sprawie nie podlegały bowiem badaniu i ocenie przyczyny, z powodu których pozwani nie uiszczali opłat eksploatacyjnych, zaś wykluczenie członka ze spółdzielni nie jest przesłanką powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu. Pozwani nie wykazali, iż powódka dokonała rozliczenia kredytu inwestycyjnego w sposób nieprawidłowy, zaś zaległości dotyczą nie tylko spłaty kredytu, ale przede wszystkim opłat eksploatacyjnych, z wnoszeniem których pozwani zalegali przez kilka lat.

Warunkiem skorzystania przez spółdzielnię z uprawnienia przyznanego na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest wystąpienie jednej z wymienionych w nim przesłanek oraz podjęcie uchwały przez radę nadzorczą upoważniającej lub obligującej zarząd do wystąpienia z pozwem przeciwko uprawnionym do lokalu. Uchwała taka została podjęta przez radę nadzorczą Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w dniu 7 czerwca 2006 roku.

Zawarte w art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali określenie, iż spółdzielnia może żądać sprzedaży lokalu uważa się w doktrynie za skrót myślowy, wymagający uzupełnienia przy formułowaniu sentencji orzeczenia. Nakazanie sprzedaży winno być bowiem skierowane do właściciela lokalu. W razie, gdyby właściciel nie był skory do złożenia wniosku o sprzedaż egzekucyjną lokalu, spółdzielnia uprawniona będzie do skorzystania z regulacji dotyczących egzekucji świadczeń niepieniężnych.

Mając zatem na uwadze powyższe ustalenia i rozważania orzeczono jak w sentencji, rozstrzygnięcie o kosztach opierając o wynikającą z art. 102 k.p.c. zasadę słuszności, wobec uznania, że trudna sytuacja finansowa pozwanych przemawia za nie obciążaniem ich kosztami procesu.

Od tego wyroku pozwani złożyli apelację.

Zaskarżyli wyrok w części I.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

-nieważność postępowania,

-naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, -naruszenie istotnych przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy,

Jednocześnie wniesli o :

przyjęcie do sprawy za " dowody " pozwanych:

a/ dokumenty /16 szt./dołączone do odpowiedzi na pozew,

b/ dokumenty /20 szt./ uzasadniające zarzuty w apelacji,

- zwolnienie pozwanych z wpisu od apelacji i kosztów sądowych z uwagi na b. trudną sytuację rodzinną / rozpoznaną przez Sąd I Instancji - cz. II wyroku /,

- przyznanie pozwanym pomocy prawnej dla obrony ich praw w tym procesie sądowym.

W konkluzji pozwani wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku.

W toku postępowania w dniu 12 grudnia 2008r zmarł pozwany J. M.. Postępowanie w niniejszej sprawie zostało zawieszono postanowieniem z dnia 24 czerwca 2009r na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc. Po zmarłym toczyło się postępowanie spadkowe w sprawie II Ns 242/09 Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza. Postępowanie to toczyło się z udziałem kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu syna zmarłego R. M.. Kurator w postępowaniu spadkowym został ustanowiony na podstawie art. 510 § 2 kpc.

W niniejszym postępowaniu także brał udział kurator dla nieznanego z miejsca pobytu syna zmarłego R. M.. Kurator ten został ustanowiony przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 144 kpc.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

Argumenty zawarte w apelacji nie są słuszne.

Dotyczą one ogólnie niesprawiedliwości wobec pozwanych, nie są zaś skierowane przeciwko konkretnym czynnościom Sądu Okręgowego i jego procedowaniu, ustaleniom tego Sądu i jego ocenom, choć w apelacji podano, że zarzuca się wyrokowi naruszenie prawa materialnego i procesowego.

Pozwani sami przyznają w treści apelacji, że zaistniało zadłużenie w opłatach za lokal mieszkalny, mają jednak za złe Sądowi, że nie wziął pod uwagę przyczyn tego stanu rzeczy. Pozwani opisują też swoje ciężkie przejścia i trudności finansowe, których Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę. Uczynił słusznie, gdyż okoliczności te nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w której istotny jest stan obiektywny - długotrwałe zadłużenie lokalu mieszkalnego. Niezależnie od tego, czy rację miał Sąd Okręgowy, czy pozwani w apelacji co do wysokości zaległości czynszowych, to bezspornym jest, że są one długotrwałe, gdyż sami pozwani przyznali w toku sprawy, że nie płacili czynszu od wielu lat.

W apelacji pozwani kwestionują treść protokołu rozprawy oraz podnoszą zmiany sędziów referentów, jakie miały miejsce w niniejszej sprawie. Uważają, że błędem było wydanie wyroku bezpośrednio po rozprawie, gdyż Sąd Okręgowy pozbawił w ten sposób pozwanych prawa do obrony. Tymczasem z treści protokołu nie wynika, aby pozwani składali jakiegokolwiek wnioski dowodowe czy wniosek o odroczenie rozprawy. Także w apelacji nie twierdzą, że Sąd Okręgowy wydał wyrok przedwcześnie, wbrew ich wnioskowi. W tym miejscu zacytować należy treść przepisu art. 326 § 1 „Ogłoszenie wyroku powinno nastąpić na posiedzeniu, na którym zamknięto rozprawę. Jednakże w sprawie zawilej sąd może odroczyć ogłoszenie wyroku tylko jeden raz na czas do dwóch tygodni. W postanowieniu o odroczeniu sąd powinien wyznaczyć termin ogłoszenia wyroku i ogłosić go niezwłocznie po zamknięciu rozprawy.” i stwierdzić, że odroczenie ogłoszenia wyroku ma charakter wyjątkowy. W niniejszej sprawie nie zachodził tego typu przypadek.

W treści apelacji pozwani powracają do lat siedemdziesiątych, kiedy to powódka stała się członkiem Spółdzielni (wówczas (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej), która nie wywiązała się ze swych zobowiązań i nie przydzieliła pozwanym lokalu w 1982r. Następnie kwestionują zasadność wyłączenia ze sprawy niniejszej ich powództwa wzajemnego o uchylenie uchwały, a później prawidłowość postanowienia o odmowie zwolnienia pozwanych od kosztów sądowych i ustanowienia dla nich pełnomocnika z urzędu. Zauważyć należy, że pozwani nie skarżyli tego postanowienia, nie kwestionowali też wcześniej wyłączenia ze sprawy i przekazania do odrębnego rozpoznania

złożonego przez nich powództwa wzajemnego. W apelacji wnosili zresztą o zwolnienie od opłaty od apelacji i ustanowienie pełnomocnika z urzędu, a ich wnioski zostały rozpoznane po ich myśli. Pozwani przeczą sami sobie, gdy w treści apelacji twierdzą, że zaległości w opłatach czynszu były przejściowe i zostały zapłacone, choć wcześniej przyznawali, że zaległości istniały.

Pozwani podnoszą swój długoletni staż członkowski i swoje zasługi na rzecz Spółdzielni, co jednak nie ma w przedmiotowej sprawie żadnego znaczenia.

Rację mają pozwani co do tego, że powód jest właścicielem budynku, w którym znajduje się mieszkanie, do którego spółdzielcze prawo przysługuje pozwany - tak też ustalił Sąd Okręgowy. Nie mają natomiast racji twierdząc, że są zarządcami lokalu, a ich prawa i obowiązki regulują przepisy art. 931-941 kpc.

Jak słusznie twierdzi pełnomocnik pozwanej podstawową kwestią przy zastosowaniu art. 16 ust 1 ustawy o własności lokali jest przede wszystkim ustalenie faktu długotrwałego zalegania z opłatami za użytkowanie lokalu. Takich ustaleń dokonał właśnie Sąd Okręgowy przed wydaniem zaskarżonego wyroku.

Zacytowane w załączniku do rozprawy apelacyjnej z dnia 23 kwietnia 2013r orzeczenie Sądu Najwyższego nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż dotyczy ono innego stanu faktycznego (tam: wykluczenie członka spółdzielni mieszkaniowej, tutaj: nakazanie sprzedaży lokalu) i prawnego (obecnie wykluczenie członka ze spółdzielni mieszkaniowej nie powoduje utraty prawa do lokalu).

Zaznaczyć należy, iż Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę oświadczenie syna zmarłego J. A. M., złożone na ostatniej rozprawie apelacyjnej, z którego wynika, iż została spłacona część zaległości w wysokości łącznie ok. 8.000 zł. Jest to bardzo niewielka część ogólnych zaległości, które według zaświadczenia złożonego na tejże rozprawie przez stronę powodową wynoszą 178.638,72 zł, została zapłacona tuż przed odbyciem się ostatniej rozprawy apelacyjnej (w przeddzień), co świadczy o wyraźnym ukierunkowaniu tej zapłaty – została ona dokonana właśnie w celu stworzenia pretekstu do odroczenia rozprawy; zaś strona powodowa nie dostrzegła żadnej możliwości zawarcia ugody.

Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i procesowego i wskazał podstawę prawną swego orzeczenia. Zaskarżony wyrok jest zasadny i nie ma żadnych podstaw do jego wzruszenia.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny orzekł, jak w wyroku na mocy art. 385 kpc, dokonując jedynie niezbędnej - wobec śmierci J. M. i wstąpienia do postępowania w niniejszej sprawie jego spadkobierców - korekty w oznaczeniu strony pozwanej. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd postanowił na podstawie art. 102 kpc.