

Sygn. akt: I C 1169/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marta Burzyńska
Protokolant:	Dorota Januszevska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w H.

przeciwko M. N. (1)

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

S ę d z i a

Sygn. akt I C 1169/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w H. wystąpiła przeciwko M. N. (1) z powództwem, w którym wносиła o nakazanie pozwanej, aby opróżniła z osób i rzeczy jej prawa reprezentujących i wydała powódce lokal mieszkalny położony w H. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powództwa podnosiła, że pozwanej przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w H. przy ulicy (...). Na przestrzeni ostatnich ośmiu lat pozwana dokonywała nielicznych wpłat na mieszkanie, zaległości z tytułu wpłat wynoszą na dzień 20 maja 2014 roku kwotę 37.793,35 złotych. W związku z uporczywym uchylaniem się od wykonywania istotnych zobowiązań członkowskich wobec Spółdzielni, Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni w dniu 7 listopada 2013 roku podjęła uchwałę o wykluczeniu pozwanej spośród członków spółdzielni, co jest równoznaczne z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Mimo wezwania pozwanej do opuszczenia lokalu, pozwana nie wydała go powódce.

Pozwana M. N. (1) reprezentowana przez opiekuna prawnego M. N. (2) wносиła o oddalenie powództwa. Podnosiła, iż w czasie kiedy powodowa spółdzielnia podjęła uchwałę o wykluczeniu pozwanej spośród swoich członków, pozwana przebywała w szpitalu i nie mogła odebrać korespondencji od powódki, a jej stan zdrowia uniemożliwiał jej kierowanie swoim postępowaniem i odwołanie się od tejże uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 grudnia 1979 roku powodowa Spółdzielnia przydzieliła pozwanej M. N. (1) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego wówczas przy ulicy (...), a obecnie przy ulicy (...) w H. (przydział – k. 4).

Od 2008 roku pozwana M. N. (1) nie uiszczala opłat związanych z kosztami utrzymania jej lokalu. Powodowa Spółdzielnia występowała na drogę sądową celem dochodzenia od pozwanej tych opłat i tutejszy Sąd jej powództwa uwzględnił w całości nakazami zapłaty wydanymi w postępowaniu upominawczym w sprawach o sygnaturach akt: VII Nc (...), VII Nc (...), VII Nc (...), I Nc (...), I Nc (...), I Nc (...), I Nc (...), I Nc (...), I Nc (...), I Nc (...)(kopie nakazów zapłaty – k. 13-23).

W dniu 7 listopada 2013 roku Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni podjęła uchwałę nr (...) roku o wykluczeniu pozwanej M. N. (1) ze spółdzielni z powodu uporczywego uchylania się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni polegającym na zaleganiu z uiszczaniem opłat eksploatacyjnych (uchwała – k. 25).

Pismem z dnia 7 listopada 2013 roku powodowa Spółdzielnia zawiadomiła pozwaną o podjęciu powyższej uchwały i przesłała odpis uchwały (pismo – k. 24). Pozwana nie odebrała powyższego pisma. Pismo to po awizowaniu w dniu 12 listopada 2013 zostało zwrócone powodowej spółdzielni w dniu 27 listopada 2013 roku.

Pozwana M. N. (1) cierpi jest osoba głuchoniemą, niewidzącą i cierpiącą na schizofrenię paranoidalną. W dniu 28 listopada 2013 roku pracownicy socjalni umieścili ją w szpitalu w H. na Oddziale Psychiatrycznym ponieważ przez okres wcześniejszych trzech tygodni przestała wychodzić z domu (karta informacyjna leczenia szpitalnego – k. 4 akt Sądu Okręgowego w B.I Wydziału Cywilnego o sygn. akt I Ns (...)). Od czasu umieszczenia jej w szpitalu pozwana przebywa poza przedmiotowym lokalem, gdyż przez kilka miesięcy przebywała na różnych oddziałach tego szpitala, po czym w marcu 2014 roku została umieszczona w Zakładzie (...) ZOZ w H..

W dniu 27 marca 2014 roku córka pozwanej M. N. (2) złożyła do Sądu Okręgowego w B.I Wydziału Cywilnego wniosek o ubezwłasnowolnienie całkowite M. N. (1). Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 25 czerwca 2014 roku ubezwłasnowolnił całkowicie z powodu choroby psychicznej M. N. (1) (k. 48 akt Sądu Okręgowego w B.I Wydziału Cywilnego o sygn. akt I Ns 54/14). Następnie Sąd Rejonowy w B.III Wydział Rodzinny i Nieletnich w sprawie o sygn. akt III RNs (...) ustanowił opiekuna prawnego M. N. (1) w osobie M. N. (2) (k. 121).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów i opinii biegłych sądowych wydanej w sprawie o ubezwłasnowolnienie pozwanej, których to dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, iż pozwana M. N. (1) utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w H..

W myśl art. 11 ust. 1 i 1¹ pkt 2, 1³. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. Nr 1222) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. 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, za 6 miesięcy. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

Zdaniem Sądu uchwała roku Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni nr (...) roku z dnia 7 listopada 2013 roku nie stała się skuteczna, gdyż nie została prawidłowo doręczona pozwanej. Zgodnie z art. 24 § 5 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jedn.: 2013, Nr (...)) organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia

albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Pozwana nie odebrała zawiadomienia o podjęciu uchwały nie dlatego, że zmieniła miejsce zamieszkania nie powiadamiając spółdzielni, ale z uwagi na stan zdrowia, który sprawiał, że nie była w stanie kierować swoim postępowaniem. Wprawdzie utraciła zdolność do czynności prawnych dopiero z chwilą jej ubezwłasnowolnienia (w lipcu 2014 roku), jednakże doświadczenie życiowe nakazuje uznać, iż stan zdrowia pozwanej w listopadzie 2013 roku był taki sam jak w chwili wydania orzeczenia o ubezwłasnowolnieniu. Z karty informacyjnej (...) Oddziału Psychiatrycznego w H.wynika (k. 4 akt Sądu Okręgowego w B.I Wydziału Cywilnego o sygn. akt I Ns (...)) wynika, że pozwana od około 7 listopada 2013 roku nie wychodziła z domu, co zaniepokoiło pracowników socjalnych na tyle, że stało się powodem jej umieszczenia w szpitalu psychiatrycznym w dniu 28 listopada. Wcześniej, od kilku miesięcy zachowywała się dziwnie, wychodziła na teren osiedla i tańczyła albo stała przez dłuższy czas przed drzwiami swego mieszkania. Pozwana jest głuchoniema i niewidoma, nawet gdyby odebrała korespondencję ze spółdzielni to nie byłaby w stanie się z nią zapoznać. Oznacza, to że nie mogła podjąć żadnych działań skutkujących bądź wniesieniem odwołania, ani świadomie zaniechać takiego odwołania, doprowadzając do skuteczności uchwały.

Wobec tego, że uchwała pozbawiająca pozwaną członkostwa nie jest skuteczna, jej prawo do przedmiotowego lokalu nie wygasło, a powództwo Spółdzielni jest bezzasadne. Na podstawie art. 11 ust. 1 i 1¹ pkt 2, 1³. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. Nr 1222) i art. 24 § 5 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jedn.: 2013, Nr (...)) należało orzec jak w sentencji wyroku.

Sędzia