

Sygnatura akt II Ca 1860/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak
Sędziowie:	SO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca) SO Beata Tabaka
Protokolant:	Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

przy interwencji ubocznej G. M. K.

przeciwko K. C., A. J., B. J., M. C. i M. P.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 6 czerwca 2014 roku, sygnatura akt I C 1238/12/P

zmienia zaskarżony wyrok w punktach III –V w ten sposób, że oddała powództwo.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie uchylając wyrok zaoczny, nakazał pozwanym B. J., A. J., K. C., M. C. i M. P. opuszczenie i opróżnienie lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. i wydanie go stronie powodowej, Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (pkt I), ustalił, że wszystkim pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II), wobec czego wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I do czasu złożenia przez G. M.K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III) i odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania (pkt IV).

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły w szczególności następujące okoliczności, uznane przez Sąd Rejonowy za bezsporne. Opisany wyżej lokal, stanowiący własność strony powodowej, został przyznany pozwanej B. J. na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Wobec zalegania z opłatami za używanie lokalu Rada

Nadzorcza strony powodowej w dniu 28 listopada 2002 r. podjęła uchwałę o wykluczeniu B. J. z grona członków spółdzielni, o czym poinformowała pozwaną pismem, doręczonym w dniu 23 grudnia 2002 r., a pozwana nie wniosła odwołania od uchwały.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał w szczególności, że wykluczenie pozwanej B. J. z grona członków spółdzielni było skuteczne, skoro nastąpiło zgodnie z przepisem art. 24 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288 ze zm.). Tym samym wygasło przysługujące pozwanej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a zatem żądanie strony powodowej zgodnie z art. 222 § 1 k.c. należało uznać za uzasadnione.

Apelację od powyższego wyroku wniósł interwenient uboczny G. M.K., zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały Rady Nadzorczej strony powodowej z dnia 28 listopada 2002 r. Skarżący wskazał, że uchwała została podjęta z pominięciem trybu ugodowego, co zgodnie z art. 12 ust. 10 powołanej ustawy skutkowało jej nieważnością i winno być podlegać badaniu przez Sąd Rejonowy z urzędu.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, a ponadto zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja interwenienta ubocznego zasługiwała na uwzględnienie.

Nie budzi wątpliwości, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że osoba uprawniona do używania lokalu w ramach wykonywania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, i to zarówno zgodnie z aktualnie obowiązującym brzmieniem ustawy (t.j. Dz.U. z 2014 poz. 150 ze zm.), jak i brzmieniem obowiązującym w dniu 28 listopada 2002 r. tj. w chwili podjęcia uchwały o wykluczeniu (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.), zwanej dalej „poprzednią wersją ustawy o ochronie praw lokatorów”. Do wykluczenia pozwanej B. J. ze spółdzielni winny zatem znaleźć zastosowanie nie tylko przepisy art. 24 § 1, 3 i 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w dniu 28 listopada 2002 r. (t.j. Dz.U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288 ze zm.), zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”, ale także przepisy poprzedniej wersji ustawy o ochronie praw lokatorów. Wynika to wprost z jej art. 11 ust. 8, który stanowił, że w wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora niż to wynika z przepisów artykułu 11. Skoro wykluczenie pozwanej ze spółdzielni nastąpiło z uwagi na zaległości w uiszczaniu należności czynszowych i było równoznaczne z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (por. art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), to podjęcie uchwały o wykluczeniu ze spółdzielni wymagało spełnienia przesłanek z art. 11 ust. 2 pkt 2 poprzedniej wersji ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z art. 12 tej ustawy konieczne było również zachowanie odpowiedniego trybu postępowania (złożenie propozycji zawarcia ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności), o ile gospodarstwo domowe pozwanej B. J. wykazywało wówczas, że osiąga dochody na poziomie umożliwiającym ubieganie się w danej gminie o wynajęcie lokalu socjalnego. O ile niezachowanie przesłanek z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy nie rodziłoby sankcji nieważności uchwały, a jedynie umożliwiało jej zaskarżenie w trybie art. 42 Prawa spółdzielczego, o tyle brak zachowania trybu ugodowego rodziłby nieważność bezwzględną uchwały o wykluczeniu, o ile w sprawie występowało kryterium niskich dochodów (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r III CZP 81/04 Lex 143107).

W niniejszej sprawie pozwani zakwestionowali ważność uchwały o wykluczeniu B. J. ze spółdzielni dopiero na etapie postępowania odwoławczego. Rację ma skarżący, powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2005 r. III CZP 32/05 Lex 150119, że niezależnie od stanowiska stron postępowania sąd ma obowiązek wzięcia pod uwagę nieważności czynności prawnej z urzędu. Jest to jednak możliwe tylko wówczas, gdy zebrane w sprawie dowody

pozwalają na stwierdzenie nieważności czynności prawnej co ma miejsce w niniejszej sprawie. Przeprowadzone uzupełniające postępowanie dowodowe pozwoliły na ustalenie, że tryb ugody nie został zachowany. Z samej treści uchwały (k. 10-11) nie wynika, by propozycja ugody miała miejsce, co oczywiście automatycznie nie oznacza, że jej nie złożono, a okoliczność tę pominięto jedynie w treści uchwały. Wobec całkowicie biernej postawy strony powodowej, która nie ustosunkowała się ani do apelacji ani do twierdzeń a potem zeznań pozwanych sąd odwoławczy dokonał weryfikacji podniesionego zarzutu. Zeznania pozwanych złożone przed sądem odwoławczym potwierdziły brak wyczerpania trybu ugodowego.

Dla przyjęcia konieczności zastosowania trybu art. 12 poprzedniej wersji ustawy wobec pozwanej B. J. niezbędne było także poczynienie ustaleń co do wysokości dochodów jej gospodarstwa domowego, czego nie uczyniono. Jasne jest bowiem, że ustalona przez Sąd Rejonowy na potrzeby orzeczenia w przedmiocie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego aktualna sytuacja materialna pozwanych nie musi odpowiadać ich sytuacji sprzed ponad 10 lat, kiedy podjęto przedmiotową uchwałę. Jedynie zatem kumulatywne wykazanie ww. okoliczności tj. kryterium dochodowego i niezłożenia pozwanej przez stronę powodową propozycji ugody, mogło skutkować ustaleniem, że uchwała była bezwzględnie nieważna.

Dokonane uzupełniające ustalenia – w oparciu o wiarygodne zeznania pozwanych złożone na rozprawie w dniu 4 grudnia 2014r. - pozwoliły na stwierdzenie, że w 2002r. sytuacja majątkowa pozwanych uzasadniała ubieganie się przez nich o przyznanie lokalu socjalnego. Pozwana B. J. nie pracowała, utrzymując się z prac dorywczych, z których dochody wystarczały jedynie na zakup żywności. Pozwana A. jako sprzedawca w sklepie (...) zarabiała około 600 zł miesięcznie, pozwana K. C. miała już na utrzymaniu jedno dziecko, a jednocześnie przebywała na urlopie macierzyńskim po urodzeniu kolejnego. Nie pracowała, korzystając z doraźnej pomocy partnera życiowego.

Tym samym przyjąć należy, że interwenient uboczny, powołując się na nieważność uchwały, wykazał zaistnienie okoliczności warunkujących tą nieważność.

Wobec powyższego sposób należało przyjąć, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie dał podstawy do przyjęcia, iż uchwała Rady Nadzorczej strony powodowej z dnia 28 listopada 2002 r. o wykluczeniu pozwanej B. J. ze spółdzielni była nieważna, co skutkowało zmianą orzeczenia Sądu I Instancji i oddaleniem powództwa.

W konsekwencji Sąd na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.