

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 14 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty W. F.

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Poznaniu

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

przeciwko H. M., E. M., P. M.

o nakazanie, zapłatę i eksmisję

I. w zakresie żądania określonego w punkcie 1 pozwu:

1. zarządza sprzedaż przysługującego pozwanym E. M. i H. M. lokalu mieszkalnego nr (...) w klatce schodowej nr A budynku nr (...) przy ul. (...) w M. o pow. użytkowej 56,20 m^{((2))} wraz z pomieszczeniem piwnicznym nr (...) o pow. 3,30 m^{((2))}, dla którego Sąd Rejonowy w (...), VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) i z którym związany jest udział wynoszący (...) w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lub osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tym budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
2. kosztami procesu obciąża pozwanych i w związku z tym zasądza solidarnie od H. M. i E. M. na rzecz powoda kwotę 9.617 zł, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 3.617 zł,
3. wyrokowi w punkcie I.2 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;

I. w zakresie żądania określonego w punkcie 2 pozwu:

1. zasądza solidarnie od pozwanych E. M., H. M. i P. M. na rzecz powoda kwotę 12.482,17 zł (dwanaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote 17/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
2. kosztami procesu obciąża pozwanych i w związku z tym zasądza solidarnie od H. M., E. M. i P. M. na rzecz powoda kwotę 3.042 zł, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 2.400 zł,
3. wyrokowi w punkcie II nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;

II. w zakresie żądania określonego w punkcie 3 pozwu:

1. powództwo oddała,
2. kosztami procesu obciąża powoda w zakresie poniesionym.

/-/ Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 grudnia 2014 r. wniesionym przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w M. przeciwko pozwanym H. M., E. M. oraz P. M., powódka wniosła

o nakazanie sprzedaży przysługującego pozwanym małżonkom E. M. oraz H. M. lokalu mieszkalnego nr (...), w klatce schodowej nr A budynku nr (...) przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 56,20 m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym nr (...) o powierzchni 3,30 m² i z którym związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w tym budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu numer (...), w drodze licytacji na postawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego

o egzekucji z nieruchomości (punkt 1) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. M., H. M. oraz P. M. na rzecz powódki kwoty 12.482,17 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu (punkt 2).

Jednocześnie powódka wniosła, po uprawomocnieniu się wyroku częściowego co do powyższych żądań, o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami przez pozwanych E. M., H. M. oraz P. M. i inne osoby, których prawo do korzystania z lokalu wynikało z posiadania prawa własności przez pozwanych, na rzecz powódki (punkt 3). Wniosła także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (punkt 4). Powódka wniosła również o wydanie wyroku zaocznego w razie niestawiennictwa pozwanych lub w przypadku nie podjęcia przez nich obrony.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych został nabyty przez małżonków E. i H. M. w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia prawa własności, sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 20 lutego 2008 r. Począwszy od 2009 r. pozwani zaczęli zalegać uporczywie z opłatami za nabytą nieruchomość, zaś powódka zaczęła kierować powództwa o zapłatę do Sądu Rejonowego w S.. W stosunku do pozwanych wydano w dniu 3 sierpnia 2010 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 6.414,50 zł, zaś w dniu 21 października 2011 r. na kwotę 7.660,03 zł Powódka w oparciu o uzyskane tytuły wykonawcze wszczęła postępowania egzekucyjne w zakresie egzekucji z nieruchomości, które zostały umorzone. Powódka uzyskała także w dniu 4 czerwca 2013 r., nakaz zapłaty

w postępowaniu upominawczym na kwotę 9.141,34 zł na postawie którego, dokonano wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanych małżonków E. i H. M.. Do chwili wniesienia pozwu powódka została zaspokojona w toku postępowania egzekucyjnego do kwoty 9.906,47 zł. Podała także, że pozwani nie uiszczają żadnych opłat za mieszkanie, a jedyną drogą do wyegzekwowania zadłużenia pozwanych jest sprzedaż ich lokalu mieszkalnego i następnie z uzyskanej ceny za mieszkanie zaspokojenie roszczeń powódki.

W dalszej kolejności powódka wyjaśniła, że wniosek zawarty w punkcie 2 petitum pozwu obejmuje dług za okres od 1 marca 2013 r. do 31 października 2014 r. na kwotę 11.358,79 zł wraz z odsetkami za okres od 1 kwietnia 2013 r. do 31 października 2014 r. na kwotę 1.118,39 zł i kosztami wysyłki zawiadomień w wysokości 5,00 zł, czyli razem na kwotę 12.482,18 zł.

Powódka wyjaśniła także, że podstawę prawną roszczenia stanowi art. 27 ust. 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powodowa spółdzielnia wskazała także, że wezwanie do zapłaty z dnia 28 lipca 2014 r. nie przyniosło rezultatu i w tej sytuacji dokonanie sprzedaży lokalu, stanowiącego własność pozwanych małżonków M. jest jedyną możliwością wyegzekwowania należnych opłat za mieszkanie, ale równocześnie konieczne jest nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego powódce. (k. 1- 6 akt).

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie z dnia 16 kwietnia 2015 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. (k. 94 akt).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 lutego 2008 r. powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...),

w klatce schodowej nr A budynku nr (...) przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 56,20 m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym nr(...)o powierzchni 3,30 m²

i z którym związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w tym budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu numer (...) oraz przeniosła własność tego lokalu na rzecz pozwanych E. i H. M..

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w S.prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W dziale III księgi wieczystej wpisano ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością na rzecz powodowej spółdzielni.

dowód: akt notarialny z dnia 20 lutego 2008 r. (k. 8-11 akt), wydruk z podsystemu dostępu do centralnej informacji danych ksiąg wieczystych (k. 12 akt), odpis z księgi wieczystej lokalu nr (...) (k. 13-17 akt), odpis z księgi wieczystej gruntu nr (...) (k. 18 -23 akt).

W dniu 3 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w S. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. M., H. M. oraz P. M. zapłacić solidarnie powodowej spółdzielni kwotę 6.414,50 zł wraz z odsetkami od dnia 21 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Powódka po nadaniu nakazowi klauzuli wykonalności wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanym w zakresie egzekucji z nieruchomości.

W dniu 21 października 2011 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. M., H. M. oraz P. M. zapłacić solidarnie powodowej spółdzielni kwotę 7.660,03 zł wraz z odsetkami od dnia 28 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Powódka po nadaniu nakazowi klauzuli wykonalności wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanym w zakresie egzekucji z nieruchomości.

W dniu 27 kwietnia 2012 r. wpisano w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości hipotekę przymusową na kwotę 6.414,50 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w kwocie 6.414,50 zł wraz z odsetkami od dnia 21 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 1.280 zł.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. wpisano w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości hipotekę przymusową na kwotę 7.660,03 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w kwocie 7.660,03 zł.

Postępowania egzekucyjne zostały umorzone postanowieniami Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. z dnia 5 września 2012 r., bowiem nikt nie przystąpił do drugiej licytacji nieruchomości i żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność.

dowód: nakaz zapłaty z dnia 3 sierpnia 2010 r. (k.24 akt), postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 5 września 2012 r. (k. 25 akt), zawiadomienie o dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej (k. 26 akt), nakaz zapłaty

z dnia 21 października 2011 r. (k. 28 akt), postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności (k. 27 akt), pismo komornika z dnia 30 lipca 2012 r. (k. 29 akt), postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 5 września 2012 r. (k. 30 akt), zawiadomienie o dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej (k. 31 akt).

W dniu 4 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w S. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanym E. M., H. M. oraz P. M. zapłacić solidarnie powodowej spółdzielni kwotę 9.141,34 zł wraz z odsetkami od dnia 14 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W dniu 31 marca 2014 r. wpisano w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości hipotekę przymusową na kwotę 9.141,34 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym.

dowód: nakaz zapłaty z dnia 4 czerwca 2013 r. (k. 33 akt), postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności (k. 32 akt), zawiadomienie o dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej (k. 34 akt).

W budynku mieszkalnym położonym w M. przy ul. (...)

2 wyodrębniono 19 lokali mieszkalnych. Właściciele 15 lokali podpisali wnioski o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc. We wniosku podpisanym przez właścicieli jednego z lokali usytuowanych w powyższym budynku B. i M. P., wskazano, że wszczęcie procedury dotyczy lokalu mieszkalnego dłużników H. i E. M..

dowód: wykaz mieszkań wyodrębnionych lokali mieszkalnych (k. 40 akt), wnioski o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego (k. 41-55 akt),

Pismem z dnia 28 lipca 2014 r. powódka wezwała pozwaną H. M., E. M. oraz P. M. do solidarnej zapłaty zadłużenia dotyczącego mieszkania przy ul. (...) w kwocie 10.231,06 zł.

dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia (k. 62-63 akt).

Na dzień 31 października 2014 r. pozwani uiszcili na rzecz powódki łączną kwotę 9.906,47 zł.

Zadłużenie pozwaną wobec powódki za okres od marca 2013 r. do października 2014 r. wyniosło 12.482,17 zł.

dowód: zestawienie dokonanych wpłat (k. 36 akt), zestawienie zadłużenia (k. 37 akt), uchwały powodowej spółdzielni nr (...) i 34/04 (k. 38 -39 akt), wyciąg ze statutu spółdzielni (k. 56-61 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów

z dokumentów, a nadto na podstawie twierdzeń strony powodowej.

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Na podkreślenie również zasługuje, że wobec nie złożenia przez pozwaną odpowiedzi na pozew, Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie, albowiem nie budziły one

uzasadnionych wątpliwości i brak było przesłanek do uznania, że zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 par. 2 kpc).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powodowa spółdzielnia domagała się w punkcie 1 pozwu nakazania sprzedaży przysługującego pozwanym małżonkom E. M. oraz H. M. lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), 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. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. (ust. 2).

Jednocześnie zauważyć należy, że zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.), w zakresie nieuregulowanym

w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy

o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Stosownie do ust. 2, zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26.

Z powyższego wynika zatem, że zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właściciele lokali jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy (art. 27 ust. 2 ustawy). Innymi słowy, spółdzielnia jest quasi-zarządcą umownym, chociaż nie musi zawierać w aktach notarialnych przewłaszczenia lokali zapisu w tym zakresie. Zarząd powierniczy spółdzielni mieszkaniowej jest ustawowym usankcjonowaniem faktu, że spółdzielnia mieszkaniowa jest korporacją osób, które zakładając ją lub przystępując do niej, zawierają umowę (statut), według której kształtują swe prawa i obowiązki, w tym w zakresie zarządzania wspólnymi nieruchomościami (a zatem także sposób zorganizowania uprawnień poszczególnych organów spółdzielni, obligatoryjnych i fakultatywnych). Zauważyć także należy, że uwłaszczenie członków dysponujących dotychczas spółdzielczymi prawami do lokali nie skutkuje - poza wskazanymi wyjątkami - przejściem pod reżim zarządzania nieruchomością wspólną według przepisów ustawy o własności lokali. W tak istniejących nieruchomościach wspólnych nie powstaje wspólnota mieszkaniowa jako nowy byt prawny (mający zdolność prawną i zdolność sądową). Zarządcą powierniczym nieruchomości wspólnej jest spółdzielnia mieszkaniowa (art. 27 ust. 2 ustawy) to ona reprezentuje właściciele lokali w stosunkach zewnętrznych, a formuła spółdzielcza podejmowania uchwał dotyczących czynności zwykłego zarządu oraz wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych czynności przekraczających zwykły zarząd będzie wynikała z regulacji ustawowych i statutowych (art. 27 ust. 4 i ustawy, art. 5 § 2 ustawy prawo spółdzielcze.). (por. R. Dzięczek, Komentarz do art. 16 ustawy o własności lokali, LEX).

Zgodnie z art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Przy obliczaniu większości bierze się zatem pod uwagę liczbę właścicieli lokali, a nie wielkość przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. (por. A. Kopeć, Komentarz do zmiany art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonej przez Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058). Powódka załączyła do pozwu wykaz mieszkań wyodrębnionych lokali mieszkalnych, z których wynika, że w budynku wyodrębniono 19 lokali mieszkalnych, których właścicielami jest łącznie 30 osób. Nadto załączyła 15 wniosków

o wszczęciu procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników, podpisanych przez 24 właścicieli lokali. Jednocześnie zauważyć należy, że jedynie wniosek podpisany przez B. P. i M. P. (k. 46 akt) wyraźnie wskazuje, że dotyczy lokalu małżonków M., zaś w pozostałych wnioskach mowa jest o wszczęciu procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego dłużników w drodze licytacji. Zauważyć w tym miejscu należy, że w niniejszej sprawie pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew oraz nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, tym samym zaktualizowały się przesłanki do wydania przez Sąd wyroku zaocznego. (art. 339 § 1 kpc). W związku z powyższym stosownie do art. 339 § 2 kpc, Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenie powódki o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie. Biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd nie miał uzasadnionych wątpliwości co do okoliczności przytoczonych w pozwie ani w ocenie Sądu okoliczności te nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Wobec powyższego Sąd uznał za wykazaną okoliczność, że większość właścicieli lokali wyraziła zgodę na wytoczenie niniejszego powództwa.

Biorąc powyższe pod uwagę, powódka wykazała legitymację procesową do wytoczenia niniejszego powództwa.

W piśmiennictwie wskazuje się, że sankcja wskazana w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, ma postać przyznanego wspólnocie mieszkaniowej roszczenia o nakazanie niesolidnemu lub niesubordynowanemu właścicielowi sprzedaży lokalu. (por. R. Dzik, Komentarz do art.16 ustawy o własności lokali, LEX). Tak dotkliwe sankcje związane są z jednej strony z koniecznością zabezpieczenia materialnych interesów innych właścicieli lokali, a z drugiej - z zabezpieczeniem innych praw współwłaścicieli. (por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 8 listopada 2001 r., (...), Wokanda 2002, nr 11, poz. 45).

Uprawnienie przyznane w art. 16 ustawy, jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Charakter interpretowanego przepisu zatem sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej. Przepis art. 16 ust. 1 ustawy, jest przepisem dość drastycznym, rygorystycznym, skutkującym ostrymi sankcjami i daleko idącymi konsekwencjami. Podstawową kwestią przy jego zastosowaniu jest przede wszystkim ustalenie, czy spełnione są przesłanki umożliwiające wytoczenie powództwa, np. fakt długotrwałego zalegania z opłatami na chwilę orzekania, przy czym dowód tego faktu, a także rodzaju i wysokości zaległości, spoczywa na stronie dochodzącej roszczeń na podstawie omawianej normy (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 20 października 2006 r., VI ACa 353/06, LEX nr 693977). (por. Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 16 ustawy o własności lokali).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy należy zauważyć, że postępowanie bezspornie

wykazało, że pozwani począwszy od 2009 r. nie wywiązywali się z obowiązku uiszczenia opłat na rzecz powodowej spółdzielni, o czym świadczą wydane na rzecz spółdzielni nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym. Nadto powódka poprzez wszczęcie postępowań egzekucyjnych, wpisanie hipotek przymusowych na nieruchomościach małżonków M. oraz wpisanie ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością dążyła do zaspokojenia swojego roszczenia. Zauważyć także należy, że wszczęte przez powodową spółdzielnię postępowania egzekucyjne wobec spornej nieruchomości zostały umorzone, bowiem nikt nie przystąpił do drugiej licytacji nieruchomości i żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność. Z powyższego wynika zatem, że powódka pierwotnie próbowała dochodzić swoich roszczeń w drodze postępowania egzekucyjnego i dopiero po bezskutecznym zakończeniu egzekucji i wezwaniu pozwanych do zapłaty, wytoczyła powództwo w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że zaktualizowały się zatem przesłanki nakazania sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego własnością E. oraz H. M. w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Wobec powyższego Sąd orzekł, jak w punkcie I podpunkt 1 wyroku.

O kosztach w zakresie żądania określonego w punkcie 1 pozwu orzeczono w punkcie I podpunkt 2 wyroku, na podstawie art. 98 kpc. Pozwani przegrali spór co do żądania określonego w punkcie 1 pozwu, zatem zobowiązani są solidarnie zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu, na które złożyły się: opłata od pozwu

w zakresie żądania określonego w punkcie 1 pozwu w kwocie 6.000 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3.600 zł wynikające z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 16, poz. 1349 ze zm.), a nadto opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Tym samym Sąd orzekł, jak w punkcie

I podpunkt 2 wyroku.

Zgodnie z art. 333 § 3 kpc, Sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w punkcie I podpunkt 3 wyroku.

Postępowanie wykazało także, że pozwani zalegają wobec powodowej spółdzielni

z opłatami za użytkowanie lokalu za okres od marca 2013 r. do października 2014 r. na łączną kwotę 12.482,17 zł (w tym 11.358,78 zł z tytułu zaległych opłat oraz 1.118,39 zł z tytułu odsetek oraz 5 zł z tytułu kosztów wezwania do zapłaty). Wobec powyższego Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 12.482,17 zł. Sąd zasądził odsetki na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. – tj. od daty wymagalności roszczenia, która

w przedmiotowej sprawie następowała od dnia wniesienia pozwu czyli od daty 22 grudnia 2014 r. Tym samym Sąd orzekł jak w punkcie II podpunkt 1 wyroku.

O kosztach w zakresie żądania określonego w punkcie 2 pozwu, orzeczono w punkcie II podpunkt 2 wyroku, na podstawie art. 98 kpc. Pozwani przegrali spór co do żądania określonego w punkcie 2 pozwu, zatem zobowiązani są solidarnie zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu, na które złożyły się: opłata od pozwu

w zakresie żądania określonego w punkcie 2 pozwu w kwocie 625 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 2.400 zł wynikające z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 16, poz. 1349 ze zm.), a nadto opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Tym samym Sąd orzekł, jak w punkcie

II podpunkt 2 wyroku.

Zgodnie z art. 333 § 3 kpc, Sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w punkcie II podpunkt 3 wyroku.

Nadto powódka wniosła w punkcie 3 pozwu o nakazanie, opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami przez pozwanych E. M., H. M. oraz P. M. i inne osoby, których prawo do korzystania z lokalu wynikało z posiadania prawa własności przez pozwanych, na rzecz powódki. Powódka wskazała, że domaga się orzeczenia w powyższym zakresie po uprawomocnieniu się wyroku częściowego co do żądania nakazania sprzedaży lokalu oraz co do żądania zasądzenia na rzecz powoda kwoty 12.482,17 zł, stanowiącą zadłużenie pozwanych wobec powodowej spółdzielni.

Podkreślić w tym miejscu należy, że w piśmiennictwie przyjmuje się, że według brzmienia art. 16 ust. 1 ustawy, wspólnota mieszkaniowa jest legitymowana do wytoczenia powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu niezdiscyplinowanego właściciela oraz do wykonania wyroku uwzględniającego powództwo, przez wszczęcie postępowania zmierzającego do sprzedaży lokalu w drodze licytacji. W drodze wykładni celowościowej można przyjąć, że wspólnota jest także uprawniona do żądania wydania lokalu (eksmisji z lokalu), lecz dopiero od chwili otrzymania przez dotychczasowego właściciela lokalu uzyskanej ze sprzedaży ceny lub zaspokojenia z tej ceny jego wierzycieli. Przyjęcie takiego stanowiska jest uzasadnione, albowiem bez takiego pojmowania unormowania zawartego w art. 16 ustawy ochrona przysługująca właścicielom lokali nie mogłaby być zrealizowana. Za takim rozumieniem przepisu przemawia także art. 16 ust. 2 ustawy, mówiący o nieprzysługiwaniu dotychczasowemu właścicielowi lokalu prawa do lokalu zastępczego, gdyż o takim prawie (czy o jego braku) można jedynie mówić w powiązaniu z eksmisją. (por. A. Gola, Komentarz do art.16 ustawy o własności lokali, LEX). Skoro na chwilę obecną nie wiadomo kiedy dojdzie do sprzedaży lokalu i czy w ogóle do niej dojdzie, Sąd uznał żądanie powódki w tym zakresie za przedwczesne i podlegające oddaleniu. Wobec powyższego Sąd orzekł, jak w punkcie III podpunkt 1 wyroku.

Powódka z powyższym żądaniem będzie mogła wystąpić dopiero po sprzedaży lokalu i przekazaniu pozwanym środków pieniężnych stanowiących jego cenę lub zaspokojenia z tej ceny ich wierzycieli.

Z uwagi na powyższe Sąd, w zakresie żądania określonego w punkcie 3 wyroku, obciążył powódkę kosztami procesu w zakresie przez nią poniesionym. (punkt III podpunkt 2 wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka