

**Sygn. akt I ACa 1/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko
Sędzia:	SA Alicja Surdy
Protokolant	Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 13 listopada 2013 r. sygn. akt I C 743/12

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego;

III. przyznaje adw. W. W. od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Lublinie) kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych powiększoną o podatek Vat w wysokości 23 % za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

**I ACa 1/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 13 listopada 2013r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo K. L., która w pozwie wniesionym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. domagała się stwierdzenia nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia (...).

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

W dniu (...). powódka otrzymała przydział lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach pozwanej Spółdzielni, na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Powódka posiadała zadłużenie względem pozwanej Spółdzielni, które na dzień(...) wynosiło 8.790,66zł. Na kwotę tę składała się wierzytelność w kwocie głównej 6.134,39zł orzeczona prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w L. z dnia(...) w sprawie sygn. akt XIII Nc(...)(za okres od (...)) oraz zaległe opłaty eksploatacyjne za okres od dnia (...) w kwocie 2.656,27zł i należności uboczne w kwocie 2.071,55zł.

Powyższe zadłużenie było przyczyną podjęcia przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni w dniu (...) uchwały nr (...) w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...), w stosunku do K. L..

Powódka jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną. Funkcję opiekuna prawnego powódki od dnia (...) sprawował M. R., który został zawiadomiony o zebraniu Rady Nadzorczej zwołanym na dzień (...), wziął w zebraniu udział i składał wyjaśnienia, a następnie doręczono mu uchwałę.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż objęty sporem lokal jest od kilku lat wykorzystywany przez powódkę niezgodnie z przeznaczeniem i stał się śmietnikiem i składowiskiem różnych odpadów, co powoduje liczne wystąpienia i skargi mieszkańców budynku przy ul. (...).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo jest niezasadne.

Powódce przysługuje roszczenie o ustalenie nieważności uchwały organu spółdzielni na podstawie art. 189 kpc albowiem uchwała została podjęta w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wprost oddziałuje na sferę jej interesów i powódka ma interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa.

Zaskarżona uchwała nie jest jednak sprzeczna z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222), ani ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2013.1443 j.t.).

W czasie podjęcia uchwały nr (...) w dniu (...), zadłużenie powódki z tytułu opłat czynszowych przewyższało wartość sześciomiesięcznych opłat, a zatem stosownie do art. 11 ust.1<sup>(1)</sup> pkt 2 w zw. z art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mogła podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozwana dopełniła również obowiązków wynikających z art. 24 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze w zw. z art. 11 ust. 1<sup>(3)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powiadomiła bowiem o zwołaniu zebrania Rady Nadzorczej opiekuna prawnego powódki, który wziął udział w zebraniu, złożył wyjaśnienia, a następnie doręczono mu uchwałę.

Od tego wyroku powódka złożyła apelację zarzucając:

- obrazę art. 233 kpc poprzez dokonanie błędnej oceny i analizy materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy, gdyż prawidłowa ocena działań pozwanej prowadzi do wniosku, że powódka powinna być wysłuchana przed podjęciem uchwały o jej wykluczeniu, ponadto powódka nie była o niej powiadomiona przez swojego ówczesnego opiekuna prawnego M. R. przez co doszło do naruszenia art. 24 § 4 ustawy prawo spółdzielcze w związku z art. 11 ust. 1<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nadto z uwagi na zły stan techniczny lokalu powódki i występujące w nim usterki, nie płacąc opłat powódka działała w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że nie musi tego robić, że ma uzasadnione podstawy do powstrzymania się ze spełnieniem obciążających ją świadczeń;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegająca na przyjęciu, iż skutecznie doszło do podjęcia uchwały o wykluczeniu powódki z SM (...) w sytuacji gdy nie była ona powiadomiona o terminie posiedzenia w tej sprawie jak i nie miała możliwości wypowiedzenia się w tej materii – co stanowi naruszenie przepisów ustawy wskazanych powyżej, nadto nie uiszczala opłat eksploatacyjnych działając w usprawiedliwionym przekonaniu, że z uwagi na stan techniczny lokalu nie musi ich uiszczać.

Wskazując na powyższe powódka wnosila o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja jest niezasadna.

Stosownie do art. 11 ust.1<sup>1</sup> pkt 2 w zw. z art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu, za 6 miesięcy.

Treść art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została powtórzona w § 15 pkt 7 ppkt 4 statutu.

Jest faktem, iż na dzień podjęcia przedmiotowej uchwały zadłużenie powódki z tytułu opłat eksploatacyjnych znacznie przekraczało wartość sześciomiesięcznych opłat. Twierdzenie B. S., obecnego opiekuna prawnego powódki, iż zadłużenie w dniu podjęcia uchwały było niższe, niż sześciomiesięczne opłaty, nie zostało w toku postępowania w żaden sposób wykazane, zresztą apelacja takiego zarzutu nie podnosi. Samo przekonanie powódki, iż z uwagi na zły stan techniczny lokalu nie musi ona uiszczać opłat nie może być uznane za usprawiedliwienie takiego stanu rzeczy. Uiszczanie opłat należy do podstawowych obowiązków członka spółdzielni i powódka wywiązywała się z tego obowiązku do (...) Podnoszenie obecnie, iż lokal od momentu przydzielenia go powódce tj. od (...) był w złym stanie technicznym w żaden sposób nie usprawiedliwia nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika zresztą, iż to sama powódka gromadząc w lokalu mieszkalnym różnego rodzaju odpady w wielkich ilościach doprowadziła go do takiego stanu, iż zamieszkiwanie w nim stało się niemożliwe.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 24 § 4 ustawy prawo spółdzielcze przez niezawiadomienie powódki o zebraniu Rady Nadzorczej i niewysłuchanie jej.

Powódka jako osoba ubezwłasnowolniona całkowicie nie działa osobiście, ale poprzez swojego opiekuna prawnego, który został prawidłowo zawiadomiony o zebraniu, brał w nim udział i składał wyjaśnienia. Kwestia czy opiekun prawny prawidłowo reprezentował powódkę, nie ma żadnego wpływu na ocenę zachowania pozwanej, która zawiadomiła opiekuna prawnego o terminie zebrania, wysłuchała go i doręczyła mu uchwałę działała zatem prawidłowo, zgodnie z przepisami prawa.

W związku z powyższym i zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nie narusza żadnego z przepisów prawa, a zatem nie było podstaw do stwierdzenia jej nieważności.

Ubocznie należy stwierdzić, iż podnoszone przez obecnego opiekuna prawnego powódki zarzuty dotyczące bezprawnego, jak twierdzi, wejścia do lokalu powódki, opróżnienia go, zmiany zamków i nie udostępnienia powódce kluczy, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, albowiem zdarzenia te miały miejsce po podjęciu zaskarżonej uchwały i nie pozostają z nią w żadnym związku.

Z tych względów i na podstawie art. 385 kpc, art. 108 § 1 kpc i art. 102 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.