

Sygn. akt II C 1352/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia S.O. Ewa Steckiewicz-Ochocka

Protokolant sekr. sąd. Katarzyna Loska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł.

o przyjęcie w poczet członków

1. **oddala powództwo;**

2. **nie obciąża powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.**

**Sygn.aktIIC1352/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 października 2013r.A. R. domagał się zobowiązania (...) Spółdzielni Mieszkaniowej do przyjęcia go w poczet członków spółdzielni. Powód domagał się także zasądzenia kosztów procesu./pozew k.2-4/

W odpowiedzi na pozew pozwana spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego, wskazując iż brak podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa oraz zaleganie z opłatami i naganne zachowanie powoda w lokalu. /odpowiedź na pozew k.40-49/

**Sąd ustalił co następuje:**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) służyło ojcu powoda O. R. (1), który był członkiem spółdzielni.

Uprawnionym i do zamieszkania w lokalu był powód i jego matka N. R., która zmarła w dniu 12 października 1991r./ przydział lokalu mieszkalnego- akta członkowskie /

Spadek po N. R. nabyli w częściach równych powód i O. R. (1)./postanowienie z dnia 3 kwietnia 2006r.- akta członkowskie /

Uchwałą z dnia 11 grudnia 2002r. o numerze (...) Rada Nadzorcza Spółdzielni wykluczyła O. R. (2) ze spółdzielni, wobec występowania zaległości w opłatach za lokal. Zawiadomienie o treści uchwały zostało wystosowane do O. (...) i zawierało oświadczenie, że wymieniony „nie został” wykluczony z grona członków spółdzielni./uchwała nr 107/2002, zawiadomienie - akta członkowskie/

W dniu 9 lutego 2005r. O. R. (1) zmarł. W dniu 28 czerwca 2005r. powód złożył oświadczenie o odrzuceniu spadku po ojcu./akt zgonu, oświadczenie o odrzuceniu spadku -akta członkowskie/

W dniu 26 maja 2006r. pracownicy administracji osiedla udali się do mieszkania zajmowanego przez powoda celem przeprowadzenia kontroli lokalu , wobec składanych przez mieszkańców skarg na fetor wydobywający się z pomieszczeń. Po wejściu do lokalu nie mogli podjąć czynności z powodu zapachu wydobywającego się z lokalu, powodującego torsje. /pismo z dnia 30 maja 2006r.- akta członkowskie/

Pismem z dnia 6 czerwca 2006r. administracja budynku wezwała powoda do uporządkowania lokalu, wskazując na liczne skargi sąsiadów./pismo z dnia 6 czerwca 2006r.- akta członkowskie /

Pismem z dnia 29 maja 2006r. powód zwrócił się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni powołując się na uprawnienia przysługujące po zmarłej matce, na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 3 kwietnia 2006r. Przy piśmie złożył stwierdzenie nabycia praw do spadku po N. R. i oświadczenie o odrzuceniu praw do spadku po O. R. (1)./pismo z dnia 29 maja 2006r.; stwierdzenie nabycia praw do spadku po N. R.; oświadczenie o odrzuceniu praw do spadku po O. R. (1)-akta członkowskie/

Pismem z dnia 24 sierpnia 2006r. zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej poinformował powoda, że nie może przyjąć go w poczet członków spółdzielni, wobec tego że nie posiada całego wkładu mieszkaniowego. Jego uprawnienia ograniczają się do 1/4 wkładu nabytego po matce, zaś do pozostałej części, która służyła jego ojcu, nie posiada uprawnień wobec odrzucenia spadku po O. R. (1)./pismo z dnia 24 sierpnia 2006r.- akta członkowskie /

Kolejnym pismem z dnia 8 września 2006r. powód zwrócił się o rozpatrzenie jego sprawy dotyczącej lokalu przy ulicy (...), wskazując, że oświadczenie o odrzuceniu spadku podjął będąc w stanie wyłączającym podjęcie decyzji i wyrażenie woli, w związku z czym toczy się przed sądem rejonowym sprawa o stwierdzenie nabycia praw do spadku po O. R. (1). / pismo z dnia 8 września 2006r. -akta członkowskie /

Kolejnymi pismami z dnia 30 czerwca 2007r. i 23 lipca 2007r. powód podtrzymywał zgłoszone żądanie przyjęcia w poczet członków./pisma z dnia 30 czerwca 2007r. i 23 lipca 2007r.-akta członkowskie /

Wobec powtarzających się skarg lokatorów na stan lokalu zajmowanego przez powoda, administracja osiedla zwróciła się do zarządu spółdzielni o wystąpienie na drogę sądową z żądaniem opróżnienia lokalu./ pismo z dnia 31 marca 2009r.- akta członkowskie /

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi nakazał powodowi opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), zastrzegając powodowi prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie orzeczenia do czasu założenia powodowi przez gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. / wyrok -akta członkowskie /

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi stwierdził, że spadek po O. R. (1) na podstawie ustawy nabył w całości A. R../postanowienie z dnia 15 grudnia 2010r.- akta członkowskie /

Pismem z dnia 12 lipca 2011r. pozwana spółdzielnia wystąpiła do Gminy Ł. o wskazanie dla powoda lokalu socjalnego./ pismo z dnia 12 lipca 2011r.- akta członkowskie k.

Pismem z dnia 19 lipca 2011r. gmina wskazała, że wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego dla powoda został skierowany do realizacji./pismo z dnia 19 lipca 2011r.- akta członkowskie /

Kolejnymi pismami z dnia 27 września 2011r.i 16 grudnia 2011r. powód ponowił wniosek o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, wskazując że zamierza dokonać zamiany lokalu. Podał, że zamierza odnowić i uporządkować zajmowany lokal. Sprecyzował, że ubiega się o przyjęcie poczet członków spółdzielni jako jedyny spadkobierca O. R. (1). /pismo z dnia 27 września 2011r. i 16 grudnia 2011r. -akta członkowskie /

W odpowiedzi na wnioski powoda spółdzielnia wskazała, że wobec niezachowania przez powoda warunków formalnych związanych ze złożeniem w terminie jednego roku od daty śmierci osoby bliskiej, wniosku i deklaracji członkowskiej prawo wygasło. Dodatkowo pozwana spółdzielnia wskazała na zadłużenie w opłatach za lokal wynoszące na dzień 31 grudnia 2011r. 5.475,96zł./pismo z dnia 12 stycznia 2012r.- akta członkowskie /

W piśmie z dnia 27 lutego 2012r. powód ponownie zwrócił się o przyjęcie w poczet członków, wskazując że znalazł kontrahenta do zamiany lokalu, który jest gotów uregulować w całości zadłużenie z tytułu opłat w lokalu i jednocześnie pozostawić powodowi zajmowany przez siebie lokal./ pismo z dnia 27 lutego 2012r. -akta członkowskie /

Pozwana spółdzielnia podtrzymała dotychczas zajmowane stanowisko./ pismo z dnia 12 kwietnia 2012r. -akta członkowskie /

W dniu 18 lipca 2012r. wpłynęła do spółdzielni kolejna skarga lokatorów na zachowanie powoda w lokalu naruszające zasady porządku domowego, fetor wydobywający się z zajmowanych przez niego pomieszczeń./ pismo z dnia 18 lipca 2012r.- akta członkowskie /

W dniu 14 września 2012r. do Pozwanego zwrócił się Rzecznik Praw Obywatelskich z zapytaniem o stan działań podjętych w związku z zachowaniem powoda w lokalu/pismo z dnia 14 września 2012r. -akta członkowskie /

W dniu 12 czerwca 2013r. zostało wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu z powodem lokalu mieszalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

/ skierowanie z dnia 12 czerwca 2012r. -akta członkowskie /

Pismem z dnia 10 lipca 2012r. poinformowano pozwanego, że wskazany do zawarcia umowy najmu lokal wymaga remontu i nie jest gotowy do zasiedlenia./ pismo dnia 10 lipca 2012r. -akta członkowskie /

Powód cierpi na zespół paranoidalny. Jest leczony od 2001 roku do chwili obecnej. /zaświadczenie k.172/

Zachowanie powoda zajmowanym lokalu do chwili obecnej nie zmieniło się. Z mieszkania wydobywa się fetor, który uniemożliwia korzystanie z lokali przez pozostałych zamieszkałych tam lokatorów. Na chwilę obecną powód ma odłączony gaz i prąd wobec pozostawiania w zwłocę z zapłatą za wymienione media. Mimo deklarowanej pomocy przez przyjaciela powoda, nie zmieniało się w żaden sposób jego zachowanie w lokalu, zadłużenie z tytułu opłat stale zwiększa się. Powód do chwili obecnej nie uporządkował lokalu. Twierdzi, że nie ma siły na sprzętanie, nie ma po temu potrzebnych sprzętów, nigdy nie umył łazienki, sanitariatów.

P. W. zamieszkuje na powodem wraz żoną i czteroletnim dzieckiem. Mieszkanie zakupił na własność zaciągając na ten cel kredyt hipoteczny. Od chwili wprowadzenia do lokalu nie może z niego korzystać w sposób w jaki zwykle korzysta się z lokalu. Z uwagi na fetor i robactwo przechodzące z mieszkania powoda musiał zabezpieczyć pionny wentylacyjny i kanalizacyjny, przy czym w trakcie prowadzenia prac w łazience po skuciu części płytek okazało się że posadzka jest tak przesiąknięta nieprzyjemnymi zapachami, że niemożna było jej odpowiednio zaizolować. Rodzina P. W. nie może wietrzyć mieszkania, co jest szczególnie uciążliwe w okresie letnim. Nawet zimą przewietrzenie lokalu bywa trudne. Mieszkańcy klatki schodowej w której znajduje się mieszkanie powoda, nie mogą korzystać swobodnie z pomieszczeń wspólnych z uwagi na dochodzący z mieszkania powoda zapach. Niezależnie od pory roku okno na klatce schodowej jest otwarte, aby wietrzyć pomieszczenie, co wpływa na koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnych.

/zeznania świadka A. B. 00:15:35-00:30:01; zeznania świadka P. W. 00:40:15-01:01:05, zeznania powoda 01:12:50-01:46:48, zeznania B. M. 01:46:48-01:57:00/

W dniu 24 kwietnia 2014r. została do pozwanego skierowana kolejna skarga kilkudziesięciu mieszkańców nieruchomości na zachowanie powoda uniemożliwiające normalne funkcjonowanie pozostałych rodzin./skarga k.173/

Według stanu na dzień 19 maja 2014r. zobowiązania powoda wobec spółdzielni z tytułu opłat za lokal wynoszą 15.185,02zł./ zaświadczenie k.191/

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry, wobec tego, że okoliczność choroby powoda jest bezsporną między stronami, zaś dalej idące ustalenia, nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Sąd zważył co następuje:**

Uchwałą nr 107/2002 z dnia 11 grudnia 2002r. ojciec powoda O. R. (1) został wykluczony z grona członków spółdzielni.

Spółdzielnia miała obowiązek powiadomić wykluczonego członka o podjętej uchwale i środkach jej zaskarżenia.

W korespondencji skierowanej do O. (...) wskazano, że podjęto uchwałę do „nie wykluczeniu” wymienionej osoby z grona członków spółdzielni.

Uchybienia formalne w doręczeniu uchwały ojcu powoda polegające na skierowaniu korespondencji do osoby inaczej oznaczonej tożsamości niż ojciec powoda oraz powiadomienie o podjęciu uchwały o „nie wykluczeniu” z grona członków spółdzielni, powodują, że uchwała nie mogła odnieść skutku w stosunku do O. R. (1), co powodowało, że do chwili śmierci był członkiem spółdzielni.

O. R. (3) będący członkiem pozwanej spółdzielni, zmarł w dniu 9 lutego 2005r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi po uchyleniu się powoda od skutków prawnych oświadczenia o odrzuceniu spadku postanowieniem z dnia 15 grudnia 2010r. stwierdził, że spadek po O. R. (1) na podstawie ustawy nabył syn A. R. w całości.

Zgodnie z art. 25§ 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz.U. 2003 Nr 188, poz. 1848 z późn.zm) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

Zgodnie z art. 11ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 z późn.zm) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

***W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. /art. 15ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/***

***Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. /ust.4art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/***

Poza sporem pozostaje, że ojciec powoda zmarł w dniu 9 lutego 2005r.

Z tą chwilą wygasło jego członkostwo w spółdzielni oraz rozpoczął się bieg terminu do dopełnienia przez powoda czynności warunkujących przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 kwietnia 2008 r.

I CSK 479/07 dla zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 1-3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych istotne jest, aby uprawniony dokonał w przewidzianej formie pisemnej i w określonym terminie czynności, których treść umożliwia wyinterpretowanie woli uzyskania członkostwa spółdzielni i przekazanie

spółdzielni ustawowo określonych danych (deklaracja) oraz gotowości nabycia praw do lokalu (pisemny wniosek o przydział, obecnie oświadczenie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu).

Poczynione w sprawie ustalenia prowadzą do konstatacji, że powód nie złożył w ustawowym terminie wniosku, deklaracji członkowskiej, ani stwierdzenia nabycia spadku, które poświadczało przejście na niego uprawnień po zmarłym ojcu.

Po upływie roku od śmierci ojca w dniu 29 maja 2006r. złożył pismo, że domaga się przyjęcia w poczet członków spółdzielni po zmarłej matce, załączył postanowienie o nabyciu praw do spadku oraz oświadczenie o odrzuceniu spadku po ojcu.

Wobec złożenia oświadczenia o odrzuceniu spadku po ojcu O. R. (1), odwołując się do zasad interpretacji oświadczeń woli, nie sposób przyjąć, że intencją powoda było przyjęcie w poczet członków spółdzielni po zmarłym ojcu. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że przyjęcie powoda w poczet członków po zmarłej matce nie było możliwe, bowiem nie była ona nigdy członkiem spółdzielni, zmarła przed swoim mężem będącym członkiem spółdzielni, nie nabywając członkostwa.

Zgodnie z art. 16§ 1.pr.spół. i §6 i 72ust.1 i 3 statutu spółdzielni warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie.

Powód złożył jedynie w dniu 29 maja 2006r. oświadczenie, że chce uzyskać status członka spółdzielni i wywodzi powyższe z uprawnień, które przysługiwały matce.

Bieg rocznego terminu dla dokonania czynności koniecznych do zachowania roszczeń przewidzianych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, rozpoczyna się z dniem śmierci członka spółdzielni uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego./por. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 października 2008 r.II CSK 237/08/

Z tych względów należało uznać, iż powód nie dokonał niezbędnych aktów staranności pozwalających uznać, że spełniła wymagania niezbędne do nabycia członkostwa i przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

Nawet gdyby przyjąć, że złożony w dniu 29 maja 2006r. wniosek jest wnioskiem, który zawierał w istocie intencję wejścia w prawa po ojcu, bo tylko takie prawa do lokalu przysługiwały, że przekroczenie terminu złożenia wniosku jest niewielkie i dające się usprawiedliwić chorobą powoda, która uniemożliwia mu sprawne działanie, zaś deklarację członkowską powód jest gotów złożyć w każdej chwili, a kwestia uprawnień do wkładu mieszkaniowego na dzień dzisiejszy została wyjaśniona, to uznać należy że złożone przez powoda powództwo nie zasługuje z przyczyn o których będzie mowa niżej.

Należy bowiem odnieść się do postawionego przez pozwanego zarzutu, braku możliwości przyjęcia powoda w poczet członków spółdzielni, wobec występowania zadłużenia w opłatach za lokal oraz nagannego zakłócającego porządek domowy postępowania powoda.

Według stanu na dzień 19 maja 2014r. zobowiązania powoda wobec spółdzielni z tytułu opłat za lokal wynosiły 15.185,02zł . Powód od 2006roku przywoływany był przez pozwanego do uprzątnięcia i zdezynfekowania lokalu, doprowadzenia go do stanu w którym nie będzie zagrażał innym lokatorom. Mimo wielu interwencji zachowanie powoda nie uległo zmianie, lokal popada w coraz to większa ruinę, na chwilę obecną odłączony jest prąd i gaz.

Pozwany podnosił, iż powyższe warunkuje odmową przyjęcia w poczet członków spółdzielni, wobec tego, że w wypadku przyjęcia powoda w poczet członków, organy spółdzielni wszczęłyby wobec istniejącego zadłużenia w opłatach i zachowania powoda zakłócającego porządek domowy, procedurę wykluczenia powoda z grona członków.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 lutego 2013 r. I ACa 825/12 stwierdzono, że spółdzielnia ma prawo odmówić przyjęcia nieodpowiedniego kandydata na członka, nawet jeżeli - formalnie biorąc - przysługuje mu roszczenie o przyjęcie. Przyczyny uzasadniające odmowę muszą być dostatecznie ważne. Odmowa przyjęcia do spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie o takie przyjęcie, jest dopuszczalna z racji takiego jej postępowania, jakie uzasadniałoby wykluczenie ze spółdzielni, gdyby osoba ta była już członkiem.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, podziela zaprezentowaną w stanowisku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku argumentację, iż dopuszczalna jest odmowa przyjęcia do spółdzielni osoby, która zamieszkuje w zadłużonym i zdewastowanym lokalu, zaś wysokość zadłużenia i postępowanie zagrażające zdrowiu i życiu innych osób zamieszkujących na nieruchomości, stanowiłyby podstawę wszczęcia czynności zmierzających do wykluczenia z grona członków spółdzielni.

Zadłużenie występujące w lokalu jest wysokie i niewątpliwie organy spółdzielni wszczęłyby procedury zmierzające do wykluczenia powoda z grona członków. Także zachowanie powoda w lokalu, które naraża inne osoby na utratę zdrowia i uniemożliwia im swobodne korzystanie z własnych lokali, jest rażąco nagannym, w szczególności że powód mimo wielokrotnych upomnień nie zmienił swojego postępowania od 2006r.

Powód, znał stanowisko pozwanego co odmowy przyjęcia w poczet członków wobec istniejącego zadłużenia i zachowania w lokalu. Mimo tego, w toku procesu nie dokonał żadnych wpłat w celu zmniejszenia długu, nie uporządkował lokalu. Choroba powoda nie może powodować odmiennej oceny, w szczególności że powód funkcjonuje w gronie znajomych osób i rodziny, i mimo to żadna z tych osób nie udzieliła mu realnej pomocy, mimo składanych deklaracji o spłacie zadłużenia i doprowadzenia lokalu do należytego stanu nie zagrażającego innym osobom. Należy przy tym mieć na uwadze, że powód mimo choroby od wielu lat składa do różnych organów pisma zmierzające do zachowania uprawnień do lokalu, kontaktuje się z otoczeniem, odwiedza znajomych. Powyższe oznacza, że choroba nie wyłącza go całkowicie od funkcjonowania w sprawach, które są dla niego istotne. Dlatego też należy uznać, że leżało w możliwościach powoda uprzątnięcie lokalu lub też zwrócenie się o pomoc w tym zakresie do osób bliskich.

Tym samym należało uznać, iż brak zgody pozwanego na przyjęcie powoda w poczet członków znajduje uzasadnienie zarówno faktyczne jak i prawne.

Na znajdują w przypadku powoda zastosowania zasady współzycia społecznego. Choroba powoda nie może stanowić podstawy nadzwyczajnego potraktowania powoda w sytuacji, kiedy swoim rażąco nagannym postępowaniem krzywdzi inne osoby.

Z wyżej wymienionych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

Na zasadzie art.102kpc sąd nie obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego ozwanego, mając na uwadze szczególnie ciężką sytuację materialną powoda, fakt że utrzymuje się z renty w niskiej wysokości, a choroba nie pozwala mu na podjęcie pracy zarobkowej.

Na podstawie par.19 w zw. z par.11ust1pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 163, poz. 1348) orzeczono o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.