

# Postępowanie Spółdzielni

wobec dłużników z tytułu opłat mieszkaniowych, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/03 (Dz. U. Nr 63 poz. 591), który wszedł w życie 15 kwietnia 2004 r. - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem powstającym na nieruchomości Spółdzielni i jego powstanie jest związane z członkostwem w Spółdzielni, jednakże nie wygasa z powodu ustania członkostwa w spółdzielni.

Opierając się na tym wyroku, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie sygn. akt III CZP 35/05 poszedł jeszcze dalej i stwierdził, że orzeczenie TK obejmuje stany faktyczne, które miały miejsce także przed wejściem w życie wyroku Trybunału.

W tej sytuacji, dwie sprawy o eksmisję z lokalu, dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Zarząd KSM potraktował jako sprawy pilotażowe.

W sprawach tych Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił jednak pozwy Spółdzielni o eksmisję, dlatego Zarząd nie kieruje pozwów w dalszych takich sprawach.

W związku z tym stanem prawnym, dotychczas stosowana praktyka likwidacji zadłużenia członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, poprzez wykluczenie go ze Spółdzielni, uzyskanie wyroku, następnie przeprowadzenie eksmisji oraz zaspokojenie należności przez potrącenie zadłużenia i kosztów postępowania z wkładu budowlanego - została formalnie zamknięta.

Jednak przydziały przez miasto lokali socjalnych są słabą stroną wykonywanych wyroków o eksmisję ze spółdzielczych lokali. I choć obecnie dotyczą one tylko mieszkań lokatorskich, w 2005 r. miasto dokonało zaledwie dwóch eksmisji z mieszkań KSM.

Brak lokali socjalnych i niewykonywanie obowiązku ich dostarczenia przez miasto, są jednym z istotnych powodów wzrostu zadłużenia w opłatach za mieszkania.

W tej sytuacji wobec dłużnika posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia rozpoczęła postępowanie dla odzyskania należnego długu w dwóch formach:

1) na podstawie posiadanych wyroków (nakazów zapłaty) o zapłatę, zaopatrzonych w klauzulę wykonalności Spółdzielnia występuje do komornika z wnioskiem o egzekucję należności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którą



proceedzi się na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 17<sup>13</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 32<sup>1</sup> znowelizowanego 22 czerwca 2006 r. statutu KSM). W trybie takiej egzekucji, komornik dokonuje kolejno zajęcia, opisu i oszacowania lokalu oraz licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a sąd zasądza prawo do tego lokalu na jego nabywcę, po wpłacie przez niego kwoty wynikającej z licytacji. Komornik z wpłaconej przez nabywcę kwoty zaspokaja należności spółdzielni, wynikające ze zgłoszonych komornikowi wcześniej tytułów wykonawczych,

2) druga możliwość wynika z art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewiduje, że Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej występuje do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Po uzyskaniu takiego wyroku sądowego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, spółdzielnia występuje do komornika o jego wykonanie i zaspokojenie należności Spółdzielni wg przekazanych Komornikowi tytułów wykonawczych o zapłatę należności, z kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania.

Zgodnie z wyżej przywołanym art. 17<sup>10</sup>

u.s.m. spółdzielnia może wystąpić do sądu z takim żądaniem nie tylko w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, lecz także w razie rażącego lub uporczywego naruszania przez osobę korzystającą z lokalu obowiązującego porządku domowego, albo niewłaściwego zachowania takiej osoby, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

W kwietniu 2005 r. komornik przeprowadził licytację dwóch mieszkań o statusie własnościowym przy ul. Wiosennej 3 i Nowowiejskiej 24. Oczekujemy na postanowienie sądu o zasądzeniu własności lokali dla nabywców i podziału sumy uzyskanej z egzekucji na odzyskanie długu.

Zarząd KSM wysłał do 14 dłużników, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, pismo sygnałowe o nowych, innych niż dotychczas, sposobach windykacji należności i ich skutkach. W krótkim czasie kilku dłużników wpłaciło 25.650 zł.

Cztery sprawy o przeprowadzenie licytacji i egzekucję należności ze spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania zostały zgłoszone do komornika.

ANDRZEJ DZIÓBEK  
MACIEJ SOLARZ