

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko K. K. (1), B. K. i K. K. (2) powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wniosła o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Powódka domagała się także zasądzenia od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, rozpoznania sprawy od nieobecność powoda oraz wydania wyroku zaocznego w przypadku nieobecności pozwanych.

Uzasadniając żądanie eksmisji powódka podała, iż w dniu 15 kwietnia 1988 r. przydzielono pozwanym K. K. (1) i B. K. lokal nr (...) przy ul. (...) w S.. W związku ze zwłoką w uiszczaniu opłat, uchwałą Nr (...) z dnia 26 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej postanowiła wygasić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Nr (...) na (...) 12. Pismem z dnia 06 maja 2013 r. powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa powiadomiła K. i B. małżonków K. o treści uchwały z dnia 26 kwietnia 2013 r. Pomimo dwukrotnej awizacji, przesyłka nie została podjęta w terminie. W dniu 05 sierpnia 2013 r. powódka wysłała pozwanym pismo z informacją o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu i wezwała jednocześnie pozwanych do opróżnienia lokalu i przekazania do dyspozycji powódki w terminie do dnia 31 października 2013 r. Powyższe pismo również nie zostało podjęte w wyznaczonym terminie.

Na rozprawie wyznaczonej na dzień 27 stycznia 2014 r. pozwana B. K. wyjaśniając informacyjnie przyznała, że jest dłużnikiem Spółdzielni Mieszkaniowej z powodu nie uiszczania opłat czynszowych. Pozwana podała, że nie została poinformowana, że wygasło w stosunku do niej prawo lokatorskie oraz że nie ma wiedzy na temat podjęcia w tej sprawie uchwały. Wedle twierdzeń pozwanej, w okresie gdy Spółdzielnia Mieszkaniowa wysyłała rzekome zawiadomienia, przebywała w S., gdzie pilnowała dziecka syna. Pozwana przebywała w S. – z małymi przerwami – od maja 2013 r. Pozwana podała, że w mieszkaniu mieszka razem z córką K.. Natomiast pozwany K. K. (1) od 21 lat przebywa za granicą i nie utrzymuje z rodziną żadnego kontaktu. Pozwana podała, że jest osobą bezrobotną oraz utrzymuje się z zasiłku z opieki społecznej w wysokości 456 zł. i nie możliwości zamieszkania w innym miejscu (k. 64-64ver).

Pozwana K. K. (2) wyjaśniając informacyjnie na tej samej rozprawie potwierdziła wszystkie okoliczności wskazane przez matkę – pozwaną B. K.. Jak wskazała pozwana w sierpniu 2013 r. przebywała razem z matką w S.. Do S. przyjeżdżała częściej, ponieważ uczęszczała na kurs organizowany przez opiekę społeczną. Pozwana jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna oraz otrzymuje zasiłek w wysokości 278 zł. (k. 64ver).

Na rozprawie w dniu 27 marca 2014 r. ustanowiony dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego K. K. (1) kurator procesowy wniósł o oddalenie w stosunku do pozwanego powództwa, bowiem pozwany od 21 lat nie mieszka pod wskazanym adresem oraz o zasądzenie kosztów z tytułu pełnienia funkcji kuratora. Ponadto, jak wskazywał kurator same poświadczenie zameldowania nie powoduje, że pozwany posiada status posiadającego niewłaściciela nieruchomości (k. 83-83ver).

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Na podstawie § 28 statutu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w S. w dniu 15 kwietnia 1988 r. K. K. (1) i B. K. otrzymali przydział lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w budynku przy ul. (...) nr (...) w S. (dowód: przydział lokalu mieszkalnego Nr (...), k. 17-17ver).

Uchwałą Nr (...) z dnia 26 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w S. postanowiła wygasić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Nr (...) na (...) w S. przysługujące K. i B. K., z powodu zadłużenia w kwocie 4885,83 zł. – przekraczającego 6-cio miesięczny wymiar czynszu (dowód: uchwała Nr (...) z dnia 26 kwietnia 2013 r., k. 14).

Pismem z dnia 06 maja 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. powiadomiła pozwanych o treści uchwały Nr (...). Pomimo dwukrotnej awizacji pismo wraz z uchwałą nie zostało podjęte w terminie (dowód: pismo z dnia 06 maja 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 13 i 15).

Pismem z dnia 02 sierpnia 2013 r. (wysłanym w dniu 05 sierpnia 2013 r.) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zobowiązał pozwanych do opróżnienia i przekazania do dyspozycji Spółdzielni mieszkania położonego w S. przy ul. (...) nr (...) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 października 2013 r. Powyższe pismo również mimo dwukrotnej awizacji nie zostało przez pozwanych podjęte w terminie (dowód: pismo z dnia 02 sierpnia 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 11-12).

Pozwany K. K. (1) od 21 lat nie zamieszkuje w lokalu Nr (...) położonym w S. przy ul. (...).

Prowadzone postępowanie egzekucyjne przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. wszczęte na skutek wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej w S. z dnia 22 listopada 2012 r. o zapłatę kwoty 3459,81 zł. wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji zostało umorzone.

Zaprezentowany stan faktyczny został ustalony na podstawie akt sprawy Km (...), dokumentacji dołączonej do pism procesowych, pism Ośrodka Pomocy (...) w S. oraz wyjaśnień informacyjnych pozwanych B. K. i K. K. (2).

Jak już wyżej Sąd ustalił, powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym numer (...) przy ulicy (...) w S.. Ustalenia tego pozwane nie kwestionowały.

Przepis art. 222 § 1 k.c. stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Uregulowane w § 1 art. 222 k.c. roszczenie windykacyjne pozostaje – podobnie jak i unormowane w § 2 art. 222 k.c. roszczenie negatoryjne – w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności w art. 140 k.c. – prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes, co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności, a w razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Stąd też roszczenie windykacyjne określane jest czasami jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu niewłaścicielowi”; owo określenie oddaje znakomicie istotę tego roszczenia i wskazuje, że – w zasadzie – legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego.

Legitymowaną biernie w procesie windykacyjnym jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, zamieszczoną przez ustawodawcę w art. 6 k.c., okoliczność, że określony podmiot (pozwany) włada rzeczą bez podstawy prawnej musi być wykazana przez windykującego właściciela – ustalenia co do władania nieruchomością przez stronę pozwaną mają bowiem znaczenie pierwszorzędne i to na powodzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, nie publikowanym).

W opinii Sądu powódka wykazała w niniejszym procesie dostatecznie, iż jest ona właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanych, jak i wynika z treści podjętej w dniu 26 kwietnia 2013 r. uchwały Nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. stwierdzającej wygaśnięcie w stosunku do pozwanych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

W cytowanym fragmencie przepisu art. 222 § 1 k.c. przyjęto konstrukcję „zarzutu hamującego”, przysługującego pozwanemu przez czas uprawnionego władania rzeczą.

Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać:

- 1) ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali),
- 2) ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie),
- 3) ze stosunku prawnorodzinny (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka),
- 4) z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania.

Lokal mieszkalny, należący do Spółdzielni Mieszkaniowej w S., zajmują obecnie pozwane B. K. i K. K. (2). Okoliczność tę pozwane przyznał składając wyjaśnienia informacyjne na rozprawie.

Następnie należało zatem ocenić, czy pozwanym K. K. (1), B. K., K. K. (2) przysługiwało skuteczne względem właściciela (powódki) uprawnienie do władania opisanym już wyżej lokalem mieszkalnym.

Zdaniem Sądu pozwane B. K. i K. K. (2) w dacie orzekania uprawnienia takiego nie posiadały. Z dniem 13 lipca 2013 r. w stosunku do pozwanej B. K. uprawomocniła się uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. Nr (...) z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Nr (...) na (...)w S.. Miała ona skutek również dla jej córki.

Jak stanowi art. 11 ust. 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1<sup>1</sup>, wobec jednego albo obojga małżonków.

Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu. Z uwagi na zwłokę pozwanych w płatności czynszu powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z przepisami prawa podjęła uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Analiza treści pism kierowanych przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową do pozwanych wskazuje, że pomimo umożliwienia pozwanym złożenia wyjaśnień w sprawie z przysługującego im uprawnienia nie skorzystały. Ponadto, strona pozwana nie wniosła też odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej. W toku postępowania strona pozwana nie wykazała, że nie była w stanie dowiedzieć się o treści zapadłej w stosunku do nich uchwały stwierdzającej wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Zarówno K. K. (2), jak i B. K. w sierpniu 2013 r. przebywały w S.. W ocenie Sądu miały więc możliwość podjęcia zaadresowanej do nich przesyłki pocztowej zawierającej uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. i zajęcia w przedmiotowej sprawie stosowanego stanowiska.

Jak już Sąd wyżej wskazał, pozwanym B. K. i K. K. (2) skuteczne względem właściciela (powódki) uprawnienie do władania nieruchomością przysługiwało do lipca 2013 r. Dlatego też pozwane B. K. i K. K. (2) w rozumieniu przepisu z 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 (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) należy uważać za lokatorów. Przepis ten stanowi, iż lokatorem w rozumieniu tej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

W związku z tym wobec pozwanych B. K. i K. K. (2) mają zastosowanie przepisy z art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z ochrony

przewidzianej w art. 14 tej ustawy korzystają bowiem osoby, które dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu lub też dysponowały tytułem prawnym wywiedzionym z prawa własności; vide: przytoczona wyżej definicja ustawowa pojęcia „lokator”, zamieszczona w art. 2 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC z 2002 r., nr 9, poz. 109 z glosą aprobowaną P. Sokala, PPE 2003/4-5/71).

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż dokonane ustalenia co do istnienia po stronie powódki roszczenia o opróżnienie domu mieszkalnego stanowiącego jej własność (wywodzonego z art. 222 § 1 k.c.), zaś po stronie pozwanej braku „skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą”, skutkowały uwzględnieniem powództwa w stosunku do pozwanej B. K. i pozwanej K. K. (2). Co też Sąd uczynił w punkcie 1 sentencji wyroku.

Orzekając w kwestii uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego Sąd miał na uwadze brzmienie przepisu z art. 14 ust. 4 pkt 5 i 6 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przede wszystkim należy zaznaczyć, iż pozwane mają status osób bezrobotnych. Ponadto w świetle postanowień uchwały nr (...) Rady Miejskiej w S.z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S.(k. 27-30) są osobami znajdującymi się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej. Zgodnie z § 7 pkt 2a powołanej wyżej uchwały decydującą w tej mierze jest wysokość średniego miesięcznego dochodu przeliczanego na jednego członka gospodarstwa domowego, który w odniesieniu do gospodarstw jednoosobowych został określony na poziomie nie przekraczającym 75% najniższej emerytury. Jednocześnie zgodnie z postanowieniem zamieszczonym w § 7 pkt 2b osobą pozostającą w trudnej sytuacji życiowej jest osoba nie mająca tytułu prawnego do lokalu i nie mogąca zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. W okolicznościach niniejszej sprawy pozwane spełniają oba warunki uprawniające je do ubiegania się o przyznanie im lokalu z mieszkaniowego zasobu, jakim dysponuje Gmina S.. Spełniają bowiem kryterium dochodowe określone w § 7 pkt 2a [średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury, która wynosi obecnie 844,45 zł miesięcznie – pkt 1a Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent (M.P. 2014, poz. 165)] oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i nie mają możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w inny aniżeli dotychczas sposób.

W tej sytuacji Sąd w punkcie 2 wyroku orzekł o istnieniu po stronie pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, M. Prawn. z 2005 r. nr 10, poz. 479).

Jednocześnie zgodnie z regulacją zawartą w przepisie z art. 14 ust. 6 w/w ustawy Sąd wstrzymał w stosunku do B. K. i K. K. (2) wykonanie orzeczenia do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego skierowane przeciwko K. K. (1), zostało przez Sąd oddalone, gdyż – co bezspornie wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe – pozwany od 21 lat nie zajmuje spornego lokalu, tym samym w świetle przepisu z art. 222 § 1 k.c. brak po jego stronie legitymacji biernej w sprawie (punkt 3 sentencji wyroku).

O wynagrodzeniu należnym kuratorowi ustanowionemu dla nieznanego z miejsca pobytu K. K. (1) Sąd orzekł na podstawie § 10 pkt 1 w zw. z § 20 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461 j.t.) – punkt 4 sentencji wyroku.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd miał natomiast na uwadze wywiedzioną z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadę ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu – pozwane B. K. i K. K. (2) przegrały proces w całości i z tej właśnie przyczyny winne zwrócić powódce uiszczoną przez nią opłatę od pozwu w kwocie 200,00zł. O kosztach zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł. Sąd orzekł na podstawie § 9 pkt 1 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. 2013, poz. 490 j.t.) – punkt 5 sentencji wyroku.