

**Sygn. akt: I C 506/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 8 września 2016r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2016r

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko **A. J. i M. J.** z udziałem **Gminy M. G.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. J. i M. J., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. orzeka, że pozwanej M. J. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. orzeka że pozwanemu A. J. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanej M. J. do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

VI. odstępuje od obciążenia pozwanej M. J. kosztami procesu;

VII. koszty opinii biegłego do spraw chorób wewnętrznych i reumatologii przejmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni;

VIII. zasądza od pozwanego A. J. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 337 zł. ( trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 506/15

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o nakazanie pozwanym M. J. i A. J., aby opróżnili, opuścili i wydali powodce lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, że przedmiotowy lokal wchodzi w skład jej zasobów mieszkaniowych, zaś pozwani zamieszkują w nim bez tytułu prawnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu przysługiwało bowiem M. J., która jednak uchwałą z dnia 12.04.2002r. została wykluczona z grona członków powodowej spółdzielni z uwagi na uporczywe uchylanie się od wnoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu. W związku z czym zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło z chwilą ustania członkostwa.

(pozew k. 2)

Interwencję uboczną po stronie powódki zgłosiła w niniejszej sprawie Gmina M. G. na podstawie art. 76 k.p.c. w zw. z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów. Wniosła o uwzględnienie powództwa oraz o nie orzekanie o prawie do otrzymania lokalu socjalnego.

(interwencja k. 40 - 41).

W odpowiedzi na pozew pozwani wskazali, że zadłużenie lokalu powstało w latach 1993-1996r. kiedy nie zamieszkiwali w spornym lokalu z powodu alkoholizmu K. J.. Pozwana wyjaśniła, iż dopiero po rozwodzie z mężem wróciła do lokalu i przy pomocy rodziców i kredytu spłaciła zadłużenie i doprowadziła lokal do stanu umożliwiającego zamieszkiwania. Ponadto pozwany A. J. nie otrzymał renty po ojcu z uwagi na to, że ten nie pracował przez śmiercią. Dopiero w 1998r. prezes ZUS przyznał mu rentę w drodze wyjątku, którą jednak wstrzymał w 2011r. i nakazał zwrócić po uzyskaniu informacji, że syn pozwanej dodatkowo na studiach pracuje. W związku z tym powstało zadłużenie, które jednak pozwani częściowo spłacili, co skutkowało zawarciem z powódką ugody pozasądowej w 2010r.. Ugoda ta stanowiła, w ocenie pozwanej, podstawę do dalszego zamieszkiwania w spornym lokalu. Pozwana dodała także, że obecnie nie pracuje i jest zarejestrowana w urzędzie pracy, a jej syn pokrywa wszelkie koszty ich utrzymania. Pomimo tego nie unikają spłaty. Nadto spółdzielnia nie ponosi żadnych strat w związku z ich zamieszkiwaniem, albowiem pobiera wyższe opłaty z tytułu bezumownego korzystania.

(odpowiedź na pozew k. 43 - 44).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej, od dnia 6 maja 1996r., po śmierci jej byłego męża K. J., przysługiwało M. J..

(okoliczność bezsporna: przydział k. 5 i 48)

Ponieważ pozwana M. J. posiadała zaległości w zapłacie opłat czynszowych uchwałą nr 55/6/13/RN/2002 z dnia 12 kwietnia 2002r. została ona wykluczona z członkostwa w powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Powyższa uchwała została doręczona pozwanej w dniu 22 kwietnia 2002r.

(okoliczność bezsporna: uchwała k. 6, potwierdzenie odbioru k. 7)

Obecnie w lokalu tym zamieszkuje M. J., zaś jej syn A. J. mieszka obecnie z narzeczoną w innym lokalu, choć w spornym lokalu posiada jeszcze swoje rzeczy.

(okoliczność bezsporna)

Pozwana M. J. ma 57 lat i była zarejestrowana w PUP jako osoba bezrobotna od dnia 9 marca 2015r. do dnia 1.11.2015r. bez prawa do zasiłku. Pozwana choruje na przeciążeniowe zwyrodnienie stawów oraz zakrzepicę kończyn dolnych i miednicy. Z uwagi jednak na problemy finansowe podjęła pracę jako pomoc kuchenna za wynagrodzeniem 1750 zł brutto. Do lutego 2015r. pozwana posiadała orzeczenie o niepełnosprawności i otrzymywała w związku z tym zasiłek stały z pomocy społecznej w wysokości 529 zł z tytułu niepełnosprawności. W dniu 10 marca 2016r. pozwana uzyskała kolejne orzeczenie o niepełnosprawności tym razem na stałe.

Pozwany A. J. ma 27 lat i pracuje za wynagrodzeniem 6300 zł brutto. Nie mieszka wraz z matką, dlatego też pozwani nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego. Pozwany ponosi jednak wszelkie koszty związane ze spornym lokalem oraz spłatą zadłużenia, a także utrzymuje pozwaną. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne.

(dowód: orzeczenie ZUS k. 65, orzeczenie k. 66 – 67 i 174 - 175, zeznania pozwanej k. 95-96 – 00:06:12 – 00:27:44, zaświadczenia k. 30 i 31, informacja z MOPS k. 35 ).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez powódkę i pozwanych oraz uprawnione organy (PUP, MOPS), gdyż nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności, zatem brak podstaw do odmowy dania im wiary. Sąd nie znalazł również podstaw do zakwestionowania zeznań pozwanej M. J. odnośnie sytuacji rodzinnej, materialnej i zdrowotnej pozwanych, która znajduje potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Ponadto z uwagi na liczne schorzenia pozwanej M. J. i brak aktualnego orzeczenia o niepełnosprawności Sąd dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu chorób wewnętrznych i reumatologii W. D. na okoliczność ustalenia czy pozwana jest osobą niepełnosprawną. Powyższe było bowiem konieczne w celu ustalenia czy pozwana spełnia przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Z uwagi jednak na fakt, że pozwana w toku postępowania, po dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, uzyskała orzeczenie o niepełnosprawności i to na stałe, dowód ten okazał się zbędny.

Powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W niniejszej sprawie uprawnienia właścicielskie powódki nie były kwestionowane, podobnie jak brak tytułu prawnego pozwanych do zajmowania spornego lokalu. Pozwana M. J. została bowiem wykluczona z członkostwa w powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą z dnia 12.04.2002r. i tym samym z chwilą ustania członkostwa zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wygasło przysługujące jej lokatorskie prawo do lokalu przy ul. (...) w G.. Konsekwencją powyższego faktu jest również utrata tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwanego A. J., który swój tytuł prawny wywodził od swojej matki – na zasadzie użyczenia. Powyższe wynika również z nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku o sygn. akt I C 1060/15, w której żądanie pozwanego A. J. o przyjęcie go w poczet członków powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało oddalone. W tym miejscu dodać należy, że okoliczność iż strony zawarły w 2010r. ugodę pozasądową nie prowadzi do uznania, że pozwani nabyli ponownie jakikolwiek tytuł do spornego lokalu, albowiem uгода ta dotyczyła tylko i wyłącznie określenia sposobu spłaty istniejącego wówczas zadłużenia, a nie warunków odzyskania utraconego tytułu prawnego do lokalu. Z tych też względów w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, a żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu, zasługuje na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w punkcie I sentencji wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c. Pomimo bowiem licznych prób podjętych przez pozwanych w celu odzyskania tytułu prawnego do lokalu do chwili zamknięcia rozprawy sytuacja taka nie nastąpiła.

Zdaniem Sądu nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sytuacja życiowa, w jakiej znaleźli się pozwani jest trudna, jednak nie może być uznana za szczególnie wyjątkową. Pozwani bowiem z żądaniem eksmisji winni liczyć się już od ponad 10 lat. Pomimo tego, do chwili obecnej posiadają zadłużenie w opłatach za korzystanie ze spornego lokalu.

Konsekwencją przyjęcia takiego rozstrzygnięcia był wynikający z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego orzeczenia o istnieniu po stronie pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, względnie o braku takiego uprawnienia. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 4 wyżej wskazanej ustawy Sąd jest zobowiązany do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do **1)** kobiety w ciąży, **2)** małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, **3)** obłożnie chorych, **4)** emerytów i rencistów

spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, **5)** osoby posiadającej status bezrobotnego, **6)** osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do pozwanej M. J., albowiem jest ona osobą niepełnosprawną i posiada stosowne orzeczenie. Z tych też względów Sąd uznał, że pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 2 wyżej powołanej ustawy, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd w punkcie IV wyroku nakazał wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast w odniesieniu do pozwanego A. J. Sąd zważył, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do przyznania mu lokalu socjalnego. Pozwany jest bowiem osobą zdrową, pełnoletnią i pracującą zarobkowo. Co więcej uzyskiwany przez niego dochód jest znaczny jak na przeciętne miesięczne wygrodozenie uzyskiwane w kraju. Dlatego też nie zachodzi przesłanka określona w uchwale Rady Miasta G. (z dnia 28 listopada 2001r., Nr (...), załącznik nr 1, pkt 6 ppkt 2). Ponadto pozwany na stałe nie mieszka w spornym lokalu, a posiada w nim część swoich rzeczy. Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt. III wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 i 4 w/w ustawy a contrario orzekł, że pozwanemu A. J. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania względem A. J. Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od niego w pkt. VIII wyroku na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą składa się opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika (137 zł). Natomiast w stosunku do pozwanej M. J. Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania kosztami procesu, przejmując koszty opinii biegłej na rachunek Skarbu Państwa. Sąd zważył bowiem, że pozwana jest osobą schorowaną i niepełnosprawną, która przez długi czas nie pracowała i pozostawała na zasiłku stałym z pomocy społecznej z tytułu stanu zdrowia i sytuacji życiowej. Ponadto choć obecnie podjęła zatrudnienie, to jednak jej dochód jest niewielki. Co więcej posiada znaczne zadłużenie względem powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z tych też względów w ocenie Sądu w stosunku do pozwanej zachodzą pełne podstawy do skorzystania z instytucji przewidzianej w art. 102 k.p.c.