

Sygn. akt: I C 300/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Zaryczny
Protokolant:	sekr. Aldona Pierz

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2016 r. w Gorlicach

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

przeciwko D. H., Ł. H., E. S., K. S., W. S. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym D. H., Ł. H., E. S., K. S., W. S. (1), aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujące i wydali stronie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) w G. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych D. H. i Ł. H. do otrzymania lokalu socjalnego, który zobowiązana jest dostarczyć Gmina Miejska G. wstrzymując wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt. I w stosunku do tych osób do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanych E. S., K. S., W. S. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

SSR Joanna Zaryczny

UZASADNIENIE

do wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 29.08.2016r.

do sygn. akt I C 300/15

o eksmisję

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Osiedle (...) w G. w pozwie wniesionym dnia 25.05.2015r. wystąpiła o nakazanie pozwanym D. H., Ł. H., E. S., K. S. i W. S. (1), aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) i wydali go stronie powodowej. Co do orzeczenia w przedmiocie lokalu socjalnego w ostatecznym stanowisku strona powodowa wniosła o orzeczeniu uprawnienia do lokalu socjalnego dla pozwanych D.

H., Ł. H. i E. S., a braku uprawnienia dla K. S. i W. S. (1). Powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając zgłoszone roszczenie strona powodowa podała, iż zajmowany przez pozwanych lokal mieszkalny przy ul. (...) należy do zasobów Spółdzielni. Pozwani zalegają z zapłatą należności czynszowych za lokal, których nie uregulowali pomimo wezwania na piśmie z wyznaczeniem dodatkowego 14-dniowego terminu. Na dzień 08.05.2015r. stan zaległości pozwanych wyniósł 13.284,52zł. Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, ponieważ na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/1997 z dnia 16.10.1997r. członek W. H., posiadający przydział lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 01.10.1995r. - został wykluczony, przez co tytuł prawny pozwanych do lokalu utracił moc. Początkowo strona powodowa podnosiła, iż pozwani nie wypełniają przesłanek do przyznania im prawa do lokalu socjalnego, lecz w toku postępowania stanowisko w tej kwestii uległo modyfikacji jak wyżej opisano.

Interwenant uboczny po stronie powodowej Gmina Miejska G. w ostatecznie zaprezentowanym stanowisku orzeczenie eksmisji pozostawił uznaniu Sądu, zaś co do prawa do lokalu socjalnego – wniósł o nieorzekaniu o uprawnieniu co do pozwanych E., K. i W. S. (1), ponieważ faktycznie w mieszkaniu przy ul. (...) od dłuższego czasu nie zamieszkują, natomiast co do pozwanych D. i Ł. H., ponieważ nie wypełniają kryterium dochodowego wynikającego z uchwały Rady Miasta G..

Pozwani D. H. i Ł. H. zajmując stanowisko przed Sądem zgodzili się na orzeczenie eksmisji, lecz za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego. Pozwani E. S., K. S., W. S. (1) pomimo skutecznego doręczenia odpisu pozwu, nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. należy do zasobów powodowej Spółdzielni.

(okoliczność bezsporna)

Pozwani zajmowali powyższy lokal mieszkalny na podstawie przydziału nr (...) z dnia 01.10.1995r. na rzecz W. H. prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego-lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, składającego się z 5 izb o pow. użytkowej 61,73m² i mieszkalnej (...)m². W. H. był mężem pozwanej D. H., a ojcem Ł. H. i E. S., dziadkiem K. i W. S. (1), którzy zostali wymienieni jako uprawnieni do zamieszkania w powyższym lokalu.

(dowód: kopia przydziału lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 01.10.1995r. – k.7)

Ponieważ opłaty mieszkaniowe do Spółdzielni nie były regulowane, pozwani zalegali z zapłatą, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/1997 z dnia 16.10.1997r., W. H. został wykluczony spośród grona członków Spółdzielni. Odpis uchwały został doręczony 21.10.1997r. Pismem z dnia 21.11.1997r. pozwani zostali zawiadomieni o utracie prawa do zajmowania lokalu mieszkalnego w związku z podjętą uchwałą o wykluczeniu i poinformowaniu o prawie zawarcia umowy najmu na zajmowany lokal po uregulowaniu zadłużenia.

(dowód: kopia uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 16.10.1997r. z potwierdzeniem odbioru – k.6)

Sprawami ze Spółdzielnią zajmował się W. H.. Pozwani nie zawarli umowy najmu na zajmowany lokal. Zajmują lokal bez tytułu prawnego. W. H. zmarł w 2013r.

(dowód: zeznania pozwanej D. H. od 00:14:17 k.111/2, pozwanego Ł. H. od 00:49:06 k.112)

Pomimo zajmowania lokalu mieszkalnego pozwani nie regulowali opłat za mieszkanie. Pismem z dnia 02.12.2014r., odebrany przez pozwaną D. H. 04.12.2014r., strona powodowa wezwała pozwanych do uregulowania zaległości za lokal w kwocie 10.698,87zł w terminie 14 dni od wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz wszczęcia sprawy o eksmisję. Na dzień 20.04.2015r. stan zaległości w opłatach za lokal nr (...) przy ul. (...) wynosił 13.284,52zł.

(dowód: kopia wezwania do zapłaty z dnia 02.12.2014r. z potwierdzeniem odbioru – k.4, zaświadczenie z dnia 08.05.2015r. – k.5)

W lokalu przy ul. (...) nadal zameldowani na stałe są pozwani: D. H., Ł. H. i E. S.. Natomiast pozwani: W. S. (1) (od 07.03.2016r.) zameldowana jest pod innym adresem w G., K. S. został wymeldowany 02.07.2015r. (brak innego adresu stałego pobytu).

(dowód: informacja z systemu PESEL SAD - k.49-56)

Pozwana D. H. ma 70 lat, dysponuje orzeczeniem z dnia 25.01.2011r. o lekkim stopniu niepełnosprawności na stałe z powodu upośledzenia narządu ruchu oraz innych schorzeń, a także orzeczeniem z dnia 30.06.1996r. ma ustaloną częściową niezdolność do pracy na trwałe. Utrzymuje się z emerytury, którą ma przyznaną w wysokości 1.400,00zł miesięcznie, lecz faktycznie pobiera kwotę 950,00zł z uwagi na toczące się komornicze postępowania egzekucyjne. Zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) z synem Ł. H., ponosi koszty jego leczenia na trzustkę i wątrobę uszkodzone w wyniku nadużywania alkoholu, co generuje wydatek około 100,00zł miesięcznie. Reguluje rachunki za gaz i prąd w wysokości około 400,00zł miesięcznie. Należności do Spółdzielni powinny być regulowane w kwotach przekraczających 500,00zł miesięcznie. Pozwana nie dysponuje prawem do innego lokalu mieszkalnego. W mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkuje od lat 70-tych. Nie korzysta ze wsparcia pomocy społecznej. Nie starała się o prawo do lokalu socjalnego, ponieważ Spółdzielnia poinformowała ją, iż nie ma na to szans z uwagi na zadłużenie.

Pozwany Ł. H. ma 35 lat, jest bezdzietnym kawalerem bez zawodu, od dnia 28.11.2011r. zarejestrowany jest jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Od czasu ukończenia szkoły nie podjął stałej pracy zarobkowej. Jest utrzymywany przez matkę. Okazjonalnie podejmuje prace dorywcze, sezonowe, np. przy sprzątaniu obejścia bloku, odśnieżaniu, za co mógł uzyskać około 50,00zł. Zarobione pieniądze przeznaczal na alkohol. Jest uzależniony od alkoholu, lecz się odwykowo, dobrowolnie uczęszcza na terapię. Leczy się u lekarza rodzinnego na trzustkę i wątrobę uszkodzone w wyniku nadużywania alkoholu. Nie dysponuje prawem do innego lokalu mieszkalnego.

Pozwani S. faktycznie nie przebywają w lokalu przy ul. (...). Zajmowali 2 pokoje, w których pozostały ich rzeczy, m.in. meble, telewizor, który należał do E. S. i jej męża W., dokumenty, ubrania. Na adres przy ul. (...) przychodzi korespondencja do pozwanych S.. Pozwani S. nie dysponują orzeczeniem o niepełnosprawności, nie korzystali ze wsparcia pomocy społecznej, nie posiadają statusu osoby bezrobotnej, nie dysponują orzeczeniem o niezdolności do pracy, nie pobierają renty lub emerytury.

Pozwana E. S. nie przebywa w mieszkaniu przy ul. (...) od marca 2016r. Kiedy przebywała w lokalu była bezrobotna. Nie jest wiadome gdzie aktualnie zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. Brat Ł. H. widział ją w okolicach (...) w G.. Około połowy sierpnia 2016r. przyszła do matki (pозwanej D. H.) z pytaniem czy może wrócić do mieszkania przy ul. (...). Kiedy przychodzi korespondencja do niej, brat Ł. H. przekazuje ją matce D. H..

W. i K. S. to dzieci E. S..

K. S. około połowy 2015r. wyjechał do pracy do Anglii, tam najmuje mieszkanie, dobrze mu się powodzi, nie zamierza wracać do Polski. Kiedy przyjeżdża do kraju zatrzymuje się u babki ojczystej W. S. (2) zamieszkałej w G.. D. H. ostatni raz widziała go w maju 2016r. W mieszkaniu przy ul. (...) pozostały jego rzeczy.

W. S. (1) od około 2013r. nie przebywa faktycznie w lokalu przy ul. (...). Mieszka i pracuje w R., jest zatrudniona w restauracji. Od kiedy się wyprowadziła była tylko raz na chwilę w mieszkaniu przy ul. (...), ale nadal znajdują się tutaj jej rzeczy.

(dowód: informacja MOPS w G. z dnia 22.06.2016r. – k.81, 83, informacja (...) w G. z dnia 24.06.2016r. – k.85, informacja PUP w G. z dnia 22.06.2016r. – k.88, informacja (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 27.06.2016r. –k.90, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 25.01.2011r. – k.91, informacja ZUS z dnia 23.06.2016r. – k.93-97, zeznania pozwanej D. H. od 00:14:17 k.111/2, pozwanego Ł. H. od 00:38:36 k.112)

Przed tut. Sądem do sygn. akt I C 432/16 toczy się sprawa o zapłatę z powództwa SM Osiedle (...) w G. przeciwko pozwanym o zapłatę. Do akt przedłożone zostały umowy najmu, umowy o pracę, umowy zlecenia oraz potwierdzenia odbioru, z których wynika, iż W. S. (1) zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego w G., lecz jako miejsce zamieszkania w dokumentach podawała adres przy ul. (...) w G..

(dowód: w aktach tut. Sądu sygn. I C 432/16: umowy najmu, umowy o pracę, umowy zlecenia, zwrotne potwierdzenia odbioru dot. pozwanej W. S. (1))

Na podstawie Uchwały nr (...) (...) Rady Miasta G. z dnia 23.02.2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. prawo do lokalu socjalnego przysługuje m.in. osobom, które posiadają prawomocny wyrok sądu orzekający o przymusowym opróżnieniu lokalu i sąd przyznał prawo do takiego lokalu (§6 pkt 4), dochód gospodarstwa domowego uzasadniający przyznanie lokalu socjalnego nie może przekraczać przy gospodarstwie wieloosobowym 40% najniższej emerytury.

(dowód: Uchwała nr (...) (...) Rady Miasta G. z dnia 23.02.2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. – k.25-37)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie wzbudziła wątpliwości, dowodu z zeznań stron ograniczonego do słuchania stawających pozwanych.

Zeznania pozwanych D. H. (od 00:14:17 k.111/2), Ł. H. (od 00:38:36 k.112) były wiarygodne i szczerze. Pozwani opisali sytuację mieszkaniową, finansową i zdrowotną swoją oraz pozwanych niestawających, a Sąd nie znalazł podstaw, by informacjom tym nie dać wiary.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do orzeczenia eksmisji zasługuje na uwzględnienie.

Na zasadzie art.222§1 k.c. 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.

Prawo strony powodowej do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. nie zostało zakwestionowane.

Z ustalonego stanu faktycznego wynikało, iż pozwani zajęli lokal na podstawie przydziału W. H. na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z 1995r., lecz tytuł ów utracił moc na skutek uchwały z 1997r. o wykluczeniu W. H. spośród grona członków Spółdzielni. Nie zostało wykazane, by po wykluczeniu i utracie wynikającego z tego tytułu prawnego do lokalu pozwani zawarli umowę najmu tego mieszkania. Nawet gdyby taka umowa najmu po 1997r. została zawarta przez W. H., to została skutecznie wypowiedziana w związku z treścią pisma z dnia 02.12.2014r. wzywającego do zapłaty zaległości w wyznaczonym terminie 14 dni i uprzedzającym o wytoczeniu powództwa o zapłatę oraz o eksmisję.

Reasumując dla Sądu nie było wątpliwości, iż pozwani zajmują lokal mieszkalny przy ul. (...) bez tytułu prawnego.

Na datę rozstrzygnięcia faktycznie w lokalu zamieszkują tylko pozwani D. H. i Ł. H., lecz w mieszkaniu nadal znajdują się rzeczy pozostałych pozwanych. E. S. nadal jest tam zameldowana na stałe. W połowie sierpnia 2016r. przejawiała wolę powrotu do tego mieszkania. K. S. i W. S. (1), pomimo iż z pobytu stałego pod tym adresem zostali wymeldowani, to nadal znajdują się tam ich rzeczy w dwóch pokojach, które zajmowali przed wyprowadzeniem. W ocenie Sądu powyższe okoliczności uzasadniały orzeczenie o obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu w stosunku do wszystkich pozwanych.

Z tych przyczyn, przy zastosowaniu art. 222§1 k.c. Sąd orzekł jak w pkt I.

Art.15 ust.1 u. o o.p.l. statuuje współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanych. W ocenie Sądu ma ono także charakter współuczestnictwa jednolitego (przynajmniej w zakresie dotyczącym obowiązku opuszczenia lokalu) – art.73§2 k.p.c., ponieważ z przepisu ustawy wynika, że wyrok dotyczyć ma niepodzielnie wszystkich zajmujących dany lokal. Zatem czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających. Z tego powodu, pomimo iż pozwani E. S., K. S. i W. S. (1) nie zajęli stanowiska w sprawie i nie stawili się na rozprawę, a prawo swoje wywodzili od babki i matki – pozwanej D. H., która zajęła w sprawie stanowisko – wyrok względem pozwanych S. nie jest zaoczny.

Na podstawie art. 14 ust.1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust.3).

Pozwani swoje prawo do zajmowania lokalu wywodzili od W. H., który był członkiem Spółdzielni uprawnionym do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który został wykluczony z grona członków Spółdzielni w 1997r. Sąd uznał, iż pomimo wykluczenia z kręgu członków Spółdzielni osoby, od której pozwani wywodzili swoje prawo do lokalu, należy ich uważać za byłych lokatorów w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 1 w zw. z art.14 u.o.p.l. (tak uchwała SN z dnia 04.10.2002r. III CZP 60.02 OSNC 2003/9/118, Prok i pr.-wkł 2003/2/36, Wokanda 2003/4/6, Wokanda 2002/11/8, M.Prawn. 2003/1/8, Biul. SN 2002/10/9, uchwała SN z dnia 21.12.2010r. III CZP 109/10 OSNC 2011/9/94, LEX 653570, w.sn.pl, Biul. SN 2010/12/13, wyrok SN z dnia 14.02.2008r. II CSK 484/07 LEX 496377, wyrok SN z dnia 21.03.2006r. V CSK 185/05 OSNC 2006/12/208, Biul. SN 2006/6/8, M.Prawn.2007/7/370).

Co do pozwanych D. H. i Ł. H., którzy faktycznie zamieszkują w lokalu przy ul. (...): od lat 70-tych D. H., od urodzenia Ł. H. i nie dysponują prawem do innego lokalu mieszkalnego – Sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę treść art.14 ust.7 w zw. z ust. 4 pkt 2 w stosunku do pozwanej D. H. i pkt 5 w stosunku do pozwanego Ł. H. – wobec dysponowania odpowiednio przez pozwaną orzeczeniem o niepełnosprawności oraz przez pozwanego statusem osoby bezrobotnej, zajmowaniem lokalu należącego do Spółdzielni jeszcze przed 01.01.2005r., brakiem innego lokalu niż dotychczas używany – Sąd uznał, że zachodzi przypadek obligatoryjnego orzeczenia o lokalu socjalnym w stosunku do tych pozwanych. Nawet przy przyjęciu odmiennego zapatrywania przyznanie tym pozwany prawa do lokalu socjalnego znajduje podstawę w świetle zasad współżycia społecznego z art.24 u.o.p.l.

Sąd nie podzielił stanowiska interwenienta ubocznego, zdaniem którego pozwani nie spełniają kryterium dochodowego z uchwały Rady Miasta. Ł. H. nie posiada żadnego stałego dochodu. Pozwanej D. H. przysługuje prawo do emerytury w wysokości 1.400,00zł miesięcznie, zatem wykraczającej poza uprawniający próg: 40% najniższej emerytury to 353,02zł (najniższa emerytura od 01.03.2016r. 882,56zł Komunikat Prezesa ZUS z dnia 15.02.2016r. www.zus.pl). Zdaniem Sądu akt rangi podstawowej nie może niwelować obowiązku wynikającego z ustawy.

Z tych przyczyn przy zastosowaniu przepisów powyżej przytoczonych Sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych D. H. i Ł. H. jak w pkt II.

Co do pozwanych E. S., K. S. i W. S. (1) Sąd nie orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego, ponieważ mogą zamieszkać w innym lokalu. Wniosek ten Sąd wywiódł z dotychczasowego sposobu zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. E. S. od kilku miesięcy, bo od marca 2016r. mieszkała w innym lokalu, choć nie jest znany jej tytuł prawny do tego lokalu. K. S. zamieszkuje poza granicami kraju, wymeldował się z G.. Podobnie W. S. (1), zamieszkująca w R..

Skoro wymienieni pozwani faktycznie zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, to nie zachodzą przesłanki do orzeczenia wobec nich prawa do lokalu socjalnego z uwagi na dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną (art.14 ust.3 u.o.p.l.). Biorąc powyższe za podstawę Sąd orzekł o braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do E., K. i W. S. (1) jak w pkt III.

Stanowisko strony powodowej zostało uwzględnione niemal w pełni. Strona powodowa oraz interwenient uboczny byli reprezentowani przez zawodowych pełnomocników ustanowionych z wyboru, uiścili opłatę od pozwu 200,00zł (k.1) oraz opłatę od interwencji 40,00zł (k.18). Pozwani działali osobiście. Pomimo iż pozwanych potraktować należy jako przegranych w sprawie, a rozliczenie w przedmiocie kosztów w takiej sytuacji reguluje art.98 k.p.c., w ocenie Sądu zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek z art.102 k.p.c., dający podstawę do odstąpienia od obciążenia pozwanych kosztami procesu. Pozwani nie posiadają stałych zarobkowych źródeł dochodu (pozwani H.) lub nie są one znane co do wysokości (w przypadku pozwanych S.), niniejsza sprawa wynika z posiadanego przez nich zadłużenia za lokal, który muszą opuścić. Z tego powodu Sąd orzekł o kosztach jak w pkt IV.

SSR Joanna Zaryczny