

Sygn. akt. II C 329/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Ewa Guczyńska - Miśkiewicz

Protokolant Piotr Raś

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko **K. M.**

z udziałem interwenienta ubocznego **Miasta Ł.**

o **eksmisję**

1. **nakazuje K. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z należącym do niej mieniem;**
2. **ustala, że K. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;**
3. **nakazuje wstrzymanie eksmisji K. M. do czasu złożenia jej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**
4. **nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 marca 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w Ł.wniosła o nakazanie pozwanej K. M.opróżnienie lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem (...)i położonego w Ł.przy ulicy (...)wraz z mieniem i osobami, które swoje prawa do niego wywodzą. Powódka wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego, według norm przepisanych, przy uwzględnieniu również kwoty 17,00 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego. Powódka wniosła również o zawiadomienie Gminy M.Ł.o toczącym się postępowaniu, celem umożliwienia jej przystąpienia do sprawy w charakterze interwenienta procesowego. (pozew –k. 2-4)

W piśmie procesowym z dnia 17 kwietnia 2015 roku interwenient uboczny Miasto Ł. zgłosił przystąpienie do sprawy w charakterze uczestnika postępowania wnosząc o nie orzekanie o przyznaniu pozwanej lokalu socjalnego, w szczególności z uwagi na ograniczone zasoby gminy w zakresie lokali socjalnych. Miasto Ł. wniosło nadto o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (pismo procesowe Miasta Ł. –k.35)

Podczas rozprawy w dniu 26 maja 2015 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, a w razie jego uwzględnienia o przyznanie na jej rzecz lokalu socjalnego. (protokół –k. 44)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 maja 1988 roku pozwanej K. M. przyznany został lokal o nr (...) znajdujący się w budynku przy ulicy (...) w bloku o nr (...) w Ł., co nastąpiło na podstawie uchwały Spółdzielni Mieszkaniowej (...). (decyzja o przydziale mieszkania –k. 11)

Powódka wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 40.272,42 zł z tytułu zaległości za opłaty eksploatacyjne w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Pozwana odebrała pismo w dniu 24 lutego 2014 roku. (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru –k. 19-20)

Rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. uchwałą z dnia 27 lutego 2014 roku postanowiła wykluczyć ze spółdzielni pozwaną K. M., z uwagi na zaległości w opłatach za używanie lokalu za okres około 46 miesięcy, na łączną kwotę 33.030,49 zł. (uchwała z dnia 27 lutego 2014 roku –k.12)

Pismem z dnia 28 lutego 2014 roku powódka poinformowała pozwaną o podjęciu uchwały, załączając jej kopie, oraz pouczyła pozwaną o sposobie i terminie złożenia zaskarżenia. (pismo z dnia 28 lutego 2014 r. –k.13)

Na skutek odwołania złożonego przez pozwaną Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uchwałą z dnia 5 czerwca 2014 roku postanowiła utrzymać w mocy zaskarżoną uchwałę. K. M. została poinformowana o treści wskazanej powyżej uchwały oraz została poinformowana o możliwości odwołania się od uchwały do Sądu. Jednocześnie powódka poinformowała pozwaną, że w przypadku spłaty przez nią całości zadłużenia w stosunku do powódki wraz z jednoczesnym comiesięcznym wpłacaniem bieżącego czynszu, będzie się mogła ubiegać o ponowne przyjęcie przez Zarząd Spółdzielni w poczet jej członków. (pismo z dnia 10 czerwca 2014 roku –k.15)

Od powyższej uchwały pozwana odwołała się do Sądu Okręgowego w Łodzi wnosząc o uchylenie uchwały, który oddalił powództwo w całości wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt IIC 1086/14. Wyrok w tej sprawie jest prawomocny. (okoliczności bezsporne, zeznania pozwanej -k.44-45)

Pozwana K. M. jest emerytowaną nauczycielką. W przedmiotowym lokalu mieszka sama, jej syn zamieszkuje w R., gdzie najmuje mieszkanie. Utrzymuje się z emerytury, która po potrąceniach komorniczych, wynosi 1039 zł. Z tej kwoty spłaca również miesięczne raty kredytu o wysokości 350 zł, który zaciągnęła dla osoby trzeciej, a z pozostałej kwoty opłaca energię elektryczną i wodę w lokalu. Pozwana nie leczy się. W chwili obecnej nie posiada żadnego prawa do przedmiotowego lokalu, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł., nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna oraz że jest zgłoszona do ubezpieczenia zdrowotnego z tytułu pobierania emerytury w wysokości 1780,95 zł (zeznania pozwanej -k.44-45, pismo z PUP Ł.- k.30. pismo Ośrodka Pomocy (...) w Ł.-k.32,pismo ZUS –k.33)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów lub ich kopii oraz na podstawie zeznań pozwanej K. M.. Sąd uznał zgromadzony w sprawie materiał dowodowy za wiarygodny. Autentyczność dokumentów nie była kwestionowana przez strony postępowania. Sąd również nie powziął żadnych wątpliwości w tej materii. Sąd dał również wiarę zeznaniom strony pozwanej, które były rzeczowe.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania eksmisji jest przepis 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną w/w

regulację prawną konieczne jest więc ustalenie czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż powodowa Spółdzielnia jest bezspornie właścicielem przedmiotowego lokalu, a pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powoda prawo do władania rzeczą- lokalem mieszkalnym, oznaczonym numerem (...)i położonym w Ł.przy ulicy (...).

W przedmiotowej sprawie wobec długotrwałego zalegania z opłatami przez pozwaną, podjęta została uchwała o wykluczeniu pozwanej ze spółdzielni, a pozwana bezskutecznie odwoływała się w trybie wewnątrzspółdzielczym oraz sądowym. Wobec faktu, iż po wykluczeniu z członkostwa ze spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło (art. 11 ust.1 ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz. U. 2013, poz.1222), a strony nie zawarły żadnej umowy, która usankcjonowałaby dalsze zamieszkiwanie pozwanej w przedmiotowym lokalu, należało uznać, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. W myśl art. 7 ust. 1 w/w ustawy 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 dostarczenia innego lokalu. W przedmiotowej sprawie pozwana nie opróżniła lokalu do czasu zamknięcia rozprawy (w dniu 22 lipca 2014 r.), a zatem żądanie powoda zawarte w pozwie jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie.

Mając powyższe na względzie, Sąd uwzględnił powództwo i orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku, nakazując pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem, którym włada.

Przedmiotem postępowania dowodowego były także okoliczności mające wpływ na ocenę uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 t.j.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Natomiast w myśl art. 14 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz osób sprawujących nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałych, kobiet w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego, osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Bezspornym w sprawie jest, że pozwana korzystała z lokalu na podstawie przydziału z 1988 r., a zatem zastosowanie ma w/w przepis. Przede wszystkim należy zaznaczyć, iż przepis art. 14 ust. 4 wskazanej ustawy dotycząc sytuacji obligatoryjnego przyznania lokalu socjalnego, zaś art. 14 ust. 3 reguluje kwestię fakultatywnego przyznania lokalu socjalnego. Jak wskazuje się w doktrynie „szczególna ochrona, polegająca na zakazie orzeczenia o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, obejmuje krąg osób wymienionych w ustawie, których uprzywilejowana pozycja ma takie znaczenie, że ocena według kryteriów z art. 14 ust. 3 OchrLokU nie znajduje wobec nich zastosowania. Dopiero w razie stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego, zadaniem sądu jest rozważenie, czy za jego przyznaniem przemawiają okoliczności określone w tym przepisie” (el/ SPP T. 8 red. Panowicz-Lipska 2011 wyd. 2). W okolicznościach niniejszej sprawy ustalono, że pozwana K. M. nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł., nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna oraz że jest zgłoszona do ubezpieczenia zdrowotnego z tytułu pobierania emerytury w wysokości 1780,95 zł. Mimo takich ustaleń Sąd uznał, że przyznanie pozwanej lokalu socjalnego konieczne jest jednak w oparciu o art. 14 ust. 3 ustawy, bowiem

sytuacja finansowo-życiowa pozwanej nie jest dobra. Z uwagi na zaciągnięte zobowiązania na rzecz osób trzecich część, i tak niewysokiej emerytury zajmowana jest przez komornika sądowego. Pozostałą część swojej emerytury pozwana przeznaczona na spłatę kredytu i opłaty za energię elektryczną i wodę w lokalu oraz na bieżącą egzystencję. Sytuacja rodzinna pozwanej nie pozwala jej na zamieszkanie u syna, który nie ma własnego mieszkania, a który obecnie zamieszkuje w R., czy też u swojej siostry, która utrzymuje się z emerytury niższej niż pozwanej. Wobec tego Sąd uznał, że koniecznym jest przyznanie pozwanej lokalu socjalnego, bowiem brak takiego rozstrzygnięcia miałoby dla pozwanej zbyt daleko idące negatywne konsekwencje, których pozwanej nie udałoby się podźwignąć.

. Należy podkreślić, że celem ustawodawcy wyrażonym w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jest zapewnienie opieki ze strony właściwych gmin osobom potrzebującym, które ze względu na m.in. bezrobocie, chorobę lub inne zdarzenia losowe, nie są w stanie poradzić sobie samodzielnie. Sąd podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy jeszcze na gruncie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkalnych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), jednakże aktualne także w świetle obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym, szczególną sytuacją przemawiającą za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego jest przypadek kiedy powodem, który doprowadził do eksmisji jest niedostatek będący rezultatem trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej byłego najemcy, a zaniechania złagodzenia skutków orzekanej eksmisji przez przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nie daje się pogodzić ze względami natury moralnej i społecznej (OSNC 2000 r., Nr 11, poz. 195). W związku z powyższym Sąd w punkcie 2 wyroku orzekł o istnieniu po stronie pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Jednocześnie stosownie do treści przepisu art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie lokatorów do czasu przedstawienia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, Sąd w punkcie 3 wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia spornego lokalu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jak słusznie wskazuje się w piśmiennictwie obciążenie strony, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną art. 98§1 k.p.c., całością lub nawet tylko częścią kosztów procesu może w okolicznościach konkretnej sprawy pozostawać trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współzycia społecznego. Z tego względu ustawodawca przewidział specjalne unormowanie pozwalające nie obciążać strony przegrywającej (powoda, pozwanego) obowiązkiem zwrócenia przeciwnikowi całości lub części kosztów. Przepis artykułu 102 nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych "szczególnie uzasadnionych" wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. (tak : Grzegorz Misiurek w: Komentarz do art. 102 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex/el 2013).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zasada odpowiedzialności za wynik sprawy przewidziana w art. 98 § 1 k.p.c. nie dałaby się pogodzić ze względami słuszności. Pozwana znajduje się w ciężkiej sytuacji finansowej i rodzinnej, która omówiona została w poprzedniej części uzasadnienia. Ponadto pozwana nie miała możliwości wcześniejszego opróżnienia lokalu i ubiegania się o lokal socjalny, z uwagi na brak jakiegokolwiek możliwości do zamieszkania, choćby chwilowo, w innym lokalu. Tym samym pozwana zmuszana była do oczekiwania na rozstrzygnięcie Sądu w przedmiocie ustalenia jej prawa do lokalu socjalnego i złożenia przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania oparł na przepisie art. 102 k.p.c. nie obciążając pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz interwenienta ubocznego Miasta Ł..