

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. wniósł o nakazanie pozwanemu W. M. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany W. M. wniósł o oddalenie powództwa.

Gmina Miejska C. wносиła o ustalenie, że pozwanemu W. M. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 maja 2022 r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu na wniosek pozwanego W. M..

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2022 r. Sąd zwolnił pozwanego W. M. od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. (bezsporne).

Budynek mieszkalny położony w C. przy ul. (...) jest budynkiem specjalnego przeznaczenia. Nosi nazwę (...). Prawo do zamieszkiwania w nim mogą uzyskać wyłącznie osoby nieczynnie zawodowo tj. przebywające na emeryturach lub stałych rentach. Zastrzeżenie dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania (uchwała nr 4/2013 k. 10, regulamin k. 11).

Spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu przysługiwało od 1995 r. Z. M. (przydział lokalu k. 8 – 9).

Od 2004 r. wraz z Z. M. zamieszkiwał jej syn W. M., który został zameldowany w przedmiotowym lokalu w 2006 r. (bezsporne).

Z. M. zmarła dnia 4 sierpnia 2021 r. (odpis skrócony aktu zgonu k. 12).

Lokal mieszkalny pozostaje nadal w dyspozycji W. M., który pomimo wezwania do jego opuszczenia i opróżnienia, nie zwrócił go do zasobów Spółdzielni. Ponosi koszty utrzymania lokalu mieszkalnego (bezsporne).

W. M. ma ukończone 62 lata. Od marca 2022 r. otrzymuje świadczenie przedemerytalne. Nie posiada innych źródeł utrzymania. Nie ma nikogo na utrzymaniu (zeznania pozwanego W. M. k. 97 – 98).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie oraz zeznań pozwanego W. M., których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony procesu.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. o nakazanie pozwanemu W. M. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...), wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwany W. M. zajmuje lokal mieszkalny, wchodzący w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C., do którego spółdzielcze lokatorskie prawo przysługiwało jego matce Z. M., mający jednak szczególne przeznaczenie wynikające z § 3 regulaminu przyznawania prawa do mieszkań w

(...) w C.. Przepis ten ogranicza krąg osób uprawnionych do otrzymania prawa do lokalu mieszkalnego w tym budynku mieszkalnym na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa najmu do osób nieczynnych zawodowo tj. przebywających na emeryturach lub stałych rentach. Zastrzeżenie to dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Bezspornym jest, że pozwany W. M. nie spełnia warunków uprawniających do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego w rozumieniu przepisów powołanego powyżej regulaminu.

Wskazać należy, że spółdzielcze lokatorskie prawo do spornego lokalu mieszkalnego wygasło z dniem 4 sierpnia 2021 r. wskutek śmierci Z. M.. Pozwany W. M. utracił zatem tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego jako osoba wywodząca swoje prawo od Z. M..

Wskazać należy, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, a zatem wygasa z chwilą śmierci członka spółdzielni, któremu przysługiwało (§ 61 ust 3 w zw. z § 65 ust. 1 statutu). Przepisy statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. stanowią w tym zakresie powtórzenie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 3 ust. 6 ppkt 1 w zw. z art. 9 ust. 3 cyt. ustawy).

Należy również podkreślić, że zgodnie 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 dostarczenia innego lokalu.

Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem przepis art. 7 ust. 1 cyt. ustawy należy stosować w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, bowiem zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy lokatorem, którego prawa ustawa chroni, jest nie tylko najemca lokalu, lecz także osoba używająca lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Takim innym tytułem jest spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie I ACa 510/19).

Osoba, która utraciła tytuł prawny do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, jest zatem lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy i przysługuje jej, w warunkach określonych w art. 14 tej ustawy, w przypadku eksmisji, prawo do lokalu socjalnego.

Wskazać należy, że – co do zasady – zgodnie z art. 14 cyt. ustawy, 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, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W sprawie brak jest okoliczności uzasadniających przyjęcie, że pozwanemu W. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wskazać należy, że w sprawie nie zachodzą okoliczności szczególne uzasadniające przyznanie pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Niewątpliwie, dochody pozwanego W. M. nie są wysokie, korzysta obecnie ze świadczenia przedemerytalnego. Ponosi koszty utrzymania zajmowanego lokalu mieszkalnego. Tym niemniej, należy mieć na uwadze, specjalne przeznaczenie lokali mieszkalnych w budynku (...), ograniczające krąg osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym budynku, również co do osób wspólnie zamieszkujących, których to warunków pozwany W. M. nie spełniał od chwili zamieszkania w lokalu. Dalsze zamieszkiwanie pozwanego W. M. w lokalu uniemożliwia wypłatę przez (...) w C. osobom uprawnionym tj. spadkobiercom Z. M. wartości rynkowej lokalu, gdyż warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu mieszkalnego (art.

11 ust. 2¹ w zw. z art. 11 ust. 2⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych), co stanowi – w ocenie Sądu – naruszenie zasad współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc, obciążając obowiązkiem ich zwrotu pozwanego W. M. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.. Wysokość należnych powodowi kosztów procesu wynosi 457,00 zł, w tym 200,00 zł tytułem opłaty sądowej, 257,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda Sąd ustalił stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Dodatkowo wskazać należy, że wprawdzie pozwany W. M. korzystał z niniejszej sprawie z dobrodziejstwa zwolnienia od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych, jednakże – zgodnie z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.