Sygn. akt: I C 123/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	stażysta Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2016 r. w G.

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

przeciwko B. A., M. Z., P. Z.

L. G.

przy udziale interwenienta ubocznego – Gminy M. G.

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanym M. Z., P. Z. i L. G., aby opuściły, opróżniły i wydały powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.

II. Orzeka, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego

III. Wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty najmu lokalu socjalnego

IV. Umarza postępowanie w stosunku do B. A.

V. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

IC 123/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w G. wniosła o nakazanie aby pozwane B. A., M. Z., P. Z. i L. G. opuściły, opróżniły i wydały powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś pozwane nie posiadają do niego tytułu prawnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało wcześniej M. A., jednakże wygasło na skutek pozbawienia go członkostwa w spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej spółdzielni z 29 lipca 2015 r.

W toku postepowania okazało się, że B. A. nie zamieszkuje w spornym lokalu, z związku z czym postępowanie w stosunku do niej zostało umorzone wobec skutecznego cofnięcia pozwu.

Pozostałe pozwane nie zakwestionowały żądania pozwu co do zasady, przyznając, iż powódka może domagać się ich eksmisji z uwagi na brak tytułu prawnego do lokalu.

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G. wnosząc o uwzględnienie powództwa i nieprzyznawanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...) zajmowany przez pozwane.

/okoliczność bezsporna /

Pozwana M. Z. wraz z córkami P. Z. i małoletnią L. G. zamieszkuje w lokalu od 2014 r. na podstawie umowy najmu zawartej z M. A.. W dacie zawarcia tej umowy M. A. przysługiwało w stosunku do lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo, które wygasło na skutek wykluczenia M. A. z grona członków spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 29 lipca 2015 r. Powodem wykluczenia M. A. z grona członków spółdzielni było posiadanie przez niego zaległości w opłatach mieszkaniowych

/bezsporne/

Pozwana M. Z. pracuje na pół etatu z najniższym wynagrodzeniem krajowym. Otrzymuje alimenty na obie córki w łącznej kwocie 1050 zł. P. Z., jest pełnoletnia, jest uczennicą szkoły zawodowej. Łączny dochód w rodzinie pozwanych nie przekracza 2000 zł miesięcznie. Pozwana M. Z. korzysta z pomocy społecznej w postaci zasiłków celowych z MOPS na zakup żywności, odzieży, czy dożywiania dzieci w szkołach.

/okoliczności bezsporne, nadto – informacja z MOPS – k 46 - 54./

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny, wobec czego rozstrzygnięcie sprawy zależało od prawnej oceny ustalonych powyżej okoliczności faktycznych. Został on poparty niekwestionowanymi przez strony dokumentami dołączonymi do pozwu i pism procesowych.

Żądanie powódki opiera się na przepisie art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Warunkiem zatem uwzględnienia roszczenia windykacyjnego, o którym mowa powyżej jest ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, a pozwany włada nią bez tytułu prawnego.

Istnienie w sprawie niniejszej pierwszej ze wskazanych wyżej przesłanek nie może budzić żadnych wątpliwości, bowiem prawo własności powódki co do spornego lokalu nie zostało zakwestionowane.

Przesądziwszy powyższe należało ustalić, czy pozwane posiadają skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania lokalem. W sprawie bezspornym było, że pozwana M. Z. zawarła umowę najmu spornego lokalu z M. A. w listopadzie 2014 r. Poza sporem pozostawała również okoliczność, że M. A. był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, ale prawomocna uchwałą Rady Nadzorczej pozbawiono go członkostwa w spółdzielni z uwagi na zaległości w opłatach za mieszkanie, przekraczające znacznie trzykrotne okresy płatności. W dacie podjęcia uchwały o wykluczeniu pozwanej z grona członków spółdzielni obowiązywał przepis art. 11.1 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych w następującym brzmieniu: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora niż to wynika z przepisów tego artykułu. W konsekwencji należy uznać, iż wykluczenie z grona członków spółdzielni osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu winno się odbyć z zachowaniem rygorów, o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. I tak, art. 11 powołanej ustawy stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w przepisie tego artykułu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z przepisem zawartym w ust. 2 pkt. 2 art. 11 wypowiedzenie z powodu zalegania z zapłatą czynszu powinno nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem, że lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności

Jak wynika z powyższego, spółdzielnia może wykluczyć z grona swych członków osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jeżeli, ta zalega z opłatami za co najmniej trzy pełne okresy płatności, oraz, jeżeli wezwała lokatora do uiszczenia zaległych opłat w terminie jednego miesiąca uprzedzając o zamiarze wykluczenia. Istotnym jest przy tym, że Sąd orzekający w sprawie o eksmisję z lokalu mieszkalnego nie jest uprawniony - w razie niezaskarżenia uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni mieszkaniowej - do ustalenia, że nie doszło do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek niezachowania przesłanek określonych w art. 11 ust. 8 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 2 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 ze zm.).III CZP 81/04 (uchwała SN 2005.02.09 OSNC 2005/12/204).

W toku postępowania niekwestionowanym było, iż M. A. zalegał z zapłatą czynszu najmu przez okres znacznie przekraczający trzy miesiące oraz, że uchwała o wykluczeniu go z grona członków spółdzielni nie została zaskarżona.

W świetle powyższego należało uznać, że powódka w drodze podjętej uchwały 63/14 - 17 skutecznie pozbawiła M. A. tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Wprawdzie M. A. był uprawniony do zawarcia z pozwaną M. Z. umowy najmu lokalu bez zgody spółdzielni (art. 9 .7. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) jednakże tytuł prawny pozwanej jako pochodny od tytułu prawnego M. A. ustał z chwilą wygaśnięcia przysługującego mu lokatorskiego prawa do lokalu.

Dlatego Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Konsekwencją przyjęcia takiego stanowiska była wynikająca z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego konieczność orzeczenia o istnieniu po stronie pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego względnie o braku takiego uprawnienia.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora.

Przepis art. 14 ust. 4 ustawy stanowi z kolei, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

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, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) 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)bezrobotnych,

6)osoby spełniającej 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.

Jak wynika z analizy powyższych przepisów w stosunku do pozwanych sąd nie miał obowiązku przyznawania lokalu socjalnego na podstawie art. 14.4 ustawy, ponieważ pozwane wprawdzie były lokatorami w rozumieniu art. 2.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (zamieszkały w lokalu na podstawie skutecznie zawartej umowy najmu z M. A., co nie zostało zakwestionowane), jednakże ich tytuł prawny do zajmowania lokalu nie wywodził się bezpośrednio ze stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową.

Niezależnie jednak o tego, Sąd uznał, że z uwagi na trudna sytuacje materialna i życiową pozwanych, przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego jest jedynym wyjściem pozwalającym uchronić je przed bezdomnością. Należy zauważyć, że pozwana M. Z. samotnie wychowuje dwie córki. Wprawdzie P. Z. jest już pełnoletnia, jednakże pozostaje na utrzymaniu matki będąc uczennicą szkoły zawodowej. L. G. ma z kolei 6 lat. Jedynym dochodem rodziny są alimenty otrzymywane na rzecz córek w kwocie 1050 zł oraz wynagrodzenie M. Z. wynoszące faktycznie (z uwagi na niepełny wymiar czasu pracy) ½ najniższego wynagrodzenia miesięcznego w kraju. Trudną sytuację materialna pozwanych potwierdza też długoletnia pomoc Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej udzielana w formie zasiłków celowych na żywność czy zakup odzieży, a także dofinansowania obiadów w szkołach. Dalej należy zauważyć, że e toku postępowania nie zarzucano pozwanym niewłaściwego korzystania z lokalu, naruszania porządku domowego czy jakichkolwiek nagannych zachowań, które mogłyby negatywnie wpłynąć na ocenę uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanych na rzecz powodów kwotę 200 zł z tytułu opłaty od pozwu, 120 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.