

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 września 2016 roku, wydanym w sprawie z powództwa O. Spółdzielni Mieszkaniowej w O., Sąd Rejonowy w Zgierzu nakazał eksmisję M. J. (1) i M. J. (2) z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...); nie przyznał pozwanym prawa do lokalu socjalnego i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że 1 sierpnia 1972 roku M. J. (1) z mężem otrzymali przydział lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...), składającego się z jednej izby o łącznej powierzchni użytkowej 24,28 m<sup>2</sup>. Pozwana nie uiszczała czynszu. Uchwałą Rady Nadzorczej O. Spółdzielni Mieszkaniowej z 28 grudnia 1993 roku została skreślona z listy członków spółdzielni z powodu uchylania się od wnoszenia opłat czynszowych. Mimo to M. J. (1) nadal zajmowała przedmiotowy lokal nie płacąc czynszu i innych opłat.

O. Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. dysponuje kilkoma tytułami wykonawczymi, wystawionym zarówno wobec M. J. (1), jak i wobec obojga pozwanych. Na ich podstawie prowadzone są postępowania egzekucyjne przeciwko dłużnikom celem wyegzekwowania należności pieniężnych.

Od maja 2014 roku pozwani dokonują spłat zaległości za lokal położony w O. przy ulicy (...) lok. 18.

M. J. (1) jest emerytką. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1160 złotych. Część emerytury jest potrącana przez komornika na poczet zaległości czynszowych. M. J. (2) od marca 2015 roku jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę z wynagrodzeniem w wysokości 1700 złotych netto. Z tej kwoty komornik ściąga mu zaległe alimenty. Na życie pozostaje mu kwota 600 złotych.

Sąd Rejonowy ocenił powództwo jako zasadne.

Stosownie do art. 24 § 1 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210) spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut określa przyczyny wykreślenia. W myśl art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa m.in. z chwilą ustania członkostwa. Obowiązujący w powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień wydania uchwały nr 30 z 28.12.1993 r. statut w § 55 przewidywał, że wykreślenie może nastąpić z powodu uporczywego uchylania się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, polegającego na uchylaniu się od wnoszenia opłat czynszowych. Zgromadzony materiał dowodowy potwierdza, że były podstawy do podjęcia uchwały o wykluczeniu pozwanej z listy członków spółdzielni. Tym samym M. J. (1) w grudniu 1993 roku utraciła tytuł prawny do zajmowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Tytułu do jego zajmowania nie ma także M. J. (2), który wprowadził się do matki w 2013 roku.

W konsekwencji obecnie pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do zajmowania lokalu. Powódka na podstawie art. 222 § 1 k.c. mogła skutecznie żądać wydania jej lokalu.

Rozważając kwestię przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego, Sąd I instancji wskazał na art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150). Wymaga on orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu, bądź o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób, których nakaz dotyczy. 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy.

W niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego przyznania lokalu socjalnego wymienione w powołanym wyżej przepisie. Pozwana M. J. (1) utrzymuje się z emerytury w wysokości 1160 złotych miesięcznie, a jej syn z wynagrodzenia za pracę w wysokości 1700 złotych miesięcznie. Nie spełniają oni zatem kryteriów do korzystania z pomocy opieki społecznej i faktycznie nie korzystają z tej pomocy. Uchwała nr XI/92/07 Rady Miasta Z. z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały XXXVI/391/2001 Rady Miasta Z. z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Z. nie przewiduje przy tym odrębnych przesłanek przyznania lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku wnieśli oboje pozwani. Zaskarżyli wyrok w całości domagając się „wstrzymania eksmisji” dopóki nie ustabilizuje się ich sytuacja finansowa. W uzupełnieniu apelacji wnieśli o uchylenie wyroku.

Apelujący głównie akcentowali swoją trudną sytuację materialną i życiową.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest częściowo zasadna i jako taka skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Pozwani sporządzili apelację samodzielnie. Zawarli w niej wnioski o „wstrzymanie eksmisji” oraz o „czasowe uchylenie wyroku”. Należało zatem uznać, że kwestionują orzeczenie w całości, choć nie sformułowali konkretnych zarzutów apelacyjnych. Apelujący nie zakwestionowali prawidłowości ustaleń faktycznych, nie zaprzeczali okolicznościom ustalonym przez Sąd Rejonowy, a dotyczącym braku ich prawa do zajmowania lokalu mieszkalnego oraz istnienia zaległości w opłatach na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie budzi wątpliwości prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. W konsekwencji należy podzielić ocenę prawną co do braku prawa pozwanych do zajmowania przedmiotowego mieszkania i uzasadnionej podstawy prawnej do żądania wydania lokalu powódce.

Odmienne wypada natomiast ocena prawa pozwanej M. J. (1) do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy trafnie przytoczył przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) jako podstawę prawną orzeczenia o uprawnieniu pozwanych (bądź jego braku) do otrzymania lokalu socjalnego. Ustęp 4 tego przepisu zawiera zamknięty katalog uprawnionych obligatoryjnie do uzyskania lokalu socjalnego. Trafna jest ocena Sądu Rejonowego, że pozwani nie należą do żadnej z grup osób, wymienionych w omawianym przepisie. Nie wyłącza to jednak możliwości przyznania im prawa do lokalu socjalnego na zasadach ogólnych, wynikających z art. 14 ust. 3 powoływanej ustawy.

Sąd I instancji obowiązany był rozważyć nie tylko, czy pozwany obligatoryjnie należy przyznać prawo do lokalu socjalnego ze względu na treść art. 14 ust. 4 i 7 ustawy, ale również czy ze względu na ich szczególną sytuację materialną i rodzinną taki lokal nie powinien być przyznany. W tym kontekście należy zauważyć, że M. J. (1) ma ukończone 71 lat. Jest emerytką, a jej świadczenie nie przekracza 1200 złotych miesięcznie brutto. Zważywszy na wiek pozwanej i związaną z tym niemożliwość zarobkowania oraz wysokość emerytury, nie jest uprawniony wniosek o możliwości zaspokojenia przez nią potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Nawet gdyby wobec pozwanej nie toczyło się postępowanie egzekucyjne, to wysokość świadczenia netto wynosi około 1000 złotych. Jest to wprawdzie stała kwota, lecz niska, wystarczająca na zaspokojenie podstawowych potrzeb, takich jak wyżywienie, niezbędne środki czystości, ubranie, leki. Wynajęcie mieszkania na wolnym rynku przekracza możliwości finansowe pozwanej. Przy tym nie może ona liczyć na finansową pomoc syna, którego dochody kształtują się na poziomie najniższego wynagrodzenia krajowego i który obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym. Nie można tracić z pola widzenia, że pozwana od wielu lat zajmuje mieszkanie bez tytułu prawnego. Z drugiej jednak strony powódka tę sytuację toleruje od 1993 roku, tj. od czasu utraty przez M. J. (1) członkostwa w spółdzielni i prawa do lokalu. Skoro

powódka przez ponad 20 lat zwlekała z eksmisją pozwanej, to przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego nie narusza zasad współżycia społecznego.

Odmienne wypada ocena sytuacji życiowej pozwanego M. J. (2). Jest on człowiekiem w pełni sił, bez problemów zdrowotnych, ma wyuczony zawód. Zatem może i powinien poszukiwać dodatkowych źródeł zarobkowania, by zarówno sprostać ciężącemu na nim obowiązkowi alimentacyjnemu, jak i we własnym zakresie zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe.

Reasumując: przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia uzasadniają jego zmianę w pkt 2 - w zakresie prawa M. J. (1) do otrzymania lokalu socjalnego – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W konsekwencji orzec należało o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego, opisanego w punkcie 1 wyroku w stosunku do pozwanej do czasu złożenia jej przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów ...). W pozostałym zakresie apelacja, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Wprawdzie apelacja pozwanych w znacznej części nie została uwzględniona, ale za zastosowaniem zasady słuszności przy orzekaniu o kosztach postępowania drugoinstancyjnego przemawia ich trudna sytuacja. Znalazła ona wyraz w zwolnieniu pozwanych od opłaty od apelacji w całości. Pozwani w sprawie działali samodzielnie i samodzielnie formułowali apelację. Miało to wpływ na sposób sformułowania apelacji (co wprost potwierdza jej treść) i zakresu zaskarżenia. Niewątpliwie pozwany chodziło o dostrzeżenie ich trudnej sytuacji materialnej i życiowej. Ich oczekiwanie, przynajmniej częściowo, było zasadne.