

Sygn. akt II C 949/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: staż. P. O.

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko M. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje M. B. aby opróżnił i wydał powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ul. (...);
2. orzeka o braku uprawnienia pozwanego M. B. do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od M. B. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II C 949/15

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 20 listopada 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Towarzystwo (...) w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o nakazanie pozwanemu M. B. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ul. (...) w Ł. wraz ze znajdującym się w nim mieniem. Ponadto powódka zażądała zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania sądowego i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska, powódka podała, że pozwany otrzymał przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w wyniku przetargu odbytego w dniu 27 listopada 2001 roku. Wskazano, że pozwany zaprzestał wnoszenia należnych opłat związanych z zamieszkiwaniem w związku z czym uchwałą nr 15/13 dokonano wykreślenia pozwanego z grona członków spółdzielni. Pozwany nie zareagował na ostateczne wezwanie do dokonania zapłaty i dobrowolnego zdania lokalu. Zaległości pozwanego wynoszą około 12.000 złotych.

(pozew k. 2-3)

Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2016 roku pełnomocnik powódki podtrzymał żądanie pozwu.

Pozwany M. B. oświadczył, że nie uznaje powództwa i wniósł o jego oddalenie tymczasowo, na wypadek nie spełnienia przez niego choćby jednego z warunków pisma jakie złożył do Spółdzielni Mieszkaniowej.

(stanowiska stron – protokół rozprawy k. 41-43)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Uchwałą Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. z dnia 28 listopada 2001 roku, M. B. został przyjęty w poczet członków powodowej Spółdzielni, oraz otrzymał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł..

Na podstawie umowy zawartej w dniu 28 listopada 2001 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Towarzystwo (...) w Ł. a M. B., pozwany otrzymał do używania lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 24,54 m<sup>2</sup>, składający się z 1 pokoju, kuchni i łazienki, położony przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z § 2 umowy, spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego powstało z chwilą zawarcia niniejszej umowy. Zgodnie z § 6 umowy, pozwany był zobowiązany uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni z tytułu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną spółdzielni, a nadto inne opłaty związane z używaniem lokalu mieszkalnego.

(kopia uchwały k. 20, kopia umowy k. 21-23)

M. B. zalegał z płatnościami związanymi z zamieszkiwaniem w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w Ł.. W dniu 19 kwietnia 2011 roku pozwany złożył oświadczenie przed Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni, iż istniejące zadłużenie w kwocie 6.685,81 złotych spłaci w ten sposób, że uiszczy kwotę 1500 zł w 2011 roku, oraz będzie wpłacał kwoty po 400 złotych przez 13 miesięcy.

Pomimo złożenia zapewnienia o regularnych wpłatach, pozwany M. B. nadal uiszczał opłaty nieregularnie, uiszczył jedynie po jednej wpłacie w 2010 r. 2011 r. i 2013 r. Na dzień 31 lipca 2013 roku zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiło 5.209,26 złotych.

(kopia uchwały k. 18, oświadczenie k. 19, zeznania pozwanego k. 41-42)

Uchwałą numer 25/13 z dnia 10 września 2013 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł., wykreśliła z grona członków Spółdzielni pozwanego z powodu zaległości w opłatach za używanie lokalu.

(kserokopia uchwały k. 18)

O treści powyższej uchwały, pozwany poinformowany został pismem z dnia 27 września 2013 roku, doręczonym w dniu 1 października 2013 roku.

(kserokopia pisma z dowodem doręczenia k.17-17odwr.)

Uchwałą numer 13/14/Z z dnia 22 stycznia 2014 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł., stwierdził wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. należącego do M. B. z dniem 10 września 2013 roku.

(kserokopia uchwały k. 14)

Pismem z dnia 27 stycznia 2014 roku, doręczonym w dniu 28 stycznia 2014 roku, pozwany został poinformowany o treści uchwały numer 13/14/Z.

(kserokopia pisma k.16, dowód doręczenia k. 15)

Pismem z dnia 21 kwietnia 2015 roku, doręczonym w dniu 23 kwietnia 2015 roku, M. B. został wezwany do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł., w terminie 30 dni od otrzymania niniejszego pisma.

(kserokopia pisma k. 12, dowód doręczenia k. 13)

Obecnie w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w Ł. wraz z pozwanym zamieszkuje jego konkubina M. P., która nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł..

(zeznania pozwanego k. 41-42)

Pozwany M. B. prowadzi działalność gospodarczą w postaci usług budowlanych, osiąga średni dochód miesięczny z tego tytułu w wysokości około 2500 złotych (netto). W lutym 2016 roku pozwany ma zawrzeć przyręczone już kontakty na pracę w spalarni w Niemczech w miesiącach marcu i lipcu 2016 roku. Osiągnie z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości około 2.500 EURO za każdy z kontaktów miesięcznych. Pozwany jest osobą zdrową. Nie posiada na utrzymaniu małoletnich dzieci. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Jego matka mieszka w Ł. w dwupokojowym mieszkaniu spółdzielczym.

(zeznania pozwanego k. 41-42)

Aktualne zasłużenie pozwanego z tytułu opłat związanych z lokalem numer (...) przy ul. (...) w Ł. wynosi około 12.000 zł.

(okoliczność bezsporna)

Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2016 roku pełnomocnik powoda oświadczył, iż nie wnosi o wezwanie do udziału w sprawie M. P., gdyż nie jest jej nic wiadome, aby ta osoba mieszkała z pozwanym w spornym lokalu lub była tam zameldowana.

(protokół rozprawy k. 42)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz na zeznaniach pozwanego.

Ustaień stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Powyższy stan faktyczny był między stronami bezsporny.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania eksmisji stanowi 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. Roszczenie to służy, zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 23 września 1999 roku, II CRN 99/92; nie publikowane, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 1983 roku, sygn. I S.A. 721/83).

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony.

Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

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 pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powoda prawo do władania lokalem mieszkalnym numer (...) usytuowanym przy ul. (...) w Ł..

Zgodnie art. 11 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 r., poz.1222) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn: 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.

W przedmiotowej sprawie, wobec długotrwałego zalegania z opłatami za lokal przez pozwanego i nieregularnego ich opłacania, w dniu 10 września 2013 roku podjęta została uchwała numer 25/13 o wykluczeniu M. B. z grona członków Spółdzielni. Uchwała ta nie została przez pozwanego zaskarżona. W rezultacie, pozwany utracił tytuł prawny do lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł..

W myśl art. 7 ust. 1 powołanej ustawy 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.

W przedmiotowej sprawie, pozwany nie opróżnił lokalu do czasu zamknięcia rozprawy, a zatem żądanie powoda zawarte w pozwie jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie. Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo i orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku, nakazując pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go powodowej S. (...)

Z uwagi na stanowisko pełnomocnika powoda wyrażone wprost na rozprawie w dniu 18 stycznia 2016 roku, treścią orzeczenia zostało objęte jedynie orzeczenie eksmisji wobec pozwanego M. B..

W konsekwencji, rozważenia wymagało, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z ust. 3 przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz opróżnienia lokalu 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.

Przepisy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z ochrony przewidzianej w art. 14 powołanej ustawy nie korzystają natomiast osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Bezspornym w sprawie jest, że pozwany korzystał z lokalu na podstawie przydziału dokonanego przez Spółdzielnię w 2001 roku, a zatem w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec powyższego pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. M. B. przysługiwało bowiem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

W świetle powyższych rozważań, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakłada na Sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 powołanej ustawy wskazuje na to, że Sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia, z tym zastrzeżeniem, że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 przedmiotowej ustawy kategorii osób, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwany jest osobą pełnoletnią, zdrową, nie posiadającą orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Nie posiada także małoletnich dzieci wspólnie z nim zamieszkujących. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą z czego otrzymuje miesięcznie około 2.500 złotych netto. W najbliższej przyszłości będzie realizował również dochodowe kontakty z tytułu pracy w spalarni w Niemczech. Zatem, pozwany nie spełnia żadnej z obligatoryjnych przesłanek do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Ponadto, aktualna sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanego, w ocenie Sądu, nie uzasadnia przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu, pozwany może podjąć starania dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, na co w ocenie Sądu pozwalają mu regularnie uzyskiwane dochodu z działalności gospodarczej. Zważyć także należy, iż pomimo składanych deklaracji pozwany od 2011 roku nie podjął żadnych rzeczywistych działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia, na wezwania Komornika Sądowe nie stawiał się, a jego obecne zadłużenie z tytułu opłat za lokal wynosi około 12.000 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie drugim sentencji wyroku ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd uwzględnił powództwo o eksmisję, a zatem pozwany przegrał niniejszy proces w całości. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozwany winien zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty procesu poniesione przez powódkę w łącznej kwocie 337 złotych złożyła się opata od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 120 zł (ustalone na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.