

Sygn. akt I C 1197/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Sławicki

Protokolant: Małgorzata Krośnicka

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko B. D.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje Pozwanej B. D., aby opuściła i opróżniła lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy al. (...) w W. oraz wydała go na rzecz Powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.;

II. orzeka, że Pozwanej B. D. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymać wykonanie pkt I wyroku do czasu złożenia Pozwanej B. D. przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od Pozwanej B. D. na rzecz Powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 457,00 (czteryście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądza od Pozwanej B. D. na rzecz interwenienta ubocznego (...) W. kwotę 280,00 (dwieście osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 1197/17

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniósł o nakazanie Pozwanej B. D., aby opuściła lokal mieszkalny nr (...) położony przy al. (...) w W. i wydała go Powodowi w stanie wolnym od osób oraz rzeczy. Powód wniósł również o orzeczenie, że Pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów postępowania (pозew – k. 1-3).

Pozwana B. D. wniosła o przyznanie lokalu socjalnego (odpowiedź na pozew – k. 61-62).

(...) W. zgłosiło interwencję uboczną po stronie Powoda (pismo – k. 42).

Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 r. (protokół – k. 75).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. D. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w W. przy al. (...). B. D. zaprzestała opłacania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. uchwałą nr 02/2017 z dnia 23 stycznia 2017 r. wykluczyła B. D. ze spółdzielni z uwagi na uporczywe naruszanie postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni poprzez uchylanie się od wnoszenia opłat eksploatacyjnych, a w konsekwencji B. D. została skreślona z rejestru członków spółdzielni (okoliczności bezsporne).

B. D. ma 80 lat. Otrzymuje świadczenie emerytalne wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym w kwocie 1.157,98 zł netto. B. D. wydaje na leczenie ok. 150,00 zł miesięcznie. Leczy się neurologicznie, ma problemy z kręgosłupem. Opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni wynoszą 968,00 zł miesięcznie (dowód: dokumentacja medyczna – k. 63-72, dowód z przesłuchania B. D. w charakterze strony – k. 75-75v).

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, bowiem zostały one sporządzone przez uprawnione osoby w przewidzianej prawem formie. Nadto ich autentyczność czy wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, również Sąd nie znalazł ku temu podstaw. Ponadto znajdowały one oparcie w dowodzie z przesłuchania B. D. w charakterze strony.

Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się również na dowodzie z przesłuchania

B. D. w charakterze strony, bowiem zeznania Pozwanej były spójne i konsekwentne, nadto znajdowały oparcie w dokumentach dołączonych do akt postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm., u.s.m.) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. Zgodnie zaś z art. 1¹ pkt 2 powołanego przepisu (w brzmieniu na dzień 23 stycznia 2016 r., tj. na dzień podejmowania uchwały o wykluczeniu Pozwanej ze spółdzielni mieszkaniowej) spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy uznać należy, że uchwała o wykluczeniu B. D. ze spółdzielni mieszkaniowej została podjęta zgodnie z obowiązującymi w dacie jej podejmowania przepisami, a w konsekwencji doprowadziła do utraty przez Pozwaną tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Skutkiem wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest również ustanie członkostwa w spółdzielni (art. 11 ust. 1⁴ u.s.m.).

Wskazać nadto należy, że na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596, dalej u.zm.u.s.m.) znowelizowano przepis art. 11 u.s.m. Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1¹ u.s.m. od dnia 9 września 2017 r. w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy (...) spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty. Tym samym, zmienił się tryb rozwiązywania spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu z uwagi na nieopłacanie opłat z nim związanych. Przepis ten nie znajduje jednak zastosowania w przedmiotowej sprawie, bowiem uchwała o wykluczeniu B. D. ze spółdzielni została podjęta przed jego wejściem w życie, zaś Pozwanej przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo

spłaciła je wcześniej (art. 7 u.zm.u.s.m.). Co prawda, zgodnie z art. 8 u.zm.u.s.m. do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy, ale w ocenie Sądu, nie pozbawia to skutków materialnoprawnych uchwał podejmowanych przez organy spółdzielni mieszkaniowej, a jedynie umożliwia sądowi podejmowanie działań w oparciu o przepisy w aktualnym brzmieniu np. w sytuacji zgłoszenia roszczenia określonego w art. 7 u.zm.u.s.m.

Z uwagi na to, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), zaś uprawnienie takiego nie przysługuje Pozwanej, Sąd uwzględnił powództwo i nakazał Pozwanej opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu oraz wydanie go Powodowi.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie zaś z ust. 3 powołanego przepisu 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 ocenie Sądu, okoliczności sprawy wskazują na to, że uzasadnione jest przyznanie Pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego. W pierwszej kolejności wskazać należy, że dotychczasowy sposób korzystania przez Pozwaną z lokalu wskazuje, iż nie naruszała ona porządku domowego, korzystała z lokalu prawidłowo z jego przeznaczeniem, a także przez długi czas uiszczała należności związane z jego utrzymaniem. Opłaty eksploatacyjne przestała płacić z uwagi na ich wysokość. Zauważyć bowiem należy, że Pozwana otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości prawie 1158,00 zł, zaś miesięczne koszty utrzymania lokalu to kwota 968,00 zł. Po odliczeniu kosztów leczenia wynoszących 150,00 zł miesięcznie Pozwanej w zasadzie nie pozostawałyby żadne środki do życia. Brak jednak podstaw, aby uznać, że B. D. nie będzie płaciła czynszu za lokal socjalny, bowiem jego wysokość będzie ustalona na znacznie niższym poziomie niż opłaty związane ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, co umożliwi Pozwanej jego opłacanie. Wskazać nadto należy, że przyznanie lokalu socjalnego jest również uzasadnione szczególną sytuacją materialną i osobistą Pozwanej. Zauważyć należy, że Pozwana ma 80 lat oraz problemy zdrowotne, co wskazuje, iż nie jest ona w stanie uzyskać dodatkowych dochodów. Wysokość świadczenia emerytalnego, które otrzymuje powinno jej pozwolić ponosić opłaty związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, jeżeli będą one ustanowione na odpowiednio niskim poziomie, a taka sytuacja ma miejsce w przypadku ustalania wysokości czynszów w lokalach socjalnych (art. 23 ust. 4 u.o.p.l.). W konsekwencji uznać należy, że zostały spełnione przesłanki uzasadniające przyznanie Pozwanej prawa do lokalu socjalnego. Tym samym, zasadne było również wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia Pozwanej przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 107 ust. 3 k.p.c. Biorąc pod uwagę, że powództwo zostało uwzględnione w całości, zasadnym było zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwoty 457,00 zł, na którą składały się kwoty: 200,00 złotych tytułem opłaty od pozwu (art. 27 pkt 11 u.k.s.c.), 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (część IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 ze zm.) oraz 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z dnia 2016 r., poz. 1667, dalej r.wyn.r.pr.). Ponadto zasadne było zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego kwoty 280,00 zł, na którą składały się kwoty: 40,00 zł tytułem opłaty od interwencji (art. 27 pkt 11 w zw. z art. 19 ust. 3 lit. a) u.k.s.c.) oraz 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 7 pkt 1 r.wyn.r.pr.).