

Sygn. akt VIII C 1453/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 7 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we W.

przeciwko H. P., W. P., S. P., P. S., E. P.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 127 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 kwietnia 2012 r. strona powodowa Miejska Spółdzielnia Mieszkaniowa we W., wniosła o nakazanie pozwanym H. P., W. P., E. P., S. P. oraz P. S., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W. i wydali go stronie powodowej. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż H. P. w 1993 r. uzyskała przydział lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) we W., na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Podniosła, iż pozwana zamieszkała w tym lokalu wraz z rodziną, mężem – W. P. i dziećmi S. P. i E. P.. Jednakże od 1994 r. zaprzestała regulować należności z tytułu korzystania z lokalu. Wskazała, iż uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 21 maja 1997 r. pozwana H. P. została wykluczona z grona członków spółdzielni z powodu uporczywego uchylania się od obowiązku wnoszenia opłat czynszowych. Kierowane do pozwanej wezwania do zapłaty okazały się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu przyznali, iż posiadają zobowiązania finansowe względem strony powodowej, jednakże nie w kwocie wskazanej w pozwie, a w kwocie około 1500 zł. Podnieśli, iż strona powodowa utrudniała im spłatę zobowiązań, w ten sposób że nie dopuszczała do ratalnej spłaty zobowiązań oraz nie udzielała im informacji o stanie zadłużenia. Nadto podnieśli, iż przysługuje im tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 4 stycznia 1993 r. pozwanej H. P. przydzielony został na warunkach własnościowego prawa do lokalu lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...). W mieszkaniu wraz z nią mieli obowiązek zamieszkać: W. P. – mąż oraz córki S. P. i E. P.. W lokalu tym zameldowani są H. P., W. P., S. P. oraz E. P..

Dowód:

- przydział lokalu mieszkalnego k. 9;
- zaświadczenie zameldowania na pobyt stały k. 12.

Uchwałą Rady Nadzorczej Miejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 21 maja 1997 r. pozwana H. P. została wykluczona z grona członków spółdzielni, w związku z uporczywym uchylaniem się od obowiązku wnoszenia opłat czynszowych. Uchwała ta została podtrzymana przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dowód: - p ismo z dnia 23 maja 1997 r. k. 10;

- pismo z dnia 3 lipca 1997 r. k. 11;
- uchwała nr 5/05/97 k. 229;
- protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21 maja 1997 r. k.230-231.

Pismem z dnia 6 lutego 2004 r. strona powodowa wezwała pozwaną H. P. do zapłaty kwoty 2.131,40 zł, w tym kwoty 462,69 zł tytułem czynszu oraz kwoty 624,39 zł tytułem funduszu remontowego.

Dowód: - pismo z dnia 6 lutego 2004 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15.

Pismem z dnia 22 czerwca 2005 r. strona powodowa wezwała pozwaną H. P. do zapłaty kwoty 3.613 zł, w tym kwoty 2.574,04 zł tytułem czynszu oraz kwoty 274,04 zł tytułem funduszu remontowego.

Dowód:- pismo z dnia 22 czerwca 2005 r. k. 16.

Małżeństwo zawarte pomiędzy W. P., a H. P. zostało rozwiązane przez rozwód w 2006 r.

Dowód:- wyrok zaoczny Sądu Okręgowego we Wrocławiu z z dnia 15 września 2006 r. sygn. akt XIII RC 3720/05 - k. 14.

Pismami z dnia 28 lipca 2009 r. strona powodowa wezwała W. P., E. P. oraz S. P. do dobrowolnego opuszczenia i wydania zajmowanego mieszkania przy ul. (...). W piśmie wskazała, iż H. P. utraciła prawo do mieszkania w dniu 27 czerwca 1997 r., zaś członkowie rodziny zajmują mieszkanie na zasadzie najmu i nie płacą czynszu.

Dowód: -p isma z dnia 28 lipca 2009 r. wraz z potwierdzeniami odbioru k. 24-26.

Pismami z dnia 5 listopada 2009 r. strona powodowa wezwała W. P., E. P. oraz S. P. do zapłaty kwoty 4.703,09 zł, w tym kwoty 4.361,47 zł tytułem czynszu.

Dowód: - pisma z dnia 5 listopada 2009 r. wraz z potwierdzeniami odbioru k. 20-22.

Pismem z dnia 7 września 2011 r. pozwana H. P. wniosła do strony powodowej o wskazanie statusu prawnego zajmowanego przez nią lokalu oraz o przyjęcie jej w poczet członków spółdzielni.

Dowód: - pismo z dnia 6 września 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.166-167.

Pismem z dnia 16 stycznia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do opróżnienia i opuszczenia lokalu do dnia 29 lutego 2012 r.

Dowód: - pismo z dnia 16 stycznia 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 27.

W okresie od czerwca 2010 r. do stycznia 2013 r. W. P. wpłacił na rzecz strony powodowej kwotę 24.283,02 zł.

Dowód: - potwierdzenia wpłat k. 75-99.

W przedmiotowym lokalu mieszka pozwany W. P. oraz pozwana E. P.. H. P. od około 10 lat nie mieszka w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W., gdyż zamieszkuje za granicą. Pozwana S. P. od około 2 lat mieszka w wynajmowanym lokalu.

Dowód :- przesłuchanie pozwanej E. P. k. 234 protokołu elektronicznego;

- przesłuchanie pozwanego W. P. k. 234 protokołu elektronicznego;
- przesłuchanie pozwanej S. P. k. 234 protokołu elektronicznego.

Sąd zważył co następuje

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, w związku z czym podlegało oddaleniu.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

W ocenie sądu analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy jednoznacznie wskazuje, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do władania lokalem należącym do strony powodowej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż brak jest podstaw do uznania, iż własnościowe prawo do lokalu przysługujące pozwanej H. P. wygasło na skutek ustania jej członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w związku z czym utraciła ona tytuł prawny do lokalu. Co prawda zgodnie z treścią art. 227 § 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu z daty podjęcia uchwały, własnościowe prawo do lokalu wygasło z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka. Jednakże zauważyć należy, iż Trybunał Konstytucyjny orzeczeniem z dnia 11 grudnia 2008 r. orzekł, że art. 227 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z 2004 r. Nr 99, poz. 1001, z 2005 r. Nr 122, poz. 1024, z 2006 r. Nr 94, poz. 651, z 2007 r. Nr 125, poz. 873 oraz z 2008 r. Nr 163, poz. 1014), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 15 stycznia 2003 r., na podstawie którego wygasło prawo pozwanej H. P. do lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny przesądził, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będąc surogatem prawa własności, a więc wchodząc do zakresu pojęcia "własności" w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, może istnieć niezależnie od członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Przy tym wskazać należy, iż Trybunał Konstytucyjny nie skorzystał z uprawnienia ograniczenia skutku czasowego swojego orzeczenia, zatem przyjąć należy, że wyeliminował wskazany przepis z porządku prawnego ze skutkiem *ex tunc*. W związku z tym, uznać należy, iż H. P. w dalszym ciągu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu i tym samym dysponuje ona skutecznym względem strony powodowej prawem do zajmowania tego lokalu.

Nawet gdyby uznać, iż przysługujące pozwanej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu wygasło to wskazać należy, iż w stosunku do pozwanej brak jest drugiej z przesłanek warunkujących skuteczność powództwa windykacyjnego – faktycznego władania rzeczą. Mianowicie jak wynika z dowodu z przesłuchania W. P., S. P. i E. P. pozwana H. P. od około 10 lat nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Sam zaś fakt zameldowania w lokalu nie przesądzał, z uwagi na administracyjnoprawny charakter takiej czynności, o zasadności powództwa.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu pozwanym przysługuje skuteczne względem strony powodowej prawo do władania przedmiotowym lokalem, gdyż związani są oni z nią stosunkiem najmu. Wskazać bowiem należy, iż przepisy regulujące umowę najmu nie zastrzegają do jej zawarcia żadnej formy szczególnej, zaś jak wynika z art. 60 k.c. z

zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wole w sposób dostateczny. Tym samym umowa może zostać zawarta również przez czynności konkludentne. Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wskazuje zaś jednoznacznie, iż do takiego zawarcia umowy doszło pomiędzy stronami postępowania. Sąd zważył, iż strona powodowa wykluczyła H. P. z grona członków spółdzielni już w 1997 r. jednakże pomimo to pozwani w dalszym ciągu zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu, a strona powodowa stan ten tolerowała, kierując do pozwanych roszczenia o zapłatę czynszu. W piśmie z dnia 28 lipca 2009 r. wprost nawet wskazała, iż członkowie rodziny zajmują mieszkanie na zasadzie najmu i nie płacą czynszu. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje zaś podstaw do uznania, iż łącząca strony umowa została wypowiedziana, strona powodowa nie wysuwała nawet takich twierdzeń.

Z powyższych względów należało orzec jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Strona powodowa przegrała proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanych kwotę 127 zł, na którą składają się kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie II wyroku.