

*Sygn. akt II C 423/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. S. C.

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko M. R., A. G.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym M. R. i A. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie go powódce;
2. ustala, że pozwanym M. R. i A. G. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. zasądza od M. R. i A. G. solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 337 zł (trzysta trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

*Sygn. akt II C 423/15*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 maja 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o nakazanie pozwanym M. R. i A. G. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ul. (...) w Ł. wraz z mieniem i wydanie go powódce. Ponadto powódka zażądała zasądzenia od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu stanowiska, powódka podała, że pozwany był członkiem powodowej Spółdzielni i przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł.. Z powodu nie uiszczenia opłat za używanie lokalu, pozwany wykreślony został z rejestru członków powodowej Spółdzielni, a uchwała w tym przedmiocie, podtrzymana została decyzją Zebrania Przedstawicieli i uprawomocniła się. Powódka wskazała, że do chwili obecnej pozwany nie przekazał lokalu Spółdzielni, a jego zadłużenie wobec powódki na dzień 15 października 2014 roku wynosiło 25.000 zł.

(pozew k. 3-7)

Na rozprawie w dniu 27 października 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu. Pozwany M. R. oświadczył, że nie uznaje powództwa. Wskazał, że zaległość z tytułu czynszu powstała, gdyż pozostawał bez stałej pracy, którą ma dopiero od paru miesięcy. Pozwana A. G. również wniosła o oddalenie powództwa, przyłączając się do stanowiska pozwanego.

(stanowiska stron – protokół rozprawy k.56-57)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 listopada 1997 roku M. R. został przyjęty w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Pozwanemu w związku z orzeczonym rozwodem i podziałem majątku, przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) w bloku 7 przy ul. (...) w Ł.. Obecnie w spornym lokalu wraz z M. R., zamieszkuje jego partnerka A. G..

(dowód: kserokopia pisma k.17, kserokopia przydziału lokalu mieszkalnego k.18, kserokopia wyroku rozwodowego k.19-19 v., kserokopia ugody k.20, przesłuchanie pozwanego k.58, przesłuchanie pozwanej k 58-59)

W dniu 29 sierpnia 2011 roku doręczono M. R. zawiadomienie o posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. wyznaczonym na dzień 22 września 2011 roku, którego przedmiotem miała być sprawa członkostwa pozwanego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

(dowód: kserokopia pisma k.23, kserokopia dowodu doręczenia k.24)

Uchwałą numer (...) z dnia 22 września 2011 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., wykreśliła z grona członków Spółdzielni (...), z powodu zaległości w opłatach za używanie lokalu wynoszących na dzień 31 sierpnia 2011 roku 5.825,71 zł.

(dowód: kserokopia uchwały k.25)

O treści powyższej uchwały oraz o środkach odwoławczych, pozwany poinformowany został pismem z dnia 23 września 2011 roku, doręczonym w drodze powtórnego awizo z dniem 12 października 2011 roku.

(dowód: kserokopia pisma k.26, kserokopia przesyłki k.27)

W dniu 30 maja 2012 roku, uchwałą numer (...), na skutek odwołania pozwanego od uchwały z dnia 22 września 2011 roku, Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., utrzymało w mocy skarżoną uchwałę o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni (...).

(dowód: kserokopia uchwały k.28)

O powyższym rozstrzygnięciu, pozwany poinformowany został w piśmie z dnia 1 czerwca 2012 roku

(dowód: kserokopia pisma k.29)

Pismem z dnia 17 stycznia 2013 roku, doręczonym w dniu 22 stycznia 2013 roku, M. R. został poinformowany, że w związku z uprawomocnieniem się Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, wygasł przysługujący mu tytuł prawny do lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł.. Pozwany został zobowiązany do opróżnienia lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi, do dnia 30 kwietnia 2013 roku.

(dowód: kserokopia powódki k.21, kserokopia dowodu doręczenia k.22)

Pozwani nie korzystają obecnie z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł., nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych, nie są także zarejestrowani jako bezrobotni.

(dowód: pismo MOPS k. 44, pismo PUP k.45, pismo ZUS k.46, przesłuchanie pozwanego k.58, przesłuchanie pozwanej k 58-59)

M. R. pracuje od czterech miesięcy jako hydraulik, osiągając wynagrodzenie miesięczne w wysokości około 1.800 zł netto. A. G. jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony, jako szwaczka za

wynagrodzeniem 2.000 zł netto miesięcznie. Wcześniej pozwany pracował dorywczo uzyskując dochód w wysokości około 900 zł miesięcznie.

Pozwani są zdrowi, nie leczą się na nic. Nie posiadają orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym. Pozwana nie spodziewa się dziecka. Pozwani nie posiadają małoletnich dzieci wspólnie z nimi zamieszkujących.

(dowód: przesłuchanie pozwanego k.58, przesłuchanie pozwanej k 58-59)

Aktualne zasłużenie pozwanych z tytułu opłat związanych z lokalem numer (...) przy ul. (...) w Ł. wynosi ponad 30.000 zł.

(okoliczność bezsporna)

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

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 jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

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. 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.

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 pozwany nie przysługuje skutecznym względem powoda prawo do władania lokalem mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...).

Zgodnie art. 11 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j Dz. U. 2013r., 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 przez pozwanego, podjęta została uchwała o wykluczeniu M. R. ze spółdzielni, a odwołanie pozwanego w trybie wewnątrzspółdzielczym okazało się bezskuteczne. Natomiast, uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. numer (...) nie została przez pozwanego zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni.

W rezultacie, pozwany M. R. utracił tytuł prawny do lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł..

Pozwana A. G. zamieszkała w spornym lokalu jako partnerka życiowa pozwanego. A zatem, zajmowała lokal na podstawie stosunku prawnego zbliżonego do użyczenia. W konsekwencji, utrata przez M. R. tytułu prawnego do lokalu

mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. skutkowałą wygaśnięciem przysługującego jej pochodnego od pozwanego tytułu prawnego do lokalu.

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, pozwani nie opróżnili 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 pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go powódce.

W konsekwencji, rozważenia wymagało, czy pozwanym 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. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych. W szczególności, lokatorem w rozumieniu owego przepisu jest osoba korzystająca z lokalu mieszkania na podstawie umowy użyczenia (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 roku, II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 rok, Nr 10, str. 479; Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Bezspornym w sprawie jest, że pozwany korzystał z lokalu na podstawie przydziału dokonanego przez Spółdzielnię w 1997 roku, a zatem w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie przepis art.14 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. M. R. przysługiwało bowiem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a A. G. pochodne od pozwanego prawo do korzystania z lokalu na podstawie zbliżonej do użyczenia.

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, pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł., nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie pobierają emerytury lub renty. Pozwani M. R. i A. G. są osobami zdrowymi, nie posiadającymi orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Pozwana nie jest w ciąży. Pozwani pracują. M. R. otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w kwocie 1.800 zł netto miesięcznie, a A. G. jest zatrudniona na umowę o pracę na czas nieokreślony i otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 2.000 zł netto miesięcznie. Pozwani nie posiadają małoletnich dzieci wspólnie z nimi zamieszkujących.

A zatem, pozwani nie spełniają żadnej z obligatoryjnych przesłanek do przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Ponadto, aktualna sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych, w ocenie Sądu, nie uzasadnia przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Pozwani nie mają żadnych osób na utrzymaniu, nie posiadają małoletnich dzieci, są osobami zdrowymi i nie ponoszą wydatków na leki. Na dwie osoby dysponują łącznym miesięcznym dochodem w wysokości 3.800 zł netto. Mogą zatem podjąć starania dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Zważyć także należy, iż od września 2011 roku, kiedy podjęto uchwałę o wykreśleniu M. R. z grona członków Spółdzielni z powodu zadłużenia w kwocie 5.825,71 zł, pozwani nie podjęli żadnych działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia, a ich obecne zadłużenie z tytułu opłat za lokal wynosi ponad 30.000 zł.

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

Sąd uwzględnił powództwo o eksmisję, a zatem pozwani przegrali niniejszy proces w całości. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozwani winni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty procesu poniesione przez powódkę 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.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z pouczeniem o apelacji doręczyć pozwanemu.

9.11.2015 r.