

Sygn. akt I C 1566/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

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

przeciwko Z. P., E. M.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym Z. P. i E. M. aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym Z. P. i E. M. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych Z. P. i E. M. solidarnie na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

IC 1566/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. w pozwie skierowanym przeciwko Z. P. domagała się orzeczenia eksmisji pozwanego z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G., przy ul. (...) z ustaleniem, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego a nadto zasądzenia od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że Z. P. był członkiem Spółdzielni, jednak został, uchwałą Rady Nadzorczej powódki nr (...) z dnia 9 lutego 2015r., wykreślony z rejestru jej członków. Od uchwały tej pozwany nie wniósł odwołania. Pomimo utraty tytułu prawnego do lokalu pozwany nadal go zajmuje, zaś zaległość w regulowaniu opłat eksploatacyjnych wynosi aktualnie kwotę 8.531,98 zł.

Pismem z dnia 21 grudnia 2015 r. interwencję uboczną po stronie powoda zgłosiła Gmina M. G..

Na rozprawie w dniu 14 marca 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Oświadczył, że nie odwoływał się od otrzymanej uchwały o wykreśleniu go z rejestru członków spółdzielni.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie E. M. w charakterze pozwanej.

Na rozprawie w dniu 5 maja 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Z. P. był członkiem powodowej spółdzielni mieszkaniowej i przysługiwało mu w związku z tym lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...). Pozwany zamieszkuje w lokalu od 27 lat, przy czym od 7 lat mieszka z nim konkubina E. M..

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód: przesłuchanie pozwanego Z. P., k.50-51, 53; przesłuchanie pozwanej E. M., k.72-73)

W związku z systematycznym i długotrwałym zaleganiem pozwanego z zapłatą należnego spółdzielni czynszu, (...)z dnia 9 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., na podstawie §13 ust.2 pkt 2 statutu Spółdzielni, dokonała wykreślenia pozwanego z rejestru członków spółdzielni. Z. P. nie odwoływał się od uchwały.

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód: uchwała, k.6; statut, k.18; przesłuchanie pozwanego Z. P., k.50-51, 53; kopia tytułu wykonawczego, k.7; kopia nakazu zapłaty, k.8)

Pozwany Z. P. ma 60 lat, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, nie figuruje również w bazie D. Świadczeń Rodzinnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie jako świadczeniobiorca. Jest zatrudniony, uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 2.400 zł miesięcznie. Leczy się na nadciśnienie tętnicze. Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, w tym w mieszkaniu córki.

(oświadczenie pozwanego k.72; dowód: informacja z (...), k.48; przesłuchanie pozwanego Z. P., k.50-51, 53)

Pozwana E. M. ma 56 lat, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, nie pobiera środków z funduszu alimentacyjnego, nie figuruje w bazie danych D. Świadczeń Rodzinnych, D. Seniorów, D. Osób Niepełnosprawnych, D. Pomocy Mieszkaniowej ani D. Osób Bezdomnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. Pozwana jest zatrudniona, uzyskuje dochód rzędu 700 zł miesięcznie.

(dowód: informacja z (...), k.62; przesłuchanie pozwanej E. M., k.72-73)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny. Pozwani nie kwestionowali faktu wykreślenia Z. P. z rejestru członków spółdzielni spowodowanego długotrwałym zadłużeniem. Nie kwestionowali również samego zadłużenia, przyznając, że w dalszym ciągu istnieje zaległość w płatności czynszu wobec powódki. Dokonując ustaleń w sprawie, Sąd oparł się dodatkowo na dowodach w postaci dokumentów i kopii dokumentów zebranych w aktach sprawy oraz na przesłuchaniu pozwanych. Autentyczność i prawdziwość dokumentów, jak również fakt, że dołączone do akt kopie dokumentów odwzorowywały treść oryginałów, nie budziła wątpliwości Sądu, ani nie była kwestionowana przez strony postępowania. Zeznania złożone przez pozwanych były zaś, w ocenie Sądu, w pełni wiarygodne.

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

W ocenie Sądu, stanowisko strony powodowej, zgodnie z którym przysługujące pozwanym prawo do lokalu wygasło jest prawidłowe.

Pozwany Z. P. posiadał tytuł prawny do spornego lokalu wynikający z członkostwa spółdzielni. W okresie zaś, gdy pozostawał jej członkiem, zamieszkała z nim partnerka E. M., tytuł prawny do lokalu wywodzący od pozwanego.

Wykreślenie pozwanego z rejestru członków spółdzielni spowodowało utratę tytułu prawnego do lokalu obojga pozwanych, otwierając przez powodową spółdzielnię możliwość żądania eksmisji tychże.

W myśl art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) według stanu na dzień wydania uchwały nr 2/2015, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa, między innymi, z chwilą ustania członkostwa. Stosownie zaś 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.

Obowiązujący w powodowej spółdzielni mieszkaniowej statut, w §13 ust.2 pkt 2 przewiduje, że wykreślenie może nastąpić gdy członek uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec spółdzielni lub zalega z opłatami z tytułu używania lokalu przez okres powyżej trzech miesięcy.

Nie ulega wątpliwości, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, a zwłaszcza przyznania powyższego faktu przez pozwanego, że w dacie wydania uchwały o wykreśleniu z rejestru członków, Z. P. był zadłużony wobec spółdzielni z uwagi na wielomiesięczną zaległość w płatnościach, przez co wykreślenie go z rejestru członków było uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 kc, zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 in fine kc pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Zdaniem Sądu pozwani nie zdołali wykazać, ażeby takie uprawnienia im przysługiwały. Przeciwnie, mieli pełną świadomość faktu utraty tytułu do lokalu spowodowanego ustaniem, wobec Z. P., stosunku członkostwa w spółdzielni. Jakkolwiek pozwany, wskazując na fakt uzyskania zatrudnienia z wynagrodzeniem 2.400 zł miesięcznie, deklarował chęć spłaty zadłużenia, w sprawie niniejszej stanowiło to okoliczność bez znaczenia. Kwestia regulowania opłat związanych z zajmowaniem lokalu miała znaczenie wyłącznie w momencie podejmowania przez powódkę uchwały o wykreśleniu pozwanego z rejestru członków. Obecnie, stan wzajemnych rozliczeń między stronami nie ma żadnego znaczenia dla rozpatrywania słuszności żądania eksmisji. Skoro więc pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinni ten lokal, na żądanie właściciela, opuścić i opróżnić – o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanych zachodzą przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; dalej jako u.o.l.). Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l. jako lokatora w myśl tej ustawy traktuje się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, iż pozwani byli lokatorami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ul. (...).

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 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 myśl art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

W ocenie Sądu, żadna z powyższych przesłanek nie zachodziła w stosunku do pozwanych. Co więcej, zarobki stron, łącznie wyrażające się kwotą rzędu 3.000 zł dają im możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Powodowie, pomimo dolegliwości zdrowotnych w postaci nadciśnienia tętniczego, nie są osobami obłożnie chorymi. Stan zdrowia pozwala im na pracę zarobkową, którą każde z nich wykonuje. W ocenie Sądu zatem sytuacja bytowa i materialna pozwanych nie uzasadnia przyznania im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, stąd orzeczenie jak w punkcie II sentencji.

W pkt III wyroku Sąd, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 kpc, zasądził od pozwanych, jako strony przegrywającej spór, na rzecz powódki solidarnie kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Koszty procesu poniesione przez powódkę to koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł (zgodnie z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28. 09. 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz.U. z 2013 roku, poz. 461 w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa) oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...). C (...)
2. (...)
3. (...)