

Sygn. akt I C 1568/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Drozdowska

po rozpoznaniu 8 listopada 2022 r. w G.

na rozprawie

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

przeciwko W. Z.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. uchyla w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku 5 marca 2019 r. w sprawie o sygn. akt I C 979/18;

II. nakazuje W. Z. aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) i wydał go (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.;

III. ustala, że W. Z. przysługuje uprawnienie do najmu lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymać wykonanie obowiązku określonego w punkcie II wyroku do czasu przedstawienia W. Z. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

Sygn. akt I C 1568/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z 29 czerwca 2018 r. powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. domagała się nakazania pozwanemu S. Z. aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...).

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał że S. Z. jest byłym członkiem powodowej spółdzielni, wykluczonym uchwałą (...) r. Pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i używa go bez tytułu prawnego, nadto posiada zaległości w opłatach czynszowych.

Wyrokiem zaocznym z 5 marca 2018 r. wydanym w sprawie I C 979/18, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego wyroku zaocznego pozwany złożył sprzeciw, powołując się na swój ciężki stan zdrowia, fakt powstania zaległości niezależnie od niego – z powodu jego stanu zdrowia, nadto z deklaracją spłaty zaległości.

S. Z. zmarł 30 czerwca 2019 r.

Postanowieniem z 8 października 2020 r. Sąd podjął zawieszono postępowanie z udziałem A. Z. i W. Z. jako następców prawnych zmarłego pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, że starają się na bieżąco uregulować zaległości z tytułu opłat za lokal oraz, że są w trakcie ugodowego załatwienia kwestii przywrócenia tytułu prawnego do lokalu.

Na rozprawie 8 listopada 2022 r. powód złożył oświadczenie o cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanej A. Z..

Postanowieniem z 8 listopada 2022 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do A. Z..

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

S. Z. był członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

dowód: okoliczność bezsporna, ponadto, przydział lokalu mieszkalnego – k. 159,

Uchwałą nr 34/2005 z 10 października 2005 r. S. Z. został wykluczony ze Spółdzielni z powodu długotrwałych zaległości w uiszczeniu należnych spółdzielni opłat za użytkowanie powyższego lokalu. W skutek powyższej uchwały, prawo do lokalu wygasło.

dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto: kopia uchwały – k. 18, statut Spółdzielni – k. 17, zestawienie obrotów i sald – k. 19.

Pomimo wezwania S. Z. nie opuścił lokalu.

dowód: wezwanie przedsądowe – k. 20.

S. Z. zmarł 30 czerwca 2019 r.

dowód: odpis skrócony aktu zgonu – k. 102.

Po śmierci S. Z. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. w dalszym ciągu zamieszkiwał W. Z. – jego syn. Tytuł prawny do lokalu nie został mu skutecznie przywrócony. W dalszym ciągu pozostaje zadłużenie wobec spółdzielni w wysokości ok. 5000 zł.

dowód: okoliczność bezsporna, nadto, kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 162, kopia notatki – k. 164, przesłuchanie pozwanego – k. 210.

W. Z. nie ma możliwości zamieszkania w innym, niż sporny lokal. Choruje na miażdżycę, hipercholesterolemię i nadciśnienie tętnicze. Przeszedł zawał serca.

Nie korzysta z pomocy społecznej. Nie posiada żadnego wartościowego majątku. Utrzymuje się z pomocy rodziny i prac dorywczych.

dowód: dokumentacja medyczna – k. 187-189, informacja (...) k. 190, informacja (...) k. 197, przesłuchanie pozwanego – k. 210.

***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy, w dużej mierze bezsporny, stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaferowanych przez strony dowodów w postaci dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony,

nie budziła również wątpliwości Sądu, a także na podstawie przesłuchania pozwanego, które był spójne i w znacznej części pokrywało się z pozostałymi dowodami w sprawie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z przepisem art. 316 § 1 k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na dzień zamknięcia rozprawy bezsporne było, że pozwany W. Z. nie posiadał tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Tytuł prawny do lokalu w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu posiadał S. Z., jednakże, co było w sprawie bezsporne, tytuł ten utracił w 2005 r. Zgodnie bowiem z przepisem art. 11 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia uchwały (...) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasało z chwilą ustania członkostwa – co w przypadku S. Z. nastąpiło w 2005 r. – po upływie terminu do odwołania się od uchwały (...) r. W chwili śmierci, w 2019 r. nie był on członkiem spółdzielni i zajmował sporny lokal bez tytułu prawnego. Konsekwencją było również to, że W. Z. nie miał uprawnienia do ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w chwili ustania członkostwa S. Z. w spółdzielni, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Warunkiem jednak było, zgodnie z przepisem art. 15 ust. 4, złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zatem, aby pozwany uzyskał tytuł prawny do lokalu, deklarację członkowską winien złożyć w terminie jednego roku nie od śmierci S. Z., ale w terminie jednego roku od ustania jego członkostwa w spółdzielni. Wszelkie roszczenia o ustanowienie na rzecz W. Z. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wygasły.

Zgodnie z przepisem art. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu z daty ustania członkostwa S. Z., po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego oraz wyżej przytoczonych przepisów, żądanie powoda nakazania pozwanemu opuszczenia spornego lokalu było więc zasadne.

Art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266, ze zm.) nakazuje Sądowi w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 3, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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.

Przesłanki orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego określa przepis art. 14 ust. 4 ustawy, wskazując, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- 7) - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Biorąc pod uwagę sytuację majątkową, zdrowotną oraz dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z nieruchomości, Sąd ustalił, że przysługuje mu uprawnienie do najmu lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymać wykonanie obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu do czasu przedstawienia mu przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6).

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do zasady odpowiedzialności za jego wynik, uznając pozwanego za stronę przegrywającą spór w całości, a w konsekwencji zobowiązaną do zwrotu powodowi celowych kosztów dochodzenia swoich praw, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu 200 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł.

Sygn. akt I C 1568/20

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)