

Sygn. akt I C 1306/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Sochaczewie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Pszeniczna

Protokolant: stażysta Marta Bartosiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Sochaczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

przeciwko **J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2)**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) ((...)) położonego w S. przy ulicy (...) i wydanie tegoż lokalu powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.;

II. przyznaje pozwanym J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2) prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie orzeczenia w punkcie I do chwili złożenia oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. S.;

III. zasądza solidarnie od pozwanych J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 337,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Agnieszka Pszeniczna

Sygn. akt I C 1306/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Sochaczewie

z dnia 6 kwietnia 2016 r.

Pozwem wniesionym dnia 29 listopada 2013 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. żądała nakazania pozwanym J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ulicy (...) oraz zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...), zaś pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, gdyż pozwany J. D. (1), który był członkiem Spółdzielni i miał przyznane spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, został wykluczony z grona członków Spółdzielni. Dalej podała, że pomimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu, pozwani nadal go zajmują.

Pozwani J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2) wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu, gdyż uchwała o wykluczeniu pozwanego J. D. (1) z grona członków Spółdzielni jest nieistniejąca, ewentualnie nieważna, dlatego nie wywiera skutków prawnych.

Sąd ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w S. stanowi własność powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) S.. W lokalu zamieszkują pozwani J. D. (1), jego żona A. D. (1) oraz ich dwie córki J. D. (2) i A. D. (2), którzy nie posiadają tytułu prawnego do jego zajmowania. Pozwanemu J. D. (1) przysługiwało wcześniej spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Prawo to wygasło, gdyż uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej powódki z dnia 8 maja 2013 r. został wykluczony z grona członków powodowej Spółdzielni z uwagi na uporczywe uchylanie się od obowiązku dokonywania terminowo opłat za używanie lokalu. Zaległość za lokal na dzień 19 kwietnia 2013 r. wynosiła 10 819,26 zł, a zatem stanowiła co najmniej 2-letnią zaległość. Zawiadomienie o wykluczeniu ze Spółdzielni pozwany otrzymał 31 maja 2013 r., lecz nie zaskarżył podjętej uchwały ani do walnego zgromadzenia ani do sądu. Wykluczenie z grona członków Spółdzielni skutkowało wygaśnięciem jego prawa do lokalu.

Wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu skierowane do pozwanych pozostało bezskuteczne.

(dowód: okoliczności niesporne, wezwanie z dnia 19 kwietnia 2013 r. (k. 38), pismo z dnia 19 kwietnia 2013 r. (k. 39), uchwała nr (...) z dnia 8 maja 2013 r. (k. 40), zawiadomienie o wykluczeniu z dnia 9 maja 2013 r. (k. 43-45), wezwanie z dnia 14 sierpnia 2013 r. (k. 46-47), Statut (k. 135-157)).

Zgodnie z § 32 Statutu powodowej Spółdzielni członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, poważnie narusza zasady współżycia społecznego, uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień. Zgodnie z § 33 Statutu Spółdzielni wykluczenia członka dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Wykluczenie jest skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zgodnie z § 34 Statutu Spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.

(dowód: Statut (k. 135-157)).

Pozwany J. D. (1) pracuje na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Zarabia, po potrąceniu komorniczym, 1 228,00 zł miesięcznie. Jest zdrowy. Ma zadłużenie około 7 000,00 zł na rzecz Starostwa Powiatowego w S. oraz wspólnie z żoną do spłaty kredyt na 27 000,00 zł, a także zadłużenie z tytułu opłat za zajmowany lokal sięgające prawie 20 000,00 zł. Nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej.

Pozwana A. D. (1) pracuje na podstawie umowy zlecenia uzyskując miesięcznie, po potrąceniu komorniczym, dochód w kwocie 1 126,00 zł. Pracuje od pięciu lat, wcześniej przez rok nie pracowała. Ma zadłużenie z tytułu kredytu wspólnego z mężem w kwocie 27 000,00 zł, a także zadłużenie z tytułu opłat za zajmowany lokal sięgające prawie 20 000,00 zł. Nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej.

Pozwana J. D. (2) studiuje dziennie, jest na piątym roku studiów, mieszka w akademiku. Nie pracuje. Ma zaciągnięty kredyt studencki, z którego się utrzymuje. W utrzymaniu pomagają jej również rodzice. Nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej.

Pozwana A. D. (2) studiuje zaocznie. Pracuje na podstawie umowy zlecenia uzyskując dochód około 1 000,00 zł miesięcznie. Opłaca sobie czesne za studia około 400,00 zł i resztę przeznacza na własne potrzeby. Nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej.

Czynsz za zajmowany lokal wynosi około 300,00 zł miesięcznie.

(dowód: przesłuchanie pozwanych A. D. (1) (k. 171-172) i J. D. (1) (k. 173)).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o zgodne twierdzenia stron, dowody z dokumentów: wezwanie z dnia 19 kwietnia 2013 r. (k. 38), pismo z dnia 19 kwietnia 2013 r. (k. 39), uchwałę nr (...) z dnia 8 maja 2013 r. (k. 40), zawiadomienie o wykluczeniu z dnia 9 maja 2013 r. (k. 43-45), wezwanie z dnia 14 sierpnia 2013 r. (k. 46-47) i Statut (k. 135-157), które uznał za wiarygodne, a ponadto o przesłuchanie pozwanych A. D. (1) (k. 171-172) i J. D. (1) (k. 173), które również uznał za wiarygodne, gdyż były logiczne, wzajemnie spójne i brak było podstaw do ich kwestionowania.

Sąd oparł się w swoich ustaleniach na kwestionowanej przez pozwanych uchwale nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni, bowiem została ona zweryfikowana pod względem jej istnienia oraz ważności przez Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie o sygnaturze I C 100/15, w której powództwo wytoczone przez J. D. (1) o ustalenie jej nieistnienia, ewentualnie stwierdzenie jej nieważności, z przyczyn powoływanych również w niniejszym postępowaniu, zostało prawomocnie oddalone. Tym samym Sąd orzekający w niniejszej sprawie, uznając orzeczenie Sądu Okręgowego w Płocku za prejudykat do orzekania w przedmiotowej sprawie, uznał uchwałę nr (...) za istniejącą i ważną. Pozwani nie kwestionowali zaś uporczywego (co najmniej 2-letniego) zalegania z zapłatą za używanie lokalu, które stanowiło przyczynę do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały nr (...) o wykluczeniu członka. Taka przyczyna, w świetle uregulowań Statutu powódki, jego § 32, mogła być podstawą podjęcia skutecznie uchwały o wykluczeniu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było roszczenie o opróżnienie przez pozwanych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...).

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Przepis ten statuuje roszczenie windykacyjne (rei vindicatio). Legitymowanym do wniesienia tego roszczenia jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie może być każda osoba, która faktycznie rzeczą włada i to niezależnie od tego czy jest ona posiadaczem w rozumieniu art. 336 k.c. czy też włada rzeczą w innym charakterze np. jako dzierżyciel (art. 338 k.c.).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że powódka jest właścicielem spornego lokalu mieszkalnego i że nie może nim swobodnie dysponować. Natomiast pozwani J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2) zajmują ten lokal bez tytułu prawnego, gdyż przysługujące pozwanemu J. D. (1) spółdzielcze prawo typu lokatorskiego do tego lokalu wygasło na skutek ustania jego członkostwa w Spółdzielni wskutek wykluczenia go z grona członków uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 8 maja 2013 r. (por. art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.)). Pozwani nie przedstawili żadnego skutecznego przeciwdowodu.

Wobec powyższego Sąd uznał roszczenie powódki za w pełni zasadne i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Orzekając eksmisję pozwanych należało również ustalić, czy przysługuje im status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.). Tylko wobec osób posiadających taki status Sąd orzeka w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Zgodnie bowiem

z poglądem wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt III CZP 66/01 (OSNC 2002/9/109) przepisy art. 14 tej ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu wyłącznie przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy. Powyższe oznacza, że orzekając eksmisję pozwanych Sąd miał obowiązek ustalić, na jakiej podstawie pozwani zajmowali przedmiotowy lokal. Należy zaznaczyć, iż lokatorem w świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W świetle tej definicji pozwanych należało traktować jak lokatorów, gdyż zajmowali lokal na innej podstawie niż prawo własności.

Z uwagi na ciężką sytuację materialną – kilkudziesięciotysięczne zadłużenie, brak innego miejsca do zamieszkania, brak majątku, oraz rodzinną – utrzymanie dwóch uczących się córek (art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy), Sąd uznał za zasadne przyznanie pozwanym, na podstawie art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy, uprawnienia do lokalu socjalnego, o czym orzeczono jak w punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie zasądzono na rzecz powódki od przegrywających pozwanych J. D. (1), A. D. (1), J. D. (2) i A. D. (2) solidarnie zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw w wysokości 337,00 zł, na którą składały się kwota 200,00 zł tytułem uiszczonej przez powódkę opłaty sądowej od pozwu (por. art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 z późn. zm.)), kwota 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powódki (a to na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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 2013 r., poz. 490)) oraz kwota 17,00 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 9).