

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. pozwem z dnia 16 kwietnia 2015 r. wniosła o nakazanie pozwanemu J. G. (1) opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W., a także o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Nadto powód wniósł o orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany zajmuje lokal mieszkalny znajdujący się w W. przy Al. (...) bez tytułu prawnego i nie uiszcza opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Aktualne zadłużenie lokalu wynosi 60.475,91 zł (pozew k. 2 – 3).

Pismem z dnia 3 lipca 2015 r. pełnomocnik miasta stołecznego W. D. O. zgłosił swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.(pismo m st. W.- k. 26).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W lokalu nr (...) znajdującym się w W. przy Al. (...) zamieszkuje bez tytułu prawnego J. G. (1). Mieszkanie to przydzielono ojcu J. J. G., na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. J. G. (2) zalegał z regulowaniem opłat za mieszkanie, w związku z powyższym uchwałą spółdzielni w 1998 r. został wykluczony z (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.. W dniu 9 lutego 2014 r. J. G. (2) zmarł, zaś pozwany J. G. (1) nie uzyskał tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. (twierdzenia strony powodowej – płyta z nagraniem protokołu rozprawy k.57)

Pismem z dnia 13 września 2012 r. J. G. (2) i J. G. (1) zostali wezwani do opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. zajmowanego bez tytułu prawnego w nieprzekraczalnym terminie do 1 października 2012 r. Nie zachowanie wyżej wymienionego terminu skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. (pismo z dnia 13.09.2012 r. k. 16, dowód doręczenia pisma k. 17)

Zadłużenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W., w którym zamieszkuje pozwany J. G. (1) na dzień 31 marca 2015 r. wynosiło 60.475,91 zł (zaświadczenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej k. 15)

Pozwany J. G. (1) pismem z dnia 9 marca 2015 r. skierowanym do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. zobowiązał się do spłacenia całości zadłużenia wobec spółdzielni do 31 grudnia 2015 r. (pismo z dnia 9 marca 2015 r. k. 18)

J. G. (1) jest zameldowany w lokalu nr (...) przy Al. (...) w W. od ok. 45 lat. Początkowo mieszkał z ojcem, zaś po jego śmierci mieszka sam. Nie ma stałego zatrudnienia, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, nie korzysta z pomocy (...). J. G. (1) nie jest obłożnie chory, nie posiada również prawa do renty ani emerytury. Ma problemy finansowe, co jest skutkiem braku pracy. (zeznania pozwanego J. G. (1) - płyta z zapisem protokołu rozprawy z dnia 30 października 2015 r. k. 57)

Ustalając stan faktyczny Sąd wziął pod uwagę wyszczególnione powyżej dowody z dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane w zakresie ich autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd uznał również za wiarygodne w całości zeznania pozwanego J. G. (1). Zeznania te były spójne, logiczne i nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Sąd dokonał również ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie twierdzeń stron przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez stronę przeciwną, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c., w szczególności w zakresie, w jakim pozwany nie zakwestionował twierdzeń powoda co do nieistnienia tytułu prawnego do spornego lokalu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgłoszone w niniejszej sprawie żądanie opróżnienia lokalu należało rozważyć w świetle art. 222 § 1 k.c. Przesłankami udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej:

- 1) właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy;
- 1) roszczenie kieruje przeciwko posiadaczowi jego rzeczy;
- 1) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Podkreślenia wymaga, że wszystkie powołane przesłanki muszą być spełnione w chwili orzekania o zgłoszonym żądaniu.

W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu nie ulega wątpliwości, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowej w W. przysługuje tytułu prawny do budynku usytuowanego w W. przy ul. (...), w którym usytuowany jest lokal mieszkalny nr (...). Bezsporny jest fakt jego posiadania przez pozwanego J. G. (1). Kwestionowanym przez pozwanego natomiast było to, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do lokalu. Pozwany tytuł prawny do zajmowanego lokalu wywodził z faktu nieprzerwanego zameldowania i zamieszkiwania w tym lokalu od około 45 lat, oraz z faktu, że mieszkanie to zostało przyznane jego ojcu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W tym miejscu podnieść należy, że twierdzenia pozwanego nie znajdują uzasadnienia, bowiem prawo to powstaje z chwilą zawarcia umowy w formie pisemnej o jego ustanowienie, pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem. Spółdzielnia, na podstawie tej umowy, zobowiązuje się do oddania członkowi do używania lokal mieszkalny. W celu powstania tego prawa niezbędne jest spełnienie następujących warunków: uzyskanie członkostwa w danej spółdzielni, wniesienie wkładu mieszkaniowego, uzyskanie przydziału, wydanego przez właściwy organ spółdzielni. Posiadaczem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może być wyłącznie osoba fizyczna, będąca jednocześnie członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Własność lokalu przez cały czas trwania umowy pozostaje przy spółdzielni. Poza tym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie jest zbywalne, nie podlega egzekucji i nie przechodzi na spadkobierców - w myśl art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2002 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 -j.t.). Pozwany nie mógł zatem nabyć tego prawa w drodze dziedziczenia po swoim ojcu, który był pierwotnie uprawniony z tegoż prawa.

Zebrane w sprawie dowody wskazują na to, że pozwany nie nabył lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2003.119.1116 - dalej określonej jako u.s.m.) lokatorskie prawo do lokalu może zostać nabyte wyłącznie przez członka spółdzielni. Z kolei z przepisu art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 1982 roku nr 30 poz. 210 - dalej określonej jako powołanej ustawy) wynika, że warunkiem niezbędnym przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, która pod rygorem nieważności musi posiadać formę pisemną. W materiale dowodowym sprawy brak deklaracji członkowskiej pozwanego, przy czym pozwany sam twierdził, że po śmierci ojca nie składał pisemnego wniosku o włączenie go w poczet członków spółdzielni. Podkreślić również należy, że dana osoba staje się członkiem spółdzielni w wyniku podjęcia uchwały w tym zakresie przez właściwy organ spółdzielni określony w jej statucie (art. 17 § 1 i § 3 oraz § 4 powołanej ustawy). Natomiast przyjęcie danej osoby przez spółdzielnię na jej członka powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków spółdzielni (art. 17 § 2 powołanej ustawy). Bezsprzecznie w niniejszej sprawie nie tylko nie została złożona przez pozwanego deklaracja członkowska, ale również nie została podjęta uchwała żadnego z organów spółdzielni w formie prawem przepisanej, dotycząca przyjęcia pozwanego w poczet członków powodowej Spółdzielni. Skoro zatem pozwany nie składał pisemnego wniosku o włączenie go w poczet członków spółdzielni, to żaden z organów spółdzielni nie mógł w tym przedmiocie podjąć stosownej uchwały. Tym samym pozwany nie uzyskał statusu członka powodowej Spółdzielni. Brak podjęcia wskazanych wyżej czynności, przez pozwanego jak i przez samą powodową Spółdzielnię, wyklucza możliwość przyjęcia, że pozwany stał się członkiem spółdzielni na skutek jakichkolwiek czynności konkludentnych, w postaci faktu zameldowania w lokalu, czy też posiadania prawa do lokalu przez członka rodziny. Powołane wyżej przepisy wskazują bowiem jednoznacznie, że

nie jest możliwe uzyskanie statusu członka spółdzielni bez spełnienia minimalnych wymogów formalnych w postaci pisemnej deklaracji członkowskiej i podjęcia przez określony w statucie organ spółdzielni uchwały o przyjęciu danej osoby w poczet jej członków.

Na uwagę zasługuje również fakt, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w W. przy ul. (...) przysługiwało ojcu pozwanego - J. G. (2), który uchwałą spółdzielni z 1998 r z powodu zalegania z opłatami został wykluczony ze spółdzielni. Po jego śmierci z przyczyn opisanych wyżej pozwany J. G. (1) nie został członkiem spółdzielni. Nie przysługuje mu tytuł prawny do zajmowanego lokalu. W tym miejscu podkreślić należy, że podnoszony przez pozwanego fakt zameldowania w przedmiotowym lokalu nie daje mu żadnego tytułu prawnego. Zameldowanie jest pojęciem stosowanym i związanym z prawem administracyjnym i nadawane jest mu właśnie czysto administracyjne znaczenie. Nie wywołuje żadnych skutków w sferze prawa cywilnego, w szczególności nie stanowi źródła prawa do lokalu.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że pozwany zalegał z zapłatą czynszu za przedmiotowy lokal nr (...) usytuowany w W. w budynku przy ul. (...). Jak wynika z treści pisma z dnia 10 kwietnia 2015 r., zadłużenie pozwanego z tytułu opłat za lokal na dzień 31 marca 2015 r. wyniosło łącznie 60.475,91 zł. Pomimo wezwania i licznych wyroków sądowych o zapłatę pozwany zadłużenia tego nie uregulował.

Mając powyższe na względzie stwierdzić należy, że powodowa Spółdzielnia wykazała, że pozwanemu nie przysługuje obecnie żaden tytuł prawny do zajmowania lokalu znajdującego się w W. przy Al. (...), nadto pozwany zalega z opłatami za ten lokal. A skoro pozwanemu nie przysługuje żadne uprawnienie do władania lokalem, to powództwo Sąd ocenił jako zasadne. Mając zatem na względzie unormowania art. 222 § 1 k.c. i art. 140 k.c., wskazując na przysługujące powodowi jako właścicielowi roszczenie windykacyjne uprawniające do żądania wydania rzeczy skierowane przeciwko pozwanemu jako osobie władającej cudzą rzeczą – lokalem – bez podstawy prawnej, Sąd w pkt I wyroku nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie oraz wydanie powódce przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wobec nakazania eksmisji pozwanego J. G. (1) z lokalu, rozstrzygnięcia wymagało czy przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współzycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. W rozpatrywanej sprawie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd jednoznacznie wskazują, że pozwany zajmował lokal mieszkalny znajdujący się w W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. W związku z powyższym w przedmiocie rozstrzygnięcia o przyznaniu lokalu socjalnego zastosowanie będzie miał art. 24 cytowanej ustawy. W tym miejscu podnieść należy, że w tej kwestii wypowiedział się Sąd Najwyższy w Uchwale 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r. w sprawie III CZP 6/05, który stwierdził, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Sąd nie znalazł również przesłanek, aby uznać, że przyznanie lokalu socjalnego pozwanego jest w świetle zasad współzycia społecznego szczególnie uprawnione. Pozwany wprawdzie jest w trudnej sytuacji materialnej, jednakże jest osobą zdrową, mogącą podjąć pracę zarobkową, nie korzysta z pomocy (...). W związku z powyższym Sąd orzekł jak w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie III wyroku zgodnie z treścią art. 102 k.pc., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zdaniem Sądu w rozpatrywanej sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności przemawiające za nieobciążaniem pozwanego kosztami postępowania, bowiem pozwany jest w trudnej sytuacji materialnej. Nadto dysproporcja materialna pomiędzy stronami postępowania jest znacząca, a poniesione przez powoda koszty procesu nie były wysokie.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem sposobie i terminie wniesienia apelacji.