

Sygn. akt: III C 783/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Suchecka
Protokolant:	Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2015 r. w Szczecinie

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

przeciwko A. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu A. S. opróżnienie i wydanie powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego;

III. odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt III C 783/14 upr.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 października 2015r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu A. S. wniosła o nakazanie pozwanemu opróżnienie i wydanie powodce w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że lokal mieszkalny, którego dotyczy żądanie, należy do jej zasobów mieszkaniowych. Spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu przysługiwało matce pozwanego – M. S., lecz na skutek wykluczenia jej ze spółdzielni wygasło. M. S. oraz jej mąż nie opróżnili lokalu i zajmowali go bez tytułu prawnego aż do swojej śmierci. W styczniu 2012r. do lokalu wprowadził się pozwany i zwrócił się do powódki z wnioskiem o przyznanie lokalu na jego rzecz. Powódka zastrzegła, że przyjęcie pozwanego w poczet członków spółdzielni uzależnione jest od spłaty przez niego zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu i wpłacie wkładu mieszkaniowego. Warunku tego pozwany nie spełnił, wobec czego powódka wezwała go do wydania lokalu do dnia 28 lutego 2014r. Pozwany mimo tego nie opuścił lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) należy do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Posiada łączną powierzchnię użytkową 52,60 m².

bezsporne

Na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 29 marca 1977r. powyższy lokal został udostępniony do używania na cele mieszkalne członkowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – M. S. oraz członkom jej rodziny: mężowi R. S., dzieciom - J. S., E. S. i A. S..

Dowód: przydział lokalu mieszkalnego (k. 10)

Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni podjętą w dniu 13 czerwca 1996r. M. S. została wykluczona ze Spółdzielni z powodu nieuiszczania opłat za użytkowanie przydzielonego mieszkania.

Dowód: uchwała nr (...) (k. 11)

M. S. zmarła w dniu (...). Od tego czasu R. S. zamieszkiwał w lokalu sam, zmarł w dniu (...)

Dowód: skrócone odpisy akt zgonu (k. 12, 13), przesłuchanie pozwanego (k. 79)

Niedługo przed śmiercią R. S. do przy ul. (...) w S. wprowadził się ponownie jego syn A. S.. Pozwany w lokalu tym nie zamieszkiwał co najmniej od śmierci matki M. S.. Opuścił bowiem wcześniej dom rodzinny, zamieszkiwał w innym lokalu ze swoją ówczesną partnerką.

Dowód: przesłuchanie pozwanego (k. 79), zaświadczenie (k. 14), pismo z dnia 28 marca 2013r. (k. 15)

Pismem z dnia 14 grudnia 2012r. pozwany zwrócił się do powódki z wnioskiem o przyznanie mieszkania przy ul. (...) w S. deklarując wolę spłaty zobowiązania w ratach. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na spłatę zadłużenia we wskazanych przez siebie ratach oraz poinformował pozwanego, że przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uzależnione jest od spłaty powyższych zobowiązań oraz uregulowaniu wkładu mieszkaniowego. Pismem z dnia 10 lutego 2014r. Spółdzielnia wezwała A. S. do wydania lokalu w terminie do 28 lutego 2014r. Jako przyczynę wezwania wskazano zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i nieregulowanie opłat eksploatacyjnych. Pozwany nie wydał lokalu powódce.

Dowód: pismo z dnia 14 grudnia 2012r. (k. 16), pismo z dnia 25 kwietnia 2013r. (k.17), pismo z dnia 10 lutego 2014r. z dowodem nadania (k. 18-19), przesłuchanie pozwanego (k. 79)

A. S. był zarejestrowany jako bezrobotny w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. w okresie od 25 września 2012r. do 15 kwietnia 2013r. bez prawa do zasiłku, a następnie w okresie od 23 kwietnia 2015r. do 2 sierpnia 2015r. również bez prawa do zasiłku. Utracił status osoby bezrobotnej, gdyż nie stawił się na wyznaczony termin w Urzędzie. Pozwany nie korzystał z pomocy opieki społecznej. Pozwany nie jest ubezwłasnowolniony. Według oświadczenia pozwanego jest on zdrowy i zdolny do pracy. Od grudnia 2014r. do czerwca 2015r. pozwany odbywał karę pozbawienia wolności. Po opuszczeniu zakładu karnego pozwany powrócił do lokalu przy ul. (...) w S.. Opłaty związane z użytkowaniem lokalu uiszczał nieregularnie. Posiada zadłużenie z tego tytułu. Pozwany utrzymuje się z prac dorywczych.

Dowód: informacja z PUP (k. 35, 76), informacja z MOPR (k. 39, 77), informacja z Sądu Okręgowego w Szczecinie (k. 41, 75), przesłuchanie pozwanego (k. 79)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o wydanie lokalu okazało się w pełni zasadne.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, 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. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwo musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150- zw. dalej u.o.p.l.). Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali mieszkalnych, w szczególności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego dodatkowo wskazując niezbędne elementy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ust. 3 stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ust. 4 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 1990r. o pomocy społecznej 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

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jednakże w art. 17 ust. 1 u.o.p.l. ustawodawca postanowił, że przepisu art. 14 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Stosownie do ust. 2 nakazując opróżnienie lokalu z powodów, o których mowa w ust. 1, sąd w wyroku wskazuje te powody.

Dodatkowo wskazać należy na treść art. 24 u.o.p.l., według którego 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 współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

W doktrynie i judykaturze podnosi się, że przepis art. 14 u.o.p.l. stosuje się w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 lub które były najemcami w okresie obowiązywania ustawy – Prawo lokalowe i co do zasady nie stosuje się do osób, które nigdy lokatorami nie były, czyli np. do takich osób, które samowolnie zajęły lokal (por. uchwałę SN z dnia 15 listopada 2001r. III CZP 66/01, uchwałę SN z dnia 19 września 2000r., III CZP 30/00). Przez lokatora, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Powyższe oznacza, że obligatoryjne rozstrzygnięcie przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego - pozytywne lub negatywne- dotyczy tylko osób, które wcześniej posiadały tytuł prawny do używania lokalu, a także osób stale z nimi w lokalu zamieszkałymi, które na podstawie stosunków rodzinnych wywodziły od osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu swoje prawo do zajmowania tegoż lokalu. Z ochrony związanej z prawem do lokalu socjalnego zostały natomiast wyłączone kategorie osób, o jakich mowa w art. 17 u.o.p.l, w tym osoby, które nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, a zatem takie, które zajęły lokal samowolnie. W takim przypadku w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przez osobę nieobjętą art. 14 u.o.p.l. sąd orzeka o przyczynie opróżnienia lokalu, wykluczającej uprawnienie do lokalu socjalnego.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego i ogółu ujawnionych okoliczności, nie budziło wątpliwości Sądu, że powódce przysługuje względem pozwanego roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c., gdyż pozwany zajął i użytkuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. bez tytułu prawnego. Powódka, co niesporne, jest właściciel wskazanego lokalu. Pozwanemu natomiast nie przysługuje wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo do lokalu. Ten ostatni wniosek wypływa wprost z okoliczności przedstawionych przez pozwanego w trakcie przesłuchania oraz faktów przedstawionych przez powódkę stwierdzonych w dołączonych do pozwu dokumentach. Pozwany zajął lokal w okresie, gdy zamieszkiwał w nim jego ojciec R. S., który w ówczesnym czasie nie posiadał już prawa do tego lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy ul. (...) w S. przysługiwało matce pozwanego M. S. w latach (...), a wraz z nią stale z nią zamieszkałym członkom jej rodziny. Wraz z utratą przez M. S. spółdzielczego lokatorskiego prawa do tegoż lokalu w wyniku jej wykluczenia z powodowej Spółdzielni jej uprawnienie wygasło a wraz z nim uprawnienia członków jej rodziny, w tym pozwanego. A zatem w okresie, gdy pozwany zajął lokal przy ul. (...) w S., co nastąpiło na początku 2012r., mieszkający w nim R. S. nie posiadał prawa do tego lokalu, żadnego prawa do tego lokalu nie posiadał również pozwany, ani nie mógł go wywodzić od swojego ojca.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu nie ma znaczenia okoliczność, że we wcześniejszym okresie pozwanemu przysługiwało prawo do przedmiotowego lokalu, które wywodził on od swojej matki. Pozwany bowiem opuścił lokal, wyprowadził się z domu rodzinnego i w konsekwencji prawa, jakie przysługiwały mu względem lokalu wygasły. Niniejszy spór wywołany został przez to, że pozwany ponownie w 2012 zamieszkał w niniejszym lokalu. Jego sytuację prawną należy zatem rozpatrywać przy uwzględnieniu tego, od kiego pozwany jest w posiadaniu lokalu powódki i w jakich okolicznościach posiadanie to objął. Odmienne przyjęcie powodowałoby konieczność objęcia ochroną wszystkich tych osób, które choć raz zajmowały lokal na podstawie tytułu prawnego innego niż własność, choćby ich stan posiadania związany z tym uprawnieniem ustał, a ponowne zajęcie tego samego lokalu nie stanowi kontynuacji wcześniejszych uprawnień. Innymi słowy każdy stan (okres) posiadania należy rozpatrywać odrębnie.

Zajęcie przez pozwanego w 2012 roku lokalu objętego żądaniem pozwu bez tytułu prawnego, w sposób samowolny, oznacza, że pozwany należy do jednej z kategorii osób, do których – stosownie do art. 17 u.o.pl. – nie stosuje się przepisów dotyczących uprawnienia do lokalu socjalnego, zawartych w art. 14 u.o.pl. W takim przypadku pozytywne lub negatywne orzeczenie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu jest zbędne. Sąd natomiast, stosownie do art. 17 ust. 1 in fine i 2 u.o.pl. obowiązany jest orzec, że przyczyną nakazania opóźnienia lokalu było zajęcie go bez tytułu prawnego.

Z przedstawionych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji.

Sąd miał na uwadze, że wobec treści art. 24 u.o.p.l. orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla osoby, która zajęła lokal bez tytułu prawnego, nie jest całkowicie wykluczone. Jak wskazano we wstępnej części rozważań prawnych, przepis ten stanowi, że 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 współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Oznacza to, że winny wystąpić wyjątkowe okoliczności, w świetle których przyznanie lokalu socjalnego osobie, które zajęła lokal bez tytułu prawnego, jawi się jako pożądane w świetle reguł obowiązujących w naszym społeczeństwie. Klauzula zasad współżycia społecznego ma na celu ochronę osób słabszych, osób, znajdujących się w sytuacji, często spowodowanej okolicznościami od nich niezależnymi, w której wymagają wsparcia lub pomocy innych osób. Oceny, czy tego rodzaju sytuacja występuje względem pozwanego należy dokonać z uwzględnieniem zakresu ochrony związanej z prawem do lokalu socjalnego, przewidzianej w art. 14 u.o.pl., ze szczególnym uwzględnieniem przypadków, gdy przyznanie takiego lokalu jest obligatoryjne. Skoro co do zasady regulacji tych nie stosuje się wobec osób, które zajęły lokal bez tytułu prawnego, przyznanie im prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 u.o.p.l. wymaga ustalenia, że ich sytuacja jest wyjątkowa, wykraczająca poza przypadki przewidziane w art. 14 ust. 4 u.o.p.l.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zostały ujawnione takie okoliczności dotyczące sytuacji majątkowej, rodzinnej i życiowej pozwanego, które nakazywałyby udzielenie mu wsparcia mimo tego, że prawo do lokalu pozwanemu nie przysługuje. Choć pozwany niewątpliwie ma problemy w sferze majątkowej, ma też problemy z uzyskaniem zatrudnienia, na co może mieć wpływ okoliczność, iż jest osobą skazaną, to jednocześnie – jak sam przyznał – jest zdrowy i zdolny do pracy. Pozwany nigdy nie korzystał też z form pomocy udzielanych w ramach opieki społecznej, z własnej woli rezygnował z utrzymywania statusu osoby bezrobotnej. Nie zostało ujawnione, aby pozwany miał kogoś na utrzymaniu lub napotykał na inne, niezależnie od niego, przeszkody w samodzielnym utrzymaniu się. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie normy z art. 24 in fine u.o.p.l.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło na podstawie art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu, choć ujawniona sytuacja pozwanego nie uzasadniała przyznania mu prawa do lokalu socjalnego, to jednak jest na tyle trudna, że dawała podstawy do odstąpienia od obciążania go kosztami niniejszego procesu. Nie bez znaczenia dla oceny postawy pozwanego był fakt, iż pozwany zajął lokal wprawdzie nie posiadając do niego tytułu prawnego, lecz w sytuacji, gdy traktował go jako swój wcześniejszy dom rodzinny i jego intencją było zamieszkanie w lokalu po śmierci rodziców. Mógł zatem pozostawać w subiektywnym przekonaniu, że nie postępuje w sposób całkowicie samowolny. Ponadto pozwany zwrócił się do powódki z propozycją uregulowania swojej sytuacji prawnej wobec lokalu, lecz z uwagi na problemy w płatnościach wniosek ten nie został uwzględniony. Sąd miał również na uwadze fakt, że wobec treści zapadłego orzeczenia sytuacja mieszkaniowa pozwanego jest niezwykle trudna. Obowiązek pokrycia kosztów niniejszego procesu będzie dla niego stanowić zatem istotne obciążenie, nie wpłynie natomiast na kondycję majątkową powódki. Z tych względów Sąd uznał zastosowanie art. 102 k.p.c. za zasadne.

SSR Joanna Suchecka