

Sygn. akt: III C 1256/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko Z. A.

o opróżnienie lokalu

I. nakazuje pozwanemu Z. A. opróżnić i wydać powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanemu Z. A. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego Z. A. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę P. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sygn. akt III C 1256/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 marca 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 31 lipca 2015 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o nakazanie pozwanemu Z. A. wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwanemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Podała, że uchwałą nr 55/2014 rada nadzorcza spółdzielni wykreśliła pozwanego z listy członków z powodu zaległości płatniczych, w związku z czym pozwanemu nie przysługuje dalej jakiegokolwiek prawo do tego lokalu.

Podczas rozprawy dnia 22 marca 2016 roku pozwany wniósł o umożliwienie mu dalszego zajmowania lokalu i zadeklarował chęć spłaty zadłużenia w ratach.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. jest właścicielką lokalu położonego w P. przy ul. (...). Spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu przysługiwało pozwanemu Z. A..

Okoliczność bezsporna

Nakazem zapłaty z dnia 8 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwanego na rzecz powódki kwoty 3.462,62 złotych wraz z odsetkami oraz kosztami procesu. Następnie postanowieniem z dnia 11 lipca 2014 roku nakazowi temu nadał klauzulę wykonalności. Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku powódka zawiadomiła pozwanego o terminie posiedzenia rady nadzorczej spółdzielni, podczas którego rozpatrywany będzie wniosek dotyczący wykreślenia go ze spółdzielni. Dnia 29 grudnia 2014 roku rada nadzorcza powodowej spółdzielni podjęła uchwałę nr 55/2014, w której wykreśliła pozwanego z ewidencji członków spółdzielni. Pismem z dnia 30 grudnia 2014 roku powódka powiadomiła pozwanego o uchwale z pouczeniem o odwołaniu do walnego zgromadzenia albo zaskarżeniu jej do sądu. Pozwany nie wniósł odwołania do walnego zgromadzenia ani ten nie złożył powództwa do sądu o uchylenie tej uchwały. Pismem z dnia 31 marca 2015 roku powódka wezwała pozwanego do wydania przywołanego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do 30 czerwca 2015 roku.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 19 listopada 2014 roku, k. 15;
- uchwała nr 55/2014, k. 17;
- pismo z dnia 30 grudnia 2014 roku, k. 16;
- pismo z dnia 31 marca 2015 roku, k. 18;
- nakaz zapłaty, k. 20;

Dnia 26 października 2015 roku pozwany zadeklarował spłatę zadłużenia i podjęcie działania w celu odzyskania tytułu prawnego do tego lokalu. Dnia 9 grudnia 2015 roku pozwany powiadomił powódkę o podjęciu czynności w celu zabezpieczenia środków na uregulowanie zadłużenia wobec powódki.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 26 października 2015 roku, k. 53;
- pismo z dnia 9 grudnia 2015 roku, k. 72;

Pozwany ma 61 lat. Pozwany nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Od 8 stycznia 2016 roku jest bezrobotny. W poprzednich latach korzystał ze środków z pomocy społecznej w formie dodatku mieszkaniowego, pomocy w zakresie dożywiania oraz z powodu bezrobocia.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo Powiatowego Urzędu Pracy w P., k. 88;
- pismo Ośrodka Pomocy (...) w P., k. 90-98;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 222 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.

Do uwzględnienia powództwa właściciela konieczne jest stwierdzenie wystąpienia nie tylko przesłanki pozytywnej w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego, ale też brak przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Bezspornym jest, że właścicielką spornego lokalu mieszkalnego jest powódka. Okoliczność ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana. W takiej sytuacji należałoby jedynie ustalić, czy pozwanemu przysługiwało skuteczne względem powódki uprawnienie do władania spornym lokalem.

Poza sporem pozostaje fakt, że pozwanemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Pozwany nie kwestionował również skuteczności utraty tego prawa. Bezsporne było to, że uchwałą nr 55/2014 rada nadzorcza powodowej spółdzielni wykreśliła pozwanego z ewidencji członków. Poza sporem było również to, że uchwała taka została podjęta w związku z zaległościami płatniczymi pozwanego, sięgającymi ponad trzy miesiące. Pozwany nie odwołał się od tej uchwały w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, jak i w trybie powództwa do sądu o uchylenie uchwały. Oznacza to, że uchwała nr 55/2014 stała się ostateczna. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zm.) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. Wynika z tego, że wykreślenie z ewidencji członków spółdzielni pociągnęło za sobą utratę przez pozwanego spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu.

W toku procesu pozwany deklarował, że spłaci zadłużenie. Niemniej jednak ta okoliczność nie miała istotnego znaczenia. Samo spłacenie zadłużenia nie prowadzi bezpośrednio do uzyskania tytułu prawnego do spornego lokalu. Żaden przepis prawa, ani też zapis umowy nie przewiduje możliwości przywrócenia stosunku prawnego jedynie tylko na podstawie faktu uregulowania zaległości po jego ustaniu. Wierzyciel może w każdym przypadku takiej zapłaty dochodzić, niezależnie od ustania stosunku prawnego. Do przywrócenia uprawnienia do używania lokalu mieszkalnego niezbędnym byłoby zatem przywrócenie pierwotnych stosunków prawnych łączących strony na podstawie złożenia zgodnych oświadczeń woli obu stron. Tymczasem w niniejszym postępowaniu pozwany istnienia takiej umowy nie wykazał. Nadto należy zwrócić uwagę na to, że zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c. sąd orzeka na podstawie stanu faktycznego oraz prawnego istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. W chwili zamknięcia rozprawy pozwanemu nie przysługiwało żadne uprawnienie do spornego lokalu.

Z powyższego wynika, że w dniu wyrokowania powódka nadal posiadała uprawnienia właścicielskie w stosunku do spornego lokalu mieszkalnego, podczas gdy pozwany w lokalu tym nadal przebywa, przy czym nie przysługuje mu obecnie żaden tytuł prawny do władania tą rzeczą.

Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.) sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przepisy ustawy wskazują przesłanki zarówno wprost (w ust. 4 wspomnianego artykułu), bądź też pozostawiają rozważenie ich do uznania sądu (ust. 3). Z informacji Powiatowego Urzędu Pracy w P. wynikało, że pozwany jest osobą bezrobotną. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 pkt 5) przywołanej ustawy pozwanemu przysługuje obligatoryjnie uprawnienie do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze fakt, iż Sąd doszedł do przekonania, że powódka, jako właścicielka spornego lokalu wniosła powództwo przeciwko pozwanemu, który zajmował lokal mieszkalny, będący jej własnością, zaś pozwany nie posiada żadnych uprawnień do zajmowania lokalu, sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Jednocześnie sąd uznał, że pozwany spełnia przesłanki, o których mowa w art. 14 ust. 4 pkt 5) przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, wobec czego orzekł o istnieniu takiego uprawnienia w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. W myśl tego przepisu strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty celowe procesu, na które składają się koszty sądowe, które w niniejszej sprawie powód poniósł w wysokości 80 zł i koszty zastępstwa procesowego, w wysokości 120 złotych (co wynika z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Pozwany jest stroną przegrywającą proces, zatem winien ponieść koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego powódki. Z tych względów orzeczono jak w pkt III sentencji wyroku.