

Sygnatura akt III C 92/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 11 marca 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Joanna Suhecka

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2016 r. S.

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

przeciwko I. B., P. B., D. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym I. B., D. B. i P. B. wydanie powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych I. B. i P. B. solidarnie kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. odstępuje od obciążania pozwanego P. B. kosztami procesu.

SSR Joanna Suhecka

Sygn. akt III C 92/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 marca 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym I. B., P. B. i D. B. wniosła o nakazanie pozwanym opróżnienie i wydanie powódce 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. Powódkę łączyła z A. B. umowa najmu tego lokalu zawarta w dniu 24 maja 2002r. na czas określony od 1 lipca 2002r. do 30 czerwca 2005r. Po wygaśnięciu umowy lokal dalej był zamieszkiwany przez A. B. i przez pozwanych bez tytułu prawnego. A. B. wyprowadziła się z lokalu po 2 kwietnia 2011r. Pozwani nie wywiązują się z ustawowego obowiązku uiszczenia na rzecz powódki odszkodowania za zajmowanie lokalu. Należności z tego tytułu powódka dochodziła w postępowaniu sądowym.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Pozwany P. B. w piśmie z dnia 20 października 2015r. zarzucił, że pozew jest krzywdzący dla niego i jego rodziny, z uwagi na to, że zaleganie z opłatami spowodowane było załamaniem się sytuacji finansowej w rodzinie. Wskazał

nadto, że po opuszczeniu zakładu karnego zamierza wrócić do mieszkania przy ul. (...) w S., że jest to jego miejsce zamieszkania i posiada tam swoje rzeczy.

W piśmie procesowym z dnia 10 marca 2016r. powódka cofnęła pozew w stosunku do pozwanego P. B. i wniosła o umorzenie postępowania w tym zakresie z uwagi na to, że wskazany pozwany przebywa w zakładzie karnym.

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 37,10 m².

niesporne

Na podstawie umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawartej w dniu 24 maja 2002r. między Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. jako wynajmującym a A. B. jako najemcą lokal został udostępniony najemcy na okres 3 lat od 1 lipca 2002r. Zgodnie z umową uprawnieni do zamieszkiwania oprócz najemcy byli P. B., I. B. i D. B..

dowód: umowa najmu (k. 24-28)

Po 30 czerwca 2005r. A. B. oraz pozwani I. B., P. B. i D. B. dalej zajmowali lokal przy ul. (...) w S.. W 2011r. A. B. wyprowadziła się z tego lokalu.

niesporne

I. B. udała się do Spółdzielni, gdzie oświadczyła, że jest zainteresowana zawarciem umowy najmu zajmowanego lokalu. Uzyskała wówczas informację, że występuje zadłużenie z tytułu opłat związanych z utrzymaniem lokalu i jeśli zostanie ono uregulowane, a zaległości w ciągu roku nie powstaną będzie mogła ubiegać się o zawarcie takiej umowy. Pismem z dnia 8 października 2014r. Spółdzielnia oświadczyła, że wniosek I. B. o przyznanie tytułu prawnego do lokalu zostanie rozpoznany przez zarząd po upływie roku regularnych opłat za bezumowne korzystanie z lokalu.

Dowód: przesłuchanie I. B. (k. 145)

pismo z dnia 8 października 2014r. (k. 142)

W okresie od 2005r. do listopada 2013r. nieprzerwanie, poza majem 2012r., utrzymywała się zaległość z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu przy ul. (...) w S.. W listopadzie 2013r. zadłużenie wynosiło 1498 zł. Saldo na koniec 2014r. było ujemne i wynosiło -47,11 zł, a na koniec 2015r. -26,49 zł. Regularne wpłaty zbliżone do należności miesięcznych występowały w okresie od kwietnia 2014r. do września 2015r. W październiku 2015r. nie została uiszczona żadna kwota, w kolejnym miesiącu uregulowano należność za dwa miesiące.

Dowód: zestawienie należności (k. 75-78, 79-88)

I. B. ma 39 lat. Pracuje jako brygadystka w zajezdni tramwajowej za wynagrodzeniem 1660 zł netto. Jako bezrobotna była zarejestrowana od 8 lutego 2012r. do 25 lutego 2013r.

D. B. ma 21 lat. Pracuje, z krótkimi przerwami, od 18 roku życia, obecnie w zakładzie kamieniarskim. Jako bezrobotny był zarejestrowany w okresie od 29 sierpnia do 19 września 2012r.

P. B. od okresie od 16 marca 2009r. do 5 czerwca 2009r., od 6 lipca 2009r. do 22 lutego 2011r., od 24 marca 2011r. do 23 marca 2012r. i od 23 lipca 2012r. do dnia dzisiejszego jest pozbawiony wolności i przebywa w Zakładzie Karnym w G.. Aktualnie odbywa karę 7 lat pozbawienia wolności. Pozwany traktuje lokal przy ul. (...) w S. jako swoje miejsce zamieszkania. W lokalu tym ma swoje rzeczy osobiste i planuje do niego wrócić po opuszczeniu zakładu karnego. P. B. posiada orzeczenie o niepełnosprawności stopnia lekkiego. Orzeczenie zostało wydane do 31 maja 2017r. Niepełnosprawność istnieje od 10 czerwca 2011r. Nie wymaga stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby.

Pozwani korzystali z zasiłków okresowych i celowych udzielanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S. w 2005r. i w 2007r.

Wobec żadnego z pozwanych nie zostało wydane orzeczenie o ubezwłasnowolnieniu.

Dowód: przesłuchanie I. B. (k. 145)

przesłuchanie D. B. (k. 145)

karta karna (k. 150-153)

orzeczenie o stopniu niepełnosprawności (k. 61)

informacja z PUP (k. 132,)

informacja z MOPR (k. 135)

informacja z Sądu Okręgowego w Szczecinie (k. 131)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o wydanie lokalu należało w całości uwzględnić.

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.

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 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.

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 pozwanych roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c., gdyż pozwani zajmują lokal nie posiadając do tego tytułu prawnego. Powódka, co niesporne, jest właściciel wskazanego lokalu. Pozwanym natomiast nie przysługuje wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo do lokalu. Prawo najmu przysługiwało A. B. w okresie od 1 lipca 2002r. do 30 czerwca 2005r., a wraz z nią stale z nią zamieszkałym członkom jej rodziny wyszczególnionym w § 1 pkt 2 umowy najmu – P. B., I. B. i D. B.. Wraz z utratą przez A. B. tytułu prawnego do lokalu jej uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wygasło a wraz z nim uprawnienia członków jej rodziny, pozwanych w sprawie.

Sąd miał na uwadze, że po 2011 r. pozwana I. B. podjęła starania o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...) w S. i skierowała do powódki wniosek o zawarcie umowy najmu. Jednakże, co niesporne, do zawarcia takiej umowy nie doszło. Spółdzielnia uzależniała pozytywne rozpoznanie tego wniosku od braku zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i regularnego uiszczania należności przez okres co najmniej roku. Powódka podniosła, że warunek ten nie został spełniony, a nadto, że w jej ocenie sytuacja majątkowa pozwanych jest na tyle niepewna, że rodzi uzasadnioną obawę, iż ponownie dojdzie do zadłużenia, a wobec tego nie wyraziła woli zawarcia umowy najmu. Pozwana I. B. zarzuciła natomiast, że przedstawione przez powódkę dokumenty obrazujące stan należności za lokal są niewiarygodne, gdyż należności płacone są przez co najmniej półtora roku regularnie i w całości. W odniesieniu do powyższych stanowisk stron stwierdzić należy, że mają one znaczenie jedynie poboczne. Przedmiotem niniejszego postępowania nie jest rozstrzygnięcie w zakresie wniosku I. B. skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S.. Sąd nie jest bowiem uprawniony do rozpoznania tego wniosku. Powódka jako właściciel lokalu w ramach zasady swobody umów może decydować o tym, z kim nawiąże stosunek najmu lokalu, a tym bardziej o tym, jakie warunki winien spełnić przyszły najemca. Nie występuje żadna norma prawna, która nakładałaby na powódkę pozytywne rozpoznanie wniosku I. B. o zawarcie umowy najmu i to także w tym przypadku, gdyby regularnie opłacała ona należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i nie posiadała w tym zakresie zadłużenia. Jedynie gdyby wystąpiła taka sytuacja to roszczenie powódki o wydanie lokalu można by oceniać w świetle art. 5 k.c., a mianowicie czy nie stanowi ono nadużycie prawa. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Trzeba jednakże podkreślić, że skoro strona pozwana powoływała się na regularne dokonywanie opłat za lokal jako okoliczność mającą niwelować roszczenie powódki, to zgodnie z art. 6 k.c. na stronie pozwanej ciążył obowiązek wykazania tej okoliczności. Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. O treści art. 6 k.c. pozwani zostali pouczeni jak również o jego procesowym odpowiedniku art. 232 k.p.c. Tymczasem ze strony pozwanej nie został zaofiarowany żaden materiał pozwalający na ustalenie wysokości i terminów uiszczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnik powódki złożył dokumentację księgową sporządzoną przez powódkę zawierającą naliczenie należności, zestawienie wpłat oraz sald. Pozwana I. B. poza podniesieniem, że dokumentacja ta jest niewiarygodna, gdyż wpłaty dokonywane są regularnie, nie zgłosiła na tę okoliczność żadnych dowodów. Jednocześnie pozwana nie zakwestionowała wysokości należności miesięcznych z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Nie wykazała natomiast, że wpłaty ujawnione przez powódkę, nie odpowiadają wpłatom dokonany na poczet należności za lokal, a to na niej oraz na pozostałych pozwanych – jako dłużnikach – ciążył obowiązek dowodzenia w

tym zakresie. Z tego względu Sąd uznał, iż nie zachodzą podstawy do potraktowania dokumentów przedstawionych przez powódkę na rozprawie w dniu 11 marca 2016r. za niewiarygodne i uczynił je podstawą swoich ustaleń.

Bezsporny fakt, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu przy ul. (...) w S. ma znaczenie rozstrzygające i decyduje o tym, że powódce przysługuje wobec pozwanych roszczenie o wydanie lokalu, oparte na art. 222 § 1 k.c. W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że długi okres, przez jaki pozwani korzystali z lokalu po ustaniu umowy najmu w dniu 30 czerwca 2005r. zawartej przez powódkę z A. B., nie jest wystarczający do przyjęcia, że stosunek najmu między powódką a co najmniej jednym z pozwanych został nawiązany w sposób dorozumiany. Stanowisko powódki ujawnione wobec I. B. w odniesieniu do wniosku o zawarcie umowy najmu nie pozostawia wątpliwości co do tego, że powódka uzależniała przyznanie pozwanym tytułu prawnego do lokalu od należytego realizowania obowiązków finansowych, regularnie i przez dłuższy okres. Jednocześnie starania podjęte przez I. B. o zawarcie umowy najmu świadczą o tym, że pozwani mieli świadomość tego, że lokal jest przez nich zajmowany bez tytułu prawnego. Niewątpliwie zatem pozwanych z powódką nie łączył żaden stosunek prawny, z którego mogliby wywieść skutecznie wobec powódki prawo do zajmowania lokalu uzasadniające odmowę jego wydania. Ponadto, jak wyżej wskazano, nie zostały ujawnione i wykazane okoliczności pozwalające uznać, że powódka korzystając z przysługującego jej żądania wydania lokalu działała z nadużyciem prawa.

W odniesieniu do oświadczenia powódki o cofnięciu pozwu wobec pozwanego P. B. Sąd uznał, że oświadczenie to jest nieskuteczne. Zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Trzeba zatem podkreślić, że w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego występuje współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej, po której muszą występować wszystkie osoby, jakie mogą być zobowiązane do opróżnienia lokalu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.o.p.l. jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Z pisma pozwanego P. B. wynika natomiast, że lokal przy ul. (...) w S. traktuje jako swoje miejsce zamieszkania, posiada w nim swoje rzeczy i zamierza do niego wrócić po opuszczeniu zakładu karnego. W świetle tych okoliczności fakt, iż pozwany P. B. aktualnie jest pozbawiony wolności i przebywa w Zakładzie Karnym w G. nie może zostać uznany za istotną i niwelującą jego obowiązek wydania lokalu. Niewątpliwym jest, że skoro roszczenie polega na opróżnieniu lokalu i wydaniu go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, to wykonanie tego roszczenia nie mogłoby nastąpić bez usunięcia rzeczy, które należą do pozwanego P. B. i znajdują się w tym lokalu. Ponadto stosunek pozwanego do tego lokalu nakazuje uznać, że mimo, iż aktualnie pozwany odbywa karę pozbawienia wolności, jest posiadaczem owego mieszkania. Trzeba również mieć na uwadze, że pozwany może opuścić zakład karny wcześniej niż to jest przewidziane w sposób bezpośredni objąć władztwo nad lokalem. Z tych przyczyn Sąd uznał, że oświadczenie powódki o cofnięciu pozwu w stosunku do P. B. jest niedopuszczalne.

Z powyższych przyczyn Sąd roszczenie powódki uwzględnił w całości orzekając jak w punkcie I wyroku.

W zakresie prawa do lokalu socjalnego Sąd uznał, że w świetle zebranego materiału dowodowego nie występują żadne okoliczności przewidziane w art. 14 ust. 4 pkt 1-6 u.o.p.l., które nakazywałyby przyznanie któremukolwiek z pozwanych prawa do lokalu socjalnego. Kryteria wskazane w tych, przytoczonych wyżej przepisach, nie zostały spełnione w stosunku do żadnego z pozwanych. Brak jest zdaniem Sądu również do przyznania któremukolwiek z pozwanych prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Warunkiem przyznania prawa do lokalu socjalnego jest uznanie, że prawo do jest uzasadnione w świetle dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu przez osoby obowiązane do jego opuszczania oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna. Nie zostało jednak ujawnione, aby pozwani znajdowali się w szczególnej sytuacji materialnej lub rodzinnej. Przez sytuację szczególną należy rozumieć zespół okoliczności, które powodują, że dana osoba znajduje się w położeniu ponadprzeciętnie trudnym, nietypowym, tak iż wymaga wsparcia innych osób lub placówek do tego powołanych. Okresowe problemy finansowe związane z utratą pracy nie są równoznaczne z wystąpieniem szczególnej sytuacji, gdyż dotyczą one znacznej części rodzin. Istotne jest przy tym, że problemy z utratą pracy zostały w przypadku pozwanych I. B. i D. B. zażegnane i obecnie oboje

pozwaną posiadają zatrudnienie i regularne dochody, a zatem ich sytuacja nie jest szczególnie trudna. Pozwani przy tym, jedynie w 2005 i 2007r. korzystali z pomocy ośrodka pomocy społecznej, co pośrednio również wskazuje na to, że ich sytuacja nie była szczególnie trudna, a także iż nie jest taka obecnie. W odniesieniu do sytuacji P. B. to zaznaczyć należy, że fakt, iż aktualnie pozostaje on bez dochodów jest konsekwencją popełnienia przez niego przestępstw i odbywania kary wolności wymierzonej za te przestępstwa. Fakt, iż naruszenia przez pozwanego porządku prawnego wywołało negatywne dla niego skutki w sferze finansowej nie może zostać potraktowany jako okoliczność szczególna w rozumieniu art. 14 ust. 3 u.o.p.l. i uzasadniać udzielenie mu wsparcia w postaci przyznania prawa do lokalu socjalnego. Ponadto aktualnie takie prawo pozwanemu nie jest potrzebne do zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Z przedstawionych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w stosunku do pozwanych I. B. i D. B. zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty podlegające zwrotowi, poniesione przez powódkę, składa się opłata od pozwu 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 120 zł.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w stosunku do pozwanego P. B. zapadło na podstawie art. 102 k.p.c. przy uwzględnieniu, że nie posiada on majątku i dochodów.

SSR Joanna Suchecka