

Sygn. akt I C 1977/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Maria Szcząska - Wójcik

Protokolant: sekr. sądowy Joanna Biczuk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.

przeciwko E. M. i A. M.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powoda – Miasta S. W.

o eksmisję

I. nakazuje E. M. i A. M. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydali go na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.;

II. ustala, że E. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. ustala, że A. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wykonanie pkt I w stosunku do E. M. wstrzymuje do czasu złożenia przez Miasto S. W. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od E. M. i A. M. solidarnie na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1977/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 sierpnia 2015r. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o nakazanie E. M. i A. M., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. i wydali lokal w stanie wolnym powódce, jak również wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, że przysługujące pozwanej E. M. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło na skutek wykluczenia pozwanej z członkostwa w powodowej Spółdzielni, w związku z czym pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Interwenient uboczny – miasto stołeczne W. – wniósł o orzeczenie braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego, z uwagi na możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez pozwanych we własnym zakresie – z wypłaconej

przez spółdzielnię wartości rynkowej lokalu pomniejszonej m.in. o część zobowiązań związanych z budową i zaległe opłaty eksploatacyjne – art. 10 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (k. 78).

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa (k. 93).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek przy ul. (...) jest posadowiony na gruncie będącym własnością Miasta S. W., którego użytkownikiem wieczystym jest powodowa Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. (k. 54).

Na podstawie przydziału z dnia 28 stycznia 1974r. pozwana E. M. nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), należącego do zasobów Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. W tym czasie pozwana pozostawała w związku małżeńskim ze S. M., który zmarł w dniu 15 grudnia 1996r. (okoliczności bezsporne, k. 10). Pozwana ma dwóch pełnoletnich obecnie synów: pozwanego A. M. oraz M. M..

Od 2008r. na koncie lokalu zaczęły powstawać zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu. Na dzień 15 kwietnia 2013r. zadłużenie pozwanej wynosiło 12.473,20zł plus odsetki (k. 13). Z uwagi na brak spłaty zaległości i dalsze narastanie zadłużenia, uchwałą Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni z dnia 32 kwietnia 2013r. nr (...) pozwana E. M. została wykluczona z członkostwa w pozwanej Spółdzielni. O treści w/w uchwały zawiadomiona została pozwana, A. M. i M. M.. Pozwana powyższej uchwały nie zaskarżyła (k. 11, 13). Po wykluczeniu E. M. z członkostwa w powodowej Spółdzielni żaden z synów pozwanej nie złożył deklaracji członkowskiej.

W przedmiotowym lokalu zamieszkują obecnie E. M. i A. M. (k. 16). Prowadzą osobne gospodarstwa domowe, choć zakupy żywnościowe czasami robią wspólnie (k. 93v.).

Pozwana ukończyła 66 lat, utrzymuje się z emerytury w kwocie ok. 1.417zł netto, z czego faktycznie otrzymuje 990zł, ponieważ 427zł miesięcznie potrąca jest przez komornika w ramach toczącego się przeciwko niej postępowania egzekucyjnego w związku z zadłużeniem z tytułu zaciągniętych kredytów konsumpcyjnych. Oprócz pozwanego A. M. pozwana ma jeszcze starszego syna, który jednak nie byłby w stanie zaspokoić jej potrzeb mieszkaniowych, ponieważ sam wraz z rodziną zamieszkuje w lokalu socjalnym, ma dwoje dzieci. Pozwana nie ma majątku, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (k. 93 – 93v.).

Pozwany A. M. ma ukończone 27 lat, jest aktywny zawodowo – od osiemnastego roku życia pracuje jako magazynier. Z tytułu pracy zarobkowej uzyskuje dochody w kwocie ok. 3.000zł brutto miesięcznie. Obecnie jest zatrudniony na umowę o pracę na czas określony – do sierpnia 2017r. Ma średnie wykształcenie, jest zdrowy, nie ma nikogo na utrzymaniu. Mieszka z matką, ale prowadzi osobne gospodarstwo domowe. W przeszłości zaciągał kredyty konsumpcyjne na zakup sprzętu elektronicznego (k. 93v.).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty oraz zeznania pozwanych w charakterze strony.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo o eksmisję zasługiwało na uwzględnienie, przy czym w stosunku do pozwanej E. M. należało orzec o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 235 § 1 i 2 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Natomiast na podstawie 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.

Z powyższego wynika, że powodowa Spółdzielnia mogła żądać od pozwanych, jako od osób zajmujących należący do niej lokal mieszkalny, jego wydania. Pozwanym nie przysługuje bowiem tytuł prawny skuteczny względem powódki odkąd przysługujące pozwanej spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu wygasło na skutek utraty przez nią członkostwa w powodowej Spółdzielni.

Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W oparciu o art. 15 ust. 2 i 4 w/w ustawy w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, przy czym do zachowania tego roszczenia konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Tymczasem bezspornym jest w niniejszej sprawie, że synowie pozwanej – pozwany A. M. ani M. M. nie złożyli deklaracji członkowskiej w powyższym terminie. Tym samym po wygaśnięciu tytułu prawnego przysługującego pozwanej do spornego lokalu, drugi z pozwanych nie nabył tytułu prawnego do spornego lokalu, który mógłby przeciwstawić żądaniu właściciela zgodnie z art. 222 § 1 k.c.

W takim stanie rzeczy, konieczne było nakazanie pozwanych opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce spornego lokalu w stanie wolnym.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Z powyższego wynika, że orzekając eksmisję pozwanych ze spornego lokalu Sąd był obowiązany wydać również rozstrzygnięcie w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do kategorii osób wymienionych enumeratywnie w ust. 4 tego przepisu, w tym w stosunku do osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W stosunku do osób zamieszkałych na terenie m.st. W. zastosowanie znajduje zatem uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady m.st. W. z dnia 9 lipca 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W. (tekst ujednolicony: Dz. Urz. Woj. (...) Nr 116, poz. 3676), w szczególności § 1 pkt 26, § 4 i § 5 ust. 3 (kryterium minimum dochodowego, wynoszącego 160% najniższej emerytury na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 220% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz podwyższenie tego minimum dochodowego o 60% w przypadku, gdy jedynym źródłem dochodu gospodarstwa jednoosobowego jest emerytura).

Z powyższego wynika, że w razie stwierdzenia, że osoby wymienione w art. 14 ust. 4 w/w ustawy nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, Sąd musi orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego; w innych wypadkach natomiast może o takim uprawnieniu orzec (choć nie musi), kierując się kryteriami wskazanymi w ust.3, tj. mając na uwadze sytuację materialną i rodzinną oraz dotychczasowy sposób korzystania z przedmiotowego lokalu.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł o istnieniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do pozwanej E. M.. Pozwana jest bowiem na emeryturze, przy czym jej miesięczny dochód wynosi ok. 1.417zł netto, z czego faktycznie pozwana otrzymuje obecnie 990zł (po potrąceniach komorniczych). Tymczasem 220% wysokości

najniższej emerytury (od dnia 1 marca 2016r. wynoszącej 882,56zł) daje kwotę 1.941,63zł brutto, co oznacza, że dochody pozwanej znajdują się na poziomie zbliżonym do minimum dochodowego określonego w § 4 pkt 2 w zw. z § 1 pkt 26 powołanej wyżej uchwały nr LVIII/1751/2009 Rady m.st. W. z dnia 9 lipca 2009r.

W ocenie Sądu powyższa kwota nie pozwala pozwanej na samodzielne zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych, zaś okoliczność, iż pozwana osiągnęła wiek emerytalny wyłącza możliwość oczekiwania od pozwanej podjęcia choćby dorywczego zatrudnienia. Nadto Sąd miał na względzie, iż od 1974r. pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, zaś jej sytuacja rodzinna nie pozwala jej na zamieszkanie np. u syna, który sam zajmuje wraz z rodziną (w tym z dwójką dzieci) w lokalu socjalnym.

Interwenant uboczny wskazywał na możliwość zaspokojenia przez pozwaną jej potrzeb mieszkaniowych z wypłacanej przez powodową Spółdzielnię kwoty wartości rynkowej przedmiotowego lokalu (k. 78). W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. wydając wyrok Sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Brak jest podstaw do wyrokowania w oparciu o antycypowanie zdarzeń przyszłych – zwłaszcza o charakterze niepewnym lub czysto hipotetycznym. Możliwość uzyskania w przyszłości wypłaty określonej kwoty pieniężnej przez pozwaną od powódki nie uzasadniała zatem przyjęcia, iż w dacie wyrokowania pozwana miała możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany w rozumieniu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nadto Sąd miał na uwadze, iż kwota podlegająca wypłacie w oparciu o powołane wyżej przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlega pomniejszeniu m.in. o zaległości względem spółdzielni. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z której potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Tymczasem na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2016r. powódka oświadczyła, że zadłużenie pozwanej wynosi już ok. 40.000zł.

Odmienne w ocenie Sądu przedstawiała się sytuacja pozwanego A. M., który jest osobą zdolną do pracy, młodą i zdrową, zaś uzyskiwane przez niego dochody pozwalają mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w związku z powyższym brak było podstaw do przyznania mu lokalu socjalnego.

Konsekwencją orzeczenia o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego po stronie E. M. było wstrzymanie w stosunku do niej wykonania eksmisji do czasu złożenia jej przez miasto stołeczne W. oferty najmu lokalu socjalnego – zgodnie z art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów.

Uwzględnienie powództwa skutkowało zasądzeniem od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyły się: opłata od pozwu, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości równowartości stawki minimalnej, zgodnie z § 6 pkt 2 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.

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.