

*Sygn. akt IX C 324/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**ZAOCZNY WOBEC POZWANEGO H. S. (1)**

Dnia 22 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Monika Skibińska**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

przeciwko **H. S. (2), H. S. (1), P. S. (1) i M. S. (1)**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym H. S. (2), H. S. (1) i M. S. (1), aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi, opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. orzeka o braku uprawnień pozwanych H. S. (2), H. S. (1) i M. S. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;

III. umarza postępowanie wobec pozwanego P. S. (1);

IV. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu na rzecz strony powodowej;

V. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności wobec pozwanego H. S. (1).

Sygn. akt IX C 324/12

## UZASADNIENIE

W dniu 27 marca 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła pozew przeciwko H. S. (2), H. S. (1), P. S. (1) i M. S. (1) o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) z orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Mieszkanie to zostało 20 grudnia 1988 r. przydzielone J. O. (1) na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. J. O. (1) zmarła 29 listopada 2001 r., jednak jej spadkobierczyni H. S. (2) do dnia dzisiejszego nie uregulowała swojego tytułu prawnego do lokalu. Niezależnie od tego zadłużenie pozwanych przekracza aktualnie kwotę 50.000 zł.

W dniu 5 września 2012 r. na rozprawie pełnomocnik strony powodowej cofnął pozew wobec P. S. (1) ze zrzeczeniem się roszczenia wobec tego, iż (...) to drugie imię M. S. (1), a lokalu nie mieszka żadna inna osoba o imieniu i nazwisku

P. S. (1). Podtrzymał jednak żądanie w pozostałym zakresie, w tym wobec H. S. (1), ponieważ, choć nie zamieszkuje aktualnie w lokalu, to jednak mógłby tam wrócić i jest tam nadal zameldowany.

Wobec deklaracji pozwanych, iż są gotowi uiścić wszystkie zaległości za mieszkanie po rozłożeniu ich ba raty, strony w dniu 5 września 2012 r. wniosły zgodnie o zawieszenie postępowania. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 5 września 2012 r. zawiesił postępowanie w sprawie.

Pismem z dnia 20 grudnia 2012 r. strona powodowa wniosła o podjęcie zawieszzonego postępowania, jako że pozwani nadal nie uiszczali opłat za mieszkanie. Wobec tego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 27 grudnia 2012 r. podjął postępowanie w sprawie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 20 grudnia 1988 r. J. O. (1) przydzielono lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) o powierzchni 46,10 m<sup>2</sup> na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### ***Bezsporne w sprawie***

W dniu 29 listopada 2001 r. J. O. (1) zmarła, a spadek po niej na podstawie ustawy nabyły jej dzieci J. O. (2) i H. S. (2).

***Dowód:*** zeznania H. S. (2) – karta 37

H. S. (2) złożyła do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. wniosek o przydział mieszkania i deklarację przystąpienia do spółdzielni, jednak nie dopełniła dalszych formalności związanych z ustanowieniem na jej rzecz tytułu prawnego do lokalu.

### ***fakt uznany za przyznany***

Aktualnie w lokalu tym mieszkają H. S. (2) i jej syn M. S. (1). H. S. (2) mieszka w lokalu od 33 lat, zaś M. S. (1) od 24 lat. H. S. (1), mąż H. S. (2), zamieszkiwał także w przedmiotowym lokalu, jednak wyprowadził się i już tam nie mieszka.

***Dowód:*** zeznania H. S. (2) – karta 37

Zeznania M. S. (1) – karta 38

Opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z lokalu wynoszą 591,83 zł. H. S. (2) i M. S. (1) posiadają zaległość w opłatach za mieszkanie, która na dzień 29 lutego 2012 r. wynosiła ponad 50.000 zł.

***Dowód:*** co do faktu zadłużenia – zeznania H. S. (2) – karta 37

co do pozostałych okoliczności – okoliczność uznana za przyznaną

Kartoteka – karta 41-44

H. S. (2) i M. S. (1) nie korzystają z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Nie pobierają również świadczeń emerytalno – rentowych w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.

***Dowód:*** pismo z MOPS – karta 30

Pismo z ZUS o/W. – karta 32-33

H. S. (2) i M. S. (1) nie mają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. H. S. (2) nie jest nigdzie zatrudniona od około 6 lat i szuka pracy. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. M. S. (1) posiada zatrudnienie na podstawie umowy o pracę na okres próbny, otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2000 zł, utrzymuje H. S. (2) oraz uiszcza opłaty za

mieszkanie. Ma wykształcenie gimnazjalne, uczęszczał do szkół zawodowych oraz do Centrum (...), jednak żadnej z nich nie ukończył.

**Dowód:** zeznania H. S. (2) – karta 37

Zeznania M. S. (1) – karta 38

**Sąd zważył:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami sprowadzał się do zasadności eksmitowania H. S. (2) i M. S. (1), którzy zadeklarowali, że chcą nadal mieszkać w przedmiotowym mieszkaniu i są gotowi do uregulowania zaległości, które powstały bez ich wiedzy, jako że to H. S. (1) nie uiszczał opłat za mieszkanie. Sporne w sprawie było także to, czy zachodzą podstawy do eksmitowania H. S. (1), który w lokalu przy ul. (...) we W. aktualnie nie mieszka, ponieważ wyprowadził się i zabrał wszystkie swoje rzeczy. Strona powodowa twierdziła bowiem, że pozwany może w każdej chwili znowu wprowadzić się do lokalu.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie w postaci akt członkowskich J. O. (1), a ponadto na podstawie zeznań pozwanych H. S. (2) i M. S. (1). Dowodom tym sąd dał całkowicie wiarę, jako że były one całkowicie zbieżne ze stanowiskiem powoda zajmowanych w toku postępowania. Sąd na podstawie art. 230 kpc, biorąc pod uwagę wynik całej rozprawy, za fakt przyznany okoliczność, iż H. S. (2) podejmowała próbę uzyskania tytułu prawnego do lokalu, jednak nie dopełniła procedury, jako że pozwana nie zaprzeczyła temu stanowisku powoda wyrażonemu w pozwie. Podobnie Sąd ocenił wysokość miesięcznych opłat za mieszkanie oraz wysokość zaległości pozwanych za mieszkanie, ponieważ, choć pozwani przyznali, iż posiadają zadłużenie, to jednak nie zaprzeczyli wysokości kwot podanych przez powoda w pozwie.

Zgodnie z art. 222 kc 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.

Pozwani w niniejszej sprawie zajmowali lokal bez żadnego tytułu prawnego. Wprawdzie matce H. S. (2) przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu, zaś H. S. (2) była jej spadkobierczynią, jednak zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 j.t. z późn. zm.) prawo to jest niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców. Zatem z chwilą śmierci J. H. S. i M. S. (1) nie mieli tytułu prawnego do lokalu, jednak sprawowali nad nim faktyczne władztwo, a zatem pozostawał on w ich posiadaniu.

Wobec tego, iż pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, należało uznać za zasadne żądanie powoda orzeczenia wobec nich obowiązku opróżnienia i opuszczenia tego lokalu oraz wydania go właścicielowi, to jest Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 j.t. z późn. zm.) Sąd z urzędu zbadał przesłanki do orzeczenia uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd wziął w szczególności pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez pozwanych oraz ich sytuację materialną i rodzinną. Na tej podstawie doszedł do wniosku, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Pozwani bowiem pozostają osobami młodymi, pozwana H. S. (2) ma 47 lat, zaś pozwany M. S. (1) ma 24 lata. Oboje są zdrowi, nie korzystają z pomocy społecznej, świadczeń emerytalnych ani rentowych. Żadne z nich nie jest zarejestrowane jako bezrobotne. Pozwana nie pracuje od 6 lat, choć, jak deklaruje szuka pracy, zatem jest w pełni zdolna do jej wykonywania. Zarabia sprząając mieszkania za ok. 500 zł miesięcznie. Pozwany natomiast pracuje i zarabia około 12 zł za godzinę miesięcznie. Mimo to pozwani nie uiszczali opłat za mieszkanie, co więcej nawet czynili to w złej woli. Świadczy o tym fakt, iż już w toku postępowania oświadczyli, że będą ponosić opłaty i wnieśli o zawieszenie postępowania, jednak już w trakcie zawieszenia nie dokonali żadnej wpłaty, nie podali także stronie powodowej

przyczyny takiej sytuacji. Wobec tego, w ocenie Sądu nie zachodzą nie tylko podstawy do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), ale także fakultatywne przesłanki, o których mowa w art. 14 ust. 3 tej ustawy.

Na podstawie art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1 kpc Sąd umorzył postępowanie w zakresie pozwanego P. S. (1), uznając cofnięcie pozwu w tym zakresie za dopuszczalne. Powód bowiem błędnie przyjął, iż w mieszkaniu przy ul. (...) we W. zamieszkuje osoba o imieniu i nazwisku P. S. (2), podczas gdy to M. S. (2) ma na drugie imię P.. Powód cofnął pozew w tym zakresie już na rozprawie, jednak jednocześnie zrzekł się swojego roszczenia. Cofnięcie powództwa było zatem dopuszczalne i to tak w świetle art. 203 § 1 kpc, jak i art. 203 § 4 kpc.

Sąd natomiast uwzględnił powództwo w zakresie, w jakim powód pozwał H. S. (1). Sąd zważył, iż okoliczność, że H. S. (1) nie mieszka aktualnie w mieszkaniu zajmowanym przez H. S. (2) i M. S. (1) nie ma znaczenia, gdyż pozwany może w każdej chwili do niego wrócić dysponując kluczami do lokalu i posiadając w nim zgromadzony z H. S. (2) wspólny majątek. Mając powyższe na uwadze wobec pozwanego H. S. (1) na podstawie art. 339 k.p.c. wydano wyrok zaoczny, zaś na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację finansową pozwanych Są nie obciążył pozwanych kosztami procesu.