

Sygn. akt I C 648/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

### **Protokolant: (...)**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2015 r. w G. sprawy

z powództwa T. O.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego

I. ustala, że powódce T. O. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych pozwanej Gminy M. G.;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki T. O. kwotę 255,-(dwieście pięćdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 648/14

## UZASADNIENIE

Powódka T. O., pozwem wniesionym w dniu 23 kwietnia 2014 r. przeciwko Gminie M. G., domagała się orzeczenia, że przysługuje jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W uzasadnieniu swojego żądania podała, iż orzeczona została wobec niej eksmisja z aktualnie zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w G. przy ul. (...). Stwierdziła, że przyznanie jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego usprawiedliwione jest w świetle zasad współżycia społecznego, gdyż sytuacja, w której się znalazła, jest wyjątkowa i nietypowa, przy czym jest ona osobą schorowaną, mającą problemy z poruszaniem się. Kolejno wskazała, że chcąc zamienić poprzednio zajmowane przez siebie mieszkanie na mniejsze udzieliła pełnomocnictwa pośrednikowi w obrocie nieruchomościami, na podstawie którego przedmiotowe mieszkanie zostało sprzedane, zaś pełnomocnik nie rozliczył się z kwoty uzyskanej ze sprzedaży, a jedynie wykwaterował powódkę do mieszkania przy ul. (...). T. O. podała też, że nie posiada ona innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać, a skromne dochody, które uzyskuje jako rencistka, nie pozwalają jej na wynajęcie innego lokalu, w konsekwencji czego wykonanie wyroku eksmisyjnego i nieprzyznanie jej w niniejszym postępowaniu prawa do lokalu socjalnego spowoduje, że stanie się ona osobą bezdomną.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G., domagając się oddalenia powództwa w całości, stwierdziła, że nadzwyczajne okoliczności uzasadniające przyznanie powódce uprawnienia do lokalu socjalnego nie zachodzą. Pozwana podniosła, że cena sprzedaży poprzednio zajmowanej przez powódkę nieruchomości lokalowej stanowi kwotę pozwalającą na zakup lub zawarcie umowy najmu lokalu na wolnym rynku, ponadto T. O. ma syna i to do niego w pierwszej kolejności powinna zwrócić się o pomoc materialną, względnie wystąpić przeciwko niemu z powództwem alimentacyjnym. Gmina M. G. wywiodła też, że przyznania prawa do lokalu socjalnego nie uzasadnia również sytuacja zdrowotna pozwanej.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

T. O. zamieszkiwała w lokalu położonym w G. przy Alei (...). Po śmierci swojego męża powódka zadłużyła się w bankach i w spółdzielni mieszkaniowej. W spłacie zadłużenia pomagali jej incydentalnie syn i synowa – oboje zamieszkali w (...). W związku z zadłużeniem przekraczającym łącznie 65 tysięcy złotych i związanymi z tym obawami o utratę mieszkania, syn i synowa T. O. w 2012 r. zwrócili się do R. P., zajmującego się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, o pomoc w zamianie dotychczasowego mieszkania powódki na mniejsze. Z różnicy pomiędzy ceną zbycia mieszkania T. O. a ceną nabycia dla niej nowego lokalu miały zostać spłacone zaciągnięte przez powódkę długi.

/bezsporne; potwierdzone: częściowo, to jest w zakresie zadłużenia, zeznaniami świadka I. S. – k. 50-51 akt sprawy, zeznaniami świadka M. S. – k. 51-53 akt sprawy, zeznaniami świadka D. O. – k. 64-67 akt sprawy, zeznania świadka M. O. – k. 67-69 akt sprawy; zeznania W. Ł. – k. 56-57 akt sprawy/

W dniu 13 kwietnia 2012 r. powódka udzieliła R. P. pełnomocnictwa notarialnego obejmującego umocowanie w szczególności do zbywania oraz nabywania lokali lub spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ustanawiania odrębnej własności wszelkich lokali oraz zamiany spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub lokali stanowiących odrębną nieruchomość, zarządu majątkiem, w tym nabytymi nieruchomościami lub prawami – wszystko to według uznania pełnomocnika, poddawania jej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., reprezentowania przed wszelkimi urzędami, sądami, komornikami, organami spółdzielni mieszkaniowych, bankami i innymi podmiotami. Na mocy notarialnej umowy sprzedaży z dnia 24 sierpnia 2012 r. R. P., działając jako pełnomocnik T. O., sprzedał należący do niej lokal mieszkalny nr (...) (...) w G. przy Alei (...) za cenę 165.000,-zł.

/dowody: pełnomocnictwo – k. 7-9 akt sprawy; umowa sprzedaży – k. 10-14 akt sprawy/

Po sprzedaży mieszkania powódki R. P. spłacił zadłużenie T. O. w bankach i w spółdzielni na sumę przeszło 65 tysięcy złotych. Nie zakupił jednak dla niej innego mieszkania. Nie zwrócił też – ani w całości, ani w jakiegokolwiek części – pozostałej po spłacie długów reszty ceny sprzedaży. Przewiózł natomiast powódkę do stanowiącej własność Gminy M. G. nieruchomości lokalowej znajdującej się przy ul. (...) w G., nie zapewniając jej jednak jakiegokolwiek tytułu prawnego do tego lokalu.

/bezsporne; potwierdzone: zeznaniami świadka I. S. – k. 50-51 akt sprawy, zeznaniami świadka M. S. – k. 51-53 akt sprawy, zeznaniami świadka D. O. – k. 64-67 akt sprawy, zeznaniami świadka M. O. – k. 67-69 akt sprawy, zeznaniami W. Ł. – k. 56-57 akt sprawy, zeznaniami powódki – k. 101-102 akt sprawy/

Powódka pozostawała w przekonaniu, że lokal nr (...) przy ul. (...) w G. stanowi lokum, na które zamienione zostało jej dotychczasowe mieszkanie. Uskarżała się przy tym, że nie wie, kto jest administratorem i komu ma płacić czynsz. R. P. zobowiązał się wobec T. O. do przekazania dokumentu potwierdzającego jej prawo do mieszkania i księżeczki mieszkaniowej. O tym, że zajmowany przez nią lokal jest lokalem komunalnym, powódka dowiedziała się dopiero po wizycie przedstawicieli(...) G..

/bezsporne; potwierdzone: zeznaniami świadka D. O. – k. 64-67 akt sprawy, zeznaniami świadka M. S. – k. 51-54 akt sprawy, zeznaniami powódki – k. 101-102 akt sprawy/

Wyrokiem z dnia 30 października 2013 r., wydanym w sprawie I C 1199/13, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł eksmisję T. O. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Orzeczenie to nie zawiera rozstrzygnięcia w przedmiocie prawa T. O. do lokalu socjalnego.

/dowód: wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 30 października 2013 r. – k. 41 akt sprawy I C 1199/13 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku/

T. O. jest emerytką. Jej świadczenie emerytalne wynosi nieco ponad 1.400,-zł netto miesięcznie. Nie ma ona innych źródeł utrzymania. Nie posiada też majątku ani prawa do jakiegokolwiek lokalu. W maju 2012 doznała złamania kości

udowej. Obecnie porusza się przy pomocy kuli łokciowej. W związku z powołanym złamaniem powódka nadal odczuwa dolegliwości, które łagodzi przy pomocy leków przeciwbólowych.

/bezsporne; potwierdzone: legitymacją emeryta-rencisty – k. 15 akt sprawy; zeznaniami powódki – k. 101-102 akt sprawy; kartą informacyjną leczenia szpitalnego – k. 16 akt sprawy/

W związku z niewywiązaniem się przez R. P. z obowiązku zapewnienia powódce prawa do innego lokalu lub zwrotu reszty ceny sprzedaży, w (...) G.-O. w G. zostało wszczęte postępowanie karne prowadzone pod sygnaturą akt 1 Ds/1757/13.

/bezsporne; potwierdzone: zawiadomieniem o wszczęciu dochodzenia – k. 18 akt sprawy/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, skutkując ustaleniem, że powódce T. O. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych pozwanej.

Stan faktyczny sprawy ustalony został na podstawie powołanych dokumentów, które nie były przez stronę pozwaną kwestionowane i nie budziły wątpliwości Sądu, nadto w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków i – w ograniczonym zakresie, to jest co do okoliczności potwierdzonych również innymi dowodami oraz co do odczuwanych przez powódkę dolegliwości związanych ze złamaniem kości udowej i przyjmowania w związku z tym środków przeciwbólowych – na podstawie zeznań T. O..

Regułą jest, iż osobie zajmującej lokal samowolnie, wobec której orzeczono eksmisję, prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje; wyjątek stanowi sytuacja, gdy przyznanie prawa do lokalu socjalnego byłoby szczególnie usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego (art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm./). Realizacja powołanego uprawnienia do zawarcia z gminą umowy najmu lokalu socjalnego odbywa się w drodze powództwa o ustalenie przewidzianego w art. 189 k.p.c. (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 41/03, OSNC 2004/7-8/105 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1).

Taki tryb dochodzenia przedmiotowego roszczenia implikuje w pierwszej kolejności konieczność oceny, czy strona powodowa ma interes prawny w wystąpieniu z opartym na art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego żądaniem.

O istnieniu interesu prawnego można mówić wówczas, gdy zachodzi niepewność prawa lub stosunku prawnego oraz obiektywna potrzeba ochrony sfery prawnej strony powodowej. Zarówno owa niepewność prawa lub stosunku prawnego, jak i obiektywna potrzeba ochrony, może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub stosunku prawnego. Rozstrzygnięcie wydane w procesie o ustalenie (art. 189 k.p.c.) winno wywołać takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie, prowadząc do wyeliminowania w przyszłości ryzyka naruszenia praw strony powodowej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, Prok. i Pr. – wkł. (...)).

W świetle powyższego, biorąc pod uwagę fakt, iż wobec powódki orzeczona została prawomocnie eksmisja z zajmowanego przez nią obecnie lokalu mieszkalnego, a w wyroku tym Sąd nie orzekł w przedmiocie prawa T. O. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, nie posiadając majątku ani tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, ma ona niewątpliwie interes prawny w żądaniu ustalenia, iż uprawnienie do zawarcia takiej umowy jej przysługuje.

Przystępując do oceny, czy żądanie powódki jest szczególnie usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego, w pierwszym rzędzie Sąd miał na względzie, iż zasady te są pojęciem pozostającym w nierozłącznym

związku z całokształtem okoliczności danego przypadku (zob. w tym zakresie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl.).

Po wszechstronnym rozważeniu wszystkich istotnych aspektów niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności, w jakich powódka została w istocie pozbawiona prawa do swojego mieszkania, ale też, w jakich zasiedliła obecnie zajmowany przez siebie lokal – to jest pozostając w usprawiedliwionym przekonaniu, iż jest to mieszkanie przeznaczone dla niej w zamian za lokal, do którego przysługiwało jej poprzednio prawo własności – nadto zaś okoliczności związane z jej sytuacją osobistą (powódka jest wdową w wieku prawie 70 lat), w tym zdrowotną (stan po złamaniu kości udowej, poruszanie się przy pomocy kuli łokciowej), sytuacją materialną (niskie dochody, brak prawa do innego lokalu) oraz nieporadność powódki – o której Sąd przekonał się nie tylko na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, ale i przez bezpośredni kontakt z powódką podczas jej przesłuchania – powodują, że ustalenie, iż przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego, jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Jakkolwiek ustawodawca nie wskazuje, co należy rozumieć pod pojęciem „zasad współżycia społecznego”, to jednak należy przyjąć, iż klauzula ta wyraża ideę słuszności w prawie oraz odwołuje się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Zasady współżycia społecznego to podstawowe zasady etycznego postępowania, zawierające reguły postępowania między ludźmi i chroniące między nimi wartości moralne. Służą one łagodzeniu rygoryzmu prawnego przepisów prawnych. Wprowadzając omawianą klauzulę do porządku prawnego ustawodawca miał na celu odformalizowanie prawa przez umożliwienie Sądom uwzględnienia w procesie stosowania prawa kryteriów i ocen moralnych.

W społeczeństwie polskim akceptowaną powszechnie normą jest ochrona osób skrzywdzonych, osób, które zostały oszukane, zwłaszcza w sytuacji, gdy są one nieporadne i zostały dotknięte kalectwem. Normą jest też ochrona osób w podeszłym wieku oraz wdów. W ocenie Sądu w świetle całokształtu okoliczności sprawy zachodzi potrzeba udzielenia takiej ochrony powódce T. O.. Sąd miał przy tym na względzie również fakt, iż powódka nie może liczyć na zapewnienie zamieszkania przez syna i synową, którzy zamieszkują w Niemczech, a w konsekwencji, przy uwzględnieniu osiągnięcia przez nią stosunkowo niskich dochodów, wykonanie przez pozwaną wyroku eksmisyjnego groziłoby w pełni realnie bezdomnością T. O..

Nie sposób też powódce czynić zarzutu z faktu, iż nie zostało wszczęte postępowanie cywilne przeciwko R. P. celem odzyskania pieniędzy uzyskanych przez zeń ze sprzedaży mieszkania powódki. Powódka bowiem, co wyraźnie oświadczyła podczas rozprawy w dniu 17 listopada 2015 r., pozostawała w przekonaniu, iż takie postępowanie zostało wszczęte. Na oświadczenie to zareagowała pełnomocnik T. O., wskazując, iż nie jest jej wiadomym, aby takie postępowanie się toczyło (protokół rozprawy – k. 102 akt sprawy). Potwierdza to tylko nieporadność powódki i brak pełnej orientacji w dotyczących jej sprawach.

Sąd oddalił zgłoszony przez pełnomocnika powódki wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii sądowo-psychologicznej z dnia 20 marca 2015 r., sporządzonej na potrzeby postępowania 1Ds 1956/14 Prokuratury Rejonowej G.-O. w G... Pełnomocnik powódki wniosła o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu na okoliczność wykazania trudności w rozumieniu przez powódkę znaczenia czynności, które podejmowała w związku z udzieleniem pełnomocnictwa R. P. oraz szczególnej sytuacji, w której znalazła się powódka. Co do szczególnej sytuacji, w której znalazła się T. O., Sąd okoliczności w tym zakresie ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków i – w ograniczonym zakresie – zeznań samej powódki. Jeśli zaś chodzi o dopuszczenie tego dowodu na okoliczności związane z trudnościami w rozumieniu przez powódkę znaczenia podejmowanych przez nią w związku z udzieleniem pełnomocnictwa czynności, Sąd miał na względzie, iż okoliczność ta – gdyby zachodziła taka potrzeba – mogłaby zostać stwierdzona lub zaprzeczona w niniejszym postępowaniu na podstawie opinii biegłego. Tymczasem opinia biegłego sporządzona w postępowaniu karnym nie ma co do zasady takiego charakteru na potrzeby innych postępowań, w tym postępowania sądowego w sprawie cywilnej, przy czym nie korzysta ona w żadnym razie z waloru dokumentu urzędowego (art. 244 k.p.c.), a w konsekwencji – jako dokument prywatny (art. 245 k.p.c.) – w innym postępowaniu, niż postępowanie, na potrzeby którego została sporządzona, stanowić

może co do zasady dowód jedynie tego, że osoba, która ją podpisała, złożyła zawarte w niej oświadczenia. Dodatkowo należy jednocześnie podkreślić, iż dopuszczeniu w postępowaniu cywilnym dowodu z opinii biegłego sporządzonej w postępowaniu karnym, w którym druga strona procesu cywilnego nie bierze udziału, byłoby co do zasady sprzeczne z zasadą bezpośredniości. Jedynie marginalnie należy podkreślić, iż złożona opinia jest częściowo nieczytelna.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje pełne podstawy do uznania, iż ustalenie, że T. O. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Mając na względzie powyższe, działając na podstawie art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 189 k.p.c., Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach w punkcie II wyroku Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając je od pozwanej jako strony przegrywającej na rzecz powódki. Na koszty te składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 75,-zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 180,-zł, ustalonej stosownie do §6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...) (...)
3. (...);
4. (...)