

Sygn. akt I C 1604/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2019 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

Protokolant: Małgorzata Małecka

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2019 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Gminie M. G.

o nakazanie

I. ustala, iż powodowi J. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

II. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) L do czasu przedłożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego,

III. kosztami procesu w całości obciąża pozwaną pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Beata Winnicka – Pyrgiel

Sygn. akt I C 1604/18

## UZASADNIENIE

***Powód J. K. wniósł przeciwko Gminie M. G. pozew, w którym domagał się ustalenia, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu żądania wskazał, iż wyrokiem z dnia 12 października 1995 r. Sąd Rejonowy w Gdańsku I Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt I C 1052/95 z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), nakazał powodowi opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) L/75, którego ten był lokatorem, w związku z utratą tytułu prawnego do lokalu. Następnie komornik wezwał powoda do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu. Powód wskazał, iż ma 66 lat, jest emerytem. Jest te osobą obłożnie chorą po kilku operacjach, której aktualny stan zdrowia całkowicie uniemożliwia dokonanie eksmisji do noclegowni.***

Pozwana Gmina M. G., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując iż powód nie wykazał iż jest osobą spełniającą przesłanki do ustalenia prawa do lokalu socjalnego.

***Sąd ustalił, co następuje:***

Powód J. K. mieszka w lokalu nr (...), położonym w G. przy ul. (...) L, który wchodzi w skład zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. /okoliczność bezsporna/.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 12 października 1995 roku w sprawie I C 1052/95 nakazano J. K. opuszczenie i opróżnienie ww. lokalu mieszkalnego wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi. Wyrok ten został zaopatrzony w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 22 marca 2016 roku w sprawie I Co 590/15.

Na podstawie tego tytułu wykonawczego toczy się przeciwko J. K. postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu mieszkalnego, które na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie I Co 1219/18 z dnia 24 października 2018 roku w trybie zabezpieczenia zostało zawieszono /bezsporne, nadto: wyrok Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 12 października 1995 roku k.10, postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 22 marca 2016 roku k.11, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k.12, wezwanie dłużnika k.13-15, postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie I Co 1219/18 z dnia 24 października 2018 roku k.16-18/.

J. K. ukończył 67 rok życia. Jest osobą obłożnie chorą; cierpi na przepuklinę pachwinową i zakrzepicę lewej nogi, przeszedł dwa udary mózgu, był wielokrotnie hospitalizowany, ma podejrzenie nowotworu jelita grubego. Aktualnie oczekuje na operację przepukliny, a później przejdzie zabieg nogi. Powód otrzymuje świadczenie emerytalne z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości 1999,34 zł netto miesięcznie. Na leki wydaje miesięcznie ok. 500 zł, ponosi koszty eksploatacji mieszkania w wysokości 800-900 zł. Powód posiada zadłużenie wobec dawnego pracodawcy. Nie przysługuje mu prawo do jakiegokolwiek nieruchomości, nie posiada oszczędności. J. K. nie ma możliwości zamieszkać gdzie indziej. Obecnie mieszka wraz z synem, a żona wyjechała. Lokal mieszkalny znajdujący się w G. przy ul. (...) był i jest przez J. K. wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe /dowód: decyzja o przyznaniu emerytury k.19, karta informacyjna leczenia szpitalnego k.20, zaświadczenie lekarskie k.21, zeznania powoda k.41 (protokół elektroniczny k. 43), dokumentacja medyczna k. 54/.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Stan faktyczny, który w niniejszej sprawie był w istocie niesporny, Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów, których wiarygodności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a także na podstawie przesłuchania powoda, który to dowód uznał Sąd za wiarygodny, jako że treść zeznań korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z przedłożoną dokumentacją medyczną. Podkreślenia wymaga, iż dowody te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, wobec czego również Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych na okoliczność stanu zdrowia powoda, zgłoszony dopiero na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2019 r., jako spóźniony. W ocenie Sądu wniosek był spóźniony i jego uwzględnienie spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Ponadto Sąd miał na uwadze, iż zgromadzona w sprawie obszerna dokumentacją medyczną szczegółowo obrazuje stan zdrowia powoda.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd miał na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego, które wyraził, odnosząc się do ustawy o ochronie praw lokatorów, w swojej uchwale z dnia 13 czerwca 2003 r. (III CZP 40/03): cel ustawy nie byłby osiągnięty, gdyby ochrona zapewniana lokatorom (...) ograniczona była tylko do wypadków orzeczenia o nakazaniu opróżnienia lokalu zapadłych w trybie postępowania procesowego. Zasadnie Sąd zwrócił uwagę, że prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest prawem konstytucyjnym obywatela (art. 75 ust. 1 Konstytucji). Określona ustawą ochrona praw lokatorów (art. 75 ust. 2 Konstytucji) uzależniona od trybu postępowania cywilnego, w którym zapadło orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu i pozbawienie takiej ochrony lokatorów z tego tylko powodu, że nakaz opróżnienia lokalu wobec nich orzeczono w innym trybie postępowania cywilnego, stanowiłoby niedopuszczalne w demokratycznym państwie ograniczenie w zakresie korzystania z konstytucyjnie zagwarantowanego prawa (art. 31 ust. 3 Konstytucji), naruszałoby zakaz równego traktowania wszystkich przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 Konstytucji) i byłoby sprzeczne z istotą demokratycznego państwa prawa, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji).

Sąd nie miał też wątpliwości, że powód jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ustęp 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (por. wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04). Prawo takie powódka posiadała aż do momentu powstania tytułu wykonawczego, w oparciu o który prowadzona jest egzekucja, a zatem niewątpliwie status lokatora jej przysługuje.

Z mocy art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

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 (art. 14 ust. 3 ustawy).

W ramach oceny dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu sąd uwzględnia zarówno zachowanie osoby, wobec której ma zostać orzeczona eksmisja (przestrzeganie porządku domowego), jak i sposób obchodzenia się z lokalem (dbałość o lokal) – zob. szerzej J. Z., Komentarz do art. 14 ustawy [w:] K. O. (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, W. 2018.

Oceniając sytuację materialną eksmitowanych sąd bierze pod uwagę majątek osoby eksmitowanej, jej dochody, tj. zarówno własne zarobki, jak i świadczenia otrzymywane z innych źródeł, przede wszystkim emerytalno-rentowe i świadczenia z tytułu pomocy społecznej. Uwzględnia także ciążące na danej osobie zobowiązania, np. uiszczane alimenty, zajęcia komornicze, a także koszty własnego utrzymania osoby, która ma zostać eksmitowana z lokalu, w tym koszty leczenia. Sąd ocenia, czy uzyskiwane dochody pozwoliłyby danej osobie wynająć lokal na wolnym rynku i go utrzymać (zob. przykładowo wyroki Sądu Okręgowego w Gdańsku: z 29 lutego 2012 r., sygn. III Ca 1153/11; z 11 października 2012 r., sygn. III Ca 51/12 oraz z 14 listopada 2012 r., sygn. III Ca 264/12). W ramach badania sytuacji materialnej eksmitowanego sąd ustala także, czy eksmitowanemu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu (prawo własności, prawo obligacyjne), w którym ma on możliwość zamieszkać.

Z kolei w ramach oceny szczególnej sytuacji rodzinnej Sąd bada, czy osoba, wobec której ma zostać orzeczona eksmisja, może liczyć na pomoc rodziny, czy też przeciwnie – sama pomaga innym członkom rodziny (dobrowolnie lub z uwagi na ciążący na niej obowiązek) i z tego tytułu spoczywają na niej dodatkowe obciążenia finansowe lub osobiste (np. piecza sprawowana nad inną osobą ograniczająca możliwości podjęcia pracy zarobkowej) – zob. szerzej J. Z., op. cit.

Artykuł 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa katalog osób wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd miał na uwadze, że sytuacja bytowo – materialna powoda jest szczególnie trudna. W toku prowadzonego postępowania ustalono, że powód sam prowadzi gospodarstwo domowe. Nie posiada żadnego majątku, nie ma się dokąd wyprowadzić. Jedyne jego źródło utrzymania stanowi świadczenie emerytalne. Jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, wobec czego nie jest w stanie podjąć zatrudnienia, które poprawiłoby jego sytuację majątkową.

W ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do uznania, że sytuacja materialna powoda nie daje mu realnej szansy na wynajem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Powszechnie wiadomym jest, że ceny najmu lokali mieszkalnych są wysokie - zdaniem Sądu za wysokie w porównaniu do bardzo niskiego świadczenia otrzymywanego przez pozwanego.

Niezależnie od powyższego, po wszechstronnym rozważeniu wszystkich istotnych aspektów niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że ustalenie, iż J. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, jest też usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego - które jednak, co wymaga podkreślenia, w okolicznościach niniejszej sprawy nie kreują samoistnie przedmiotowego uprawnienia.

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 współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jakkolwiek ustawodawca nie wskazuje, co należy rozumieć przez pojęcie „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 zasadą jest ochrona osób chorych i niepełnosprawnych. Zasadą jest też ochrona osób w podeszłym wieku oraz osób samotnych i ubogich. W świetle okoliczności sprawy zachodzi potrzeba udzielenia takiej ochrony J. K.. Należy w tym kontekście – niejako pomocniczo – wskazać, iż nawet w przypadku osoby zajmującej lokal samowolnie możliwe jest przyznanie prawa do lokalu socjalnego w razie, gdy byłoby to szczególnie usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego – a to zgodnie z art. 17 ust. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Innym, istotnym, aspektem przywołanego unormowania z art. 17 ust., 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest, iż skoro uprawnienie domagania się prawa do lokalu socjalnego przysługuje nawet osobie, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, to uprawnienie takie bez wątpienia przysługuje również osobie mającej status byłego lokatora, wobec której prowadzona jest eksmisja z lokalu na, którym nie orzeka się w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy, działając na podstawie art. 189 k.p.c. – z uwagi na fakt, iż J. K. jest osobą obłożnie chorą i biorąc pod uwagę jego szczególną sytuację materialną i rodzinną oraz dotychczasowy sposób korzystania przez niego z objętego postępowaniem egzekucyjnym lokalu – Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt. II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości pozwaną, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt III wyroku).