

Sygn. akt I C 267/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Zamojski

Protokolant: Anna Klois

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **B. L.**

przeciwko **Gminie G.**

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Łukasz Zamojski

Sygn. akt I C 267/15

## UZASADNIENIE

Powódka B. L., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o orzeczenie, iż powódce przysługuje prawo do lokalu położonego w G. przy ul. (...), ewentualnie prawo do innego lokalu socjalnego z zasobu gospodarki mieszkaniowej w G. oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podała, że zamieszkiwała lokal przy (...) w G. wraz z C. R.. Wobec śmierci C. R. w dniu 12 kwietnia 2014 roku, powódka stała się jedynym domownikiem zamieszkującym rzeczony lokal, tworząc gospodarstwo jednoosobowe. Uzyskiwany przez powódkę w tym czasie dochód wynosił 613,40 zł brutto, mieścił się w granicach niedostatku w rozumieniu uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku. Powódka wskazała, że skierowała wniosek do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w G. o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy. W odpowiedzi pismem z dnia 6 czerwca 2014 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Gminy G. odmówił uwzględnienia wniosku powódki, wskazując na brak podstaw prawnych do zawarcia z powódką umowy najmu przedmiotowego lokalu, w uzasadnieniu nadmieniając, że powódka posiadała tytuł prawny do innego lokalu i nie wniosła opłaty z tytułu użytkowania tego lokalu. Powódka zakwestionowała stanowisko pozwanej wskazując, iż nie posiada żadnego prawa do lokalu oraz, że opłaty za lokal przy ul. (...) pokrywane były przez nią, a C. R. jedynie wypisywał blankiety opłat. W dalszej treści uzasadnienia powódka wskazała, że w konsekwencji zaistniałej sytuacji i stanowiska pozwanej, dnia 15 października 2015 roku wystąpiła z wnioskiem o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta G., ewentualnie o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, przekwalifikowanie lokalu socjalnego, bądź wynajęcie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Do owego wniosku powódka dołączyła zaświadczenie o zarobkach uzyskanych za okres 6 miesięcy oraz potwierdzenie zameldowania na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w G.. Jak podała powódka, pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko. Powódka podała, że wbrew twierdzeniom pozwanej nie jest ona właścicielem żadnej nieruchomości, ani nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, potwierdziła jednocześnie, że uiszczając opłaty za przedmiotowy lokal celowo nie zmieniała danych z blankietów opłat, by nie powstał problem z księgowaniem wpłat. Powódka podkreśliła również, że

miała świadomość istnienia nieuregulowanych należności, jednak w kierowanych do pozwanej pisma wyrażała wolę uregulowania należności w przypadku ugodowego rozwiązania sporu i zawarcia umowy najmu lokalu. Tytułem końca swego uzasadnienia powódka wskazała, że zgodnie z postanowieniami uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G., spełnia przesłanki do przyznania jej lokalu socjalnego, dlatego też domaga się ona ustalenia przysługującego jej prawa najmu do lokalu, który obecnie zajmuje.

Pozwana nie złożyła przed rozprawą pisemnej odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 28 lipca 2015 roku pełnomocnik pozwanej wskazał, że pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew, ze względu na fakt, że korespondencja w pierwszej kolejności skierowana była do innej jednostki i została przesłana do właściwej jednostki z opóźnieniem. Pełnomocnik pozwanej na wskazanej rozprawie wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. Jednocześnie pełnomocnik pozwanej wskazał, że powódka nie wykazała interesu prawnego będącego niezbędną przesłanką powództwa o ustalenie. Pełnomocnik pozwanej podkreślił, że powódka ma inną możliwość uzyskania ewentualnego uprawnienia do lokalu z uwagi na toczącą się przed tut. Sądem sprawę o eksmisję.

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2015 roku, Sąd na mocy art. 177 § 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy o eksmisję prowadzonej pod sygn. I C 323/15, w której sąd z urzędu rozstrzyga o ewentualnym uprawnieniu strony pozwanej do lokalu socjalnego. Postanowieniem z dnia 7 października 2016 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie, z uwagi na prawomocne rozstrzygnięcie sprawy o sygn. akt I C 323/15, w której Sąd wyrokiem z dnia 12 stycznia 2016 roku nakazał B. L. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i wydanie go Gminie G. w stanie wolnym od osób i rzeczy, jednocześnie Sąd orzekł, iż B. L. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

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

C. R. od dnia 1 lutego 1995 roku do dnia 12 kwietnia 2014 roku na podstawie umowy najmu numer (...) posiadała tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w G..

/dowód: okoliczność bezsporna, nadto akta sprawy I C 323/15/

C. R. była osobą samotną i schorowaną. Powódka, po zwolnieniu opiekunki społecznej zajmowała się C. R.. W tym czasie powódka zamieszkiwała z C. R..

/dowód: zeznania powódki k: 38v-39/

Z dniem 26 lutego 2013 roku powódka została zameldowana na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w G..

/dowód: potwierdzenie zameldowania k: 21, zeznania powódki k: 38v – 39/

Powódka w chwili zamieszkania z C. R. była współwłaścicielem w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu przy ul. (...) w G.. W lokalu tym powódka do czasu przeprowadzki zamieszkiwała razem z mężem.

/dowód: zeznania powódki k: 38v-39, wydruk z systemu elektronicznych Ksiąg Wieczystych k: 58-67v/

C. R. zmarła 12 kwietnia 2014 roku.

/dowód: okoliczność bezsporna/

Po śmierci C. R. powódka wraz z mężem, dnia 14 maja 2014 roku darowali synowi W. L. lokal przy ul. (...) w G..

/ wydruk z systemu elektronicznych Ksiąg Wieczystych k: 58-67v, akta sprawy I C 323/15/

Powódka pozostaje w związku małżeńskim. Jej mąż zamieszkuje wraz z synem w lokalu przy ul. (...) w G.. Małżonkowie pozostają we wspólności małżeńskiej majątkowej, nie znajdują się w separacji, nie toczy się z ich udziałem sprawa rozwodowa.

/dowód: zeznania powódki k: 38v-39, akta sprawy I C 323/15/

Powyższy stan faktyczny, w zakresie w jakim był on między stronami sporny, Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. Sąd, dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, w szczególności w zakresie dotyczących okoliczności, iż najemca przed śmiercią zamieszkiwała z powódką oraz o sytuacji mieszkaniowej powódki Sąd oparł się jedynie w części na zeznaniach powódki oraz materiale dowodowym zebrany w sprawie o sygn. akt I C 323/15.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki w zakresie w jakim twierdziła ona, że nie może mieszkać w lokalu przy ul. (...) w G.. Przedstawione w tym zakresie twierdzenia jakoby powódka nie dogadywała się z mężem i często się z nim kłóciła oprócz zeznań samej powódki nie zostały poparte żadnym innym dowodem. Logika i doświadczenie życiowe nakazują przyjąć, że w razie rzeczywistego konfliktu małżeńskiego, kiedy małżonkowie nie są w stanie zamieszkiwać pod wspólnym dachem przedsięwzięte są kroki prawne zmierzające do rozwiązania małżeństwa. Nadto przy faktycznym znacznym konflikcie obojga małżonków nielogiczne jest by przeprowadzka do innego mieszkania w tej samej klatce schodowej była wystarczająca z uwagi na oczywisty dalszy osobisty kontakt zwaśnionych małżonków. W ocenie Sądu istotnym elementem stanu faktycznego wpływającym na ocenę zeznań powódki jest również okoliczność darowania wspólnego mieszkania synowi w krótkim okresie po śmierci C. R.. Wyzbycie się własnego mieszkania w czasie gdy powódka rozpoczęła starania o przyznanie jej lokalu po zmarłej sąsiadce jawi się jako celowe skalkulowane działanie powódki a nie jej rzeczywista życiowa potrzeba.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Zgodnie z brzmieniem art. 189 k.p.c. można żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie, która decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą przesłanką merytoryczną jest z kolei wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z wymienionych przesłanek jest przesłanką skuteczności (dopuszczalności), druga zaś - przesłanką zasadności powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1999 r. sygn. akt II CKN 422/98).

Sąd rozpoznając niniejszą sprawę przyjął, że zgodnie z treścią powołanego wyżej przepisu powódka wykazała posiadanie interesu prawnego w ustaleniu, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego.

Powódka reprezentowana w toku całego postępowania przez profesjonalnego pełnomocnika wносиła o orzeczenie wyrokiem, że na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a także uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku, przysługuje jej prawo do konkretnego lokalu (w pozwie pełnomocnik błędnie wskazał adres lokalu, co jednak sprostował w dalszym toku postępowania), ewentualnie do innego lokalu socjalnego. Uzasadnieniem dla tego roszczenia miała być sytuacja osobista materialna i mieszkaniowa powódki.

Odnosząc się do powołanej przez pełnomocnika powódki argumentacji w pierwszej kolejności należy zauważyć, że wskazana w pozwie podstawa prawna a to art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania. Przepis ten nie formułuje bowiem jakiegokolwiek roszczenia o zawarcie umowy najmu po stronie powódki jako potencjalnego najemcy lokalu. Zgodnie z jego treścią umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 w/w ustawy. Jak

wynika z treści cytowanego przepisu, a w szczególności z użytego zwrotu „może” zawarcie umowy najmu stanowi możliwość / uprawnienie po stronie podmiotów prawa cywilnego mogących być stronami umowy najmu.

Należy zaznaczyć, że Sąd nie jest związany podstawą prawną powództwa wskazaną w pozwie, nawet jeśli pozew wnosi profesjonalny pełnomocnik.

W istocie przyznanie przez Sąd praw do lokalu socjalnego w oparciu o treść analizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów może nastąpić co do zasady w dwojakim trybie. Po pierwsze w ramach postępowania o eksmisję na podstawie art. 14 ust. 1 w/w ustawy w oparciu o przesłanki określone w art. 14 ust. 2 lub 3 ustawy. Skoro jednak rozpoznawana sprawa nie jest sprawą o eksmisję, tylko odrębną sprawą wytoczoną przez osobę ubiegającą się o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, to powołane wyżej przepisy nie znajdą zastosowania.

Po drugie, przyznanie prawa do lokalu socjalnego może nastąpić w odrębnym postępowaniu niż proces o eksmisję na podstawie art. 24 w/w ustawy. Zgodnie z tym ostatnim przepisem prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Powyższy przepis zakłada więc, że możliwe jest przyznanie lokalu socjalnego eksmitowanej osobie, jeśli osoba ta nadal samowolnie zajmuje lokal, a przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. W rozpoznawanej sprawie ten ostatni warunek nie został spełniony. Powódka sama i na skutek niewymuszonej żadnymi szczególnymi okolicznościami czynności prawnej w postaci darowizny wyzbyła się wraz z mężem na rzecz syna prawa własności mieszkania położonego w tym samym budynku co lokal zajmowany obecnie przez powódkę. Co więcej brak realnych przeszkód do tego by powódka zamieszkała wraz z mężem i synem w lokalu położonym przy ul. (...), z którego dobrowolnie się wyprowadziła. Tłumaczenia powódki o niezgodności charakterów z mężem i kłótniach małżonków oprócz zeznań samej powódki nie znalazły poparcia w żadnym innym dowodzie zgłoszonym w postępowaniu. Ubocznie należy zwrócić uwagę, że również w sprawie o eksmisję (I C 323/15) Sądy I i II instancji nie znalazły podstaw do przyznania powódce z urzędu prawa do lokalu socjalnego.

Okoliczność darowania wspólnego mieszkania synowi przez powódkę i jej męża w krótkim okresie po śmierci głównego najemcy lokalu przy ul. (...) tj. C. R. i rozpoczęcie w tym czasie starania o przyznanie jej lokalu po zmarłej sąsiadce jawi się jako celowe skalkulowane działanie powódki zmierzające do pozyskania prawa do najmu tego lokalu a nie jej rzeczywista życiowa potrzeba, która znajdowałaby szczególnie usprawiedliwione uzasadnienie w zasadach współżycia społecznego. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela wyrażony w judykaturze pogląd, że „z góry założone i podporządkowane temu założeniu działanie zmierzające do nabycia uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu, w połączeniu z zaniechaniem możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Żądanie wstąpienia w stosunek najmu zgłoszone przez osobę, której takie działania dotyczą, może być zatem uznane jako nadużycie prawa” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 1999 r., I CKN 1367/98, publ. w OSP 2000/5/227).

Odnosząc się do argumentacji o spełnieniu przez powódkę wszystkich wymogów niezbędnych do zawarcia z nią przez pozwaną umowy najmu lokalu socjalnego określonych w uchwale nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku, należy podkreślić bez szczegółowego rozważania, czy powódka faktycznie te wymogi w całości spełnia, że uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów jest tylko przejawem polityki mieszkaniowej gminy i nie ma wpływu na cywilnoprawną sferę uprawnień gminy. Sąd Rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela wyrażone w orzecznictwie zapatrywanie, że uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 37/08, publ. w OSNC 2009/7-8/96).

Mając wszystko powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzać od powódki jako strony przegrywającej proces na rzecz pozwanej kwotę 600 zł, tytułem wynagrodzenia pełnomocnika wynikająca z § 6 pkt 3 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 według treści obowiązującej na dzień złożenia pozwu.

SSR Łukasz Zamojski