

Sygn. akt II C 229/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny, w składzie:

Przewodnicząca: S.S.R. A. M.

Protokolant: staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko Gminie M. Ł.

o ustalenie

1. ustala, iż powodowi A. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
2. zasądza od strony pozwanej Gminy M. Ł. na rzecz powoda A. R. kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. obciąża stronę pozwaną Gminę M. Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa kwotą 380,00 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Sygnatura akt II C 229/16

UZASADNIENIE

A. R. pozwem skierowanym przeciwko Gminie M. Ł. żądał ustalenia przez Sąd, że przysługuje mu prawo do otrzymania od lokalu socjalnego pochodzącego z zasobów mieszkaniowych Gminy M. Ł. (pozew z uzasadnieniem k. 2-3).

Pozwany reprezentowany przez pełnomocnika z wyboru – radcę prawnego wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz żądał zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 37-37v).

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2017 roku pełnomocnik powoda potrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego (protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2017 r. k. 78-79).

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt II C 664/14 nakazał A. R. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i orzekł, że nie przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny od dnia 3 września 2015 roku (prawomocny wyrok k. 68 z załączonych akt Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, ogłoszony w sprawie o sygnaturze akt II C 664/14). W toku powyższego postępowania Sąd Rejonowy ustalił, iż powód posiadał tytuł prawny do lokalu (wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po poprzednim najemcy, zaś z uwagi na zaległości w opłacaniu czynszu umowa najmu została wypowiedziana). W ramach postępowania toczącego się przed tutejszym Sądem w sprawie II C 664/14, Sąd zwrócił się do Powiatowego Urzędu Pracy o udzielenie informacji, z której wynika,

iż na dzień 24 września 2014 roku powód nie był zarejestrowany jako bezrobotny (pismo PUP k. 35 załączonych akt o sygnaturze II C 664/14, protokół rozprawy z dnia 29 lipca 2015 roku k. 65 – 66 załączonych akt o sygnaturze II C 664/14).

Powód ma 53 lata. Jest osoba schorowaną, od 1995 roku powód leczy się na nadciśnienie tętnicze. W styczniu 2014 roku przeszedł pierwszy napad padaczkowy. Nie posiada statusu osoby niepełnosprawnej (zeznania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2017 roku, czas elektroniczny 00:07:25-00:18:12, k. 79, dokumentacja medyczna k. 9-30).

Powód prowadził działalność gospodarczą pod nazwą ARA A. R., która została zawieszona w dniu 15 kwietnia 2014 roku (wydruk (...) k. 72). Powód począwszy od 17 listopada 2014 roku jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna. Nie przysługuje mu prawo do zasiłku (decyzje Prezydenta Miasta Ł. z dnia 17.11.2014 r. k. 71, okresy rejestracji - zaświadczenie k.77).

Powód aktualnie nie ma żadnego stałego źródła dochodu, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie pobiera żadnych świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. A. R. utrzymuje się ze środków finansowych przekazywanych mu przez członków rodziny oraz przyjaciół w wysokości kilkuset złotych miesięcznie. Powód nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Powód nie ma możliwości zapewnienia sobie mieszkania, nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek nieruchomości (zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2017 roku, czas elektroniczny 00:07:25-00:18:12, k. 79).

Powód posiada zobowiązania finansowe względem Urzędu Skarbowego. Problemy finansowe powoda rozpoczęły się w 2012 roku w związku z niewywiązaniem się przez Skarb Państwa z zobowiązań finansowych względem podwykonawców autostrad, którym to powód dostarczał materiały i towary (zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2017 roku czas elektroniczny 00:07:25-00:18:12, k. 79, pismo o stanie zaległości w US k. 8)

Zgodnie z przepisami §4 uchwały nr (...) Rady Miejskiej w Ł., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., zmienionej uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 25 maja 2016 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., lokale socjalne Miasto Ł. przeznacza dla osób które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód lub otrzymywana pomoc społeczna na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (okoliczność bezsporna).

Powyższe ustalenia zostały dokonane w oparciu o wskazane dokumenty oraz niekwestionowane przez pozwaną zeznania powoda. Zeznania powoda Sąd ocenił jako wiarygodne, logiczne i wyczerpujące, przydając im moc dowodów w sprawie. Pozwoliły one na ustalenie aktualnej sytuacji, zdrowotnej, rodzinnej i majątkowej powoda. Oceniając kopie złożonych do akt sprawy dokumentów Sąd miał na uwadze dyspozycję art. 308 k.p.c.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zważył co następuje:

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż w niniejszej sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej. Wcześniej tocząca się sprawa przed Sądem pomiędzy Gminą Ł. a A. R., rozpoznawana pod sygnaturą akt II C 664/14 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, dotyczyła żądania eksmisji A. R. z lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...). Inny był więc przedmiot sprawy aniżeli w niniejszej sprawie. Odmienne jest również podstawa faktyczna w niniejszym postępowaniu. Okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, o uprawnieniu powoda do lokalu socjalnego uległy zmianie w stosunku do tych będących podstawą rozstrzygnięcia o prawie A. R. do lokalu socjalnego w wyroku ogłaszającym w sprawie o sygnaturze akt II C 664/14 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi. Podkreślić przy tym należy, iż Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygnaturze II C 644/14 odmawiając A. R. prawa do lokalu socjalnego, bazował na treści zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy, zgodnie z którym na datę 24 września 2014 roku powód nie figurował w ewidencji osób bezrobotnych. Tym

samym, A. R. nie spełniał wymogów przyznania mu prawa do lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.), Na kanwie niniejszej sprawie pojawiła się okoliczność, która skłoniła Sąd do oceny sytuacji życiowej i bytowej powoda oraz weryfikacji czy żądanie powoda o ustalenie jego prawa do lokalu socjalnego jest zasadne.

Podstawę rozstrzygnięcia Sąd oparł o treść art. 189 k.p.c. w związku z art. 23 ust. 2 i art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.), dalej wskazywanej jako „ustawa”.

Przepis art. 189 k.p.c. stanowi o tym, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia stosunku prawnego, gdy ma w tym interes prawny.

W realiach przedmiotowego przypadku powód ma interes prawny by, żądać ustalenia przez Sąd, że przysługuje mu prawo do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta Ł.. Jest tak, albowiem powód nie ma możliwości uzyskać ochrony swoich praw w zakresie prawa do lokalu mieszkalnego, gdyż we wcześniejszym postępowaniu sądowym o eksmisję A. R. z lokalu mieszkalnego, które już się prawomocnie zakończyło nakazem opuszczenia przez A. R. lokalu mieszkalnego, Sąd w trybie art. 14 przywołanej na wstępie ustawy orzekł o braku uprawnienia A. R. do lokalu socjalnego. Obecnie, powód nie ma więc innej instytucji prawnej aniżeli wskazana powyżej, z której mógłby skorzystać aby uzyskać prawo do lokalu socjalnego.

Przepis art. 23 ust. 2 ustawy stanowi o tym, że umowa najmu lokalu socjalnego, może być zawarta z osobą, której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy. Rada Miejska Miasta Ł. uchwałą o numerze (...)w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., zmienionej uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 25 maja 2016 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł. uchwaliła, że lokale socjalne Miasto Ł. przeznacza dla osób które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód lub otrzymywana pomoc społeczna na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił, iż powód jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, nie otrzymuje pomocy z MOPS, nie pobiera również świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Powód korzysta jedynie z pomocy finansowej osób bliskich i przyjaciół. Uznać zatem należy, iż powód nie posiada aktualnie stałego dochodu, a tym samym spełnia wymóg dochodowy wynikający z ustawy, a doprecyzowany w uchwale Rady Miejskiej Miasta Ł..

W ocenie Sądu zasadny jest również przyznanie powodowi prawa do lokalu socjalnego w oparciu o dyspozycję art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.),

Ustawodawca wskazał w powyższym przepisie, że można przyznać prawo do otrzymania lokalu socjalnego osobie, jeśli za takim przyznaniem stałyby szczególne względy, jeśli byłoby to usprawiedliwione szczególnie w świetle zasad współżycia społecznego.

Dokonując oceny żądania w oparciu o normę art. 24 ustawy, należy dokonać kompleksowej analizy sytuacji życiowej osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu socjalnego, w tym przyczyn, z jakich doszło do zaistniałej obecnie sytuacji życiowej w jakiej znajduje się osoba ubiegająca się o uzyskanie prawa do lokalu socjalnego i dokonane w ten sposób ustalenia należy poddać ocenie dobrych obyczajów istniejących w społeczeństwie, normom współżycia społecznego. Jeśli tak przeprowadzone ustalenia i ocena pozwolą na uznanie, że zachodzi szczególny przypadek, który winien skutkować w oparciu o zasady współżycia społecznego przyznaniem prawa do lokalu socjalnego, to jedynie wówczas możliwym jest przyznanie osobie ubiegającej się takiego prawa.

Zgodnie z treścią tego przepisu, 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.

Względem powoda zapadło prawomocne orzeczenie wydane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygnaturze II C 664/14, nakazujące mu opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego. W niniejszej sprawie zadaniem Sądu była ocena czy okoliczności przedstawione przez powoda mają taki charakter, że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Dokonując oceny żądania w oparciu o normę art. 24 ustawy, należy dokonać kompleksowej analizy sytuacji życiowej osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu socjalnego,

w tym przyczyn, z jakich doszło do zaistniałej obecnie sytuacji życiowej w jakiej znajduje się osoba ubiegająca się o uzyskanie prawa do lokalu socjalnego i dokonane w ten sposób ustalenia należy poddać ocenie dobrych obyczajów istniejących w społeczeństwie, normom współżycia społecznego. Jeśli tak przeprowadzone ustalenia i ocena pozwolą na uznanie, że zachodzi szczególny przypadek, który winien skutkować w oparciu o zasady współżycia społecznego przyznaniem prawa do lokalu socjalnego, to jedynie wówczas możliwym jest przyznanie osobie ubiegającej się takiego prawa.

Przede wszystkim należy zauważyć, iż powołany art. 24 ustawy przewidujący możliwość uzyskania prawa do lokalu socjalnego w drodze powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiada charakter wyjątkowy. Założeniem wskazanej ustawy jest bowiem, iż o prawie do lokalu socjalnego Sąd orzeka względem lokatorów. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 1 ustawy, ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z kolei za lokatora, stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, uważa się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wśród form ochrony przewidziane są ograniczenia w wypowiedzaniu umów najmu, jak też zobowiązanie dla Sądu orzeczenia (pozytywnego lub negatywnego) w wyroku nakazującym opuszczenie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, a w tym sformułowanie katalogu sytuacji, których wystąpienie obliguje Sąd do pozytywnego orzeczenia w tym zakresie. Powoływany przepis art. 24 ustawy, jako nie dotyczący sytuacji „lokatora” w rozumieniu ustawy, został przewidziany w odrębnym rozdziale ustawy i jak wskazywano, stanowi uprawnienie dla Sądu do orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego (ustalenia uprawnienia do zawarcia umowy najmu z gminą), ograniczone do sytuacji, gdy w ocenie Sądu takie rozstrzygnięcie byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Wydając orzeczenie w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze sposób sformułowania przepisu art. 24 ustawy, który dla pozytywnego rozstrzygnięcia wymaga nie tylko zaistnienia takiej sytuacji, że zasady współżycia społecznego przemawiają za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego, ale zaostrenie tego wymogu poprzez warunek, iż pozytywne rozstrzygnięcie winno być w świetle powołanych zasad „szczególnie usprawiedliwione”. Wobec tego Sąd uznał, iż nawet zaistnienie przesłanek, które względem „lokatorów” w wyjaśnionym znaczeniu obligują do przyznania prawa do lokalu, nie oznacza automatycznego przyjęcia, że ich wystąpienie w przypadku osób samowolnie zajmujących lokal mieszkalny uzasadnia ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu.

Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności ustalone w wyniku postępowania dowodowego, Sąd doszedł do przekonania, iż w przypadku powoda A. R. zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności, które warunkują przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego, mimo faktu samowolnego zajmowania lokalu mieszkalnego, z którego powód otrzymał nakaz eksmisji.

Sąd miał na uwadze, że sytuacja bytowo – materialna powoda jest szczególnie trudna. W toku prowadzonego postępowania ustalono, że powód jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, nie otrzymuje on pomoc z opieki społecznej, korzysta jedynie ze wsparcia finansowego osób bliskich i przyjaciół. Powód sam prowadzi gospodarstwo domowe, nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Powód ma liczne zobowiązania finansowe względem Urzędu Skarbowego. Jego stan zdrowia nie jest dobry, od lat leczy się na nadciśnienie tętnicze, a nadto jest diagnozowany w kierunku epilepsji. Powód nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego oraz nie ma możliwości zamieszkania

w jakimś innym lokalu mieszkalnym. A. R. popadł w niedostatek na skutek przyczyn niezależnych od niego, bowiem w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł umowy z podmiotami wykonującymi autostrady drogowe, które okazały się niewypłacane, co z kolei rzutowało na działalność gospodarczą prowadzoną przez powoda.

Reasumując ostatecznie Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zrealizowane zostały szczególne przesłanki przyznania powodowi prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 ustawy oraz przesłanki wyszczególnione w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.). Sąd uznał przy tym, że negatywne orzeczenie naraziłoby powoda na bezdomność. Z przyczyn omówionych powyżej, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powództwo zostało uwzględnione, a zatem na pozwanym spoczywa ciężar poniesienia powstałych w toku procesu kosztów. Powód poniósł koszty postępowania w kwocie 2.400 zł tytułem kosztów wynagrodzenia pełnomocnika ustalonych na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz.U. 2015 poz. 1800).

Sąd obciążył pozwanego również opłatą od pozwu w kwocie 380 złotych, z obowiązku uiszczenia której powód był zwolniony, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623) w zw. z art. 98 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.