

## UZASADNIENIE

W dniu 16 marca 2016 r. S. M., D. M. (1) i D. M. (2) wnieśli do tutejszego Sądu przeciwko m. st. W. pozew, w którym domagali się ustalenia ich uprawnienia do lokalu socjalnego. Uzasadniając swoje żądanie, wskazali że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w W. D. W. prowadzi przeciwko nim egzekucję pod sygn. akt Km 195/16. Przedmiotowe postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte na podstawie tytułu wykonawczego obejmującego wyrok zaoczny Sądu Rejonowego dla W. w W. z dnia 29 maja 2008 r., sygn. akt I C 284/08, którym nakazano m. in. S. M., D. M. (2) i D. M. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Powodowie podnieśli, że Komornik mimo zawiadomienia go o spełnieniu przesłanek określonych w 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150, ze zm.) nie zawiesił postępowania egzekucyjnego i co prawda nie wyznaczył terminu eksmisji, lecz należy się spodziewać, że wkrótce to nastąpi. S. M. próbował uregulować stan prawny wymienionego wyżej lokalu po zakończeniu postępowania w sprawie o sygn. akt I C 284/08. O postępowaniu tym nie wiedział, gdyż takimi sprawami zajmowały się wówczas jego – nieżyjące już – żona J. M. i teściowa M. K. (1) (pozew – k. 1 – 3).

Pozwane m. st. W. wobec skomplikowanego jego zdaniem stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz z uwagi na dobro małoletnich powodów pozostawiło rozstrzygnięcie do uznania Sądu (odpowiedź na pozew – k. 23 – 24).

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

Najemcą lokalu położonego w W. przy ul. (...) była M. K. (2). W umowie najmu zawartej z nią przez powoda w dniu 9 kwietnia 1999 r. jako uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania z najemczynią zostali wymienieni: jej matka M. K. (1) oraz jej siostra J. K. (później M.) z synem D. S. (dowód: skierowanie – k. 41 akt lokalowych; umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 56 – 59 akt lokalowych).

Pismem z dnia 21 czerwca 2004 r. M. P. (K.) zwróciła się do powoda o rozwiązanie umowy najmu, informując jednocześnie, że w lokalu pozostaje jej matka i siostra oraz trójka dzieci siostry (w tym D. M. (1) i D. M. (2)). Umowa została rozwiązana z dniem 30 czerwca 2004 r. (dowód: pismo z 21 czerwca 2004 r. – k. 27; pismo z dnia 24 czerwca 2004 r. – k. 28).

Następnie J. M. i jej mąż S. M. wystąpili o regulację tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Zostali zakwalifikowani do zawarcia umowy najmu, jednakże do jej zawarcia ostatecznie nie doszło (dowód: projekt dodatkowej listy na rok 2004 osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu – k. 69; uchwała nr 1414/2014 Zarządu D. P. m. st. W. z dnia 14 grudnia 2004 r. – k. 70 akt lokalowych).

Wyrokiem zaocznym z dnia 29 maja 2008 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 284/08, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w W. nakazał M. K. (1), J. M., S. M., D. S., D. M. (1) i D. M. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), oraz wydanie przedmiotowego lokalu Miastu S. W.. W wyroku tym orzeczono, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (dowód: wyrok – k. 20 akt o sygn. I C 284/08).

M. K. (1) zmarła w 2010 r., zaś w 2012 r. zginęła w wypadku samochodowym J. M.. Obecnie we wspomnianym wcześniej lokalu zamieszkuje powodowie (bezsperne).

W dniu 9 października 2012 r. S. M. wystąpił o regulację tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Wniosek ten został rozstrzygnięty odmownie uchwałą nr 3099/2013 Zarządu D. P. m. st. W. z dnia 19 czerwca 2013 r. (dowód: wniosek – k. 99 – 105 akt lokalowych; protokół – k. 129 akt lokalowych; uchwała – k. 130 – 131 akt lokalowych).

S. M. starał się również o wynajęcie lokalu socjalnego. Jego wniosek w tym przedmiocie, złożony dnia 25 lipca 2013 r., również rozpatrzono negatywnie (dowód: wniosek – k. 140 – 149 akt lokalowych; protokół – k. 157 akt lokalowych; uchwała – k. 158 – 159 akt lokalowych)

W dniu 24 czerwca 2014 r. S. M., D. M. (1) i D. M. (2) wytoczyli przed tutejszym Sądem przeciwko m. st. W. powództwo (sygn. akt I C 2063/14) o ustalenie, że pomiędzy stronami doszło do dorozumianego nawiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) oraz że wyrok w sprawie o sygn. akt I C 284/08 został wydany bezprawnie, naruszając interes powodów jako najemców. Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2014 r. Sąd odrzucił pozew w tej sprawie (dowód: pozew – k. 1 – 5 akt o sygn. I C 2063/14; postanowienie – k. 60 akt o sygn. I C 2063/14).

Na podstawie wyroku zaocznego z dnia 29 maja 2008 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie D. W. prowadzi przeciwko powodom postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 195/16 (dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 4; pismo S. M. z dnia 7 marca 2016 r. – k. 5 – 8).

Powodowie nie mają innego lokalu w W., w którym mogliby zamieszkać. Nie mogą też powrócić do K., skąd pochodzi S. M., gdyż trudno znaleźć pracę w tym regionie. Miesięczny dochód na osobę w rodzinie powodów wynosi 751,03 zł (dowód: wniosek – k. 140 – 149 akt lokalowych; protokół – k. 157 akt lokalowych).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów oraz w oparciu o okoliczności bezsporne. W ocenie Sądu złożone dokumenty zasługiwały na wiarę, gdyż nie budziły wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności, jak również nie były kwestionowane przez strony niniejszego postępowania.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Z treści pozwu oraz dołączonych do niego dokumentów, tj. zawiadomienia o wszczęciu egzekucji (k. 4) i skierowanego do Komornika pisma S. M. z dnia 7 marca 2016 r. (k. 5 – 8) wynika, że w rozpatrywanym przypadku warunki wymienione w powyższym przepisie zostały spełnione. Wyrok wydany w sprawie o sygn. akt I C 284/08 nie zawiera natomiast pozytywnego rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia powodów do otrzymania lokalu socjalnego.

Należy jednak zauważyć, że jak trafnie podkreślał Sąd Najwyższy w szeregu orzeczeń (por. m. in. uchwałę z dnia 6 lipca 2007 r., III CZP 61/07, OSNC 2008, nr 7 – 8, poz. 88

i powołane tam orzecznictwo), o uprawnieniu najemcy do otrzymania takiego lokalu na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Co prawda art. 35 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, iż obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w art. 14 ust. 4 przedmiotowej ustawy, komornik m. in. zawiesza postępowanie egzekucyjne oraz zawiadamia tę osobę, że może wystąpić

z powództwem o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego. Jak jednak wynika z wykładni systemowej art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, obowiązki te aktualizują się jedynie

w sytuacji określonej w jego ust. 1, a więc jeśli orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu zostało wydane przed wejściem w życie ustawy (przed dniem 10 lipca 2001 r.). W rozpatrywanym przypadku taka sytuacja nie zaistniała. Artykuł 35 ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaś przepisem szczególnym, którego wykładnia powinna być ścisła, wykluczająca interpretację zmierzającą do udzielenia ochrony prawnej poza wypadkami wyraźnie w ustawie przewidzianymi.

Do ustalonego w sprawie stanu faktycznego zastosowanie znajdzie wszakże art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten stanowi, że 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. Jak trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 maja 2005 r., sygn. akt III CZP 6/05 (OSNC 2006, nr 1, poz. 1), cytowany przepis adresowany jest do gminy, a nie do sądu. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie (tj. bez zgody wynajmującego) go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Powodowie mogli natomiast wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do takiego lokalu, powołując się na istnienie przesłanek, o których mowa w art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów. W rozpatrywanym przypadku przesłanki te niewątpliwie zostały spełnione. S. M. wychowuje bowiem samotnie dwie małoletnie córki i nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu ani wynajęcia takiego lokalu na wolnym rynku.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.