

**Sygn. akt: I C 50/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 17 lutego 2021r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Kiedrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 lutego 2021r

sprawy z powództwa **M. F. i M. P. (1)**

przeciwko **Gminie M. G.**

z udziałem **Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Gdyni**

o ustalenie

1. ustala, że powódkom M. F. i M. P. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
2. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego w G. przy ulicy (...) na podstawie wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 3 lutego 2011r wydanego w sprawie o sygn. akt I C 1362/10 - co do powódek M. F. i M. P. (1) do czasu przedstawienia im oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódek kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 50/20

## UZASADNIENIE

Powódki małoletnia M. P. (1) i M. F. (1) wniosły pozew przeciwko Gminie M. G. o ustalenie istnienia prawa do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy M. G., a także o wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. do czasu złożenia powódkom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu powódki podniosły, iż wskutek egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w G. przy ul. (...), zamieszkały w lokalu przy ul. (...) w G., nie posiadając do niego tytułu prawnego. Jak wskazały, lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. stanowił zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez ojca powódki E. F.. Nakazem zapłaty z dnia 14 stycznia 2003r. Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od powódki i jej brata, będących spadkobiercami E. F. kwotę 26.468,55 zł powiększoną o odsetki. Powódka była zatrudniona w (...) sp. z o.o. za minimalnym wynagrodzeniem i nie była w stanie spłacić długów spadkowych. W 2009r. na wniosek wierzyciela wszczęto egzekucję z wyżej wskazanego ograniczonego prawa rzeczowego, w toku którego nastąpiło prawomocne przysądzenie wyżej wskazanego prawa na rzecz nabywcy. Powódki nie występowały wówczas z żądaniem przyznania lokalu socjalnego. Wskutek eksmisji w sierpniu 2011r. powódki zamieszkały w lokalu przy ul. (...), którego najemcą była G. F., matka powódki M. F.. Wobec matki powódki zapadło prawomocne orzeczenie nakazujące eksmisję z lokalu w sprawie o sygnaturze akt I C 1362/10. Egzekucja była prowadzona przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni pod sygnaturą KM 337/19. Postanowieniem z dnia 2 września 2019r. Komornik zawiesił egzekucję. Jako podstawę żądania powódki wskazały przepis art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Powódka wskazuje, że uzyskuje niewysokie dochody, które w znacznej części są

przeznaczone na zaspokajanie potrzeb córki i spłatę rat kredytów. Dochody uzyskiwane przez powódki nie pozwalają na samodzielne wynajęcie lokalu bez pomocy publicznej.

(pozew k. 3-6)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W ocenie pozwanej art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi podstawę do orzekania w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego tylko w postępowaniu, którego przedmiotem jest orzeczenie eksmisji i nie stanowi odrębnej podstawy do ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Powyższa regulacja nie przewiduje ochrony osób eksmitowanych w sytuacji, gdy tytuł wykonawczy będący podstawą egzekucji oparty jest na innym tytule egzekucyjnym niż orzeczenie sądu wydane w postępowaniu rozpoznawczym. Wyjątek od tej zasady przewiduje art. 35 ustawy, który dotyczy jednak osób, które przed dniem wejścia w życie ustawy nie zostały objęte orzeczeniem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu. Ponadto, przepis ust. 4 tego artykułu nie ma charakteru materialnoprawnego, lecz proceduralny i statuuje sposób postępowania organów prowadzących postępowanie egzekucyjne w sytuacji, w której prowadzone postępowanie mieści się w ramach hipotezy art. 35 ust. 1 ustawy. Samodzielną podstawą ustalenia istnienia prawa do lokalu socjalnego nie może być również przepis art. 189 kpc, gdyż postępowanie o ustalenie nie może zmierzać do stworzenia nowej sytuacji prawnej i nałożyć na gminę obowiązku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gdyż wyrok w sprawie o ustalenie ma charakter deklaratoryjny, jedynie stwierdzający istniejący stan prawny czy istnienie uprawnienia. Nadto, zdaniem pozwanej powódki nie są byłymi lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i ustawa ta nie ma do nich zastosowania, albowiem powódki zajęły lokal bez zgody pozwanej i po skutecznym wypowiedzeniu umowy G. F., co nastąpiło z dniem 31 sierpnia 2020r. oraz po orzeczeniu względem niej eksmisji wyrokiem z dnia 3 lutego 2011r. Pozwana podniosła, że do toczącego postępowania nie ma zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niezależnie od powyższego pozwana zakwestionowała fakt zamieszkiwania powódek w przedmiotowym lokalu, albowiem z oświadczeń złożonych przez byłego lokatora K. F. wynika, że zamieszkiwał on w tym lokalu wyłącznie z matką. Nadto, pozwana zarzuciła powódkom, że nie udowodniły swojej sytuacji materialnej, rodzinnej i osobistej.

(odpowiedź na pozew k. 67-69)

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

W dniu 2 grudnia 2010r. Gmina M. G. wniosła do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew o eksmisję G. F. i K. F. z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...). Sprawa toczyła się pod sygnaturą I C 1362/10.

Wyrokiem zaocznym z dnia 3 lutego 2011r. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał G. F. i K. F. opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie Gminie M. G. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G., a także orzekł o braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

(dowód: wyrok k. 23 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1362/10, pozew k. 2 tamże)

W sierpniu 2011r. do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. wprowadziły się M. F. (1) i jej małoletnia córka M. P. (1). Powódki wspólnie zajmują w przedmiotowym lokalu jeden z trzech pokoi. Pozostałe dwa pokoje zajmują matka powódki G. F. i brat powódki K. F..

(dowód: przesłuchanie powódki M. F. płyta CD k. 123a, zeznania świadka G. F. płyta CD k. 133)

Wcześniej, powódki zamieszkiwały w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w G.. Powódka M. F. (1) była współuprawniona do tego lokalu z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które nabyła w spadku po ojcu. Z wniosku wierzyciela (...) Banku S.A. zostało jednak wszczęte postępowanie egzekucyjne z ograniczonego prawa rzeczowego – własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Postanowieniem z dnia 30 maja 2011r. Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził wyżej opisane ograniczone prawo rzeczowe na rzecz nabywcy licytacyjnego. W sierpniu 2011r. nowy właściciel wyjął drzwi i okna w lokalu, zmuszając powódki do jego opuszczenia.

(dowód: postanowienie z dnia 30 maja 2011r. k. 9, przesłuchanie powódki M. F. (2) płyta CD k. 123a, zeznania świadka G. F. płyta CD k. 133)

W dniu 2 kwietnia 2019r. Gmina M. G. złożyła wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko G. F. i K. F.. Postanowieniem z dnia 2 września 2019r. Komornik zawiesił postępowanie egzekucyjne i zawiadomił powódki o treści 14 ust. 4 i art. 35 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(dowód: wniosek o wszczęcie egzekucji 2-4 akt egzekucyjnych Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni I. M. o sygnaturze KM 337/19, tytuł wykonawczy k. 39-42 tamże)

W oświadczeniach składanych Gminie M. G. w 2019r. G. F. wskazała, że w lokalu zamieszkuje wspólnie z synem K. F.. Opłaty uzależnione od liczby osób zamieszkujących w lokalu były naliczane od 2 osób. Powódki nie zostały także zameldowane w przedmiotowym lokalu.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat k. 57,75, oświadczenie z dnia 5 lutego 2019r. k. 74, zeznania świadka G. F. płyta CD k. 133)

W 2011r. powódka M. F. (1) złożyła wniosek o przyznanie lokalu z zasobów Gminy M. G.. We wniosku powódka wskazała, że zamieszkuje w G. przy ul. (...). Nadto, w dniu 24 października 2011r. powódka zawarła umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (Internet i telewizja kablowa) do lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...).

(dowód: wniosek k. 95-96)

Powódka M. F. (1) pracuje za wynagrodzeniem w kwocie 1.800 zł netto, nadto otrzymuje świadczenie z programu „500+” na jedno dziecko. Dodatkowo, na rzecz małoletniej powódki M. P. (1) zostały zasądzone alimenty w kwocie 600 zł, które były wypłacane do śmierci zobowiązanego w listopadzie 2019r. Od lutego 2020r. M. P. (1) ma rentę rodzinną po ojcu w kwocie 1.284,36 zł netto. Powódki prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, ponoszą wydatki na opłaty za multimedia (150 zł miesięcznie), opłaty za energię elektryczną (100 zł co dwa miesiące), spłatę rat kredytu (300 zł miesięcznie), zakup biletu miesięcznego (98 zł), a także na pozostałe opłaty za mieszkanie (600 zł). M. P. (1) (ur. (...)) jest uczennicą liceum ogólnokształcącego. Żadna z powódek nie ma ustalonego stopnia niepełnosprawności.

(dowód: przesłuchanie powódki M. F. płyta CD k. 123a, decyzja ZUS z dnia 30 stycznia 2020r. k. 110, odpis aktu urodzenia powódki M. P. (1) k. 54)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadka G. F., a także dowodu z przesłuchania powódki M. F..

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż wymienione powyżej dokumenty, w tym postanowienie o przysądzeniu własności, orzeczenia komornika, decyzja ZUS czy odpisy aktów stanu cywilnego, mają charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła w trybie przepisów art. 252 kpc przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz zgodności treści powołanych dokumentów z prawdą. Pozostałe dokumenty mające formę dokumentów prywatnych również nie były kwestionowane przez strony, a ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd nie znalazł także podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań powódki M. F. oraz świadka G. F.. Zdaniem Sądu, zeznania te były szczerze, spójne wewnętrznie, zbieżne ze sobą i korelowały z treścią przedstawionych dowodów z dokumentów. Zeznania wymienionych osób nie budziły również żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania.

W niniejszej sprawie powódki domagały się ustalenia prawa do lokalu socjalnego, jako podstawę swojego roszczenia wskazując przepisy art. 189 kpc i art. 14 i 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zważyć jednak należy, iż strona pozwana zakwestionowała tak określoną podstawę żądania, podnosząc, że przepis art. 35 powołanej powyżej ustawy ma charakter intertemporalny i znajduje zastosowanie tylko w przypadku, gdy orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu zostało wydane przed dniem 10 lipca 2001r. Jednocześnie, pozwana wskazała, że art. 189 kpc nie może być samodzielną podstawą powództwa.

Na wstępie, wyjaśnić należy, że na uwzględnienie zasługują twierdzenia pozwanej Gminy M. G., iż w przedmiotowym stanie faktycznym nie znajduje zastosowania przepis art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z treścią ust. 1 tego przepisu uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje jedynie osobie wskazanej w art. 14 ust. 4 ustawy, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu, lub ostateczną decyzją administracyjną, o której mowa w art. 34, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy. Przedmiotowa ustawa weszła w życie w dniu 10 lipca 2001r., podczas gdy powódki zamieszkały w lokalu w sierpniu 2011r. Nadto, w stosunku do powódek nigdy nie zapadło orzeczenie eksmisyjne. Nie ma zatem żadnych podstaw, aby powyższy przepis interpretować rozszerzająco.

W pierwszej kolejności, wobec podniesionych w odpowiedzi na pozew zarzutów, należało ustalić, czy powódki w ogóle zamieszkują w przedmiotowym lokalu przy ul. (...) w G.. Pozwana Gmina M. G. powołując się m.in. na oświadczenia składane przez byłych lokatorów wywodziła, że w lokalu zamieszkują wyłącznie G. F. i K. F.. W ocenie Sądu zarzut pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie. W świetle całokształtu zebranego materiału dowodowego należało bowiem uznać, że powódki faktycznie zamieszkują w spornym lokalu. Co prawda, G. F. wskazywała w oświadczeniach składanych pozwanej, że w lokalu zamieszkuje wspólnie z synem i nie zgłaszała w administracji, że w lokalu zamieszkują jeszcze inne osoby, niemniej okoliczności te nie przesądzają o tym, że lokal zajmują wyłącznie byli najemcy. Przede wszystkim należy wskazać, że powódki utraciły dotychczasowy tytuł prawny do lokalu. Ze złożonych przez stronę powodową dokumentów jednoznacznie wynika, że toczyło się postępowanie egzekucyjne z ograniczonego prawa rzeczowego – własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) położonym przy ul. (...) w G., który dotychczas zajmowały powódki. Postanowieniem z dnia 30 maja 2011r. Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził wyżej wskazane ograniczone prawo rzeczowe na rzecz nabywcy licytacyjnego. Sąd dał również wiarę zeznaniom powódki i świadka, że w sierpniu 2011r. powódki opuściły przedmiotowy lokal mieszkalny, który został zajęty przez nabywcę licytacyjnego. M. F. (1) zeznała, że w sierpniu 2011r. nabywca zdemontował drzwi i okna w lokalu, zmuszając powódki do jego opuszczenia. Zeznania powódki korelują z zeznaniami złożonymi przez powódkę w toku postępowania przygotowawczego prowadzonego przez Policję. Z uwagi na niskie dochody powódka nie miała możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Nadto, należy zwrócić uwagę, że w 2011r. M. F. (1) zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o przydział lokalu, wskazując jako adres zamieszkania adres lokalu, którego dotyczy pozew. Dodatkowo, w 2011r. powódka zawarła umowę na świadczenie usług telekomunikacyjnych co do lokalu w G. przy ul. (...). W innych pismach załączonych do akt niniejszej sprawy jako adres zamieszkania powódka wskazywała adres spornego lokalu. Tym samym, Sąd uznał, że powódki faktycznie zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

Następnie, należało rozważyć kwestię tytułu prawnego powódek. Zważyć należy, iż powódki wprowadziły się do przedmiotowego lokalu przy ul. (...) już po złożeniu przez właściciela Gminę M. G. w stosunku do najemców tego lokalu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, a także po wydaniu wyroku eksmisyjnego, który zapadł w dniu 3 lutego 2011r. G. F. wskazywała, że nie miała świadomości istnienia wyroku eksmisyjnego, niemniej okoliczność ta wobec niezaskarżenia wyroku zaocznego pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W chwili wprowadzenia się powódek, G. F. i K. F. nie przysługiwał już żaden tytuł prawny do przedmiotowego lokalu z uwagi na skuteczne rozwiązanie stosunku najmu przez właściciela lokalu. W związku z tym powódki nie mogły swojego prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzić od byłych lokatorów na podstawie przepisów prawa rodzinnego ani na podstawie umowy użyczenia. Z tego względu uznać należało, że powódki zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Zgodnie jednak z treścią art. 17 ust. 1a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Zważywszy, iż przepis art. 17 ust. 1a zastąpił dotychczasową regulację zawartą w art. 24, do określenia przesłanek uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego osobom nie posiadającym tytułu prawnego przydatny będzie dorobek orzecznicy wypracowany w odniesieniu do art. 24 ustawy. W orzecznictwie sądów powszechnych na tle tego przepisu wskazywano, że prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 przysługuje m.in. matce samotnie wychowującej małoletnie dzieci i mającej niskie dochody, która samowolnie zajęła lokal gminny (por. wyrok SR w Gliwicach z 10.8.2016 r. I C 713/16, orzeczenia.ms.gov.pl). Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, że sytuacja powódek jest szczególna i ustalił im prawo do lokalu socjalnego. Przede wszystkim należało mieć na względzie, że M. F. (1) jest samotną matką wychowującą małoletnią córkę (ur. (...)), a jej sytuacja materialna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Wskutek nabycia spadku po zmarłym ojcu powódka została obciążona długiem spadkowym z tytułu kredytu, którego nie była w stanie spłacić i w następstwie przeprowadzonej z wniosku wierzyciela egzekucji utraciła dotychczas zajmowany lokal, pozostając bez dachu nad głową. Nabywca licytacyjny poprzez czynności faktyczne (demontaż drzwi i okien) uniemożliwił powódkom dalsze zajmowanie zlicytowanego lokalu. W takim stanie rzeczy jedyną możliwością uniknięcia bezdomności było zamieszkanie wspólnie z matką i bratem. Zważyć należy, iż sytuacja materialna powódek nie uległa dotąd wyraźnej poprawie, albowiem uzyskiwany przez nie dochód miesięczny wynosi obecnie około 3500 zł, na co składają się wynagrodzenie M. F. (2) w kwocie 1800 zł, renta rodzinna M. P. (2) w kwocie 1300 zł (przyznana od lutego 2020r.), a także świadczenie 500+. Jednocześnie, wydatki związane tylko z opłatami za media, mieszkanie, zakupem biletów miesięcznych wynoszą 1200 zł. Powyższa kwota nie uwzględnia wydatków związanych z zakupem żywności, niezbędnej odzieży i obuwia, środków czystości, podręczników i przyborów szkolnych. Zważywszy na obserwowany w ostatnich miesiącach wzrost cen, aktualne dochody powódek po odliczeniu wszystkich koniecznych wydatków nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym na wyjęcie lokalu na wolnym rynku. Powódki nie posiadają również żadnej własnej nieruchomości ani nie mają możliwości zamieszkania u inne najbliższej rodziny. W braku przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego powódki byłyby narażone na bezdomność, której zarówno państwo, jak i gmina powinny przeciwdziałać, na co wskazuje chociażby norma konstytucyjna wyrażona w przepisie art. 75 ust. 1 ustawy zasadniczej.

Bez wątpienia powódki mają interes prawny w ustaleniu prawa do lokalu socjalnego, albowiem w przeciwnym razie w przypadku wykonania wyroku eksmisyjnego zostałyby osobami bezdomnymi. Jednocześnie, powódki nie mogą domagać się przyznania lokalu w innym postępowaniu.

W związku z powyższym art. 189 kpc i art. 17 ust. 1a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd ustalił, że powódkom przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie, na mocy art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej spór pozwanej na rzecz powódek kwotę 200 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu.