

Sygn. akt IC 1435/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2016r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – Wydział I Cywilny

w składzie:

przewodniczący: SSR Maciej J. Naworski

protokolant: sekretarz sądowy Gabriela Płowucha

po rozpoznaniu dnia 28 lipca 2016r.,

w T.

na rozprawie

sprawy

z powództwa B. W.

przeciwko Gminie M. T.

o ustalenia prawa do lokalu socjalnego

1. oddała powództwo
2. nie obciąża powoda kosztami postępowania.

Sygn. IC 1435/15

UZASADNIENIE

B. W. wytoczyła przeciwko Gminie M. T. powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Podniosła, że lokal, którego była właścicielem, i w którym mieszkała, został zlicytowany; z uwagi na złą sytuację materialną służy jej zaś prawo do lokalu socjalnego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, ponieważ nie ma przepisu, który pozwala na jego uwzględnienie.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

I.

1. Stan faktyczny był bezsporny wobec czego Sąd ustalił go w oparciu o zgodne oświadczenia stron i art. 230 k.p.c. Jasne było natomiast, że powódka była właścicielem lokalu mieszkalnego, że popadała w długi a jej lokal został zlicytowany na rzecz osoby trzeciej oraz, że powódka choruje, jest niepełnosprawna w lekkim stopniu i utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.401zł (k. 34).

2. Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań należy przypomnieć, że de lege lata, każde roszczenie prawa materialnego musi znajdować podstawę w ustawie (problem umowy, wyroku i decyzji administracyjnej należy pozostawić na marginesie, ponieważ nie występują w sprawie). Niczego nie zmienia przy tym brzmienie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym dopuszczalne jest ustalenie przez sąd istnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli powód ma w

tym interes prawny. Wymienione unormowanie nie rodzi bowiem roszczenia prawa materialnego lecz wprowadza trzeci obok nakazania (zasądzenia w ścisłym tego słowa znaczeniu) i ukształtowania rodzaj żądania pozwu. Jego skuteczność jest jednak uzależniona od występowania takiego stanu faktycznego, który w świetle obowiązującego prawa materialnego, pozwala na korzystne dla powoda rozstrzygnięcie. Innymi słowy, uwzględnienie powództwa jest możliwe tylko, jeżeli istnieje postawa, czy to ustawowa, czy umowna, która uzasadnia takie orzeczenie, ponieważ ingerencja sądu w sferę cywilnoprawną stron jest możliwa tylko w takim przypadku.

II.

1. Pozwana trafnie broniła się zarzutem, że nie ma obowiązku zawarcia z pozwaną umowy najmu lokalu socjalnego. Żaden przepis nie obliguje bowiem gminy do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ze zlicytowanym właścicielem lokalu mieszkalnego; nie ma też przepisu, w myśl którego gmina ma obowiązek wynająć lokal socjalny swojemu obywatelowi, jeżeli jest on ubogi.

2. Dla porządku wypada stwierdzić, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm. określanej dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) ustalenie prawa do lokalu socjalnego wchodzi w rachubę w przypadku orzeczenia eksmisji lokatora, który nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu (art. 14. ust. 1 in princ i ust. 4 in fine). Sytuacja taka nie miała jednak miejsca w przedmiotowej sprawie. Proces nie dotyczył bowiem eksmisji a powódka nie ma statusu lokatora. Lokatorem jest bowiem zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoba, której do lokalu służy inne prawo niż własność.

Powódka była zaś właścicielem lokalu.

3. Z kolei w myśl art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, osobom wymienionym w jego treści przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy zostały objęte orzeczeniem sądowym, nakazującym opróżnienie im lokalu a nie było ono wykonane przed tą datą. Przytoczone uregulowanie określa w sposób jednoznaczny, że odrębny proces o ustalenie prawa do lokalu socjalnego dopuszczalny jest jedynie w sytuacji opisanej w jego hipotezie. Takie okoliczności nie miały jednak miejsca.

4. W rachubę nie wchodził też przepis art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stanowi on, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Powódka nie zajęła bowiem samowolnie żadnego lokalu.

W tym miejscu należy odnotować, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/05, OSN z 2006r., nr 1, poz. 1, na marginesie trafnej konkluzji, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego stwierdził, że taka osoba może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego, ponieważ klauzula generalna zasad współżycia społecznego przemawia za tym, że przepis art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów jest adresowany do sądów.

Powyzszy wniosek podlega odrzuceniu a limine.

Pomijając brak szerszej argumentacji, z niczego nie wynika, że gmina, jako podmiot prawa cywilnego, nie może ocenić, czy osoba, która samowolnie zajęła jej lokal znajduje się w tak złej sytuacji życiowej, że może być stroną umowy najmu lokalu socjalnego.

Przeciwko zapatrywaniu Sądu Najwyższego przemawiają zaś także też względy wykładni systemowej. Otóż, skoro Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że nie ma podstaw do orzekania o lokalu socjalnym w sprawie o eksmisję osoby,

która włamała się do lokalu, to nie jest logiczne, że osoba ta może wytoczyć skuteczne powództwo, scil. powództwo wzajemne, o ustalenie, że takie prawo jej przysługuje, ponieważ legislator non praesumitur sibi ipsi contrarius.

Wreszcie, abstrahując od faktu, że krytykowany pogląd był nieuzasadniony już pod rządami prawa obowiązującego w chwili jego sformułowania, zdezaktualizował się on po wejściu w życie ustawy z dnia 31 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2011r., Nr 224, poz. 1242). Wykluczyła ona bowiem expressis verbis stosowanie uregulowania poświęconego lokalom socjalnym w przypadku samowolnego zajęcia lokalu. De lege lata teza Sądu Najwyższego jest więc nie tylko nieuzasadniona lecz także contra legem.

5. Wreszcie, nie nadaje się do obrony wiosek, że źródłem roszczenia o ustalenie prawa do lokalu socjalnego jest przepis art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Gmina, w świetle jego treści może bowiem zawierać umowy takiego typu z osobami, które nie mają mieszkań i spełniają kryteria ustalone przez w stosowanej uchwale rady gminy, jednak nie ma obowiązku ich nawiązywania.

Przeciwko tej opinii przemawia bowiem zawrócono brzmienie powołanego unormowania, które posługuje się słowem „może” w odniesieniu do zawarcia umowy, jak i jego umiejscowienie w rozdziale poświęconym lokalom socjalnym.

Powódka, co było zresztą bezsporne, miała przy tym i ma wyższy dochód, niż przewidziany w Uchwale Rady Miasta T. Nr (...) z dnia 28 września 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. T. (tekst j. Dz. Urz. Województwa (...) z 2016r., poz. 1772), który przewiduje pułap dochodowy na wysokości 85% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych (§ 6 ust. 1 pkt 1 wymienionej uchwały). Najniższa emerytura wynosi zaś obecnie 882,56zł (pkt 1a komunikatu prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 15 lutego 2016r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent (M.P. z 2016r., poz. 168).

III.

1. W tym miejscu Sąd stwierdza, że zeznania powódki i jej syna były wiarygodne. Z uwagi na brak sporu co do faktów nie było jednak potrzeby ich szczegółowej analizy.

2. Warto też odnotować, że skoro powódka ma krewnych w linii prostej, przede wszystkim w stosunku do nich powinna kierować roszczenia o dostarczanie środków do życia (art. 128, 133 § 2 k.r. i o.).

3. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze zły stan majątkowy powódki.