

Sygn. akt II Ca 1009/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc**

Sędziowie: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

**SSO Hubert Wicik**

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. w K.

sprawy z powództwa B. B. i A. B.

przeciwko Gminie S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 2 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 47/16

**I. zmienia zaskarżony wyrok w całości i powództwo oddala;**

**II. nie obciąża powodów kosztami procesu za obie instancje.**

**Sygn. akt II Ca 1009/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 47/16, Sąd Rejonowy w Starachowicach ustalił, że powodom A. B. i B. B. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt I) i nie obciążył pozwanej Gminy S. kosztami procesu (pkt II).

Sąd ten ustalił, że jego prawomocnym postanowieniem z dnia 30 grudnia 2015 r., sygn. akt I Co 137/13, przysądzono własność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) powierzchni 42,90 m<sup>2</sup>, w budynku przy ulicy (...) w S., dla którego Sąd ten prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...), na rzecz T. G.. Orzeczenie to wydane zostało w toku postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starachowicach A. K. pod sygn. akt Km 1329/12 na wniosek wierzyciela – Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. przeciwko B. B., do której należał ten lokal. Powodowie mieszkali tam do lutego 2016 r. A. B. urodził się (...), jest on uczniem technikum, w okresie do 31 października 2010 r. miał orzeczenie o niepełnosprawności. Powodowie opuścili lokal i tymczasowo zamieszkali w wynajmowanym mieszkaniu, którego czynsz opłaca siostra B. B.. Powódka pracuje w oparciu o umowę cywilnoprawną, korzysta z licznych świadczeń z pomocy społecznej.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych w Gminie S. określa uchwała Rady Miejskiej w S. z dnia (...)

Sąd pierwszej instancji uznał powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego B. B. i A. B. za uzasadnione w świetle art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy uwzględnieniu treści art. 999 § 1 i art. 791 k.p.c. Według tego Sądu, gdyby nawet przyjąć argumentację wykluczającą stosowanie wskazanej ochrony w niniejszej sprawie, to należałoby uznać, że ustawodawca przewidział ją wyłącznie w odniesieniu do lokatorów, zobowiązanych do opróżnienia lokalu w wyniku postępowania rozpoznawczego, a nie unormował sytuacji, w której nakaz ten wynika z orzeczenia wydanego w postępowaniu egzekucyjnym, z wyjątkiem tych, które wydano przed dniem wejścia w życie ustawy (art. 34 ust. 4 i 5). Zakładając racjonalność ustawodawcy, brak takiego unormowania należałoby traktować jako swoiste niedopatrzenie, które uprawnia sąd do zastosowania art. 14 cyt. ustawy w drodze analogii.

Małoletni powód jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 powołanej ustawy, co do którego, zgodnie z art. 14 ust. 4, nie można orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Uprawnienie powódki do otrzymania lokalu socjalnego wynika zaś z tego, że jako matka małoletniego powoda sprawuje nad nim opiekę.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosła strona pozwana, zarzucając błędną wykładnię art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że ma on zastosowanie w drodze analogii w niniejszej sprawie, a w konsekwencji ustalenie, że powodowi przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Wskazując na to, skarżący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu podniesiono, że w niespornym stanie faktycznym nie można zastosować art. 14 powołanej ustawy, który jednoznacznie określa, kiedy dochodzi do ustalenia na drodze sądowej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a jego uzupełnienie w zakresie ustalenia prawa do lokalu socjalnego w odniesieniu do orzeczeń zapadłych przed dniem 10 lipca 2001 r. stanowi art. 35. W pozostałych sytuacjach ustawodawca przekazał gminom kompetencje do ustalania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, wskazując obowiązek podjęcia przez organ stanowiący uchwały dotyczącej zasad i trybu najmu lokali z zasobów komunalnych (art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3). Delegacja ustawowa z art. 21 ust. 3 wskazuje, że przydział lokalu następuje na podstawie wniosku osoby zainteresowanej, a rada gminy obowiązana jest określić kryteria przydziału, uwzględniające dochody wnioskodawcy, jego warunki mieszkaniowe, ze szczególnym uwzględnieniem kryteriów przydziału lokali socjalnych. Na terenie Gminy S. obowiązuje uchwała nr (...) zmieniająca uchwałę nr (...) w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji materialnej i życiowej jest zadaniem własnym gminy. Gdyby powódka po utracie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu złożyła wniosek o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego, to zostałaby on uwzględniony, gdyż powodowie spełniają kryterium dochodowe i znajdują w trudnej sytuacji mieszkaniowej i życiowej. Ich prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest zatem należycie chronione przez regulacje ustawowe, uzupełnione stosownymi aktami prawa miejscowego. Nieskorzystanie przez powodów z trybu określonego uchwałą rady miejskiej nie stanowi przesłanki do stosowania w drodze analogii art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Możliwość orzeczenia przez sąd o uprawnieniu danej osoby do otrzymania lokalu socjalnego przewidziana została w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). Jak wynika z treści ust. 1 art. 14, sąd orzeka o takim uprawnieniu (lub jego braku) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

Uprawienie do lokalu socjalnego przysługuje ponadto osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4, jeżeli przed dniem wejścia w życie powołanej 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. (art. 35 ust. 1). Na żądanie tej osoby, o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 35 ust. 2 danie pierwsze cyt. ustawy).

Poza tymi przypadkami ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. nie przewiduje możliwości orzeczenia przez sąd o lokalu socjalnym.

Jak trafnie podnosi pozwany, nie stanowi to luki w prawie, gdyż w pozostałych wypadkach kompetencje do ustalania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przekazano gminom. Jak stanowi przepis art 4 ust. 1 powołanej ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która, zgodnie z ust. 2 art. 4, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu realizacji tych zadań gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy (art. 20 ust. 1).

Rada gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 cyt. ustawy, uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności (art. 21 ust. 3): wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych.

Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne (art. 22). Umowa najmu takiego lokalu 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 (art. 23 ust. 2).

Na terenie Gminy S. obowiązuje uchwała (...) z dnia 24 lutego 2012 r. zmieniająca uchwałę nr (...)r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Powódka powinna była zatem po utracie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego złożyć do pozwanej Gminy wniosek o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego. Nieskorzystanie przez nią z trybu określonego powołaną uchwałę rady miejskiej, wydaną na podstawie delegacji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie stanowi przesłanki do stosowania w drodze analogii art. 14 tej ustawy.

Mając to na względzie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w całości i oddalono powództwo.

Orzeczenie o kosztach procesu za obie instancje wydano na podstawie art. 102 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powód jest małoletni, nie ma własnych dochodów i majątku, a powódka znajduje się w trudnej sytuacji majątkowej, występując zaś z roszczeniem o ustalenie prawa do lokalu socjalnego działali oni w subiektywnym przeświadczeniu o jego zasadności, samo zaś uprawnienie powodów do otrzymania lokalu socjalnego nie budzi wątpliwości, skoro strona pozwana przyznała, że gdyby B. B. zwróciła się do niej z takim wnioskiem, to zostałyby on uwzględniony, gdyż powodowie spełniają kryterium dochodowe i znajdują w trudnej sytuacji mieszkaniowej i życiowej.

SSO Cezary Klepacz SSO Teresa Kołbuc SSO Hubert Wicik