

Sygnatura akt I C 591/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 21 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Kotkowski

Protokolant: Katarzyna Sak

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. (1)

przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie

1. ustala, że powódce J. W. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta Ł.;
2. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), do czasu złożenia powódce J. W. (1) przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz J. W. (1) kwotę 110,70 (sto dziesięć 70/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 591/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 czerwca 2017 roku skierowanym przeciwko Miastu Ł. powódka J. W. (1) wniosła o ustalenie istnienia prawa do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, zamieszkuje w lokalu mieszkalnym razem ze swoją niepełnosprawną córką oraz małoletnim synem. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w którym zamieszkuje powódka zostało przysądzone w postępowaniu egzekucyjnym na rzecz nabywcy licytacyjnego nieruchomości. Wobec tego przeciwko powódce toczy się egzekucja wydania lokalu (pozew k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując że nie ma podstawy prawnej, w oparciu o którą Sąd mógłby orzec w niniejszym postępowaniu o uprawnieniu do lokalu socjalnego (odpowiedź na pozew k. 28 – 29).

Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi przysądził przysługujące powódce ograniczone prawo rzeczowe - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz G. B..

Dowód: postanowienie k. 7

Na podstawie tego postanowienia komornik sądowy wszczął postępowanie egzekucyjne, którego celem jest opróżnienie lokalu mieszkalnego, prowadzone przeciwko S. G., J. W. (1), K. W., A. W. oraz małoletniemu J. W. (2).

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 11

W lokalu razem w powódka mieszka również jej córka K. W. oraz małoletni syn J. W. (2). Córka powódki pozostaje pod stałą opieką powódki w związku z wypadkiem, któremu uległa w dniu 12 marca 2015 roku. Od tamtej pory jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, niezdolną do samodzielnej egzystencji. Wymaga stałej opieki. Potrzebuje również zaopatrzenia środki ułatwiającej jej funkcjonowanie, korzystania z usług socjalnych, terapeutycznych i rehabilitacyjnych

Dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 14, zeznania powódki k. 55-56

Pod opieką powódki znajduje się również jej pełnoletni syn A. W., który 30 grudnia 2015 roku uległ wypadkowi, doznając ciężkiego urazu głowy. Syn nie jest zdolny do samodzielnej egzystencji, wymaga stałej opieki i pomocy innej osoby. Powódka została ustanowiona kuratorem swojego syna A. W..

Dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, k. 16, postanowienie k. 17, zeznania powódki k. 55-56

Powódka uzyskuje dochód miesięczny w wysokości 1471 zł tytułem świadczenia pielęgnacyjnego, córka K. otrzymuje rentę socjalną w wysokości 720 zł oraz zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 153 zł. Nadto powódka uzyskuje świadczenie „500+”, alimenty na rzecz dzieci w kwocie 1050 złotych. Renta przysługująca córce powódki jest prawie w całości przeznaczana na zakup niezbędnych dla niej przedmiotów medycznych. Świadczenie „500+” przeznaczone jest na opłacenie przedszkola dla syna powódki.

Dowód: zeznania powódki k. 56

Powódka nie dysponuje uprawnieniem do innego lokalu mieszkalnego.

Dowód: zeznania powódki k. 56

Sąd uznał zeznania powódki (k.55-56) za wiarygodne w całości. Kwestia ta pozostawała poza sporem.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że powódka była lokatorką w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. 2014 r. poz. 150 z późn. zm., dalej: u.o.p.l.). Jak stanowi powołany przepis, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (podobnie m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 roku, sygn. akt II CSK 484/07, oraz w uchwale z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt III CZP 50/04, OSNC 2005/9/154).

Stwierdzenie, że powódka miała status lokatora otwiera drogę do rozważenia dopuszczalności i potrzeby zastosowania mechanizmów ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 u.o.p.l., osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4 (to jest takiej, co do której w sprawie o eksmisję istnieje obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego), przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (a więc przed dniem 10 lipca 2001 r.) 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. Powołany przepis art. 35 ustawy znajduje się pośród przepisów intertemporalnych, służących wprowadzeniu w życie uregulowań

ustawy. W praktyce przepis ten dotyczy zasadniczo wyroków zapadłych w sprawach o eksmisję na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt VIII Ca 90/14, Portal Orzecnictwa Sądów Powszechnych).

Podstawowym problemem wymagającym rozstrzygnięcia w tej sprawie jest zatem możliwość zastosowania art. 35 w zw. z art. 14 u.o.p.l. w przypadku osoby obowiązanej do opuszczenia lokalu na skutek przysądzenia prawa do lokalu innej osobie. Problem ten był m.in. przedmiotem wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 listopada 2013 r. ((...) -IV/13/DZ). W tym kontekście należy zwrócić uwagę na dyspozycję art. 35 ust. 4 u.o.p.l. Jak stanowi powołany przepis, jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, że obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w art. 14 ust. 4, komornik albo organ, o którym mowa w art. 34:

- 1) zawiadamia tę osobę, że może wystąpić z powództwem o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego w terminie, o którym mowa w ust. 2;
- 2) zawiesza postępowanie egzekucyjne;
- 3) o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego zawiadamia prokuratora.

Zgodnie zaś z dyspozycją art. 35 ust. 2 u.o.p.l. na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, o uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (...).

Interpretując art. 35 ust. 2 wyłącznie w kontekście pozostałych uregulowań art. 35, jak również w kontekście umiejscowienia go wśród przepisów ustawy, należałoby dojść do wniosku, że odnosi się on wyłącznie do osób, co do których zapadły orzeczenia eksmisyjne przed dniem 10 lipca 2001 r. Tak wąska interpretacja byłaby jednak dalece niespójna z celem ustawy, którym jest realizacja konstytucyjnie chronionych wartości w postaci ochrony rodziny (art. 18, 47 i 71 Konstytucji RP), ochrony praw dziecka (art. 72 Konstytucji RP), ochrony przed bezdomnością (art. 75 ust. 1 Konstytucji RP), wreszcie ochrony godności człowieka (art. 30 Konstytucji RP). Patrząc na ustawę o ochronie praw lokatorów jako całość, należy dostrzec, że celem ustawodawcy było zapewnienie możliwości orzeczenia przez sądy o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia w każdym przypadku, w którym zapada orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu – temu celowi ma służyć dyspozycja art. 14 u.o.p.l. Dodać należy, że ustawodawca dążył – właśnie poprzez wprowadzenie do ustawy art. 35 – do rozszerzenia tej ochrony w ten sposób, by działała ona nie tylko na przyszłość, lecz również w stosunku do osób, co do których zapadło już orzeczenie eksmisyjne pod rządą wcześniej obowiązujących przepisów. Zestawienie wskazanych przepisów daje podstawę by twierdzić, że ustawodawca dążył do kompleksowego uregulowania ochrony lokatorów, tak by żaden z lokatorów mających opróżnić lokal mieszkalny nie został pozbawiony możliwości skutecznego wystąpienia do sądu i uzyskania – w razie istnienia ku temu podstaw – orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Tego rodzaju ukształtowanie prawa miało zapewnić ochronę szeregu wartości wyrażanych przez powołane powyżej przepisy Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W przedmiotowej sprawie zapadło prawomocne postanowienie, mocą którego Sąd przysądził na rzecz G. B. ograniczone prawo rzeczowe - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Na podstawie tego postanowienia komornik sądowy wszczął postępowanie egzekucyjne opróżnienia lokalu. Zgodnie zaś z art. 999 § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń. Z kolei w myśl art. 791 § 2 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa.

Zestawiając powyższe uwagi należy stwierdzić, że ustawodawca z jednej strony dążył do zapewnienia kompleksowej ochrony, jednolitej dla wszystkich kategorii lokatorów, z drugiej strony natomiast nie zawarł w u.o.p.l. przepisu wprost zapewniającego ochronę tym lokatorom, którzy utracili możliwość zajmowania lokalu na skutek egzekucji toczącej się

z prawa do lokalu. Dla tego rodzaju zróżnicowania – wiążącego się jedynie z procedurą, w ramach której powstał tytuł wykonawczy, nie zaś z zachowaniem czy sytuacją życiową lokatorów – nie istnieje żadne uzasadnienie aksjologiczne.

Wobec tego, przyjęcie wąskiej, jedynie gramatycznej wykładni przepisu art. 35 ust. 2 w zw. z ust. 4 i z ust. 1 u.o.p.l., ograniczającej prawo skutecznego wytoczenia przewidzianego w nim powództwa wyłącznie dla osób co do których zapadło orzeczenie lub decyzja przed dniem wejścia w życie ustawy, nieuchronnie prowadzi do wniosku o istnieniu luki w prawie. L. w prawie jest taki brak regulacji, co do którego można racjonalnie twierdzić, że nie jest przez ustawodawcę zamierzony. Innymi słowy, gdyby ustawodawca działałby racjonalnie, ten stan rzeczy uregulowałby (T. Stawecki, P. Winczorek, Wstęp do prawoznawstwa, Warszawa 1999, s. 91). W ocenie Sądu wskazaną lukę w prawie można jednak wypełnić poprzez systemową i prokonstytucyjną wykładnię przepisu art. 35 ust. 2 i ust. 4 u.o.p.l. Interpretując wskazane przepisy należy zatem założyć, że zawarte w art. 35. ust. 2 sformułowanie „na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1” odnosi się do początkowej części przepisu art. 35 ust. 1 odwołującej się do pojęcia „osoby, o której mowa w art. 14 ust. 4”. Innymi słowy, należy założyć, że przewidziane w art. 35 ust. 2 uprawnienie do żądania o orzeczeniu o uprawnieniu do lokalu socjalnego przysługuje osobom przewidzianym w ust. 14 ust. 4, o ile tylko zapadło orzeczenie na podstawie którego mają one obowiązek opuścić lokal, a procedura poprzedzająca wydanie tegoż orzeczenia nie przewidywała możliwości oceny przez sąd, czy lokatorowi powinno przysługiwać uprawnienie do lokalu socjalnego. Interpretacja taka odpowiada postulatowi zupełności systemu prawa, jednocześnie nie dopuszczając do dyskryminacji określonej grupy lokatorów, poprzez ich gorsze traktowanie bez relewantnej przyczyny, a wyłącznie ze względu na rodzaj procedury, w ramach której utracili oni prawo do zajmowania lokalu (art. 32 Konstytucji RP).

Formułując powyższe wnioski Sąd miał na uwadze, że prawo własności również jest prawem chronionym konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP). Należy jednak zauważyć, że w razie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, prawo własności dozna ograniczenia jedynie czasowo, do chwili złożenia powódce przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Nadto, ustawa przewiduje z tego tytułu odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 u.o.p.l. Ochrona prawa własności nie może zatem w niniejszej sprawie stanąć na przeszkodzie realizacji ustrojowego obowiązku zapobiegania bezdomności i szczególnej ochrony osób małoletnich.

Podsumowując powyższe rozważania: ustawa interpretowana systemowo i prokonstytucyjnie otwiera drogę do oceny, czy powódce – z uwagi na jej szczególną sytuację życiową – przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Na marginesie jedynie należy zauważyć, że na podobnym stanowisku stanął Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 9 lipca 2014 r. (III Ca 288/14, Portal Orzecznictwa Sądów Powszechnych) i w wyroku z dnia 9 stycznia 2017 r. (III Ca 1457/16, Portal Orzecznictwa Sądów Powszechnych), a nadto Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w wyroku z dnia 30 września 2013 r. (IV Ca 1597/12, Portal Orzecznictwa Sądów Powszechnych).

Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 3 u.o.p.l., sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez lokatorów z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W niniejszej sprawie pozwany nie podnosił zarzutów co do sposobu korzystania z lokalu przez powódkę. Sąd przyjął zatem, że sposób ten był należyty. Odnośnie do sytuacji życiowej powódki należy wskazać, że jest ona szczególnie zła z uwagi na niewysokie dochody oraz niepełnosprawność dwójki dzieci powódki oraz małoletniość trzeciego dziecka.

Powódka uzyskuje niewysokie dochody, które w znacznej części przeznaczane są na zaspokojenie specjalnych potrzeb córki powódki (leki i przedmioty medyczne – k. 56) oraz na opłacenie przedszkola dla małoletniego syna powódki. Sąd nie miał wątpliwości, że dochody uzyskiwane przez powódkę nie pozwolą na to, by powódka mogła samodzielnie, bez pomocy publicznej wynająć lokal mieszkalny na wolnym rynku, przy jednoczesnym zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych rodziny.

Podsumowując, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zasadne jest orzeczenie o uprawnieniu powódki do lokalu socjalnego ze środków publicznych.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd w pkt 2 wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd doszedł do przekonania, że wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o powołany przepis niezbędne jest również w razie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w trybie art. 35 u.o.p.l. Zważyć należy bowiem, że przepis art. 35 ust. 5 u.o.p.l. zapewnia lokatorom jedynie tymczasową ochronę przed eksmisją, do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego. Nieracjonalnym byłoby natomiast, gdyby lokatorzy chronieni byli jedynie w toku procesu, natomiast traciliby tę ochronę po stwierdzeniu przez Sąd, że wytoczone przez nich powództwo było zasadne. Dodać należy, że w rozważanej sytuacji procesowej, zastosowanie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. stanowi również element mechanizmu ochrony słusznym interesów właściciela, jest bowiem jedną z przesłanek roszczenia odszkodowawczego w stosunku do gminy, przewidzianego w art. 18 ust. 3 u.o.p.l.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.