

Sygn. akt: I C 442/12

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ**

**POLSKIEJ**

Dnia 28 listopada 2012 roku

**Sąd Rejonowy w Złotoryi I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący : SSR Piotr Krawczuk**

**Protokolant : st. sekr. sądowy Bożena Zielińska**

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2012 roku w Złotoryi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Gminie Miejskiej C. - C. Zakładowi (...) w C.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powód M. S. w pozwie o ukształtowanie stosunku prawnego, skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej C. – C. Zakładowi (...) w C., domagał się orzeczenia, że przysługuje mu prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy (...) i zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podał, że Sąd Rejonowy w Złotoryi wyrokiem z dnia 28 stycznia 2005 r. wydanym w sprawie pod sygn. akt VI C 258/04 przyznał powodowi prawo do lokalu socjalnego. W oparciu o ten wyrok powód zawarł w dniu 05 stycznia 2011 r. ze stroną pozwaną umowę najmu lokalu socjalnego położonego w C. przy ulicy (...) na czas oznaczony do dnia 26 listopada 2011 r., z mocą obowiązującą od dnia 27 listopada 2010 r. W związku z upływem czasu na jaki zawarto umowę najmu, powód wystąpił o jej przedłużenie na kolejny okres, ponieważ nie miał tytułu prawnego do innego lokalu. Strona pozwana negatywnie rozpatrzyła wniosek powoda powołując się na całkowicie nieprawdziwe informacje i wezwała go do opróżnienia i opuszczenia lokalu.

Powód wywodził, że nadal zamieszkiwał w lokalu socjalnym, opłacał regularnie czynsz, a nawet, z uwagi na zły stan techniczny lokalu, wykonał prace remontowe.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, a w szczególności fakt, że powód znajdował się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego, z tej przyczyny, że nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu, jak również znajdował się w złej sytuacji materialnej, uznał żądanie ukształtowania stosunku prawnego za uzasadnione.

Strona pozwana Gmina Miejska C. – C. Zakład (...) w C. wniosła na rozprawie o oddalenie powództwa i zasądzenie do powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że wszystkie zarzuty i argumenty podniesione przez powoda były przedmiotem badania przez Sąd w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I C 190/12, która zakończyła się wydaniem wyroku orzekającego eksmisję pozwanego z zajmowanego lokalu i orzeczeniem o braku uprawnień pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2005 r. wydanym w sprawie prowadzonej pod sygn. akt VI C 258/04 Sąd Rejonowy w Złotorzy nakazał powodowi M. S., aby wraz z rzeczami jego prawa reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał W. S. lokal mieszkalny numer (...) położony w C. przy ulicy (...).

Sąd ustalił, że powód był osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, zarejestrowaną w urzędzie pracy. Nie miał małoletnich dzieci na utrzymaniu, ale jego narzeczona, z którą zamierzał zamieszkać, była w ciąży. Był zdrowy, nigdy nie stwierdzono w stosunku do niego niepełnosprawności lub niezdolności do pracy. Nie miał możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Wobec braku tytułu prawnego po stronie powoda do innego lokalu mieszkalnego oraz sytuacji materialnej i faktu bezrobocia powoda, Sąd wraz z eksmisją orzekł na podstawie art. 14 ust.1,3 i 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej „u.o.p.l.”) o przyznaniu powodowi prawa do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego strony pozwanej Gminy Miejskiej C., którym administruje C. Zakład (...) w C..

***Dowód:*** kopia wyroku Sądu Rejonowego w Złotorzy z dnia 28.01.2005 r., sygn. akt VI C 258/04 z uzasadnieniem / k.7-14/.

W dniu 05 stycznia 2011 r. strona pozwana Gmina Miejska C. – C. Zakład (...) w C. podpisała z powodem M. S. umowę, na podstawie której oddała mu w najem socjalny lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w C. na czas określony od dnia 27 listopada 2010 r. do dnia 27 listopada 2011 r.

***Dowód:*** kopia umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 05.01.2011 r. /k.15-17/.

Po upływie wskazanego okresu najmu Społeczna Komisja Mieszkaniowa w C. w dniach 30 listopada 2011 r. i 24 stycznia 2012 r. wydała negatywną opinię w sprawie przydziału powodowi lokalu socjalnego na kolejny okres jednego roku i strona pozwana odmówiła powodowi przedłużenia umowy, zobowiązując go, by przekazał jej lokal do dnia 10 lutego 2012 r.

Podstawę odmowy stanowiły takie okoliczności jak niedołączenie przez powoda zaświadczenia o dochodach, wykonanie remontu lokalu bez uzgodnienia ze stroną pozwaną, brak zamieszkiwania w lokalu i brak jego ogrzewania w okresie zimowym.

Powód przeczył ustaleniom (...) Komisji Mieszkaniowej w C. i dwukrotnie występował do strony pozwanej na piśmie, w dniu 10 lutego 2012 r. i w dniu 15 lutego 2012 r., z wnioskiem o zawarcie z nim umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego na czas nieoznaczony.

Strona pozwana nie uwzględniła wniosku, o czym poinformowała powoda w piśmie z dnia 06 marca 2012 r.

***Dowód:*** kopie pism pełnomocnika powoda z dnia 10.02.2012 r. i 15.02.2012 r. z potwierdzeniami nadania listem poleconym /k.6,18-19/, kopie pism Urzędu Miejskiego w C. z dnia 31.01.2012 r. i 06.03.2012 r. /k.20,22/, kopia opinii technicznej z dnia 28.12.2011 r. /k.23/.

Powód nie zdał lokalu i w dniu 14 lutego 2012 r. strona pozwana ponownie wezwała go do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie do dnia 21 lutego 2012 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Wezwanie było bezskuteczne.

**Dowód:** kopia wezwania pozwanego do opróżnienia i opuszczenia lokalu z dnia 14.02.2012 r. /k.21/.

Pozwany M. S. ma 35 lat. Jest osobą pracującą, nie pobiera świadczeń z opieki społecznej. Prowadzi indywidualną działalność gospodarczą pod nazwą (...) M. S.. Zajmuje się pośrednictwem w handlu tworzywami sztucznymi. Zarabia do 5000 zł miesięcznie, a średnio od 2000-2500 zł miesięcznie. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Jest ogólnie zdrowym i sprawnym człowiekiem.

/okoliczności znane z urzędu, z przesłuchania powoda w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I C 190/12/.

Wyrokiem z dnia 07 września 2012 r. wydanym w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I C 190/12 Sąd Rejonowy w Złotoryi nakazał powodowi, aby opróżnił z rzeczy i opuścił lokal mieszkalny numer (...) położony w C. przy ulicy (...) oraz wydał opróżniony lokal stronie pozwanej Gminie Miejskiej C. – C. Zakładowi (...) w C.. Równocześnie z tym rozstrzygnięciem Sąd orzekł o braku uprawnienia powoda do otrzymania lokalu socjalnego.

Wyrok nie jest prawomocny.

/okoliczności niesporne/

***W oparciu o ustalony stan faktyczny Sąd zważył co następuje:***

Powództwo było nieuzasadnione.

Powód zdawał się nie rozumieć, że umowa najmu lokalu socjalnego jest zgodnie z art. 23 ust. 1 u.o.p.l. umową zawieraną na czas oznaczony, także z osobą, co której Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 u.o.p.l. orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (art. 23 ust. 2). Czas trwania umowy najmu lokalu socjalnego ustala gmina samodzielnie w warunkach przyznanej jej ustawą swobody kształtowania polityki mieszkaniowej. W praktyce jest to rok czasu, który pozwala gminie na ocenę sytuacji materialnej, rodzinnej i osobistej najemcy, a w ślad za tym weryfikację potrzeby przyznania mu lokalu socjalnego na kolejny okres czasu. Warunkiem przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego jest bowiem ustalenie przez gminę, że najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (ust. 3). Będzie tak jedynie wówczas, gdy najemca po upływie wskazanego okresu najmu ponownie otrzyma prawo do lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego albo okaże się, że nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, a dochody jego gospodarstwa domowego są na tyle niskie, że nie przekraczają wysokości określonej w uchwale gminy (ust. 2).

Sąd sygnalizował powodowi w sprawie, która zakończyła się wydaniem rozstrzygnięcia o nakazaniu jego eksmisji z zajmowanego lokalu, zakończonej wyrokiem z dnia 07 września 2012 r. pod sygn. akt I C 190/12, z czego powyższe unormowanie wynika. Wskazywał mianowicie, że lokale socjalne mają zapobiegać bezdomności osób, które z powodu eksmisji zostały pozbawione prawa do mieszkania, a w dłuższej perspektywie czasu zapewnić takie prawo jedynie najuboższym mieszkańcom gminy. Prawo do lokalu socjalnego nie stanowi natomiast tańszej alternatywy zamieszkiwania dla osób eksmitowanych, których sytuacja materialna, rodzinna i osobista uległa poprawie na tyle, że mogą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem. Takie jest rationis legis przepisów komentowanej ustawy, które wyraźnie przeciwstawiają kategorię lokali socjalnych, jako lokali po prostu nadających się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, innym lokalom służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 1 pkt 4 - 6 u.o.p.l.).

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa w C. powołana przez stronę pozwaną w uchwale nr V/24/11 Rady Miejskiej C. z dnia 31 marca 2011 r. wydała negatywną opinię w sprawie przydziału powodowi lokalu socjalnego na kolejny okres czasu, między innymi przez to, że powód nie przedłożył stronie pozwanej zaświadczenia o dochodach, zgodnie z § 14

ust. 2 pkt 1 uchwały nr XXIV/116/08 Rady Miejskiej C. z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej C.. Na podstawie tego dokumentu strona pozwana mogła ustalić średni miesięczny dochód powoda w gospodarstwie domowym w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, który, jak wynika to z § 6 powołanej wyżej uchwały, dla osoby ubiegającej się o oddanie w najem lokalu socjalnego, nie powinien przekraczać 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w roku poprzedzającym złożenie wniosku. Strona pozwana nie ustaliła przez to dochodu powoda, a ten nie przedłożył orzeczenia sądowego z którego by wynikało, że nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i słusznie odmówiła mu przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jeśli powód twierdził, że strona pozwana była w błędzie, na nim spoczywał obowiązek wykazania tego faktu (art. 6 k.c.). Na okoliczność tą nie przedłożył jednak żadnego dowodu (art. 232 k.p.c.), poza wnioskiem o jego przesłuchanie w charakterze strony, do którego nie doszło z tej przyczyny, że powód nie stawiał się wezwany na rozprawę i Sąd dowód z przesłuchania stron pominął (art. 302 § 1 k.p.c.).

Ustalenia w powyższym zakresie Sąd poczynił natomiast w oparciu o fakty znane mu z urzędu, takie jak rodzaj i zakres prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej, wysokość jego dochodu, który sięga od 2000 zł do 2500 zł miesięcznie, a niekiedy nawet 5000 zł miesięcznie oraz brak osób na utrzymaniu powoda. Z tymi faktami Sąd zapoznał się w związku ze swymi czynnościami przy rozpoznaniu innej sprawy, prowadzonej pod sygn. akt I C 190/12, na co zwrócił uwagę stron na rozprawie (art. 228 § 2 k.p.c.).

W rezultacie poczynionych ustaleń Sąd wyszedł z przekonania, że dochód powoda przekraczał znacznie wysokość najniższej emerytury tak z roku 2010, która byłaby brana pod rozwagę przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w C., jak i z kolejnych lat, w tym z roku 2012 r., aktualnego na dzień orzekania o żądaniu powoda, która to emerytura wynosiła odpowiednio od dnia 01 marca 2010 r. do dnia 28 lutego 2011 r. kwotę 706,29 zł, od dnia 01 marca 2011 r. do dnia 29 lutego 2012 r. kwotę 728,18 zł i od dnia 01 marca 2012 r. kwotę 799,18 zł.

Oznaczało to, że sytuacja materialna powoda od czasu przyznania mu przez Sąd prawa do lokalu socjalnego uległa poprawie na tyle, że stać go było obecnie na najem lokalu mieszkalnego z pominięciem preferencyjnych warunków na jakich oddaje się w najem lokale socjalne, nawet spoza zasobu mieszkaniowego pozwanej Gminy.

Stąd żądanie orzeczenia, że powodowi przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego, które miałyby oparcie normatywne w art. 189 k.p.c., uznać należało za nieuzasadnione i orzec o oddaleniu powództwa.

O kosztach procesu Sąd postanowił stosownie do wyniku sprawy, na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na sumę kosztów procesu składały się koszty zastępstwa procesowego poniesione przez stronę pozwaną w wysokości wynagrodzenia radcy prawnego w kwocie 180 zł, liczonego stosownie do postanowień § 6 pkt 2 w zw. z § 2 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Zarządzenie:

1. odnotować wyrok w repertorium ;
2. kal. 21 dni;

Dnia 28 listopada 2012 Sędzia .....