

Sygn. akt III C 1603/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – sekretarz sądowy A. G.

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. S.

przeciwko Gminie M. S. – Zarządowi (...)

w S.

o ustalenie

I oddala powództwo;

II odstępuje od obciążania pozwanej I. S. kosztami procesu w całości.

Sygn. akt III C 1603/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 sierpnia 2017 roku

/w postępowaniu zwykłym/

I. S., pozwem z dnia 26 października 2016 r., skierowanym przeciwko Gminie M. S. – Zarządowi (...) w S., wniosła o ustalenie, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że aktualnie zajmuje pomieszczenie tymczasowe przy ul. (...) w S., które pozwana zobowiązała się przekształcić w lokal socjalny, czego jednak nie uczyniła twierdząc, że pomieszczenie to nie spełnia wymogów lokalu socjalnego. Ponadto I. S. wskazała, że złożyła do Gminy M. S. wniosek o przyznanie lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że roszczenie powódki jest bezpodstawne. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego stanowi jedynie art. 14 oraz art. 24 ustawy. Art. 14 ust 3 ww. ustawy stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymywania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokali oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym obligatoryjnie w stosunku do osób wymienionych w art. 14 ust 4. Z ochrony tej nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Natomiast przepis art. 24 ww. ustawy nie jest adresowany do sądu, lecz do gminy,

realizującej obowiązki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, obejmującym także lokale socjalne i nie stanowi podstawy materialnoprawnej roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto pozwana wskazała, że o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Gmina M. S. wskazała również, że podstawą prawną zajmowania przez I. S. pomieszczenia tymczasowego była umowa najmu zawarta pomiędzy powódką a pozwaną w dniu 24 października 2013 r., na czas oznaczony do dnia 23 listopada 2013 r. Umowa ta została zawarta w celu zrealizowania wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w S. z dnia 24 listopada 2009 r. W ocenie pozwanej powódka nie wykazała, aby osoby uprawnione do działania w imieniu Gminy M. S. składały jej zapewnienia o możliwości przekwalifikowania pomieszczenia tymczasowego w lokal socjalny, a ponadto takie zapewnienie nie mogło być złożone skutecznie, z uwagi na wymogi uznania pomieszczenia za lokal socjalny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem zaocznym z dnia 24 listopada 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 2511/09 Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie nakazał pozwanej I. S., aby opuściła i wydała powódce Gminie M. S. lokal mieszkalny położony przy

ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy (punkt I orzeczenia).

W punkcie III wyroku Sąd ustalił, że I. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Orzeczenie uprawomocniło się 24 grudnia 2009 r.

Niesporne, nadto:

- wyrok zaoczny Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 24 listopada 2009 r. – k. 59-60 akt I C 2511/09.

W celu zrealizowania powyższego wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w S. z dnia 24 listopada 2009 r. Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. zawarła w dniu 24 października 2013 r. z I. S. umowę najmu pomieszczenia tymczasowego położonego w S. przy ul. (...), na czas oznaczony do dnia 23 listopada 2013 r.

Niesporne.

Pismem z dnia 9 lipca 2014 r. Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wezwała I. S. do wydania pomieszczenia tymczasowego nr 34, położonego w S. przy ul. (...) – w terminie do 29 lipca 2014 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o wydanie i opróżnienie. Wezwanie zostało ponowione pismem z dnia 24 lipca 2014 r.

Dowód:

- wezwanie z 9 lipca 2014 r. – k. 25;

- wezwanie z 24 lipca 2014 r. – k. 25v.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. Gmina M. S. – Zarząd (...) poinformowała I. S., że zgodnie z uchwałą nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres jednego miesiąca, maksymalny czas wynajmowania wynosi 6 miesięcy. Obecne pomieszczenie tymczasowe I. S. zajmuje od lipca 2012 r. i czas ten powinna wykorzystać na podjęcie działań zmierzających do zaspokojenia we własnym zakresie potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu. Ponadto w piśmie wskazano, że o przyznanie lokalu socjalnego może ubiegać się tak jak inny mieszkańcy, składając odpowiednio wniosek.

Dowód:

- pismo Gminy M. S. z 22 kwietnia 2015 r – k. 26.

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III C 731/15 Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie nakazał I. S., aby wydała powódce Gminie M. S. pomieszczenie tymczasowe oznaczone numerem 34 położone

w budynku przy ul. (...) w S., w stanie wolnym od osób i rzeczy (punkt 1 orzeczenia). Sąd nie orzekał w wyroku o uprawnieniu pozwanej I. S. do lokalu socjalnego (punkt 2). Orzeczenie uprawomocniło się 21 października 2016 r.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 2 grudnia 2015 r. – k. 57 wraz z uzasadnieniem – k. 60 – 65 akt III C 731/15;

- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 2 grudnia 2015 r. – k. 94 wraz z uzasadnieniem – k. 97 – 101 akt III C 731/15.

Na dzień 21 lipca 2017 r. zadłużenie z tytułu czynszu najmu pomieszczenia tymczasowego nr 34 przy ul. (...), obejmujące okres od 1 stycznia 2016 r. wynosiło 808,71 zł.

Dowód:

- kartoteka konta – k. 27-28.

I. S. utrzymuje się z zasiłku z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. w kwocie 370 zł miesięcznie. Kwotę tę przeznacza na uiszczanie opłat za pomieszczenie tymczasowe w kwocie 60 zł oraz żywność. Otrzymywany zasiłek stanowi jej jedyne źródło utrzymania. Nie otrzymuje pomocy finansowej od rodziny czy innych osób. Nie posiada również tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu.

Niesporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Stan faktyczny sprawy był w zasadzie niesporny. Sąd ustalił go w oparciu o dowody z dokumentów prywatnych przedłożonych przez pozwaną oraz dowody z dokumentów urzędowych znajdujących się w aktach spraw I C 2511/09 i III C 731/15. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony oraz nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości. Pozwana nie kwestionowała okoliczności dotyczących sytuacji osobistej powódki, w tym wysokości uzyskiwanych dochodów. Strony pozostawały natomiast w sporze co do zasadności żądania powódki.

Podstawę prawną powództwa I. S. stanowił przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powódka żądała ustalenia, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego na terenie Gminy M. S..

Przepis art. 189 k.p.c., aczkolwiek zamieszczony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialnoprawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczeń. Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje. W pierwszej kolejności obowiązkiem powódki było zatem wykazanie istnienia interesu prawnego w ustaleniu. Przesłanka ta warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności, co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Potrzebę ochrony prawnej determinuje niekiedy również określona sytuacja prawna, w jakiej

znajduje się powód, zmierzający do jej prawnego wyjaśnienia. Jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa lub stosunku prawnego jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony, powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2016 r., sygn. akt III CSK 82/15, Legalis 1460640, także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2014 r., sygn. akt V CSK 239/13, Legalis 994648). Brak interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu istnieje wówczas, gdy cel w postaci ustalenia prawa bądź stosunku prawnego można osiągnąć w ramach innego postępowania, bądź nawet postępowania pozasądowego (vide: Kodeks Postępowania Cywilnego Komentarz pod redakcją Tadeusza Erecińskiego, Wydawnictwo LexisNexis Warszawa 2012, s. 911). Brak interesu prawnego zachodzi również wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona ani zagrożona przez pozwanego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 15 października 2002 r., sygn. akt II CKN 833/00, Legalis 277448). Wykazanie zaś istnienia drugiej z przesłanek powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa decyduje o kwestii zasadności tego powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2011 r., II CKN 898/00, Legalis nr 277455). W powództwach o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, chodzi o rozstrzygnięcie ewentualnych wątpliwości w stosunku do pozwanego, ze względu na określony interes prawny. Interes ten należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa - w celu ochrony przed grożącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 1987 r., sygn. akt III CRN 57/87, Legalis 1045581). W świetle art. 189 k.p.c. kryteria oceny zasadności żądania powoda mają charakter merytorycznych, a negatywna ocena spełnienia przez powoda któregoś z nich skutkuje oddaleniem, a nie odrzuceniem powództwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010 r., II PK 167/09, Legalis 387663).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że I. S. nie ma interesu prawnego w ustaleniu istnienia prawa do lokalu socjalnego, albowiem po pierwsze nie otrzymała ona od pozwanej żadnej informacji, z której wynikałoby, że nie spełnia warunków zakwalifikowania jej do grona osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, a po drugie, w przypadku odmowy zakwalifikowania powódki do grona ww. osób i umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu socjalnego powódce przysługiwałoby prawo do zaskarżenia takiego rozstrzygnięcia we innym trybie. Odmowa zakwalifikowania i umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jest – zgodnie z poglądem wyrażonym w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 lipca 2008 r. (sygn. akt I OPS 4/08, Legalis 110037), który Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela – aktem z zakresu administracji publicznej, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Przepis ten stanowi, że kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach skarg na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5 (tj. akty prawa miejscowego – przyp.), podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej. Ustalanie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy i oczekujących na najem lokalu nie stanowi czynności cywilnoprawnej, gdyż nie kreuje stosunku cywilnoprawnego najmu lokalu. Jest ono wykonywaniem publicznoprawnych zadań gminy i poprzedza podjęcie czynności cywilnoprawnych, to jest skierowania do zawarcia i zawarcie umowy najmu. Zatem osobie niezakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego (por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 października 2010 r., sygn. akt I OSK 1645/10, Legalis 682513).

Z powyższego wynika, że powódka po pierwsze może dochodzić swych praw poprzez żądania zakwalifikowania jej do grona osób oczekujących na przyznanie lokalu socjalnego w toku postępowania pozasądowego, w którym ocenie poddawane jest spełnianie przez wnioskującego o przyznanie lokalu socjalnego warunków przyznania mu prawa do takiego lokalu. Stwierdzenie, że powódka spełnia warunki przyznania jej lokalu socjalnego bądź nie, winno zatem prowadzić do umieszczenia jej kandydatury na liście osób oczekujących na zawarcie z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego bądź odmowy umieszczenia jej na tej liście, z poszanowaniem zasady równości wobec prawa.

Aktem prawa, regulującym zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. jest uchwała Nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Stosownie

do §8 ust.1 powyższej uchwały zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego następuje w stosunku do osób, których udokumentowany średni dochód z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. Zgodnie zaś z §36 ust. 1 i 2 tegoż aktu projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządza się na dany rok kalendarzowy (w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż co 2 lata) spośród wnioskodawców, którzy w terminie do 30 czerwca roku poprzedzającego sporządzenie wykazów, złożyli wnioski i po zastosowaniu systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania zostali umieszczeni w wykazie. Kolejność osób umieszczonych w projektach wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wynika z ilości uzyskanych punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów, o umieszczeniu na wykazie decyduje losowanie. Należy w tym miejscu zaznaczyć jednak, iż w myśl §38 uchwały z zachowaniem zasady pierwszeństwa, bez stosowania systemu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania, zawierane są umowy najmu z osobami oczekującymi m.in. na lokal socjalny w ramach realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego. Umowy z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo, zawierane są w ilości stosownej do ilości wolnych lokali przeznaczonych w danym roku kalendarzowym do zasiedlenia przez osoby, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zasób mieszkaniowy gminy jest bowiem ograniczony, a osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego znacznie więcej niż lokali, które gmina jest w stanie na ten cel przeznaczyć. Należy mieć przy tym na uwadze, że umieszczenie na liście - wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie stanowi jeszcze oferty zawarcia takiej umowy, w związku z czym ma administracyjnoprawny charakter. Rozstrzyga ono bowiem o tym, czy określonej osobie przysługuje prawo do otrzymania pomocy w zakresie zaspokojenia jej potrzeb lokalowych z wykorzystaniem lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy i podlega kontroli sprawowanej przez sądy administracyjne. Natomiast po skierowaniu danej osoby z listy do zawarcia umowy najmu lokalu następuje drugi etap postępowania, w którym dochodzi do zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu. Ten etap, z uwagi na to, że kończy go zawarcie umowy, ma już zdecydowanie charakter cywilnoprawny.

Żądanie przez powódkę ustalenia w niniejszym postępowaniu, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego i w ten sposób zapewnienie sobie pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu nie znajduje uzasadnienia prawnego w świetle obowiązujących przepisów prawnych. Powództwo o ustalenie nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości prawomocnego orzeczenia zapadłego w innej sprawie (w niniejszej sprawie – postępowań I C 2511/09 i III C 731/15), do czego doprowadziłoby uwzględnienie żądania pozwu. ***Przyznanie lokalu socjalnego może nastąpić albo w drodze orzeczenia Sądu o jego przyznaniu w toku postępowania eksmisyjnego albo – o czym była mowa wyżej – w drodze umowy najmu lokalu socjalnego zawartego z gminą na podstawie uchwały Rady Gminy.***

Kwestia przyznawania prawa do lokalu socjalnego w toku postępowania eksmisyjnego została uregulowana w przepisach art. 14. ust. 1 oraz art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz., 266 ze zm.) dalej ustawa o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 ww. ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Z powyższego wynika, że o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd orzeka wtedy, gdy rozstrzyga sprawę o opróżnienie i wydanie lokalu skierowaną przeciwko osobie, która była uznawana za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Na gruncie powołanego przepisu aktualność zachowuje uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r. (III CZP 8/01, Legalis 49639), w której uzasadnieniu wprost wskazano, że o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego sąd może orzec wyłącznie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Uchwała ta zachowuje aktualność w orzecznictwie Sądu Najwyższego – przykładowo w uchwale z 6 lipca 2007 r., sygn. akt III CZP 61/07, Legalis 84027).

W niniejszej sprawie przepis art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nie może stanowić zatem podstawy do ustalenia, że powódce przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Przepis ten miał zastosowanie przy rozpoznawaniu sprawy o sygn. akt I C 2511/09 Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum i w wyroku z 24 listopada 2009 r. W punkcie III wyroku Sąd ustalił, że I. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Orzeczenie to zapadło przy uwzględnieniu przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, a także przepisu art. 14 ust. 4, zgodnie z którym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożnie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Powódka nie skarżyła wyroku z 24 listopada 2009 r., wobec czego przedmiotowe orzeczenie uprawomocniło się z dniem 24 grudnia 2009 r.

Stosownie natomiast do art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Przytoczony przepis odnosi się do osoby samowolnie zajmującej lokal, czyli nie będącej lokatorem, która nigdy nie miała tytułu prawnego do zajmowania lokalu i która – mimo jego braku - nadal w tym lokalu przebywa. Warunki, które łącznie musi spełniać osoba, aby przyznano jej prawo do lokalu socjalnego na zasadzie słuszności, to po pierwsze samowolne zajmowanie lokalu mieszkalnego, po drugie orzeczenie przez sąd opróżnienia zajmowanego lokalu i po trzecie szczególnie usprawiedliwione okoliczności przemawiające za przyznaniem lokalu socjalnego. Powyższe warunki niewątpliwie nie zostały w niniejszej sprawie w całości spełnione. I. S. nie zajmuje bowiem lokalu mieszkalnego, ale pomieszczenie tymczasowe, które zajęła na podstawie zawartej z Gminą M. S. umowy najmu. W takiej zaś sytuacji Sąd w ogóle nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 2 grudnia 2015 r. wydanego w sprawie III C 731/15, który uprawomocnił się w dniu 21 października 2016 r., Sąd dogłębnie wyjaśnił różnice pomiędzy lokalem socjalnym, a pomieszczeniem tymczasowym. Rozważania te pozostają aktualne na kanwie niniejszej sprawy, w szczególności w zakresie, w jakim Sąd uzasadnił powody, dla których niedopuszczalne byłoby przekształcenie pomieszczenia tymczasowego w lokal socjalny. Na marginesie jedynie przytoczyć należy, że konsekwencją wskazania przez ustawodawcę warunków, jakim winien odpowiadać lokal lub pomieszczenie, aby możliwe było jego uznanie za lokal, lokal socjalny albo pomieszczenie tymczasowe jest wyłączenie możliwości dowolnego kwalifikowania przez gminę znajdujących się w jej zasobie lokali i pomieszczeń do poszczególnych kategorii lokali lub pomieszczeń tymczasowych. Nie jest zatem możliwe skuteczne uznanie przez gminę pomieszczenia za lokal socjalny, jeżeli pomieszczenie to nie spełnia warunków wskazanych dla tego rodzaju lokali. Powyższy pogląd został zaaprobowany nie tylko przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z 21 października 2016 r. (sygn. akt II Ca 465/16), który zapadł w wyniku kontroli instancyjnej zainicjowanej przez I. S., ale został również wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie – przykładowo w wyroku z 30 stycznia 2014 r. (sygn. akt I ACa 765/13, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych), gdzie Sąd przyjął, że biorąc pod uwagę fakt, iż ustawodawca rozróżnia kategorię lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych rozważyć należy czy rozróżnienie to wpływać będzie na możliwość bliższego określenia jakie standardy spełniać powinien lokal socjalny, który co do zasady przyznawany jest osobom uprawnionym na dłuższy okres niż pomieszczenie tymczasowe. W ocenie Sądu Apelacyjnego już samo przeznaczenie tych dwóch kategorii pomieszczeń implikuje przekonanie o powinności stawiania lokalom socjalnym standardów wyższych niż pomieszczeniom tymczasowym, nawet uwzględniając ogólne założenie, iż lokal socjalny jest lokalem o obniżonym standardzie.

I. S. nie mogła również skorzystać z przepisu art. 35 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, albowiem przedmiotowa ustawa weszła w życie przed wydaniem wyroku w sprawie I C 2511/09, wobec czego w postępowaniu tym, jak również

w postępowaniu o sygn. akt III C 731/15 rozstrzygnięcia zapadały przy uwzględnieniu przepisów art. 14 i art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Gmina realizując obowiązek gospodarowania swym mieszkaniowym zasobem, nałożony na samorządy ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego m.in. uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego, zawiera umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższy obowiązek, zgodnie z treścią art. 22 powołanej ustawy, obejmuje również wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy części lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne. Kwestię zasad i trybu wynajmu lokali socjalnych reguluje jak już zostało wskazane uchwała nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Powołana uchwała określająca m.in. zasady wynajmowania lokali socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego jest aktem prawa miejscowego. Lokale socjalne, którymi gospodaruje gmina, przyznaje się zgodnie z procedurą określoną przez wyżej wskazaną uchwałę. Zaznaczenia wymaga, że uchwała ta, podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie może stanowić podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale, co wyraźnie stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r. (III CZP 37/08, Legalis 100971) argumentując to tym, że „rada gminy dysponuje jedynie delegacją ustawową do określania zasad wynajmowania lokali, obejmujących w szczególności kwestie wymienione w art. 21 ust. 3. Działania rady gminy nie mogą zatem wykraczać poza sferę ustalania tych zasad i sięgać do wywoływania skutków w dziedzinie konkretnych aktów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, podejmowanie bowiem czynności w tym zakresie należy nie do rady, lecz do organu wykonawczego gminy. Tymczasem przyjęcie, że wprost z uchwały wynika po stronie obywatela roszczenie o zawarcie umowy najmu prowadziłoby do odjęcia organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej. Ingerencja ze strony Sądu w proces zawierania umów najmu lokali socjalnych prowadziłaby w istocie do pozbawienia gminy możliwości prowadzenia polityki gospodarowania zasobem komunalnym. Jak już wyżej wskazano, pisemne zawiadomienie wnioskodawcy, że nie spełnia określonych w uchwale przesłanek do zawarcia umowy najmu, stanowi czynność z zakresu administracji publicznej, która podlega kontroli sądu administracyjnego. Istnienie możliwości zaskarżenia w drodze procedury administracyjnej zawiadomienia o braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, nie oznacza, że w sprawie takiej służy stronie roszczenie, którego może dochodzić przed sądem powszechnym. Wniosek taki potwierdza w szczególności art. 23 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, 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. Z przepisu tego wynika, że gmina może, lecz nie musi (z wyjątkiem, gdy sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego - art. 14 ust. 1) zawrzeć umowę o najem lokalu z konkretną osobą, która nie może sama zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych (vide: uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, Legalis 68575).

Powódka powoływała się w złożonym pozwie na swoją trudną sytuację życiową, w szczególności zaś majątkową, jako przesłankę dla przyznania jej lokalu socjalnego. Okoliczności te nie mogły wpłynąć na rodzaj wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia. Z treści art. 5 k.c. nie można wywodzić jakiegokolwiek roszczenia. Przepis ów służy obronie przed nieuzasadnionym roszczeniem, a sam nie jest źródłem jakichkolwiek roszczeń o prawnomaterialnym charakterze. Pogląd, iż art. 5 k.c., odnoszący się do zasad współżycia społecznego, nie może stanowić samodzielnej podstawy nabycia prawa podmiotowego pozostaje ugruntowany w orzecznictwie (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 8 listopada 1985 r., sygn. akt III CRN 343/85, Legalis 24998, z dnia 31 marca 2000 r., sygn. akt III CKN 749/98, Legalis 47422, z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. akt II CKN 258/00, Legalis 76561).

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto o treść przepisu art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Powołany przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i stanowi wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianej w przepisie art. 98 k.p.c. pozostawiając sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1976 r., IV PZ 61/76, Legalis 19667) Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje jednak pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego też ich kwalifikacja należy do sądu, po rozważeniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych przez sąd po uwagę należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego.

Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie strony powodowej kosztami postępowania. I. S. znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej. Jej dochody są minimalne i w całości przeznaczane na opłacanie zajmowanego pomieszczenia oraz żywność. Ponadto Sąd miał na uwadze, że powódka dążyła do uregulowania swojej trudnej sytuacji mieszkaniowej i w jej odczuciu powództwo wytoczone w niniejszej sprawie było uzasadnione. Charakter zatem sprawy oraz trudna sytuacja materialna I. S. prowadzi do oceny, że obciążenie powódki kosztami procesu byłoby dla niej nadmiernym obciążeniem. Powyższe, w ocenie Sądu uzasadniało zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c.