

Sygn. akt I C 465/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Gajewska

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2023 roku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko M. P. (1), M. P. (2), M. P. (3), D. P., O. A. zastąpionemu przez przedstawiciela ustawowego D. P.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a:

I. Nakazuje pozwany M. P. (1), M. P. (2), M. P. (3), D. P., O. A. zastąpionemu przez przedstawiciela ustawowego D. P., aby opróżnili i wydali powódce Gminie P. lokal socjalny oznaczony numerem 3 położony w budynku mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w P. wraz z pomieszczeniem do niego przynależnym.

II. Przyznaje pozwany D. P. i O. A. zastąpionemu przez przedstawiciela ustawowego D. P. prawo do lokalu socjalnego.

I. Nie przyznaje pozwany M. P. (1), M. P. (2), M. P. (3) prawa do lokalu socjalnego.

III. Nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia i wydania lokalu w stosunku do pozwanych D. P. i O. A. zastąpionego przez przedstawiciela ustawowego D. P. do czasu złożenia przez Gminę i Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. Odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 465/22

UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko M. P. (1), M. P. (3), M. P. (2), D. P. i małoletniemu O. A. – reprezentowanemu przez przedstawicielkę ustawową D. P. – o wydanie lokalu socjalnego, wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanych lokalu socjalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w P. przy ulicy (...), wraz z przynależnym do tego lokalu pomieszczeniem gospodarczym znajdującym się na zewnątrz budynku. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem wskazanego wyżej lokalu socjalnego. W dniu 29 maja 2018 roku powódka zawarła z pozwany M. P. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu socjalnego, oddając mu ten lokal do używania wraz z przynależnym do tego lokalu pomieszczeniem gospodarczym znajdującym się na zewnątrz budynku. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 29.05.2018r. do 28.05.2019r. Do zamieszkiwania w tym lokalu razem z najemcą uprawnieni zostali żona M. P. (1) – pozwana M. P. (3) oraz syn M. P. (2) i córka D. P.. Na dzień

wniesienia pozwu w lokalu tym zamieszkuje również wnuk M. P. (1) – małoletni pozwany O. A.. Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Pozwany M. P. (1) wystąpił z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu, jednak wniosek ten nie został rozpatrzony przez powódkę pozytywnie, albowiem średnio miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym najemcy z okresu 3 miesięcy przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. W związku z powyższym, pozwani zostali wezwani przez powódkę do wydania lokalu socjalnego w terminie 14 dni. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Pozwani - z tym, że D. P. również w imieniu i na rzecz małoletniego pozwanego O. A. - wnieśli o oddalenie powództwa w całości, powołując się na swoją trudną sytuację majątkową. Jednocześnie wnieśli o zwolnienie ich w całości od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych oraz o ustanowienie im pełnomocnika z urzędu.

Pozwani M. P. (1) i M. P. (3) podnieśli, że na utrzymaniu mają syna M. P. (2), córkę D. P. i wnuka O. A.. Uzyskują dochód z tytułu wynagrodzenia za pracę w wysokości po 2 308 zł netto miesięcznie, przy czym posiadają liczne zadłużenia, będące przedmiotem egzekucji prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pisz.

Pozwany M. P. (2) podniósł, że jest osobą bezrobotną, nie mającą żadnych dochodów ani majątku, pozostającą na utrzymaniu rodziców.

Pozwana D. P. podniosła, że siebie i swojego małoletniego syna utrzymuje ze świadczeń z pomocy społecznej oraz korzysta z pomocy swoich rodziców. Dodała, że nigdzie nie pracuje, bo zajmuje się osobiście wychowaniem i opieką nad małoletnim synem. Przed urodzeniem syna również nigdzie nie pracowała.

Postanowieniem wydanym w niniejszej sprawie w dniu 9 marca 2023 roku Sąd Rejonowy w Pisz zwolnił pozwanych od ponoszenia kosztów sądowych w całości.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina P. jest właścicielem lokalu socjalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w P., oraz przynależnych do tego lokalu pomieszczeń gospodarczych znajdujących się na zewnątrz budynku.

W dniu 29 maja 2018 roku pomiędzy Gminą P., a M. P. (1) zawarta została umowa najmu, której przedmiotem był opisany wyżej lokal socjalny. Wraz z lokalem najemcy oddane zostało do użytkowania przynależne do lokalu pomieszczenie gospodarcze położone na zewnątrz budynku.

Do zamieszkiwania w ww. lokalu razem z najemcą uprawnieni zostali jego żona M. P. (3), syn M. P. (2) i córka D. P.. Na dzień orzekania w przedmiotowej sprawie, w lokalu tym zamieszkiwał również syn D. P. – małoletni O. A..

Umowa najmu zawarta została na czas oznaczony od 29.05.2018r. do 28.05.2019r. i uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta.

M. P. (1) zwrócił się do Gminy P. z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu opisanego wyżej lokalu socjalnego. Wniosek ten nie został rozpatrzony przez Gminę P. pozytywnie, albowiem średnio miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym pozwanych przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Gmina P. wezwała M. P. (1), M. P. (3), M. P. (2), D. P. i małoletniego O. A. do opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu socjalnego wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

(dowód: umowa najmu lokalu socjalnego k. 11-13v; wniosek o przedłużenie umowy najmu wraz z odpowiedzią Gminy P. k. 9-10; wezwanie do wydania lokalu z 11.03.2022r. wraz z dowodem doręczenia k. 7-7v)

M. P. (1), M. P. (3) i M. P. (2) nie są objęci finansową pomocą społeczną. M. P. (1) i M. P. (3) zatrudnieni są w Przedsiębiorstwie (...) Sp. z o.o. w P. i osiągają stały dochód z tytułu wynagrodzenia za pracę w wysokości najniższej krajowej. M. P. (2) nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

D. P. zarejestrowana jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pobiera świadczenie wychowawcze (500+) i zasiłek rodzinny na dziecko.

(dowód: informacja z (...) w P. k. 100; informacja z PUP w P. k. 101)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie niespornym było, że pozwani zajmują lokal socjalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., będący własnością powódki. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało im skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że – z uwagi na upływ terminu, na jaki umowa najmu tego lokalu została zawarta – pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwani mogliby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanym przysługuje lokal socjalny.

Nie ulega wątpliwości, że właścicielem przedmiotowego lokalu jest powódka oraz, że w niniejszym przypadku lokal ten jest lokalem socjalnym. Powódce przysługuje zatem, w myśl powołanego wyżej przepisu, legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwani natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje im skuteczne względem powódki uprawnienie do władania tym lokalem.

Umowa najmu, na podstawie której pozwani byli uprawnieni do używania przedmiotowego lokalu i przynależnego do niego pomieszczenia gospodarczego, została zawarta na czas oznaczony od 29.05.2018r. do 28.05.2019r. Oznacza to, że z dniem 29 maja 2019 roku pozwani utracili tytuł prawny do tego lokalu. Skoro jednak pozwani mają status byłego lokatora, ich prawa podlegają ochronie na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.).

Powyższe ustalenia nie oznaczają jednak, że pozwanym także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ stosunek prawny najmu wygasł i strony nie zawarły nowej umowy najmu ani nie przedłużono dotychczas obowiązującej umowy, wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanych.

Ponieważ pozwani nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu i przynależnego do lokalu pomieszczenia gospodarczego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. i III. wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że 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.

Regulacja dotycząca lokali socjalnych zawarta jest w rozdziale 4 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. Ma ona zakres ograniczony. Brak jest normy samodzielnie oznaczającej skutki nakazania opróżnienia i wydania takiego lokalu, bądź wyłączającej wprost stosowanie cytowanego wyżej art. 14. W rozdziale tym nie ma także przepisu odsyłającego, wskazującego na odpowiednie stosowanie przepisów o lokalach, co uzasadnia wnioski o stosowaniu tych przepisów wprost.

Poza tym, należy mieć na uwadze, że aktualne rozwiązania dotyczące lokali socjalnych są wyrazem przypisania godności człowieka znaczenia konstytucyjnego. Przesłanką poszanowania godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym. Powyższe wyraża się między innymi w jednym z podstawowych zadań własnych gmin od czasu reaktywowania samorządu terytorialnego w Polsce, polegającym na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także dostarczaniu lokali socjalnych, w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego wynika z wyroku sądu.

Ponadto, stosownie do treści art. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytułem takim jest także umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony. Najemca lokalu socjalnego w okresie trwania tej umowy jest lokatorem, zatem także po ustaniu wynikającego z niej stosunku prawnego dotyczą go ogólne zasady wyznaczające obligatoryjną treść orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali mieszkalnych.

Wobec powyższego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego, Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku w sprawie III CZP 11/13, Lex nr 1311654).

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Nie budzi wątpliwości, iż żadne z powyższych wyłączeń nie dotyczy pozwanych M. P. (1), M. P. (3) i M. P. (2). W oparciu o załączone do akt sprawy informacje z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w P. i Powiatowego Urzędu Pracy

w P. stwierdzić również należy, iż brak jest podstaw do uznania, że po stronie tych pozwanych zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Z kolei pozwany O. A., jak bezspornie ustalono, jest małoletni, w konsekwencji czego Sąd nie mógł nie przyznać jemu i jego matce – pozwanej D. P. sprawującej nad nim opiekę – uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana D. P. posiada ponadto status osoby bezrobotnej i korzysta ze świadczeń pomocy społecznej. Ponadto, powódka nie wykazała, aby dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych D. P. i O. A. z przedmiotowego lokalu socjalnego, nie uzasadniał przyznania im lokalu socjalnego. Nie wykazała, aby lokal był utrzymywany w nienależytym stanie, czy wręcz, aby był dewastowany. Nie wykazała również, aby pozwani mogli zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Mając na uwadze powyższe Sąd przyznał pozwanym D. P. i O. A. prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.