

**Sygn. akt: I C 292/17**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sławomir Lewandowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Beata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 04 czerwca 2018 r. w Chełmnie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko Gminie U.

o ustalenie uprawnień do przydzielenia lokalu socjalnego

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powoda W. S. na rzecz pozwanej Gminy U. kwotę 240 zł ( dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

III. Nakazuje pobrać od powoda W. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmnie kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) z tytułu nieuiszczonej opłaty sądowej.

## UZASADNIENIE

Powód W. S. w pozwie z dnia 21 marca 2017 r. wniósł o ustalenie, że przysługuje mu prawo do otrzymania lokalu socjalnego. W uzasadnieniu swojego żądania podniósł on, iż wobec niego prowadzona jest egzekucja, w wyniku której nastąpiło przysądzenie własności udziału w wysokości 7/8 we współwłasności nieruchomości o powierzchni 9.80 ha stanowiącej działkę gruntów oraz dom mieszkalny dłużnika i pozostałe zabudowania gospodarstwa. Dom mieszkalny stanowi jego miejsce zamieszkania i wobec niego zostało nałożone w postępowaniu egzekucyjnym przed Sądem Rejonowym w Chełmnie w sprawie o sygn. (...)zobowiązanie do wydania nieruchomości nabywcy licytacyjnego, a w skład tej nieruchomości wchodzi mieszkanie - jedyne jakie strona posiada. Jest on od lat na rencie z powodu złego stanu zdrowia i jest to jego główne źródło utrzymania, obecnie renta ustalona jest na okres 3 lat i na dzień dzisiejszy kwota nie jest ustalona, a dotychczas wypłata była 441 zł., za ostatnio wypłacone miesiące tj. styczeń 2017 i grudzień 2016 r. wypłacono ok. 220 zł. Zanim kwestia przydzielenia lokalu socjalnego nie zostanie rozwiązana, opróżnienie przez powoda domu mieszkalnego stanowiącego przedmiot egzekucji nie jest możliwe. Powód podniósł również, że zgodnie aktualnym brzmieniem art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów ...,(..)oraz orzecznictwem, 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. Powołał się on również na wyrok WSA w Poznaniu z 8 maja 2013 r.. (...) SA/(...), którego teza

brzmi następująco: „W kontekście art. 23 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy - jedynym dopuszczalnym ograniczeniem w zakresie prawa do wynajmu lokalu mieszkalnego, a dotyczącym posiadania przez osobę ubiegającą się o wynajem lokalu socjalnego tytułu prawnego do innego lokalu, jest wyłączenie możliwości wynajmu lokalu socjalnego osobie posiadającej już tytuł do innego lokalu socjalnego. Samo posiadanie prawa do lokalu w żaden sposób nie wyklucza ewentualności spełnienia kryteriów uprawniających do skutecznego ubiegania się o prawo do wynajmu lokalu socjalnego”. Według powoda, przepisy wymienionej ustawy dotyczą także jego, bowiem prawo do przydzielenia lokalu socjalnego przysługuje wszystkim mieszkańcom danej gminy spełniającym warunki nie posiadania lokalu mieszkalnego bądź innego lokalu socjalnego oraz spełniającym kryteria socjalne, których badanie odbywa się na podstawie dokumentacji oraz pozostałych okoliczności faktycznych. W związku z tym, że powód jest nieuleczalnie i przewlekle chory, od lat zmaga się z chorobami, a dom mieszkalny, którego wydania żąda komornik jest jego jedynym posiadanym mieszkaniem oraz, że dłużnik spełnia warunki do ubiegania się o przydzielenie lokalu socjalnego, wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego jest uzasadniony. W tej sytuacji jedynym możliwym mechanizmem rozwiązania sytuacji prawnej, która może doprowadzić do wykorzystania ustawowo przysługujących dłużnikom uprawnień do lokalu socjalnego jest złożenie niniejszego wniosku o zawieszenie egzekucji w przedmiocie domu mieszkalnego. Wymienione wyżej uzasadnienie, poparte powołanymi przepisami oraz stanem faktycznym, który nie budzi wątpliwości stanowi podstawę do oceny, że wniosek o zawieszenie egzekucji nie jest przedwczesny ani spóźniony, nadto znajduje swoje umocowanie w normach prawnych państwa prawa, które deklaruje ochronę podstawowych praw jednostki J. jest prawo do mieszkania w warunkach godnych osoby - członka społeczności na terenie kraju. (k. 1 – 3).

Pełnomocnik pozwanej Gminy U. w odpowiedzi na pozew z dnia 11 października 2017 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik pozwanej podniósł, że powództwo jest całkowicie bezzasadne. Wyłącznie osoby wynajmujące lokal zasobu mieszkaniowego gminy oraz te których umowy zostały zawarte z publicznym wynajmującym posiadają w ściśle określonych warunkach prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ((...)) 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. Zgodnie z ust. 4 pkt 4 tego przepisu sąd orzeka o lokalu socjalnym w przypadku emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Podkreślić należy jednak, że stosownie do ust. 7 przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Powód nigdy nie zamieszkiwał w lokalu gminnym, spółdzielni mieszkaniowej czy w TBS, a posiadał własną nieruchomość, w której nadal zamieszkuje. Nie zachodzą więc ustawowe przesłanki do uzyskania prawa do lokalu socjalnego. Ustawodawca słusznie przyjął, że utrata własności jednej nieruchomości nie wyklucza nabycia, lub wynajęcia innej. Ograniczone możliwości finansowe gmin nie pozwalają na zapewnienie wszystkim mieszkańcom lokali nawet w najniższym standardzie. Ustawodawca zatem ograniczył prawo do żądania od gminy lokalu socjalnego tylko do niektórych przypadków sytuacji mieszkaniowej najemców lokali publicznych. Podkreślić należy, że również i enumeratywnie określone sytuacje, w których lokal należy przyznać najemcom takich lokali, ograniczone są do sytuacji, gdy najemca tracący prawo do zamieszkiwania w lokalu nie ma możliwości przeniesienia się do innego lokalu. Ponadto należy podkreślić, że o ile do obowiązków gminy należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, to jednak nie dotyczy to osób, które nie mają możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, nawet jeśli zamieszkiwałyby dotąd publiczny zasób mieszkaniowy. Nie ma żadnych podstaw do stosowania w stosunku do powoda szczególnych zasad pozwalających na przyznanie powodowi prawo do lokalu, gdyż takich zasad przepisy prawa nie przewidują. (k. 15 – 16).

**Sąd ustalił i zważył, co następuje.**

Powód W. S. był właścicielem nieruchomości znajdującej się miejscowości G. pod (...) zabudowanej m. in. budynkiem mieszkalnym, która była przedmiotem postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego. W wyniku w/w postępowania egzekucyjnego nieruchomość ta została sprzedana w wyniku licytacji i w ten sposób powód utracił własność tej nieruchomości. Mimo to powód nadal zamieszkuje w budynku mieszkalnym, znajdującym się na tej nieruchomości. Nabywca tej nieruchomości podjął działania prawne, zmierzające do usunięcia z tej nieruchomości powoda.

(dowód: zeznania powoda W. S. – k. 68, wezwanie do

dobrowolnego wykonania tytułu wykonawczego - k. 13 – 14

akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w Chełmnie,

zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z art. 1046 k. p. c. – k. 15 - 16)

Stan faktyczny sprawy – w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy - Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda W. S. (k. 68), które uznał za wiarygodne, ponieważ są one spójne i logiczne oraz nie były kwestionowane przez stronę pozwaną.

Sąd – z przyczyn wskazanych poniżej - nie uwzględnił natomiast przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy – jako nie mających istotnego znaczenia dla jej rozstrzygnięcia - dokumentów złożonych do akt sprawy przez powoda, takich jak: dokumenty potwierdzające stan zdrowia powoda (k. 4 – 11 akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w Chełmnie oraz k. 49 - 63), wypis z treści orzeczenia (...) (...) (k. 12 akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w Chełmnie), akta postępowań egzekucyjnych o sygnaturach (...) i decyzja przyznaniu renty rolniczej z tytułu niezdolności (k. 37).

Z powyższej przyczyny Sąd nie uwzględnił przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy również zeznań świadków: B. S. i K. S. (k. 34), jako dowodów nieistotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. (...) r., poz. 1234), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do ustępu 3 w/w artykułu, 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. W myśl zaś ust. 4 w/w artykułu, 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 ((...) z późn. zm.) 2 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.

Zgodnie natomiast z ust. 7 w/w artykułu, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do

używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Wyżej przedstawione regulacje są jedynymi regulacjami, z których wynikać może uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 r., podjętej w sprawie o sygnaturze (...), zajął stanowisko, że dłużnik mający status lokatora 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, przeciwko któremu zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k. p. c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k. p. c.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela wyżej przedstawiony pogląd Sądu Najwyższego. Jednakże należy zauważyć, że wyżej przedstawione uprawnienia dotyczące samego uprawnienia danej osoby do otrzymania lokalu socjalnego jak i możliwości dochodzenia ustalenia tego uprawnienia dotyczą wyłącznie osoby mającej status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. (...)) stanowi, że ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W myśl zaś art. 2 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy, ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r., wydanym w sprawie(...), zawarł – podzielaną przez skład orzekający w niniejszej sprawie - tezę, iż poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego sprawy, powód W. S. był współwłaścicielem nieruchomości, znajdującej się w miejscowości G. pod nr (...) na której nadal zamieszkuje i która była przedmiotem egzekucji komorniczej, w wyniku, której nabyta została ona przez inną osobą. Swoje uprawnienie do lokalu socjalnego powód używał nieruchomości, a w tym znajdującego się na niej lokalu mieszkalnego, w którym nadal zamieszkuje, na podstawie przysługującego mu prawa własności do tej nieruchomości. Wobec tego nie można uznać powoda - ze względu na brzmienie 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 (t. j. (...)) – za lokatora w rozumieniu tej ustawy. W związku z tym nie przysługują mu również uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, przewidziane w tej ustawie, ponieważ mogą one przysługiwać jedynie osobom mającym status lokatora w rozumieniu tej ustawy, a nim – jak już wcześniej wspomniano – powód nie jest.

Mając powyższe na uwadze Sąd, w punkcie I wyroku oddalił powództwo.

W punkcie II wyroku Sąd, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 w zw. z art. 99 k. p. c w zw. z § 7 pkt 1 i § 20 rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. j. (...)), zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 240 zł. z tytułu zwrotu kosztów procesu w wysokości stawki minimalnej przewidzianej w w/w rozporządzeniu z tytułu udziału radcy prawnego w charakterze pełnomocnika w sprawie podobnej do przedmiotu niniejszego postępowania.

W punkcie III wyroku Sąd nakazał pobranie od powoda kwoty 30 zł., jako opłaty minimalnej, mając na uwadze, że powód – wnosząc powództwo w niniejszej sprawie – nie uiścił opłaty sądowej należnej od pozwu.