

**Sygn. akt III C 928/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażystka J. A.

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2018 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. Ż. i Ł. Ż.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

**I** oddała powództwo w całości;

**II** odstępuje od obciążania powodów G. Ż. i Ł. Ż. kosztami procesu w całości.

Sygn. akt III C 928/16

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 20 lipca 2018 roku**

**/w postępowaniu zwykłym/**

G. Ż. i Ł. Ż. wnieśli pozew przeciwko Gminie M. S. o zobowiązanie pozwanej do przekształcenia obecnie zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w lokal socjalny oraz o zobowiązanie pozwanej do zawarcia nimi umowy najmu tegoż lokalu socjalnego. W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że z uwagi na to, że do chwili obecnej nie została z nimi im złożona oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nie została zawarta z nimi umowa najmu lokalu socjalnego, pomimo ustalenia wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2007 roku w sprawie I C 1294/07 ich uprawnienia do lokalu socjalnego, obawiają się, że staną się osobami bezdomnymi. Ponadto, w przypadku konieczności opuszczenia przez powodów lokalu dotychczas zajmowanego, powodowie musieliby zdać lokal w stanie odświeżonym, a na to nie mają środków. Powodowie podnieśli również, że przed tutejszym Sądem toczy się postępowanie w sprawie III C 1138/15, w którym Gmina M. S. jako powódka domaga się od powodów występujących w charakterze pozwanych zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, które to odszkodowanie jest wyższe niż wynosiłby czynsz najmu lokalu socjalnego.

Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że realizacja orzeczenia ustalającego, że powodom przysługuje prawo do lokalu socjalnego należy do kompetencji Gminy M. S.. Uwzględnienie żądania powodów prowadziłoby de facto do modyfikacji powyższego orzeczenia sądu. Pozwana wskazała, że obecnie na realizację oczekuje 2 221 wyroków z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego i stąd też długi czas oczekiwania na złożenie

powodom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie wynika ze złej woli pozwanej czy jej zawinionych działań, ale z okoliczności obiektywnych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2007 roku Sąd Rejonowy Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 1234/07 nakazał J. J., G. Ż., B. Ż. i Ł. Ż., aby opróżnili i wydali powodce Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt 1) oraz ustalił uprawnienie pozwanych do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku w pkt 1 do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 2).

**Niesporne, a nadto:**

- wyrok SR w Szczecinie z dnia 14 listopada 2007 roku w sprawie I C 1294/07 (k. 121).

Do dnia dzisiejszego Gmina M. S. nie złożyła wyżej wskazanym osobom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**Niesporne.**

G. Ż. i Ł. Ż. nieprzerwanie zamieszkują w lokalu położonym w S. przy ul. (...) i są obciążani odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 478,67 zł miesięcznie przyjmując do wyliczeń, że powierzchnia lokalu wynosi 81,33 m<sup>2</sup>, a lokal posiada 38 pkt.

**Niesporne, a nadto:**

- pismo z dnia 1 czerwca 2011 roku (k. 4),

- wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego z dnia 8 lutego 2016 roku (k. 9, 26),

- analiza opłat na dzień 8 lutego 2016 roku (k. 10, 27),

- pismo z dnia 3 czerwca 2015 roku (k. 24),

- informacja o wysokości opłat na dzień 1 czerwca 2015 roku (k. 25),

- pismo z dnia 22 stycznia 2016 roku (k. 29),

- karta ewidencyjna lokalu mieszkalnego (k. 31 – 32),

- wyliczenie powierzchni użytkowej lokalu (k. 35 – 36).

G. Ż. pismem z dnia 6 kwietnia 2009 roku zwróciła się do Gminy M. S. o nadanie lokalowi mieszkalnemu położonemu w S. przy ul. (...) statusu lokalu socjalnego.

W piśmie z dnia 25 maja 2009 roku Gmina M. S. oznajmiła, że brak jest możliwości wskazania przedmiotowego lokalu jako lokalu socjalnego w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego, albowiem celem wszczynania przez Gminę postępowań o wydanie lokali jest ich odzyskiwanie, a nie wskazywanie ich w dalszej kolejności jako lokali socjalnych. Dodała również, że wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2007 roku w sprawie I C 1294/07 o wydanie lokalu został zarejestrowany i będzie oczekiwał na wskazanie stosownego lokalu socjalnego innego niż dotychczas zajmowany, co z uwagi na ilość wyroków do realizacji z lat ubiegłych może zająć nawet kilka lat. Stanowisko to podtrzymała w piśmie z dnia 21 lipca 2015 roku oznajmiając, że w chwili obecnej Gmina nie dysponuje lokalem mogącym służyć realizacji wyroku oraz nie jest w stanie podać przybliżonego terminu wskazania takiego lokalu z powodu uszczuplenia zasobu mieszkaniowego Gminy M. S. i tym samym uzyskiwania coraz mniejszej ilości lokali, które mogłyby służyć realizacji wyroków eksmisyjnych.

### ***Niesporne, a nadto:***

- pismo z dnia 6 kwietnia 2009 roku (k. 39),
- pismo z dnia 25 maja 2009 roku (k. 40),
- pismo z dnia 21 lipca 2015 roku (k. 42).

Ł. Ż. studiuje w trybie stacjonarnym oraz nie posiada żadnych dochodów. G. Ż. prowadzi działalność gospodarczą i uzyskuje z tego tytułu średniomiesięczny dochód w kwocie około 600 zł miesięcznie. Choruje na epilepsję i z tego powodu nie ma możliwości podjęcia lepiej płatnej pracy.

### ***Niesporne.***

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny, a nadto poparty stosownymi dokumentami, co do których wiarygodności w zakresie wyznaczonym ramami niniejszego postępowania, Sąd nie powziął żadnych wątpliwości.

Domaganie się przez powodów zobowiązania pozwanej do przekształcenia obecnie zajmowanego przez powodów lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w lokal socjalny oraz do zawarcia z nimi umowy najmu tegoż lokalu socjalnego nie znajduje uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Gmina realizując obowiązek gospodarowania swym mieszkaniowym zasobem, nałożony na samorządy ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego m.in. uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego i 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 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.

Stosownie do par. 36 ust. 2 w.w. uchwały 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. W myśl natomiast par. 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. Jak wskazała pozwana, w chwili obecnej do zrealizowania z lat ubiegłych pozostaje 2 221 wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.

Zaznaczenia wymaga, że powyższa ***uchwała, 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 socjalnego dla osoby***

**spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale, w tym osoby oczekującej na lokal socjalny w ramach realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego**, co wyraźnie stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r. (III CZP 37/08) 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 oraz decydowania o tym, który z lokali znajdujących się w zasobach gminy ma ona przeznaczyć na lokal socjalny, prowadziłyby w istocie do pozbawienia gminy możliwości prowadzenia polityki gospodarowania zasobem komunalnym.**

W dalszej kolejności wskazać należy, że również **wyrok wydany w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego nie kreuje po stronie uprawnionego do lokalu socjalnego roszczenia o zawarcie z nim umowy najmu lokalu socjalnego**. Wyrok taki stwierdza jedynie takie uprawnienie osoby zobowiązanej do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, od zrealizowania którego zależy możliwość skutecznego przeprowadzenia przez wierzyciela postępowania egzekucyjnego. Dopóki oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie zostanie przez gminę złożona, dopóty w stosunku do osoby, której uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje, nie może być wykonane orzeczenie nakazujące opróżnienie i wydanie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego wierzycielowi (vide: uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 listopada 2012 roku, I CSK 292/12). Ustalenie w wyroku eksmisyjnym uprawnienia do lokalu socjalnego sprawia bowiem, że wyrok orzekający o obowiązku opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nie może podlegać wykonaniu przed złożeniem dłużnikowi oferty zawarcia z nim umowy najmu konkretnego lokalu socjalnego, gdyż do momentu złożenia dłużnikowi przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wyrokowi nie może być nadana klauzula wykonalności (art. 786 kpc).

Sąd w żadnej mierze nie kwestionował trudnej sytuacji życiowej i majątkowej powodów oraz dyskomfortu jaki mogą odczuwać na skutek długotrwałego oczekiwania na przyznanie im lokalu socjalnego, w tym chociażby wynikającego z obciążania ich odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości przewyższającej czynsz najmu za lokal socjalny. Okoliczności te nie mogły jednak wpłynąć na rodzaj wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia. Sąd musiałby bowiem stanąć na stanowisku, że podstawę do uwzględnienia powództwa stanowi zgodność roszczenia z zasadami współżycia społecznego. Tymczasem **z treści art. 5 kc 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 kc, odnoszący się do zasad współżycia społecznego, nie może stanowić samodzielnej podstawy nabycia prawa podmiotowego pozostaje ugruntowany w orzecznictwie (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, OSNCP 10/86, poz. 161).

Jak wskazywali powodowie, obecnie toczy się z ich udziałem przed tutejszym Sądem postępowanie z powództwa Gminy M. S. o zapłatę należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (sygn. akt III C 1138/15). W tym też postępowaniu powodowie występując w charakterze pozwanych mają możliwość formułowania zarzutu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego w ramach obrony przed nieuzasadnionym w ich ocenie w całości lub w części roszczeniem, w szczególności z przyczyn powoływanych w niniejszym postępowaniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności, pozwalające na nieobciążanie powodów kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną. Powodowie znajdują się w trudnej sytuacji majątkowej i dążą do ustabilizowania swej sytuacji mieszkaniowej. W ich subiektywnym odczuciu powództwo wytoczone w niniejszej

sprawie było uzasadnione. Obiektywnie natomiast było ono wyrazem podejmowania przez powodów usilnych prób zmiany swojej trudnej sytuacji życiowej. Charakter zatem sprawy oraz trudna sytuacja materialna powodów prowadzi do oceny, że obciążenie powodów kosztami procesu byłoby dla nich nadmiernym obciążeniem.