

Sygn. akt I C 1579/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 21 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: staż. Anna Bohm-Staniszevska

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko Gminie M. G.

z udziałem Prokuratora Rejonowego G. – O. w G.

o ustalenie

I. ustala, że powódce Z. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

II. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) w stosunku do powódki Z. S. do czasu złożenia przez Gminę M. G. powódce oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**Sygn. akt I C (...)**

## UZASADNIENIE

Powódka Z. S. wniosła przeciwko Gminie M. G. pozew o ustalenie, że przysługuje powódce prawo do lokalu socjalnego oraz o nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego. Powódka wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż 24 września 2014 r. (...) K. P. zawiesił, na mocy art. 35 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, egzekucję w sprawie z wniosku M. B. przeciwko dłużnikowi Z. B. (...) Powódka jest osoba niepełnosprawną, i korzysta ze świadczeń opieki społecznej, co oznacza, że na mocy art. 14 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy, przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego.

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że powódka nie wykazała, aby była objęta orzeczeniem nakazującym jej opróżnienie lokalu wydanym przed dniem 10 lipca 2001 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a tym samym nie znajduje zastosowania przepis art. 35 tej ustawy. Ponadto pozwana wskazała, iż w tut. Sądzie toczy się postępowanie z powództwa M. B. o eksmisję Z. B. i Z. S. (sygn. akt (...)) i to w tym postępowaniu Sąd będzie badał, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych tj. Z. B. oraz, będącej powódką w niniejszej sprawie – Z. S..

W dniu 10 marca 2015 roku udział w postępowaniu zgłosił prokurator.

**Sąd ustalił co następuje:**

Powódka mieszka wraz ze swoim konkubentem Z. B. w G., przy ul. (...). Powyższy lokal należał do Z. B., lecz wskutek prowadzonego przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego, na mocy postanowienia (...)z dnia 28 marca 2014 r. (...)jego własność została przysądzona M. B.. Postanowienie uprawomocniło się 19 maja 2014 r. Na podstawie tego tytułu wykonawczego toczy się przeciwko Z. B. i Z. S. postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

**/dowód:** postanowienie o zawieszeniu egzekucji – k. 6, postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości – k. 32/

Z. S. ma 81 lat, jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, zaliczoną do pierwszej grupy inwalidów. Powódka utrzymuje się ze świadczenia z pomocy społecznej i zasiłku pielęgnacyjnego.

**/dowód:** wypis z treści orzeczenia komisji lekarskiej – k. 5, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 8, decyzja z dnia 1. 10. 2012 r. – k. 3, decyzja z dnia 4. 09. 2006 r. – k. 7/

### **Sąd zważył co następuje:**

Stan faktyczny, który w niniejszej sprawie był w istocie niesporny, Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów, których wiarygodności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Sporną była natomiast kwestia które przepisy znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie. Powódka jako podstawę swojego żądania wskazywała art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie (...). Pozwana Gmina M. G. wskazywała, iż artykuł ten nie ma w sprawie zastosowania.

W ocenie Sądu rację ma strona pozwana, iż podstawą rozstrzygnięcia nie może być art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie (...), ponieważ przepis ten dotyczy ustalenia praw do lokalu socjalnego w przypadku, gdy orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu zapadło jeszcze przed dniem wejścia ustawy w życie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Jednakże Sąd nie jest związany podstawą prawną wskazaną przez powódkę.

Sąd uwzględnił powództwo w oparciu o art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie (...) (...). Co prawda, przepis ten rozumiany literalnie ma zastosowanie w toku postępowania rozpoznawczego, w którym dochodzi do nakazania opróżnienia lokalu, jednakże Sąd nie miał wątpliwości, iż znajduje on zastosowanie również w niniejszej sprawie.

Przede wszystkim należy wziąć pod uwagę, iż postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. toczy się na podstawie tytułu wykonawczego jakim jest postanowienie(...) z dnia 28 marca 2014 r.(...)o przysądzeniu własności tej nieruchomości na rzecz M. B.. Jak stanowi art. 999 § 1 k.p.c., w takiej sytuacji przepis art. 791 k.p.c. stosuje się odpowiednio. Z kolei w § 3 tego artykułu ustawodawca stwierdził, m. in. że przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów.

Gdyby zresztą przyjąć argumentację pozwanej, należałoby uznać, iż doszło do sytuacji, w której ustawodawca określił wyłącznie zakres ochrony lokatorów takich lokali, co do których nakaz ich opróżnienia powstał w wyniku postępowania rozpoznawczego, natomiast nie unormował sytuacji, w której nakaz opróżnienia mieszkania wynika z orzeczenia wydanego w postępowaniu egzekucyjnym, z wyjątkiem tych, które wydano przed dniem wejścia w życie ustawy. Zakładając racjonalność ustawodawcy brak takiego unormowania potraktować należy jako swoiste „niedopatrzenie”, które uprawnia Sąd do zastosowania art. 14 rzeczonyj ustawy przez analogię.

Zasadne będzie także przytoczenie stanowiska (...) które wyraził, odnosząc się do ustawy o ochronie praw lokatorów, w swojej uchwale z dnia 13 czerwca 2003 r. (...) cel ustawy nie byłby osiągnięty, gdyby ochrona zapewniana lokatorom (...) ograniczona była tylko do wypadków orzeczenia o nakazaniu opróżnienia lokalu zapadłych w trybie postępowania procesowego. Zasadnie (...)zwrócił uwagę, że prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest prawem konstytucyjnym obywatela (art. 75 ust. (...)) Określona ustawą ochrona praw lokatorów (...) uzależniona

od trybu postępowania cywilnego, w którym zapadło orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu i pozbawienie takiej ochrony lokatorów z tego tylko powodu, że nakaz opróżnienia lokalu wobec nich orzeczono w innym trybie postępowania cywilnego, stanowiłoby niedopuszczalne w demokratycznym państwie ograniczenie w zakresie korzystania z konstytucyjnie zagwarantowanego prawa (...) naruszałoby zakaz równego traktowania wszystkich przez władze publiczne (...)i byłoby sprzeczne z istotą demokratycznego państwa prawa, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (...).

Sąd nie miał też wątpliwości, że powódka jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ustęp 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Prawo powódki było pochodnym od prawa jej konkubenta, byłego właściciela przedmiotowego lokalu, w którym powódka przebywała za jego zgodą.

Zgodnie z art. 14 ustęp 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej 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 osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Wskazać należy, iż powódka jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, z orzeczoną niepełnosprawnością, nie pracującą, utrzymującą się ze świadczenia z pomocy społecznej i zasiłku pielęgnacyjnego, spełnia więc przesłanki wynikające z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec powyższego Sąd ustalił, iż powódce przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w pkt. I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt. II wyroku.

## ZARZĄDZENIE

1. (...). C(...)
2. (...)
3. (...)