

Sygn. akt IC 1554/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2016r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – Wydział I Cywilny

w składzie:

przewodniczący: SSR Maciej J. Naworski

protokolant: sekretarz sądowy Ilona Szrek

po rozpoznaniu dnia 20 października 2016r.,

w T.

na rozprawie

sprawy

z powództwa A. B., B. B., L. B. i O. B.

przeciwko Gminie M. T.

o ustalenie

z udziałem Rzecznika Praw Dziecka

1. oddała powództwo,
2. nie obciąża powodów kosztami postępowania.

Sygn. IC 1554/15

UZASADNIENIE

A. B. w imieniu swoim i swoich niepełnoletnich dzieci: L., O. i B. wytoczyła przeciwko Gminie M. T. powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Podniosła, że jej mąż stosował wobec niej przemoc wobec czego zajęła lokal pozwanego. Została wprawdzie z niego eksmitowana, jednak ma prawo do lokalu socjalnego, ponieważ wymagają tego zasady współżycia społecznego. Powódka nie ma bowiem pracy, ani mieszkania a utrzymuje trójkę niepełnoletnich dzieci, z których jedno jest niepełnosprawne.

Do procesu po stronie powodów wstąpił Rzecznik Praw Dziecka i popierał powództwo. Pozwany proponował pozwanej ugodę (k. 63), jednak po odrzuceniu jej warunków przez powódkę (k. 115) wniósł o oddalenie powództwa (k. 148).

Sąd ustalił i zważył co następuje:

I.

1. Stan faktyczny był bezsporny wobec czego Sąd ustalił go w oparciu o zgodne oświadczenia stron i art. 230 k.p.c. Jasne było natomiast, że A. B. włamała się do lokalu pozwanego położonego przy ul. (...) i zajęła go z trójką swoich

dzieci, że została za to skazana w sprawie XK 1336/09 a następnie w sprawie IC 771/14 orzeczono eksmisję jej i jej dzieci ze wskazaniem, że przyczyną orzeczenia jest zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.

Nie budziło też sporu, że A. B. nie ma majątku ani własnego mieszkania, że pracuje dorywczo i zarabia od 600 do 700zł miesięcznie, otrzymuje miesięcznie 1.350zł alimentów na dzieci i 1.500zł świadczenia wychowawczego. Bezsporne pozostawało, że O. B. ma 8 lat i jest zdrowa, że B. B. ma 11 lat i jest zdrowy natomiast L. B. ma 12 lat i choruje na łuszczycę, padaczkę i ma problemy natury psychicznej (k. 149v).

2. Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań należy przypomnieć, że de lege

lata, każde roszczenie prawa materialnego musi znajdować podstawę w ustawie (problem umowy, wyroku i decyzji administracyjnej należy pozostawić na marginesie, ponieważ nie występują w sprawie). Niczego nie zmienia przy tym brzmienie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym dopuszczalne jest ustalenie przez sąd istnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli powód ma w tym interes prawny. Wymienione unormowanie nie rodzi bowiem roszczenia prawa materialnego lecz wprowadza trzeci obok nakazania (zasądzenia w ścisłym tego słowa znaczeniu) i ukształtowania rodzaj żądania pozwu. Jego skuteczność jest jednak uzależniona od występowanie takiego stanu faktycznego, który w świetle obowiązującego prawa materialnego, pozwala na korzystne dla powoda rozstrzygnięcie. Innymi słowy, uwzględnienie powództwa jest możliwe tylko, jeżeli istnieje postawa, czy to ustawowa, czy umowna, która uzasadnia takie orzeczenie, ponieważ ingerencja sądu w sferę cywilnoprawną stron jest możliwa tylko w takim przypadku.

II.

1. W rezultacie powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ nie istnieje materialnoprawa podstawa jego uwzględnienia; innymi słowy, roszczenie było nieuzasadnione.

Pozwana trafnie broniła się więc zarzutem, że nie ma obowiązku zapewnienia powodowi umowy najmu lokalu socjalnego, ponieważ żaden przepis nie obliguje gminy do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie ma własnego mieszkania.

2. Dla porządku wypada stwierdzić, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm. określanej dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) ustalenie prawa do lokalu socjalnego wchodzi w rachubę w przypadku orzeczenia eksmisji lokatora, który nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu (art. 14. ust. 1 in princ i ust. 4 in fine). Sytuacja taka nie miała jednak miejsca w przedmiotowej sprawie. Proces nie dotyczył bowiem eksmisji a powodowie nie mają statusu lokatora. Lokatorem jest bowiem zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoba, której do lokalu służy inne prawo niż własność.

Powódka A. B. zajęła zaś lokal na drodze przestępstwa.

3. Z kolei w myśl art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, osobom wymienionym w jego treści przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy zostały objęte orzeczeniem sądowym, nakazującym opróżnienie im lokalu a nie było ono wykonane przed tą datą. Przytoczone uregulowanie określa w sposób jednoznaczny, że odrębny proces o ustalenie prawa do lokalu socjalnego dopuszczalny jest jedynie w sytuacji opisanej w jego hipotezie.

Takie okoliczności nie miały jednak miejsca.

4. W rachubę nie wchodził też przepis art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stanowi on, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Wprawdzie powódka lokal zajęła samowolnie, jednak nie ma to znaczenia.

Powołane unormowanie nie rodzi bowiem roszczenia o ustalenie ani o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

W tym miejscu należy odnotować, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/05, OSN z 2006r., nr 1, poz. 1, na marginesie trafnej konkluzji, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego stwierdził, że taka osoba może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego, ponieważ klauzula generalna zasad współżycia społecznego przemawia za tym, że przepis art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów jest adresowany do sądów.

Powyższy wniosek podlega odrzuceniu a limine.

Pomijając brak szerszej argumentacji. Która miała przemawiać za tym poglądem, z niczego nie wynika, że gmina, jako podmiot prawa cywilnego, nie może ocenić, czy osoba, która samowolnie zajęła jej lokal znajduje się w tak złej sytuacji życiowej, że może być stroną umowy najmu lokalu socjalnego.

Przeciwko zapatrywaniu Sądu Najwyższego przemawiają zaś także też względy wykładni systemowej. Otóż, skoro Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że nie ma podstaw do orzekania o lokalu socjalnym w sprawie o eksmisję osoby, która włamała się do lokalu, to nie jest logiczne, że osoba ta może wytoczyć skuteczne powództwo, scil. powództwo wzajemne, o ustalenie, że takie prawo jej przysługuje, ponieważ legislator non praesumitur sibi ipsi contrarius. Trudno bowiem zgodzić się z tezą, że

ustawodawcy chodziło o wykluczenie rozpoznania sprawy w jednym procesie

i nałożenie na strony konieczności toczenia dwóch osobnych spraw (pierwszej o wydanie i drugiej, o ustalenie).

Wreszcie, abstrahując od faktu, że krytykowany pogląd był nieuzasadniony już pod rządami prawa obowiązującego w chwili jego sformułowania, zdezaktualizował się on po wejściu w życie ustawy z dnia 31 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2011r., Nr 224, poz. 1242). Wykluczyła ona bowiem expressis verbis stosowanie uregulowania poświęconego lokalom socjalnym w przypadku samowolnego zajęcia lokalu uzupełniając treść art. 17 ustawy, o której mowa. De lege lata teza Sądu Najwyższego jest więc nie tylko nieuzasadniona lecz także contra legem.

W rezultacie zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która lokal gminy zajęła bez tytułu prawnego jest pozostawione decyzji gminy i jej uznaniu jako właściciela mieszkania. Ratio legis przepisu art. 24 in fine ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi zatem zezwolenie gminie na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, o której mowa w treści tego przepisu i zdjęcie zakazu tego typu działania, który obowiązywałby w przeciwnym wypadku.

Co do zasady bowiem wykluczone jest udostępnienie lokalu socjalnego osobie, która nielegalnie zajmuje gminne nieruchomości przeznaczone na cele mieszkaniowe.

5. Wreszcie, nie nadaje się do obrony wniosek, że źródłem roszczenia o ustalenie prawa do lokalu socjalnego jest przepis art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Gmina, w świetle jego treści może bowiem zawierać umowy takiego typu z osobami, które nie mają mieszkań i spełniają kryteria ustalone przez w stosowanej uchwale rady gminy, jednak nie ma obowiązku ich nawiązywania.

Przeciwko tej opinii przemawia bowiem zawrócono brzmienie powołanego unormowania, które posługuje się słowem „może” w odniesieniu do zawarcia umowy, jak i jego umiejscowienie w rozdziale poświęconym lokalom socjalnym.

III.

1. Nawet przy tym, gdyby per in concessum przyjąć, że na gruncie obowiązującego prawa dopuszczalne jest skuteczne wystąpienie przez osobę, która na drodze włamania zajęła lokal mieszany należący do gminy powództwa o ustalenie, że służy jej prawo do lokalu socjalnego, roszczenie powodów ze względów merytorycznych było nieuzasadnione.

Po pierwsze wbrew pozorom powodowie, nie są skrajnie ubodzy. Dysponują bowiem miesięcznie sumą 3.500zł. Doświadczenie życiowe uczy zaś, że do pomyslenia jest wynajęcie w T. mieszkania za 1.000zł miesięcznie i utrzymanie czwórki osób za kolejne 2.500zł.

Po drugie, powódka odrzuciła ofertę zawarcia umowy uprawniającej ją do korzystania z innego lokalu gminnego, który został specjalnie dla niej wyremontowany, ponieważ nie podobało jej się sąsiedztwo (oświadczenie – nagranie rozprawy z dnia 20 października 2016r., po minucie 15.). Tego typu zachowanie należy ocenić negatywnie, skoro powódka posiadanie spornego lokalu nabyła nielegalnie a zajęte mieszkanie położone jest w budynkach dawnych koszarów przy ul. (...) i, co powszechnie wiadomo, należy do najgorszych lokalizacji w mieście.

2. Odnosić trzeba też, że względy współżycia społecznego nie są nigdy podstawą roszczenia a jako środek obrony muszą być oceniane ze szczególną ostrożnością i świadomością, że działają przeciwko słusznym roszczeniom przeciwnika (art. 5 k.c.).

Nie można też zapominać, że frustra legis auxilium quaerit, qui in legem committit. Wszyscy powodowie rażąco zaś naruszyli elementarne zasady prawa cywilnego a A. B. także karnego.

3. Na marginesie, Sąd podkreśla, że współczuje dzieciom A. B. sytuacji, w której się znalazły, jednak ich nie jest ona na tyle tragiczna aby przejść do porządku and zachowaniem ich matki, która dopuściła się przestępstwa, rażąco naruszyła prawo cywilne i odrzuciła propozycję rozsądnej ugody.

IV.

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