

Sygn. akt I C 174/20

Dnia 25 listopada 2020r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Grażyna Poręba

Protokolant: st. sekr. sąd. Urszula Bodziony - Mróz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2020r. w Nowym Sączu

na rozprawie sprawy z powództwa P. M., A. O. oraz małoletniego M. M. reprezentowanego przez przedstawicielkę ustawową A. O.

przeciwko Miastu N.

o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

I. oddać powództwo,

II. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z:

1) odnotować wyrok,

2) kal. 7 dni,

3) po prawomocności wyłączyć akta związkowe

Dnia 25 listopada 2020r.

Sędzia:

Sygn. akt I C 174/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 listopada 2020 r.

Powodowie A. O., P. M., małoletni M. M. reprezentowany przez przedstawiciela ustawowego matkę A. O. domagali się, na podstawie art. 14 ust. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – ustalenia, że mimo nieprzyjęcia oferty nadal przysługuje im uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądzenia od pozwanego Miasta N. kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, iż pismem z 16 stycznia 2020r. Miasto N. przedstawiło powodom ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją i uprawnieniem do lokalu socjalnego. Pozwany zaproponował najem lokalu nr (...) położonego w N. przy ul. (...) (...). Powodowie uważają, że mimo, iż formalnie lokal spełnia warunki określone w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, to jednak nie sposób uznać, że złożona oferta jest prawidłowa. Powódka cierpi na szereg schorzeń, jest osobą niepełnosprawną a zaoferowany lokal nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Blok zajmują w większości osoby narodowości romskiej, panuje tam duża demoralizacja, która niekorzystnie wpłynie na zdrowie i życie powodów. Środowisko w jakim zaproponowano lokal mieszkalny

budzi w powodach lęk o zdrowie, powódka uważa, że dojdzie u niej do pogorszenia zdrowia i zaostrzenia objawów chorobowych. Ponadto powodowie zarzucają, że lokal jest położony w oddaleniu od centrum, zrobienie zakupów będzie utrudnione a powódka nie może nosić ciężarów. Powodowie podali, że bezskutecznie zwracali się o zmianę lokalu socjalnego

Pozwany Miasto N. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że zaproponowany lokal nadaje się do zamieszkania ze względu na jego stan techniczny i wyposażenie, jego łączna pow. użytkowa wynosi 48,14 m kw, pow. pokoi 32,49 m kw. a więc znacznie przewyższa minimalną normę powierzchni lokalu socjalnego na 1 osobę. Lokal posiada sprawne instalacje, ogrzewanie elektryczne i jego standard jest wyższy niż wielu innych lokali socjalnych znajdujących się w zasobach Miasta, które często nie mają oddzielnej ubikacji czy też są ogrzewane na paliwo stałe – węgiel. Pozwany przyznał, że w wielu budynkach, w których gmina posiada lokale socjalne mieszkają osoby narodowości romskiej, w tym zaś konkretnym bloku: 17 lokali zajmują rodziny narodowości polskiej, 14 lokali zajmują rodziny narodowości romskiej.

Odnośnie zarzutu nieprzystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych pozwany wskazał, że przepisy prawa nie wymagają aby lokal socjalny był specjalnie przystosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej a niezależnie wskazał, iż powódka A. O. posiada jedynie umiarkowany stopień niepełnosprawności i nie jest to niepełnosprawność ruchowa.

Pozwany zwracał również uwagę, że powód P. M. jest współwłaścicielem nieruchomości w B., co oczywiście nie wskazuje na kwestionowanie uprawnień powodów do lokalu socjalnego a jedynie pozwany zaznacza, że niewykluczone, że powodowie mają pewne możliwości finansowe na nabycie lokalu lub jego wynajęcie.

Pozwany powołał się na treść art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów i definicję lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 17 maja 2018r. sygn. akt I C 168/17 orzeczono eksmisję obecnych powodów P. M., A. O., M. M. z lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ulicy (...), jednocześnie Sąd orzekł, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego i w związku z powyższym wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Miasto N. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 16 stycznia 2020r. Miasto N. złożyło powodom ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego w N. przy ulicy (...) (...). W związku z powyższym wyrokowi także w zakresie nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) została nadana klauzula wykonalności i tytuł wykonawczy wydano wierzycielowi.

Pismem z dnia 27 stycznia 2020r. powódka A. O. wniosła prośbę o zmianę przyznanego lokalu socjalnego motywując ją złym stanem zdrowia, nieodpowiednim środowiskiem, zagrożeniem demoralizacją, dużą odległością od sklepów.

A. O., jej partner P. M. i ich wspólne dziecko 8 letni syn M. M. są rodziną, mieszkają razem, nadal zajmują lokal mieszkalny przy ulicy (...) o pow. ok. 80 m kw., składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, położony na pierwszym piętrze, który to lokal nie posiada specjalnych przystosowania dla osób niepełnosprawnych.

Powodowie obejrzeni zaproponowany im lokal socjalny przy ulicy (...). Mieszkanie jest położone w bloku na trzecim lub czwartym piętrze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc o łącznej powierzchni użytkowej 48,14 m kw., w tym powierzchni mieszkalnej 32,49 m kw. W lokalu są instalacje umożliwiające korzystanie z zimnej i ciepłej wody, ciepła oraz energii elektrycznej. Stan lokalu i jego standard jest dobry, w każdym razie powodowie nie mają żadnych zastrzeżeń do jego stanu. Nieruchomość, w której znajduje się mieszkanie nie jest położona w peryferyjnej części miasta, jest skomunikowana, przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w pobliżu bloku, niedaleko jest co najmniej jeden sklep spożywczy. W bloku mieszkają rodziny narodowości polskiej i romskiej.

Powodowie odmawiają przyjęcia oferty najmu lokalu socjalnego z uwagi na sąsiedztwo rodzin romskich, co w ich ocenie wpłynie niekorzystnie na stan zdrowia i ogólnie komfort życia, oraz odległość m.in. od Szkoły Podstawowej nr (...) znajdującej się przy ulicy (...), do której uczęszcza małoletni syn oraz do tańszych sklepów, w których dotychczas zaopatrywała się powódka.

Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Stopniu Niepełnosprawności w N. zaliczył powódkę do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Powódka nie pracuje, otrzymuje rentę socjalną, zasiłek pielęgnacyjny i rodzinny. Cierpi na choroby neurologiczne. Jest sprawna ruchowo. Powód P. M., z zawodu technik meblowy, pracuje jako pracownik budowlany, przy pracach wykończeniowych, jest zatrudniany na umowy na czas określony, obecnie jest zatrudniony na okres próbny. Przeważnie zatrudniany był na 1/2 etatu a popołudniami wykonywał prace dorywcze. W ostatnich miesiącach zarabiał około 2.000 zł. miesięcznie. Wraz z bratem jest współwłaścicielem działki o pow. 49 arów położonej w B., zabudowanej domem w stanie surowym, zajmowanym przez matkę i brata i wymagającym dużych nakładów finansowych w celu wyremontowania i zakończenia procesu budowy.

(dowód: wyrok k. 126 akt I C 168/17, oferta najmu k. 13-14, orzeczenie k. 15, pismo k. 16, pismo k. 56, notatka k. 56, zeznania powodów k. 79-80)

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy oraz w oparciu o zeznania powodów.

Stan sprawy jest w zasadzie niesporny. Bezsporne są okoliczności dotyczące stanu lokalu mieszkalnego, zaproponowanego powodom do zawarcia umowy najmu, jego standardu, miejsca położenia. Nie ma podstaw do kwestionowania zeznań powodów, są one dla sądu wiarygodne i spójne.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Art. 14 ust. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, ... stanowi, że gmina, składając ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, poucza osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu – powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.

W art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego określone są wymagania techniczne i powierzchniowe, którym musi odpowiadać lokal socjalny. Lokal ten musi nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m kw., a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m kw., przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Oceny przydatności lokalu do zamieszkania pod względem wyposażenia i stanu technicznego, dokonuje się w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy jednak podkreślić, iż kwestia standardu lokalu zaproponowanego przez pozwanego i jego wyposażenia, nie były przedmiotem sporu i nie były kwestionowane przez powodów. Sami powodowie przyznali, że lokal jest w dobrym stanie, nadaje się do zamieszkania. Mieszkanie przy ulicy (...) jest wyposażone w sprawne instalacje, posiada też odpowiednią powierzchnię, jest ona znacznie większa od ustawowego minimum przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy. Powodowie nie wskazywali nawet aby lokal posiadał obniżony standard.

Przytoczone przez powodów okoliczności związane z nieodpowiadającym im sąsiedztwem i położeniem budynku w znacznej według nich odległości od sklepów i szkoły, nie mogą mieć znaczenia w przedmiotowej sprawie, nie są bowiem cechami kwalifikującymi lokal socjalny. Na marginesie należy dodać, że zaproponowany lokal oczywiście jest położony w innej części miasta niż dotychczas zajmowany przez powodów, niemniej nie znajduje się on na obrzeżach miasta, w

pobliżu jest sklep i przystanek komunikacji miejskiej. Absolutnie na gruncie tego rodzaju spraw nie można rozważać kwestii tego, że w pobliżu proponowanego lokalu znajduje się sklep nieodpowiadający oczekiwaniom najemcy. Podobną konkluzję należy wyciągnąć odnośnie zarzutów najemcy co do sąsiedztwa lokatorów i jego subiektywnego przekonania co do negatywnego wpływu tego sąsiedztwa na komfort mieszkania najemcy.

Argument podawany w uzasadnieniu pozwu, iż lokal nie jest przystosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej jest także chybiony. Standard mieszkania przystosowany dla osób niepełnosprawnych również nie jest wyznacznikiem i warunkiem uznania lokalu za spełniającego kryteria lokalu socjalnego, niezależnie od tego, że powódka nie jest osobą niepełnosprawną ruchowo, nie wiadomo więc jakich udogodnień oczekuje ona w zaproponowanym lokalu socjalnym.

Niezależnie jednak od powyższego sąd wskazuje, że powództwo podlega oddaleniu także z uwagi na brak interesu prawnego – art. 189 k.p.c. w ustaleniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z treści art. 14 ust. 6a cyt. wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, iż w sytuacji gdy doszło do nadania klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu, a z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, bowiem z akt sprawy I C 168/17 wynika, że wydano już wierzycielowi tytuł wykonawczy, to dłużnikowi, który kwestionuje prawidłowość oferty najmu lokalu socjalnego przysługuje powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Powództwo o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. przysługuje dłużnikowi do czasu gdy wierzyciel nie wystąpi z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu jakim jest wyrok eksmisyjny.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji na podstawie przepisów cytowanych w uzasadnieniu.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 102 k.p.c., sąd nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego mając na uwadze trudną sytuację materialną powodów i dodatkowo zdrowotną powódki.

Sędzia

ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie, termin do sporządzenia uzasadnienia proszę liczyć od daty doręczenia s. ref. akt po rozpoznaniu wniosku o zwolnienie od opłaty od uzasadnienia tj. od 22 grudnia 2020r.
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem dor. powódce A. O.,
3. kal. 14 dni.

N. dnia 5 stycznia 2021r.

Sędzia