

Sygn. akt I C 1288/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant : Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. M.**

przeciwko **Gminie M. Ś. z siedzibą w Ś.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu.

Sygn.akt I C 1288/14

UZASADNIENIE

Kierując pozew przeciwko Gminie M. Ś. powódka L. M. wniosła o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego położonego w Ś. cy przy ulicy (...) po zmarłym mężu T. M.. W uzasadnieniu żądania podała, że e e 2008 roku T. M. stał się podnajemcą tego lokalu na czas określony od 1 maja (...) o 31.12.2010r. Mieszkali wówczas razem i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. W listopadzie 2010 roku Komisja w Schronisku (...) w Ś. pozytywnie oceniła ich wkład w utrzymanie lokalu i wystosowano wniosek do U. M. w Ś. , w wyniku czego zawarta została umowa najmu tego lokal z T. M. na okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2013 roku. Powódka zawarła związek małżeński z T. M.. Nadal mieszkali razem w spornym lokalu. T. M. zachorował i nagle zmarł. Powódka nie ma prawa do innego lokalu, zaciągnęła w związku z tym lokalem kredyty na 5 lat i nie stać ja na wynajęcie innego lokalu, a utrata tego lokalu grozi jej bezdomnością.

Strona pozwana odmówiła przepisania lokalu na powódkę , dając możliwość ubiegania się przed sądem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego do w/w/ lokalu, Powódka ubiegała się o świadczenie kompensacyjne dla nauczycieli, lecz aktualnie ZUS jej odmówił, ale jeśli uzyska takie prawo jej dochody będą mieściły się w kryteriach do zamieszkiwania w lokalu socjalnym. Po śmierci T. M. 2 lata chorowała , starała się o rentę, ale otrzymała odmowę. Od 2006 roku choruje na nerwice lękową a w tym lokalu czuje się bezpiecznie.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Zarzuciła, że na podstawie art. 691 k.c. powódka nie może wstąpić w stosunek najmu lokali socjalnego, zaś umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą , która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy. Poza tym umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, a po upływie jej okresu można ją przedłużyć na następny okres, jeśli najemca nadal znajduje się w trudnej sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie śmierci najemcy lokalu

socjalnego zamieszkujące z nim osoby bliskie będą uprawnione do zamieszkiwania w lokalu jedynie w sytuacji gdy same spełniają wymagania dot. otrzymania lokalu socjalnego .

Sad ustalił następujący stan faktyczny.

Od 2007 roku powódka L. M. (poprzednio P.) była związana z T. M.. Wcześniej rozwiodła się ze swoim mężem ,z którym mieszkała w jego służbowym mieszkaniu . Na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 20.12.2010 roku w dniu 27 października 2010 roku została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) składającego się z 1 pokoju, kuchni i innych pomieszczeń o pow. 33,29 m2 - na okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku. Pomiędzy (...) M. a strona powodową. T. M. pozostawał w nieformalnym związku z powódka L. M. i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe w tym lokalu, jeszcze wtedy , gdy formalnym posiadaczem tego lokalu było S. B. A. w Ś. a T. M. był podnajemca tego lokalu na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2008 roku . Na urządzenie się w tym mieszkaniu i na leczenie powódka zaciągała kredyty , albowiem T. M. miał wieloletnie zadłużenia alimentacyjne, ponadto za pobyt w Schronisku (...) mężczyzn im. Ś. B.A. w Ś., toczyło się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne.

Dowód: umowa podnajmu z dnia 30.04.2008 roku w koszulce k. 87 , umowa najmu j. w. zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 09 grudnia 2014 roku., rachunek. K. 57, zajecie komornicze k. 58, umowa kredytowa k. 60, k. 62, 68, 69, 74 rachunek k. 61, 63, 64, faktury k. 65- 67, pokwitowanie k. 66. Rachunki i pokwitowania k. 73, zeznania świadków M. R. , B. Ś. i J. S. złożone na rozprawie w dniu 4 listopada 2014 r.

W dniu 18 stycznia 2011 roku powódka ,nosząca nazwisko P. i T. M. sformalizowali swój związek i zawarli małżeństwo. Małżonkowie pozostali przy swoich dotychczasowych nazwiskach

Dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa . k. 13 .

W dniu (...) T. M. zmarł

Dowód: odpis aktu zgonu k. 14 .

Od śmierci T. M. powódka nadal mieszka w spornym lokalu, ponosi regularnie opłaty czynszowe i opłaca media . w dniu 9.10.2013 roku zaciągnęła kredyt konsolidacyjny . Z powodu schorzeń pozostaje pod opieką Przychodni (...) w Ś., jednorazowo wydaje na leki od 125,76 zł do 295,54 zł

Dowód: zeznania powódki j.w. potwierdzenia wpłat k. 79, umowa kredytowa k. 74, rachunki za leki k. 81-84, zaświadczeni o stanie zdrowia k. 85 , 86, zeznania świadka J. S. złożone na rozprawie w dniu 4 listopada 2014 r.

Decyzją z dnia 18 listopada 2011 roku Kierownik USC w Ś. uwzględnił wniosek powódki i zmieniono jej nazwisko na (...).

Dowód: decyzja Kierownika USC w Ś. k. 15 .

Od 2006 roku powódka leczy się w P. (...) P. we W. z powodu zaburzeń lękowych i adaptacyjnych

Dowód: zaświadczenie wystawione przez lekarz w/w/ Przychodni z dnia 07 kwietnia 2014 roku k. 16.

Pismem z dnia 27 listopada 2013 roku kierowanym do strony pozwanej lokatorzy budynku przy ulicy (...) potwierdzili, że powódka stale przebywa w spornym lokalu i codziennie dojeżdża do pracy we W. , a wcześniej mieszkała i opiekowała się T. M., a nadto, że aktualnie pomaga jej bezrobotny J. B.

Dowód: w/w/ pismo k. 42 d

Powódka L. M. jest zatrudniona jw. Gimnazjum nr 1 we W. jako nauczyciel. W okresie 2010 -2011 przebywała na urlopie zdrowotnym . Po roku pracy ponownie poszła na taki urlop, nie uzyskała prawa do renty Wpadła w depresję , ma chore stawy . W okresie od 1.09.2011 roku do 30.11.2011 roku zarabiała miesięcznie od 2 154,50 zł do 3 060 zł , w okresie od 1.11.2013 roku do 31.01,2014 roku uzyskała wynagrodzenie w wysokości 3 131,95 zł miesięcznie brutto . Dwukrotnie ubiegała się o świadczeniem kompensacyjne dla nauczycieli

Dowód. Zaświadczenie w/w/ Gimnazjum z 5.09.2014, z 26.02.2014 r., decyzja ZUs z dnia 18 lipca 2014 roku o odmowie prawa do nauczycielskiego świadczenia kompensacyjnego w kosztulce k. 43 ., zeznania powódki j.w.

J. B. został uznany za osobę bezrobotną decyzjami S. (...) z dnia 9.03.2011 roku od dnia 09 marca 211 roku i z dnia 27.10.201r oku – od dnia 27.10.2014 r.

Dowód: zaświadczenia w kosztulce k. 43 .

W dniu 06 grudnia 2014 roku powódka zawarła związek małżeński z J. B. , z którym zamieszkuje w spornym lokalu . Sporny lokal jest ich centrum życiowym . Jej mąż jest nadal bezrobotny , jej wynagrodzenie jest ich jedynym źródłem utrzymania . W 2013 roku stała się o zawarcie z nią umowy najmu spornego lokalu socjalnego, ale otrzymała odmowę.

Dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa w kosztulce k. 87, zeznania powódki j.w. pismo pozwanej do powódki z dnia 16.12.2013 roku k. 8 .

Zgodnie z przepisami Uchwały R. M.w Ś. z dnia (...) roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś. lokale socjalne mogą być wynajmowane tylko na czas oznaczony. Kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu socjalnego, to a) udokumentowany średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

b) udokumentowany średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

Pierwszeństwo do zawarcia takiej umowy mają osoby (rodziny) które:

- utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru, rozbiórko budynku lub uznania dotychczasowego lokalu za niezamieszany - opuszczaj dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały

- pochodzą ze Ś. i wychowywały się w zawodowych rodzinach zastępczych, a związku z uzyskaniem pełnoletniości i następuje ich usamodzielnienie i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały

- nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego

- spełniają następujące kryteria dochodowe :

a) udokumentowany średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

b) udokumentowany średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

- zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do uch. poprawy, tj. na 1 osobę uprawniona przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub na 1 izbę mieszkalną przypada statystycznie 5 osób i więcej

- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta oraz w innej miejscowości na terenie powiatu (...)

- zamieszkują w Ś. co najmniej od 5 lat.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata . Można ją przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej j zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód: tekst w/w/ uchwały k. 49- 56.

Powyższe ustalenia zostały poczynione w oparciu o w/w/ dokumenty, zeznania świadków i przesłuchania powódki , które w zakresie poczynionych wyżej ustaleń nie budzą wątpliwości i mają odzwierciedlenie w przedstawionych przez powódkę dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych.

Sąd zważył.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak sąd ustalił nawiązanie stosunku najmu spornego lokalu socjalnego nastąpiło w czasie, gdy powódka nie pozostawała formalnie w związku małżeńskim z T. M., a zatem nie ma zastosowania przepis art. art. 680¹. § 1. I 2 k.c. zgodnie z którym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa albo rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej, a ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny..

Niemniej jednak stosownie do treści przepisu art. 28¹ prawa rodzinnego i opiekuńczego , z chwilą zawarcia małżeństwa z T. M. powódka nabyła prawo do tego mieszkania . Jednakże umowa najmu tego lokalu jako zawarta na czas oznaczony, wygasła w dniu 31 grudnia 2013 roku .

Z przepisu art. 20 ust. 2 u.o.p.l. wynika, że **lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony**. W ocenie sądu brak jest podstaw do ustalenia deklaratywnie ,że strony łączy stosunek najmu tego konkretnego lokalu socjalnego , albowiem brak jest podstaw prawnych, zwłaszcza ,że zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres także musi być określone cezura czasową. To zatem wyłącznie w gestii Gminy , po uzyskaniu stanowiska komisji mieszkaniowej jest podjęcie decyzji o skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego uprawnionym do tego osobom.

Sąd zauważa, że z racji swoich dochodów przekraczających kryteria ustalone w uchwale R. G. powódka nie spełniała tego kryterium w 2013 roku i dlatego m.in. otrzymała odmowę. Nie spełnia ona nadal kryteria dochodowego , skoro wg Komunikatu Prezesa GUS najniższa emerytura w 2014 roku wynosiła 844,45 zł .

Powódka domagała się ustalenia ,że wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu po zmarłym mężu T. M.. Jak słusznie zarzuciła strona pozwana do lokali socjalnych nie ma zastosowania przepis art. **691 § 1 k.c. Stanowisko to potwierdził m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 września 2010 roku IIICZP 51/10 (LEX 602460) ,w której stwierdził, że Na podstawie art. 691 § 1 k.c. nie można wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).**

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia powództwa orzeczono jak w pkt.I sentencji wyroku.

Biorąc pod uwagę szczególnie trudną sytuację materialną powódki , na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu .