

Sygnatura akt I C 1447/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16-01-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 02-01-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko G. W.

o nakazanie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1512/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 18 października 2013 r. powód J. P. domagał się nakazania stronie pozwanej G. W. nawiązania z powodem stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że najemcą w/w lokalu była do śmierci w dniu 29 września 2012 r. A. S. (1). Powód zamieszkuje w tym lokalu i jest tam zameldowany razem z żoną Z. i synem Ł.. Nie posiada zaległości czynszowych. Dochody jego rodziny nie przekraczają ustalonego kryterium dochodowego. W związku z tym powód spełnia wszystkie przesłanki do zawarcia umowy najmu wskazane w § 16 uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z 21 kwietnia 2005 r. Strona pozwana z jednej strony przyznała, że powód spełnia te kryteria, z drugiej oświadczyła, że w przypadku śmierci najemcy lokalu położonego w centrum miasta, oferuje innych lokal położony poza centrum. Takie stanowisko nie ma jednak uzasadnienia w jakiegokolwiek regulacji.

Powód wskazał ponadto, że we wskazanej uchwale rada miasta wskazała, że w przypadku zbyt dużej powierzchni użytkowej lokalu dotychczas używanego przez zmarłego najemcę, gmina może zaproponować lokal o mniejszej powierzchni. Kryterium powierzchni jest jednak nieostre, co powoduje, że pozwana ma nieograniczoną swobodę w zakresie zawierania umowy najmu z, które spełniły wszystkie pozostałe kryteria określone w uchwale. Kryterium to jest nie tylko nieczytelne, ale także nielogiczne i arbitralnie wyznaczone.

Ponadto powód wskazał, że zarówno, jak i jego żona są osobami starszymi i schorowanymi i z uwagi na stan to nie powinny być narażone na opuszczenie swojego dotychczasowego mieszkania, stanowiącego ich centrum życiowe.

Strona pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że nie zawarła z powodem umowy najmu, albowiem w lokalu dotychczas zajmowanym może zamieszkać inna, większa, rodzina, a nadto, że w przypadku lokalu położonego w centrum W. preferowane jest nie przedłużanie dotychczas istniejącego stosunku najmu. Strona pozwana gotowa była przedstawić powodowi inne lokalizacje, jednak ten stanowczo takiej propozycji odmówił.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...) była do śmierci w dniu 29 września 2012 r. A. S. (1). W umowie najmu wskazano jako osoby uprawnione do zamieszkiwania powoda J. P., ur. 1945, żonę powoda Z. P., ur. 1945 i syna powoda Ł. P., ur 1978. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni 65,97 m²

(dowód: umowa z 20.03.1995 r. – k. 19-26, odpis aktu zgonu A. S. (2) – k. 27)

Powód i jego żona są zameldowani w w/w lokalu od 1976 r., ich syn od 1978 r., osiągają łączne dochody ok. 2700 zł miesięcznie.

(bezsporne – por. wniosek o zawarcie umowy najmu – k. 15)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie stan faktyczny pomiędzy stronami był bezsporny. Kwestią sporną pozostawało natomiast, czy powodowi przysługiwało roszczenie o zawarcie z nim umowy najmu lokal dotychczas zamieszkanego. Twierdził on bowiem, że spełnił wszystkie, poza jednym, kryteria do zawarcia umowy najmu wskazane w § 16 uchwały Rady Miejskiej W.nr (...)z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego G. W.. Kryterium niespełnione, dotyczące powierzchni lokalu, było natomiast niedookreślone w samej uchwale.

Strona pozwana nie kwestionowała, że powód spełnia wszystkie kryteria wskazane w w/w uchwale, poza tzw. kryterium powierzchniowym.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd stwierdził, że powodowi nie przysługuje roszczenie o zawarcie z nim umowy najmu, podziеляjąc w tym zakresie stanowisko wyrażone w uchwale SN z 25 czerwca 2008 r. (III CZP 37/08), w której wskazano, że „uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy 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 stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale”.

Należy podkreślić, że własność lokalu komunalnego przysługująca gminie podlega ochronie konstytucyjnej wskazanej w art. 64 Konstytucji RP, co oznacza m.in., że może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Takie ograniczenie w stosunku do zasobu komunalnego wskazane jest w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w którym przesądza się ogólnie cel mieszkaniowego zasobu gminy. Jest nim poza dostarczaniem lokali zamiennych i socjalnych, także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zaspokajanie takich potrzeb następuje na zasadach wskazanych szczegółowo w uchwale wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 i 3 cytowanej uchwały, jednak zasady te służą przede wszystkim prowadzeniu racjonalnej polityki mieszkaniowej. W szczególności gmina ma prawo decydować, czy dany lokal pozostanie w jej mieszkaniowym zasobie, czy też jego przeznaczenie ulegnie zmianie. W świetle art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ulega wątpliwości, że gminie zagwarantowano prawo sprzedaży takiego lokalu.

Należy podkreślić, że powód może zwrócić się o wynajęcie lokalu komunalnego na zasadach ogólnych wskazanych w § 4 cytowanej uchwały. Wynajęcie lokalu z pominięciem zasad ogólnych, np. na podstawie § 16 uchwały ma charakter preferencyjny w stosunku do innych osób oczekujących na lokal i w związku z tym może być pozostawione do właścicielskiego uznania G. (które nie ma nic wspólnego z sugerowaną w uzasadnieniu pozwu swobodą organu administracyjnego). W uchwale z 21 kwietnia 2005 r. wprost zresztą wskazano, że może ona (a więc nie ma obowiązku)

zawrzeć umowę najmu z osobą spełniającą kryteria wskazane w uchwale. W świetle art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie ulega wątpliwości, że taka decyzja może podlegać jedynie kontroli społecznej.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że racjonalne jest podjęcie takiej decyzji z odwołaniem się do kryterium powierzchni lokalu. Strona pozwana wyjaśniała w korespondencji z powodem (por. k. 41), że posiłkuje się w tym zakresie regulacją ustawy o dodatkach mieszkaniowych. W art. 5 ust. 1 pkt 3 tej ustawy jako powierzchnię normatywną wskazano 45 m² - dla 3 osób. Wypada zauważyć, że wskazany normatyw określono w celu racjonalizacji pomocy dla osób o niskich dochodach, co koresponduje z celem wskazanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Powód z rodziną zajmuje lokal znacznie większy, który mógłby służyć rodzinie wielodzietnej.

Jednak jeszcze istotniejsze wydaje się prawo pozwanego do niewynajmowania lokalu w ogóle, gwarantowane przepisem art. 64 Konstytucji RP. Należy podkreślić, że strona pozwana ma prawo kształtować zasób mieszkaniowy w sposób uwzględniający także inne cele nałożone na nią ustawami szczegółowymi. Z tego punktu widzenia korzystna może być sprzedaż spornego lokalu, lub jego przekształcenie w lokal użytkowy. Mając na uwadze położenie lokalu w centrum miasta byłoby to działanie racjonalne.

Wypada zauważyć, że strona pozwana nie uchylała się od zaproponowania powodowi innego lokalu, jednak ten, także na rozprawie w rozpoznawanej sprawie, taką propozycję odrzucił. Tymczasem zmiana lokalu na inny byłaby w przypadku rodziny powoda rozwiązaniem najlepszym, uwzględniającym tak interes indywidualny, jak i interes społeczności. Należy podkreślić, że pozwany nie miał zamiaru pozbawić powoda jakiegokolwiek lokalu, a jedynie lokalu dotychczas zajmowanego. Powód zdawał się przy tym zapominać, że i tak przez wiele lat mógł korzystać z niego na warunkach korzystniejszych od warunków rynkowych, a więc uprzywilejowanych. Próba pozbawienia go (i to w niewielkim stopniu) dotychczasowego przywileju nie ma nic wspólnego z naruszaniem zasad etycznych i uczciwego postępowania, jak to sugeruje przesadnie uzasadnienie pozwu.

Wobec powyższego powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz pozwanego kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.