

Sygn. akt: I. C. 533/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2012 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Izabela Sadłowska</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>St.sekr.sąd. Edyta Orchowska</b>

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2012 r. w Suwałkach na rozprawie

sprawy z powództwa **J. L., I. L.**

**przeciwko Gminie Miejskiej S. - Zarządu (...) w S.**

**o ustalenie**

Oddala powództwo.

SSR Izabela Sadłowska

Sygn. akt I.C. 533/12

## UZASADNIENIE

Powód J. L. wystąpił przeciwko Gminie Miejskiej S. – Zarządowi (...) z pozwem o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w S., powstałego na mocy umowy najmu z dnia 19 września 2008 roku pomiędzy Zarządem (...), jako wynajmującym, a I. i J. małż. L..

W uzasadnieniu żądania powód podał, iż wspólnie z żoną oraz małoletnią córką, która jest w ciąży zamieszkuje przedmiotowy lokal mieszkalny od daty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana odmówiła zawarcia kolejnej umowy najmu podnosząc, iż przewyższają oni kryterium dochodowe określone w §4 załącznika do Uchwały Nr XI/91/2011 Rady M. w S. z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej S..

Pozwana Gmina Miejska S. – Zarząd (...) w S. nie uznała powództwa i domagała się jego oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swe stanowisko w sprawie podała, iż umowa na którą powołuje się powód wygasła, i powodowi nie przysługuje roszczenie o zawarcie z nim umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana Gmina zamierza wytoczyć pozew o eksmisję i jest prawdopodobne, że w wyroku Sąd przyzna pozwanym prawo do lokalu socjalnego.

Na wniosek powoda złożony na rozprawie w dniu 28 czerwca 2012r, (k.22 akt sprawy) w trybie art. 195 kpc Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze powódki I. L., która w całości przychyliła się do stanowiska reprezentowanego przez powoda.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2007 roku w sprawie I.C. 98/07 nakazał J. L., I. L. i P. L. aby opróżnili i wydali Gminie Miejskiej S. - Zarządowi (...) w S. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd ustalił, iż rodzinie L. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia im przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższe orzeczenie uprawomocniło się w dniu 25.05.2007r. (dowód: wyrok w aktach sprawy I.C. 98/07 k.44).

W dniu 19.09.2008 roku Gmina Miejska S. – Zarząd (...) w S. zawarła z I. i J. małż. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...). Z treści umowy wynika, iż jej przedmiotem jest lokal socjalny położony w S. przy ul. (...) o powierzchni 34,90m<sup>2</sup>, w tym mieszkalnej (...)m<sup>2</sup>. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcami ma prawo P. L.. Umowa została zawarta na czas określony tj. do 30 kwietnia 2010 roku (dowód: umowa k. 6 (koperta)). Do dnia dzisiejszego rodzina L. zajmuje przedmiotowy lokal (okoliczność bezsporna).

J. L. w piśmie z dnia 13 lutego 2012 roku wystąpił do Zarządu (...) w S. z prośbą o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego zajmowanego przez niego i jego rodzinę. W piśmie z dnia 24 lutego 2012 roku uzyskał on informację, iż umowa nie może zostać przedłużona na następny okres z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego zawartego w §4 załącznika do Uchwały Nr XI/91/2011 Rady Miejskiej w S. z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej S.. W gospodarstwie wieloosobowym dochód na jednego członka rodziny nie powinien przekraczać 50% najniższej emerytury tj. 364,09 zł, a w ich przypadku kształtuje się on na poziomie 455,56 złotych, zaś w marcu 2012 roku dochód ten wyniósł jeszcze więcej tj. 681,08 zł. W związku (...) wystąpił o opróżnienie i wydanie mu wraz z kluczami przedmiotowego lokalu (dowód: pisma (...) z dnia 24.02.2012r. i 27.03.2012r.).

Dochód uzyskiwany przez J. L. to kwota 2.940, 69 złotych (brutto), czyli 2.115,49 złotych (netto) przy założeniu, iż gospodarstwo domowe składa się z 3 osób przekracza on 50% najniższej emerytury, która aktualnie wynosi 799,18 złotych (dowód: zaświadczenie o dochodach z dnia 11 maja 2012 roku k.6 (koperta)).

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgłoszone przez powodów żądanie ze swej istoty należy do kategorii powództw o ustalenie, do którego nawiązuje art. 189 kpc. Zgodnie z powoływanym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W wypadku wystąpienia z żądaniem znajdującym oparcie w przywołanym przepisie podstawową kwestią podlegającą rozstrzygnięciu Sądu jest zatem istnienie interesu prawnego po stronie zgłaszającego żądanie. Dopiero ustalenie, iż interes taki zachodzi uzasadnia dokonanie dalszej merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia.

Zauważyć w tym miejscu należy, że przez "interes prawny" w znaczeniu art. 189 k.p.c. rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze prawnej czy też, inaczej rzecz ujmując, potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej. Udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony tej żądającego, interes prawny w jej uzyskaniu rzeczywiście zachodzi (w tym zakresie por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie sygn. akt I ACa 1046/98 opubl. w OSA z roku 1999 Nr 11-12, poz. 49, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 maja 2000 r. sygn. akt V CKN 29/00 opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX nr 52427).

W okolicznościach sprawy niniejszej istnienie po stronie powodów interesu prawnego w dochodzeniu zgłoszonego żądania uznał Sąd za niewątpliwe. Pozwana kwestionuje bowiem prawo powodów do zajmowania szczegółowo opisanego w pozwie lokalu – co wynika jednoznacznie z treści pisma z dnia 24.02.2012r. i z dnia 27.03.2012 r. załączonego do pozwu (k. 6 (koperta)) i stanowiska prezentowanego w toku niniejszego procesu.

Rozstrzygając na korzyść powodów kwestię istnienia po ich stronie interesu prawnego, ocenić jeszcze należało zasadność zgłoszonego przez nich żądania - w kontekście obowiązujących przepisów.

Zgodnie z treścią art. 22 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005 roku nr 31 poz. 266 z późn. zm.) z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony (art.23 ust.1 cytowanej powyżej ustawy).

Takowa też sytuacja miała miejsce w sprawie niniejszej. Strony łączyła umowa najmu lokalu socjalnego wskazanego w pozwie w okresie od dnia 19.09.2009 roku do dnia 30 kwietnia 2010 roku. W związku z powyższym przyjąć należało, iż umowa ta wygasła w dniu 30 kwietnia 2010 roku i od tego momentu pozwani zajmują lokal socjalny bez tytułu prawnego. Nie łączy ich już zatem żadna umowa dlatego też Sąd nie mógł orzec w sprawie niniejszej, iż w dalszym ciągu istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w S., powstały na mocy umowy najmu z dnia 19 września 2008 roku pomiędzy Zarząd (...), jako wynajmującym, a I. i J. małż. L.. Brak jest również przepisów prawa w oparciu o które Sąd mógłby zobowiązać Gminę S. – Zarząd (...) w S. do nakazania jej zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu socjalnego z najemcami. Decyzja w przedmiocie zawarcia takiej umowy przysługuje bowiem wyłącznie Gminie a nie Sądowi.

Marginalnie wskazać należy, iż umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 (a więc jako osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie) (art.23 ust.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Zgodnie z §4 Uchwały Nr XI/91/2011 Rady Miejskiej w S. z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej S. (publikowanej w dzienniku Urzędowym Województwa (...) z roku 2011 nr 197 poz. 2395) Za spełniających kryteria dochodowe do uzyskania najmu lokalu socjalnego uznaje się osoby nieprzekraczające 50 procent dochodu ustalonego w § 2 uchwały. Chodzi tutaj o dochód dotyczący najniższej emerytury, która aktualnie wynosi 799,18 złotych. Z kolei dochód w rozumieniu powyższej Uchwały to dochód zdefiniowany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 roku nr 71 poz. 734).

Zatem za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r. (art. 3 ust.3 cytowanej Ustawy).

W sprawie niniejszej wątpliwości Sądu nie budził fakt, iż dochód o którym mowa powyżej a uzyskiwany przez J. L. czyli 2.940, 69 złotych (brutto), tj. 2.115,49 złotych (netto) przekracza 50% najniższej emerytury. Bez znaczenia dla wysokości dochodu jest w tym przypadku okoliczność, iż wynagrodzenie to jest de facto mniejsze z uwagi na dokonywane potrącenie komornicze.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSR Izabela Sadłowska