

Sygn. akt X C 3694/17

UZASADNIENIE

Powodowie R. W. (1) i R. W. (2) wnieśli przeciwko Gminie O. (vide k.80) o ustalenie prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że postanowieniem z dnia 10 listopada 2016 r., w sprawie prowadzonej pod sygn. akt X Co 804/15, Sąd Rejonowy w Olsztynie przysądził na rzecz nabywcy E. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...) o powierzchni 47,9 m² znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę 151 000 zł, w punkcie II postanowienia Sąd nakazał powodom R. W. (1) i R. W. (2), aby wydali nabywcy w/w prawo do lokalu socjalnego.

Powodowie podnieśli, że są osobami starszymi, schorowanymi, powód z orzeczeniem I stopnia niepełnosprawności. Ich sytuacja zdrowotna i majątkowa uzasadnia przyznanie prawa do lokalu socjalnego. (k. 2-3)

Pozwana Gmina O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powództwo w niniejszej sprawie winno być oddalone albowiem powodowie nie wykazali interesu prawnego w jego wytoczeniu, a ich prawo nie zostało naruszone. Zarzuciła, że roszczenie objęte pozvem nie znajduje podstawy materialnoprawnej. Orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego może nastąpić wyłącznie w oparciu o przepisy art. 14 i 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, późniejsze orzekanie w tym przedmiocie uznać należy za niedopuszczalne. W jej ocenie pozwana nie może być obciążana konsekwencjami dotychczasowych, świadomych wyborów życiowych powodów, bowiem winni liczyć się z ich konsekwencjami. Gmina nie ma obowiązku zabezpieczenia lokali każdemu z jej mieszkańców, którzy w pierwszej kolejności winni zabezpieczać je swoim staraniem i na własny koszt. Brak jest przeszkód by powodowie ubiegali się o przydział lokalu komunalnego lub wynajęli lokal na wolnym rynku. (k. 67-68)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie zajmują lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...) o powierzchni 47,9 m².

(bezsporne, nadto dowód z zeznań powódki R. W. (2) – k. 81)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 10 listopada 2016 r., w sprawie egzekucyjnej prowadzonej pod sygn. akt X Co 804/15, Sąd Rejonowy w Olsztynie przysądził na rzecz nabywcy E. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...) o powierzchni 47,9 m² znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę 151 000 zł. W punkcie II postanowienia Sąd nakazał powodom R. W. (1) i R. W. (2), aby wydali nabywcy w/w prawo do lokalu mieszkalnego.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 10 listopada 2016 r., w sprawie X Co 804/15 – w aktach Sądu Rejonowego w Olsztynie, X Co 804/15)

Nabywca nieruchomości zajmowanej przez powodów, wzywał ich do opuszczenia lokalu ustnie i pisemnie. Nie wszczęto przeciwko powodom postępowania egzekucyjnego w przedmiocie wydania nieruchomości opisanej pozvem.

(dowód z zeznań powódki R. W. (2) – k. 81)

Pozew złożony przez nabywcę nieruchomości przeciwko R. W. (1) i R. W. (2) o opróżnienie lokalu, w sprawie zarejestrowanej pod sygn. X C 1114/17, został odrzucony.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 10 sierpnia 2017 r., w sprawie X C 1114/17 – k. 37 akt X C 1114/17)

Powód jest osobą niepełnosprawną, o znacznym stopniu niepełnosprawności. Z uwagi na stan zdrowia, w tym przebyte udar niedokrwienny mózgu, jest niezdolny do pracy, wymaga stałej opieki osób trzecich.

(dowód: karta informacyjna leczenia szpitalnego – k. 13-16, wynik badania – k. 19, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 34)

Powódka R. W. (2) w 2017 r. doznała zawału mięśnia sercowego, stale przyjmuje leki, znajduje się pod opieką poradni kardiologicznej

(dowód: karta informacyjna leczenia szpitalnego – k. 6-9, opis zabiegu – k. 10, zaświadczenia lekarskie – k. 12-13)

Powodowie otrzymują świadczenia emerytalne w wysokości po ok. 900 zł.

(dowód: zaświadczenie ZUS – k. 36, dowód z zeznać powódki R. W. (2) – k. 81, oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania – k. 46-50, 54-58)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego roszczenie powodów nie zasługiwało na uwzględnienie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na dokumentach przedłożonych w sprawie oraz dokumentów w aktach sprawy X C 1114/17 i X Co 804/15 Sądu Rejonowego w Olsztynie, których wiarygodność nie została podważona przez żadną ze stron i nie budziła wątpliwości Sądu. Zeznania powódki znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, pozwany nie kwestionował ich prawdziwości.

W przedmiotowej sprawie powodowie wywodzili swe roszczenie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego (vide k.76), w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l), (Dz.U.2016.1610 j.t.). Zgodnie z treścią art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. u.o.p.l, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Z literalnego brzmienia przepisu wynika, że roszczenie oparte na jego treści realizuje się wyłącznie w toku postępowania eksmisyjnego.

Wyjątek od w/w trybu orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego przewiduje art. 35 u.o.p.l. Przepis ten dotyczy jednak tylko osób, którym przysługuje, zgodnie z art. 14 tej ustawy uprawnienie do lokalu socjalnego, wobec których orzeczeniem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną orzeczono nakaz opróżnienia lokalu, a orzeczenie lub decyzja zapadły przed wejściem w życie u.o.p.l. i orzeczenie to lub decyzja nie zostały przed tą datą wykonane. Mając na uwadze, że ustawa o ochronie prawa lokatorów weszła w życie 10 lipca 2001 r., przepis art. 35 tej ustawy nie znajduje zastosowania do powodów, wobec których nakaz opuszczenia zajmowanego przez nich lokalu wynika z postanowienia wydanego w dniu 10 listopada 2016 r.

W myśl art. 999 § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń, bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art.791 stosuje się odpowiednio.

W wyroku z dnia 19.11.2009 r., IV CSK 238/09, OSNC 2010, nr 5, poz.80 Sąd Najwyższy stwierdził, że o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd nie orzeka w postanowieniu o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydanym w postępowaniu egzekucyjnym.

Wobec nieprzeprowadzania postępowania w sprawie o opuszczenie lokalu nie istniałaby możliwość zbadania czy były lokator spełnia przesłanki do przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Odrębna kwestią jest jednak ochrona praw osób, które są obowiązane do opróżnienia lokalu na podstawie postanowienia o przysadzeniu własności w postępowaniu egzekucyjnym które w świetle art.14 ust.3-4 u.o.p.l. byłyby do lokalu socjalnego.

Zgodnie zaś z przepisem art.791§ 3 zd.1 kpc przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie praw lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela.

W konsekwencji, za Sądem Najwyższym, uznać należy że dłużnik mający status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2016, poz. 1610), przeciwko któremu zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art.999 § 1 kpc w brzmieniu obowiązującym po dniu 3 maja 2012 r., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 75/17, LEX nr 2405313). Tożsame stanowisko wyraził Sąd Okręgowy dla Warszawy-Praga w wyroku z dnia 30.09.2013 r. (IV Ca 1597/12, orzeczenia.ms.gov.pl) w uzasadnieniu którego stwierdził, że także w czasie postępowania egzekucyjnego prowadzonego na podstawie art.999 kpc były lokator może wystąpić z żądaniem ustalenia prawa do lokalu socjalnego.

Legitymacja do poszukiwania ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. przysługuje każdemu, kto twierdzi, że ma interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa. Za takowy interes prawny uznać należy sytuację, w której zachodzi niepewność stanu prawnego lub prawa, przy czym niepewność ta powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko według odczucia wnioskodawcy (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1983 r., I PRN 189/83, OSNC 1984/7/121).

W takim rozumieniu interesu prawnego, przyjmując należy że roszczenie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. aktualizuje się wtedy, gdy przeciwko dłużnikowi zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. Wówczas osoba objęta egzekucją powinna podnieść zarzut, że przysługuje jej prawo do ustalenia przez sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego ze skutkiem wstrzymania egzekucji opróżnienia lokalu (tak: M. W., (...) 2016, nr 6).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, zauważyć należy, że przeciwko powodom w chwili wyrokowania nie toczy się postępowanie egzekucyjne w przedmiocie opróżnienia zajmowanego lokalu. Jak wskazała powódka, nabywca nieruchomości nie informował ich choćby o chęci wszczęcia takiego postępowania.

Ostatecznie zatem, na podstawie przywołanych przepisów, w oparciu o poczynione rozważania, stwierdzić należy że powodom co do zasady może przysługiwać ochrona prawna w oparciu o treść art. 189 k.p.c., która jednak zaktualizuje się dopiero w chwili obiektywnego zagrożenia ich prawa, w postaci wszczęcia przeciwko nim postępowania egzekucyjnego w przedmiocie opróżnienia zajmowanego lokalu, a ponieważ w chwili wyrokowania takowe się nie toczy, powództwo jako przedwczesne należało oddalić. (pkt I wyroku)

Mając na uwadze trudną sytuację materialną i zdrowotną powodów, na podstawie art. 102 k.p.c., Sąd nie obciążył powodów kosztami procesu. (pkt II wyroku)

SSR Katarzyna Jerka

z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

O., 20.03.2018 г.