

**Sygn. akt I C 1788/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

Protokolant: Małgorzata Małecka

po rozpoznaniu w dniu 10.04.2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa E. T.

przeciwko P. Z., Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, iż powodowi E. T. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

II. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) do czasu przedłożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego,

III. oddala powództwo w stosunku do pozwanego P. Z., jednocześnie odstępując od obciążania powoda kosztami procesu na rzecz pozwanego P. Z..

SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

Sygn. akt IC 1788/16

## UZASADNIENIE

Powód E. T. wniósł przeciwko P. Z. pozew, w którym domagał się m. in. (punkty 2 i 3 pozwu) ustalenia, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego oraz nakazania wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W uzasadnieniu tych żądań powód wskazał, iż zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym w G. przy ul. (...), którego to lokalu właścicielem stał się pozwany. Komornik wezwał powoda do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu, w terminie do dnia 1 sierpnia 2016 r. pod rygorem opróżnienia w drodze przymusowej egzekucji. Powód jest emerytem i osobą niepełnosprawną, co oznacza, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

Sprawę zarejestrowano pierwotnie pod sygn. akt I C 1047/16, jednakże powództwo w ww. zakresie wyłączono do odrębnego (niniejszego) postępowania.

Pozwany P. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko zakwestionował swoją legitymację bierną wskazując, że na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności, wydanego przez tut. sąd w dniu 17 marca 2015 r., nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w którym zamieszkuje powód, jednak dokonał tego na rachunek spółki (...) sp. z o.o. w G., z którą zawarł uprzednio umowę zlecenia fiducjarnego nabycia przedmiotowego prawa. Z kolei spółka ta, przeniosła swoje prawa i obowiązki wynikające z umowy zlecenia na (...) Fundusz Mieszkaniowy sp. z o.o. w

G.. W wykonaniu umowy zlecenia fiducyjnego nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozwany przeniósł na tę ostatnią spółkę przedmiotowe prawo. Spółka (...) została z kolei przejęta przez (...) sp. z o.o. w G.. Pozwany aktualnie prowadzi postępowanie egzekucyjne oraz stara się opróżnić sporny lokal, bowiem nie stracił statusu nabywcy lokalu, więc tylko jemu przysługuje prawo do prowadzenia eksmisji powoda.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 12 stycznia 2018 r., na wniosek ustanowionego dla powoda pełnomocnika z urzędu, Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej Gminę M. G..

Pozwana Gmina M. G., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, że ustalenie prawa do lokalu socjalnego możliwe jest jedynie w dwóch przypadkach, wskazanych w art. 14 i art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepisy te nie mają jednak zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem art. 14 stosuje się wyłącznie w sprawach o nakazanie opróżnienia lokalu, natomiast art. 35 ma zastosowanie w sytuacji, gdy orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu zapadło przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przed dniem 10 lipca 2011 roku. Nadto powodowi nie przysługuje status lokatora, bowiem utracił spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu, a z lokalu korzysta obecnie bez tytułu prawnego, bez zgody i wbrew woli właściciela. Co więcej - powód może ubiegać się o najem lokalu z zasobów gminnych na zasadach ogólnych i z tej możliwości skorzystał składając wniosek o najem lokalu mieszkalnego. Powód zostanie wpisany na wykaz osób uprawnionych i zakwalifikowany do najmu lokalu mieszkalnego (nie socjalnego) z tytułu niskich dochodów.

#### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powód E. T. mieszka w lokalu nr (...), położonym w G. przy ul. (...). Spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu przysługiwało powodowi do września 2015 r., lecz wskutek prowadzonego przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 17 marca 2015 r. (sygn. akt XIII 1 Co 6074/12) prawo to zostało przysądzone P. Z.. Na podstawie tego tytułu wykonawczego toczy się przeciwko E. T. postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu mieszkalnego /bezsporne, nadto: wezwanie do dobrowolnego wykonania obowiązku - k. 11, zarządzenie o zniesieniu terminu eksmisji - k. 41, pismo (...) M. z 12. 02. 2018 r. - k. 88/.

Pozwany P. Z. w dniu 10 lutego 2017 r. przeniósł spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu na (...) Fundusz Mieszkaniowy Sp. z o.o. w G.. W dniu 14 września 2017 r. spółka ta, na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. została przejęta przez (...) sp. z o. o. w G. /bezsporne, nadto: pismo (...) M. z 1. 12. 2017 r. - k. 55, umowa przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa - k. 66-71, odpis pełny z KRS - k. 72-76/.

E. T. ma 90 lat, nie ma żony ani dzieci. Jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, z uwagi na choroby narządu wzroku oraz układu oddechowego i krążenia, a także (w stopniu umiarkowanym) z uwagi na choroby neurologiczne. Powód cierpi na przewlekłą chorobę układu krążenia (nadciśnienie tętnicze, napadowe migotanie przedsionków, przewlekła niewydolność serca), a także inne schorzenia, m. in. chorobę refluksową, zwyrodnienie kolan, miażdżycę, ma problemy z chodzeniem. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego wysokości 988,09 zł netto. Na leki wydaje miesięcznie ok. 200 zł, ponosi koszt energii elektrycznej w wysokości 130 zł za dwa miesiące. Nie dysponuje innym lokalem, do którego mógłby się wyprowadzić /dowód: orzeczenia o stopniu niepełnosprawności - k. 12, 37-38, zaświadczenie lekarskie - k. 13, potwierdzenie wpłaty - k. 14, potwierdzenie odbioru przekazu pocztowego - k. 15, zestawienie opłat mieszkaniowych - k. 39, rozliczenie kosztów zużycia wody - k. 40, przesłuchanie powoda - k. 92 (protokół elektroniczny)/.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Stan faktyczny, który w niniejszej sprawie był w istocie niesporny, Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów, których wiarygodności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a także na podstawie

przesłuchania powoda, który to dowód uznał Sąd za wiarygodny, jako że treść zeznań korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym.

Sporną była natomiast kwestia, które przepisy znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu rację ma pozwana gmina, iż podstawą rozstrzygnięcia nie może być art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponieważ przepis ten dotyczy ustalenia praw do lokalu socjalnego w przypadku, gdy orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu zapadło jeszcze przed dniem wejścia ustawy w życie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Jednakże Sąd nie podziela argumentacji, jakoby zastosowania w nin. sprawie nie miał także art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Co prawda, przepis ten rozumiany literalnie ma zastosowanie w toku postępowania rozpoznawczego, w którym dochodzi do nakazania opróżnienia lokalu, jednakże Sąd nie miał wątpliwości, iż znajduje on zastosowanie również w niniejszej sprawie.

Przede wszystkim należy wziąć pod uwagę, iż postępowanie egzekucyjne o opróżnienie spornego lokalu mieszkalnego toczy się na podstawie tytułu wykonawczego, jakim jest postanowienie Sądu Rejonowego

G. Północ w G. z dnia 17 marca 2015 r. (sygn. akt XIII 1 Co 6074/12) o przysądzeniu własnościowego prawa do tego lokalu na rzecz P. Z.. Jak stanowi art. 999 § 1 k.p.c., w takiej sytuacji przepis art. 791 k.p.c. stosuje się odpowiednio. Z kolei w § 3 tego artykułu ustawodawca stwierdził, m. in. że przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów.

Gdyby zresztą przyjąć argumentację pozwanej gminy, należałoby uznać, iż doszło do sytuacji, w której ustawodawca określił wyłącznie zakres ochrony lokatorów takich lokali, co do których nakaz ich opróżnienia powstał w wyniku postępowania rozpoznawczego, natomiast nie unormował sytuacji, w której nakaz opróżnienia mieszkania wynika z orzeczenia wydanego w postępowaniu egzekucyjnym, z wyjątkiem tych, które wydano przed dniem wejścia w życie ustawy. Zakładając racjonalność ustawodawcy brak takiego unormowania potraktować należy, jako swoiste „niedopatrzenie”, które uprawnia Sąd do zastosowania art. 14 rzeczonyj ustawy przez analogię.

Stanowisko to podzielił także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 r. (III CZP 75/17) wyraził nawet dalej idący pogląd, a mianowicie, 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 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c.

Tym bardziej, więc dłużnik może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. w obecnym stanie prawnym (tj. w przypadku prowadzenia przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w obecnym brzmieniu).

Zasadne będzie także przytoczenie stanowiska Sądu Najwyższego, które wyraził, odnosząc się do ustawy o ochronie praw lokatorów, w swojej uchwale z dnia 13 czerwca 2003 r. (III CZP 40/03): cel ustawy nie byłby osiągnięty, gdyby ochrona zapewniana lokatorom (...) ograniczona była tylko do wypadków orzeczenia o nakazaniu opróżnienia lokalu zapadłych w trybie postępowania procesowego. Zasadnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest prawem konstytucyjnym obywatela (art. 75 ust. 1 Konstytucji). Określona ustawą ochrona praw lokatorów (art. 75 ust. 2 Konstytucji) uzależniona od trybu postępowania cywilnego, w którym zapadło orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu i pozbawienie takiej ochrony lokatorów z tego tylko powodu, że nakaz opróżnienia lokalu wobec nich orzeczono w innym trybie postępowania cywilnego, stanowiłoby niedopuszczalne w demokratycznym państwie ograniczenie w zakresie korzystania z konstytucyjnie zagwarantowanego prawa (art. 31 ust. 3 Konstytucji), naruszałoby zakaz równego traktowania wszystkich przez władze publiczne (art. 32

ust. 1 Konstytucji) i byłyby sprzeczne z istotą demokratycznego państwa prawa, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji).

Sąd nie miał też wątpliwości, że powód jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ustęp 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a więc także osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (por. wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04). Prawo takie powód posiadał aż do momentu powstania tytułu wykonawczego, w oparciu o który prowadzona jest egzekucja, a zatem niewątpliwie status lokatora mu przysługuje.

Zgodnie z art. 14 ustęp 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Wskazać należy, iż powód jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, z orzeczoną niepełnosprawnością, niepracującą, utrzymującą się ze świadczenia emerytalnego, spełnia, więc przesłanki wynikające z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wobec powyższego Sąd ustalił, iż powodowi przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w pkt. I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt. II wyroku.

Równocześnie, w myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wynika z tego, iż pozwanym w sprawie może być gmina natomiast nie osoby fizyczne. Wobec tego na uwzględnienie zasługiwał zarzut dotyczący braku legitymacji procesowej biernej pozwanego P. Z.. Z uwagi na to

powództwo wobec niego podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie III wyroku, odstępując równocześnie od obciążania powoda kosztami procesu na rzecz tego pozwanego - Sąd, na podstawie art. 102 k.p.c., uznał, iż w sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami niniejszego postępowania. W pierwszym rzędzie Sąd miał na uwadze obecną trudną sytuację życiową i majątkową powoda, który jest osobą starszą, schorowaną, z orzeczoną znacznym stopniem niepełnosprawności, nie posiada majątku, a osiągnięte przez niego dochody są niższe od minimum socjalnego, które dla jednoosobowego gospodarstwa emeryckiego wynosi obecnie (dane za rok 2017) 1.124,47 zł miesięcznie (dane Instytutu Pracy i (...)) - na podstawie Uchwały Rady Ministrów nr 165 z 1981 r.).

Ponadto, jak stwierdził w wyroku z dnia 29 kwietnia 2016 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie (sygn. akt I ACa 71/16), w odniesieniu do zasady uszczerpkowej w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje obciążenie strony przegrywającej jedynie kosztów albo nieobciążenie jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 131/12; z dnia 16 stycznia 2013 r., II CZ 154/12). Zalicza się do tych "wypadków" okoliczności związane z przebiegiem postępowania, jak charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, przedawnienie roszczenia, subiektywne przekonanie o zasadności

roszczenia wsparte na obiektywnych podstawach. Zakwalifikowanie konkretnego przypadku, jako "szczególnie uzasadnionego" wymaga rozważenia całości okoliczności sprawy z charakterem sprawy z charakterem sprawy poddanej pod oszacowanie, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego. Zdaniem Sądu przesłanką do zastosowania art. 102 niewątpliwie jest fakt, iż powództwo było, co do zasady słuszne, powód miał podstawy do jego wytoczenia, a początkowe niewłaściwe określenie strony pozwanej mogło wynikać ze słabego rozróżnienia powoda w regulacjach prawnych - należy podkreślić, iż w początkowym etapie postępowania występował on bez pełnomocnika profesjonalnego.

## ZARZĄDZENIE

1. (...). C (...)
2. (...),
3. (...)