

**Sygn. akt VIII Cz 473/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 czerwca 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział VIII Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący : SSO Marek Lewandowski (spr.)**

**Sędziowie : SO Katarzyna Borowy, SO Marek Paczkowski**

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2016 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela Gminy Miasta T. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko dłużnikom T. R. (1), M. R. (1), R. R. (1) i M. R. (2)

na skutek skargi wierzyciela na postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu Dariusza Zimnego z 19 stycznia 2016 r. o odmowie wykonania eksmisji wydane w sprawie Km 155/16

na skutek zażalenia wierzyciela

**na postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu**

**z dnia 10 marca 2016 r.**

**sygn. akt XI Co 69/16**

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

**/SSO Katarzyna Borowy/ /SSO Marek Lewandowski/ /SSO Marek Paczkowski/**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił skargę wierzyciela i obciążył go kosztami postępowania skargowego. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd ten zauważył, że we wniosku egzekucyjnym wierzyciel domagał się wszczęcia postępowania egzekucyjnego polegającego na przeprowadzeniu eksmisji dłużników z lokalu przy ul. (...) w T.. Wierzyciel twierdził, że dłużnikom została złożona oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jednak w wyznaczonym terminie umowy nie zawarli, zatem prawo do lokalu socjalnego wygasło. Postanowieniem z 19 stycznia 2016 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Toruniu Dariusz Zimny odmówił wykonania eksmisji T. R. (1), M. R. (1) i R. R. (1) do czasu wskazania dla dłużników lokalu socjalnego. W uzasadnieniu stwierdził, że wycofanie skierowania do lokalu socjalnego dla dłużników jest sprzeczne z art. 1046 k.p.c. i treścią tytułu wykonawczego. W skardze na powyższe postanowienie wierzyciel domagał się uchylecia go w całości, nakazania komornikowi wykonania czynności przeniesienia dłużników do pomieszczenia tymczasowego oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania skargowego. Zdaniem skarżącego lokal socjalny został dłużnikom wskazany, o czym komornik był poinformowany, jednak dłużnicy w wyznaczonym terminie nie zawarli umowy z gminą, wobec tego uprawnienie do lokalu socjalnego wygasło.

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji ustalił, że do wniosku egzekucyjnego wierzyciel dołączył tytuł egzekucyjny w postaci wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Toruniu z 25 marca 2010 r., sygn. akt I C 176/10, w którym Sąd ten m. in. nakazał pozwanym T. R. (1), M. R. (2), M. R. (1), P. R. i małoletniemu R. R. (1), aby opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w T. przy ul. (...) i wydali go powodowi Gminie Miasta T. Zakładowi Gospodarki Mieszaniowej w T.; ustalił, że pozwanym T. R. (1), M. R. (1) i mał. R. R. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; ustalił, że pozwanym M. R. (2) i P. R. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Tytuł ten został zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

Sąd Rejonowy ustalił także, do wniosku egzekucyjnego wierzyciel dołączył skierowanie do dłużników T. R. (1), M. R. (1) i R. R. (1) celem zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. W skierowaniu zaznaczono, że jest ono wystawione w związku z powyższym tytułem egzekucyjnym oraz wyznaczono termin 3-dniowy od dnia doręczenia do zawarcia umowy najmu wymienionego w nim lokalu socjalnego, a ponadto zawarto pouczenie, że bezskuteczny upływ terminu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego spowoduje, iż prawo do tego lokalu wygaśnie. Wierzyciel przedstawił także kopie zwrotnych poświadczeń odbioru przez dłużników powyższego skierowania.

Przechodząc do oceny zasadności skargi Sąd I instancji przytoczył w pierwszej kolejności treść art. 1046 § 4 k.p.c. i stwierdził, że regulacja nim objęta nie dotyczy tytułów egzekucyjnych, w którym wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu uzależniono od dostarczenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W rozpoznawanej sprawie dłużnicy, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, co do zasady pozostają poza zakresem tego przepisu. Chociaż w pkt 2 wyroku w sprawie I C 176/10 wykonanie eksmisji zostało wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, której dłużnicy nie przyjęli, to z perspektywy art. 1046 § 4 k.p.c. odmowa przyjęcia oferty nie zmienia charakteru tego wyroku, który pozostaje tytułem przyznającym prawo do lokalu socjalnego. W razie zatem złożenia przez Gminę – poza postępowaniem egzekucyjnym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i odmowy jej przyjęcia przez dłużników wyrok eksmisyjny nie może być wykonany według reguł z art. 1046 § 4 k.p.c. Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że Komornik był uprawniony do odmowy wykonania eksmisji T. R., M. R. i R. R., jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego wierzyciel nie wskazał lokalu socjalnego.

W rezultacie Sąd a quo przyjął, że skarga jako bezzasadna podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania skargowego Sąd ten orzekł w myśl art. 98 § 1-2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył wierzyciel, który zaskarżył je w całości. Skarżący zarzucił naruszenie:

I. prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności:

1) art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej powoływanej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) poprzez przyjęcie, że w określony ww. przepisem obowiązek gminy/wierzyciela do zapewnienia lokalu socjalnego obejmuje obowiązek dostarczenia dłużnikowi zaproponowanego mu lokalu nawet w przypadku nieprzyjęcia jego oferty przez dłużnika,

2) art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez przyjęcie, że skutecznie złożona dłużnikom oferta najmu lokalu socjalnego przy ul. (...), pomimo jej nieprzyjęcia przez dłużników nadal wiąże, a w konsekwencji przyjęcie, że wierzyciel dla skutecznej realizacji wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu w sprawie sygn. akt I C 176/10 zobowiązany jest do dostarczenia dłużnikom lokalu socjalnego,

3) art. 66 k.c. w zw. z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez przyjęcie, że doręczone dłużnikom skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. (...) nie stanowi oferty w rozumieniu powołanych przepisów, a w konsekwencji przyjęcie, że dłużnicy pomimo nieprzyjęcia oferty najmu lokalu socjalnego mają nadal uprawnienie do wskazania im lokalu socjalnego,

II. prawa procesowego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 1046 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pomimo wskazania przez Sąd w wyroku w sprawie I C 176/10, że wykonanie eksmisji zostaje

wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, złożenie takiej oferty przez wierzyciela i jej nieprzyjęcie przez dłużników nie zmienia charakteru wyroku, który nadal pozostaje tytułem przyznającym prawo do lokalu socjalnego, co w konsekwencji skutkuje niemożliwością realizacji wyroku poprzez eksmisję dłużników do pomieszczenia tymczasowego.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o: 1. Zmianę skarzonego postanowienia i uwzględnienie skargi, względnie, 2. Uchylenie skarzonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, 3) zasądzenie na rzecz wierzyciela kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

***Zażalenie jako bezzasadne podlegało oddaleniu.***

Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Rejonowy oddalając skargę na postanowienie komornika z 19 stycznia 2016 r. nie dopuścił się naruszenia zarówno przepisów prawa materialnego, jak i procesowego. Jak wynika z treści skarzonego postanowienia komornik odmówił wykonania eksmisji T. R. (1), M. R. (1) i R. R. (1) do czasu wskazania przez gminę lokalu socjalnego dla dłużników do dnia przeprowadzenia eksmisji. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia komornik podkreślił, że w tytule egzekucyjnym Sąd przyznał ww. dłużnikom prawo do lokalu socjalnego. Okoliczność, że przed wszczęciem egzekucji wierzyciel zaoferował dłużnikom najem lokalu socjalnego, a oni tej oferty nie przyjęli, nie oznacza, że organ egzekucyjny może eksmitować dłużników do pomieszczenia tymczasowego.

Wbrew stanowisku skarżącego ocena postępowania komornika dokonana przez Sąd a quo zasługuje na akceptację. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zgodnie z art. 14. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. W myśl art. 14 ust. 6 cyt. ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jak wynika z powołanych in extenso przepisów wstrzymanie eksmisji nie jest uzależnione od zawarcia przez dłużnika z gminą umowy najmu lokalu socjalnego. Przedstawienie dłużnikom przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego jest wystarczające do nadania wyrokowi eksmisyjnemu klauzuli wykonalności i złożenia przez wierzyciela wniosku egzekucyjnego opartego na tym tytule wykonawczym. Nieprzyjęcie oferty lokalu socjalnego przez dłużników przed wszczęciem egzekucji nie modyfikuje jednak treści tytułu egzekucyjnego, zgodnie z którym Sąd przyznał dłużnikom prawo do lokalu socjalnego.

Przystępując do wykonania orzeczenia eksmisyjnego komornik ma obowiązek w pierwszej kolejności sprawdzić, czy dłużnikom w świetle tytułu egzekucyjnego przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jeśli prawo to przysługuje, ma obowiązek zwrócić się do gminy o wskazanie lokalu socjalnego, do którego ma nastąpić eksmisja. O ile komornik otrzyma te informacje, winien on podjąć czynności przewidziane art. 1046 k.p.c., a mianowicie najpierw wyznaczyć termin do dobrowolnego opróżnienia lokalu, a następnie wyznaczyć termin przymusowego opróżnienia lokalu i przekwaterowania do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu drugiej instancji nie budzi wątpliwości, że oświadczenie dłużnika, że odmawia zawarcia z gminą umowy najmu lokalu socjalnego może powodować utratę przez niego prawa do tego lokalu. Odmowa ta musi być jednak stwierdzona przez komornika na skutek podjętych przez niego czynności egzekucyjnych.

W chwili złożenia wniosku egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego przewidującego prawo dłużników do lokalu socjalnego obowiązkiem wierzyciela - w tym przypadku gminy - jest wskazanie tego lokalu. W opinii Sądu odwoławczego, gmina nie jest związana wcześniejszą ofertą zawarcia najmu lokalu socjalnego; we wniosku egzekucyjnym może wskazać inny lokal socjalny i domagać się wyeksmitowania dłużników do tego lokalu. Dopiero

w przypadku odmowy zawarcia umowy najmu tego lokalu przez dłużników komornik ma obowiązek stwierdzić fakt, że nie jest możliwe przekwaterowanie dłużnika do lokalu socjalnego. Dopiero wówczas przystępuje on do czynności egzekucyjnych przewidzianych w sytuacji, gdy dłużnikowi nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, tj. wzywa gminę do wskazania pomieszczenia tymczasowego.

Skoro w rozpoznawanej sprawie na etapie złożenia wniosku egzekucyjnego gmina będąca jednocześnie wierzycielem dłużników nie wskazała komornikowi lokalu socjalnego, do którego powinni oni zostać eksmitowani, nie było podstaw do kontynuowania postępowania egzekucyjnego.

W rezultacie uznając wszelkie zarzuty zawarte w zażaleniu za bezzasadne Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

***/SSO Katarzyna Borowy/ /SSO Marek Lewandowski/ /SSO Marek Paczkowski/***