

Sygn. akt XII C 388 / 20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Iga Witkowska**

po rozpoznaniu w dniu 08.01.2021 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. R.**

przeciwko **M. M. (1)**

o pozbawienie wykonalności

na skutek sprzeciwu pozwanej od wyroku zaocznego z dnia 29.06.2020 r.

I. utrzymuje w mocy zaskarżony wyrok zaoczny w punkcie I, z tym że ogranicza wykonalność tytułu wykonawczego, nie zaś pozbawia go tej wykonalności, nie naruszając pozostałej treści tego punktu;

II. uchyla zaskarżony wyrok zaoczny w pozostałym zakresie;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu na rzecz adwokata A. Ż. **8.856 zł** kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

V. obciąża Skarb Państwa niepokrytą opłatą od pozwu.

UZASADNIENIE

Powód reprezentowany przez opiekuna prawnego D. E. wniósł przeciwko M. M. (1) pozew o pozbawienie wykonalności postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej z dnia 24.05.2018 r., XIV Co 1209/16, zaopatrzonego w dniu 14.09.2018 r. w klauzulę wykonalności, poprzez wstrzymanie opróżnienia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) do czasu złożenia powodowi przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie na mocy postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12.09.2000 r., XI Ns 41/00. Jego opiekunem prawnym jest D. E. powołana postanowieniem Sądu Rejonowego w Oleśnicy z dnia 16.05.2019 r., III RNs 167/19. Nieruchomość położona we W. przy ul. (...) pierwotnie stanowiła własność matki powoda I. R.. Powód zamieszkiwał w/w nieruchomości wraz z matką w ramach spełniania przez nią obowiązku alimentacyjnego. R. M., krewny powoda który w stosunku do powoda jest osobą bliską i krewnym, nabył własność w/w nieruchomości od swojej ciotki I. R. w drodze umowy darowizny w dniu 11.06.2008 r. Powód wskazał, że zamieszkuje we W. przy ul. (...) wraz z matką oraz innymi krewnymi od 25 lat i jest

tam zameldowany. Podniósł, iż zgodnie z linią orzecniczą oraz poglądami doktryny przepis art. 28¹ kro kształtuje pochodne uprawnienie osoby bliskiej do zamieszkiwania w lokalu wraz z członkami rodziny (uchwała SN z dnia 21.12.2010 r., III CZP 109/10). Niezależnie od powyższego, powodowi przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w/ w nieruchomości wynikający z umowy użyczenia zawartej w 2008 r. z dotychczasowym właścicielem R. M.. Na mocy tejże umowy R. M. zobowiązał się wobec powoda do nieodpłatnego udostępnienia lokalu w celach mieszkaniowych i zobowiązanie to było wykonywane począwszy od 2008 r. aż do dnia utraty przez R. M. prawa własności nieruchomości. Wobec powyższego należy zdaniem powoda uznać, że jest on lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów jako osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Powód podał, że postanowieniem z dnia 24.05.2018 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej przysądził na rzecz pozwanej M. M. (1) prawo własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obręb Z., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), o powierzchni 0,0640 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków prowadzi KW nr (...). Pismem z dnia 17.07.2019 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej T. K. zawiadomił o wszczęciu egzekucji w celu dokonania eksmisji z lokalu. W ocenie powoda, stosownie do art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r., jako osobie całkowicie ubezwłasnowolnionej i niepełnosprawnej, nieposiadającej możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, znajdującej się w sytuacji materialnej niepozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, przysługuje mu uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 6 w/w ustawy, orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

W związku z przysługującym mu uprawnieniem do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego określonym na podstawie przepisów ustawy powód domaga się pozbawienia wykonalności postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej z dnia 24.05.2018 r.

Odpis pozwu z załącznikami i odpisami pozostałych pism został doręczony pozwanej w dniu 28.05.2020 r. (k. 96-106).

W dniu 16.06.2020 r. pełnomocnik pozwanej skierował odpowiedź na pozew do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu. Pismem z dnia 22.06.2020 r. Sąd Rejonowy (k. 126) przesłał pismo Sądowi Okręgowemu (wpłynęło dnia 23.06.2020 r.).

W dniu 22.06.2020 r. drogą e-mailową pełnomocnik pozwanej poinformował, że omyłkowo skierował odpowiedzi na pozew do Sądu Rejonowego, wniósł o wyznaczenie terminu na wniesienie odpowiedzi na pozew do 22.06.2020 r. i przyjęcie odpowiedzi na pozew jako wniesionej w terminie, a w przypadku nieuwzględnienia wniosku przywrócenie terminu do wniesienia odpowiedzi na pozew.

Postanowieniem z dnia 29.06.2020 r. (k. 137) Sąd Okręgowy:

I. na podstawie art. 205¹ § 2 kpc zwrócić pełnomocnikowi pozwanej odpowiedź na pozew z dnia 16.06.2020 r.;

II. na podstawie art. 205¹ § 1 kpc w zw. z art. 166 kpc oddalił wniosek pozwanej o przedłużenie terminu do złożenia odpowiedzi na pozew;

III. na podstawie art. 171 kpc w zw. z art. 166 kpc odrzucił wniosek pozwanej o przywrócenie terminu do złożenia odpowiedzi na pozew.

Wyrokiem zaocznym z dnia 29.06.2020 r., XII C 388/20, Sąd Okręgowy we Wrocławiu:

I. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej z dnia 24.05.2018 r., XIV Co 1209/16, zaopatrzonego w dniu 14.09.2018 r. w klauzulę wykonalności – w ten sposób, że

wstrzymał opróżnienie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) przez powoda P. R. do czasu złożenia powodowi przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

II. zasądził od pozwanej na rzecz adwokata A. Ż. 8 856 zł kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

III. nakazał pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu 12 055 zł nieopłaconych kosztów sądowych.

Pozwana M. M. (1) złożyła sprzeciw od tego wyroku zaocznego, w którym wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na kosztów procesu.

Pozwana uzasadnieniu wskazała, że dopiero po otrzymaniu pozwu powzięła informacje o danych i sytuacji życiowej osób zajmujących bezumownie nieruchomość, jak również o fakcie, że powód jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną. Tym samym nie miała wcześniej możliwości porozumienia się z powodem odnośnie przeprowadzenia eksmisji i zapewnienia lokalu zastępczego.

Wskazała, że powód reprezentowany przez przedstawiciela ustawowego, mając wiedzę o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości oraz postępowaniu w celu przeprowadzenia eksmisji, od lipca 2019 r. nie wystąpił ze stosownym wnioskiem do Urzędu Miasta W., w celu przyznania lokalu socjalnego. Bierna postawa powoda powoduje wyłącznie szkodę po stronie pozwanej.

Zakwestionowała twierdzenia powoda, jakoby zawarł skuteczną umowę użyczenia nieruchomości z R. M., jako osoba ubezwłasnowolniona całkowicie od 2000 r.

Podniosła, że zasadne jest prowadzenie egzekucji, gdyż brak ze strony powoda jakiegokolwiek działania w tym celu, jak i korzystanie z nieruchomości pozwanej, stanowi nadużycie prawa.

Pozwana wskazała także na zaniedbania stanu nieruchomości po stronie powoda.

Podniosła, że pomimo tego zobowiązuje się do zapewnienia powodowi lokalu zastępczego po dobrowolnym opuszczeniu nieruchomości i opróżnieniu jej z nieruchomości. Z uwagi na fakt, że eksmisja została wstrzymana, nie jest w stanie przedłożyć umowy najmu lokalu zastępczego.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Postanowieniem z dnia 12.09.2000 r., XI Ns 41/00, Sąd Okręgowy we Wrocławiu ubezwłasnowolnił całkowicie P. R., urodz. (...), syna J. i I., zamieszkałego we W., ul. (...), z powodu choroby psychicznej – halucynozy alkoholowej.

Orzeczeniem z dnia 31.07.2001 r. Powiatowy Zespół ds. (...) uznał P. R. za osobę niepełnosprawną w stopniu znacznym i trwałym z zaleceniem korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji.

Orzeczeniem z dnia 11.07.2005 r. lekarz orzecznik Zakładu Ubezpieczeń Społecznych uznał P. R. za osobę całkowicie niezdolną do pracy.

Początkowo opiekunem prawnym powoda została ustanowiona jego matka I. R., pełnił tę funkcję do 2015 r., następnie w latach 2015-2019 opiekunem prawnym powoda była B. R..

Postanowieniem z dnia 16.05.2019 r., III RNs 167/19, Sąd Rejonowy w Oleśnicy zwolnił B. R. z funkcji opiekuna prawnego P. R. i ustanowił D. E. opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionego P. R..

Powód nadużywa alkoholu, okresowo przebywa w szpitalach psychiatrycznych i placówkach leczenia odwykowego.

/ dowód: postanowienie z dnia 12.09.2000 r., XI Ns 41/00 – k. 6; zaświadczenie z dnia 16.05.2019

r., III RNs 167/19 – k. 7; postanowienie z dnia 16.05.2019 r., III RNs 167/19 – k. 8;
orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 31.07.2001 r. – k. 21; orzeczenie lekarza
orzecznika ZUS z dnia 08.07.2005 r. – k. 22-23; zeznania świadka T. M. – e-
protokół z dnia 20.11.2020 r. 00:19:19-00:32:16 k. 199-200; zeznania opiekuna prawnego
powoda D. E. – e-protokół z dnia 08.01.2021 r. 00:01:44-00:18:00 k. 215-216
i 219 /

Matka powoda I. R. była właścicielką nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę zamieszkiwali I. R. i P. R. oraz córka I. R. T. M.. Okresowo zamieszkiwał tam również syn T. M. R. M..

Umową darowizny z dnia 11.06.2008 r., rep. (...), I. R. przeniosła prawo własności ww. nieruchomości na R. M.. Po zawarciu tej umowy sposób korzystania z nieruchomości nie uległ zmianie. I. R. i P. R. zamieszkiwali tam w dalszym ciągu nieodpłatnie za wiedzą i zgodą R. M..

I. R. liczy lat 94, od ok. 5 lat jest osobą niesamodzielną, nie porusza się, wymaga stałej opieki, którą sprawuje T. M..

T. M. jest najemcą mieszkania komunalnego przy ul. (...), które jest

położone na trzecim piętrze, bez łazienki, z ubikacją na półpiętrze. Nie ma możliwości przeprowadzenia tam I. R. i P. R..

/ dowód: odpis zupełny KW nr (...) – k. 55-64; zeznania świadków: R. M.

– e-protokół z dnia 20.11.2020 r. 00:05:20-00:19:18 k. 198-199 i 200, T. M. – e-
protokół z dnia 20.11.2020 r. 00:19:19-00:32:16 k. 199-200 /

P. R. otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny w wysokości ok. 200 zł wypłacany do rąk opiekuna prawnego. D. E. przekazuje te pieniądze T. M. na potrzeby powoda. Poza tym powód zajmuje się zbieraniem odpadów, które sprzedaje, a także wykonuje prace dorywcze u sąsiadów.

/ dowód: decyzja Prezydenta W. - MOPS z dnia 11.07.2019 r. – k. 9; potwierdzenia

przelewu – k. 18-20; zeznania świadka T. M. – e-protokół z dnia 20.11.2020 r.

00:19:19-00:32:16 k. 199-200; zeznania opiekuna prawnego powoda D. E. –

e-protokół z dnia 08.01.2021 r. 00:01:44-00:18:00 k. 215-216 i 219 /

W dniu 06.07.2016 r. wierzyciel P. (...)S.A. w W. wystąpił do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu R. B. z wnioskiem o wszczęcie egzekucji przeciwko dłużnikowi R. M. na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) z dnia 05.08.2015 r., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Śródmieścia z dnia 18.08.2015 r., VII Co 749/15.

Postępowanie egzekucyjne prowadzone było pod sygn. akt KM 935/16.

W toku postępowania egzekucyjnego na zlecenie komornika biegły sądowy z zakresu rolnictwa oraz szacowania nieruchomości przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy K. K. w dniu 31.03.2017 r. sporządził w formie operatu

szacunkowego opinie w przedmiocie oszacowania nieruchomości gruntowej, obejmującej działki gruntu nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej wraz z przybudówką gospodarczą, położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Biegły oszacował wartość tej nieruchomości na 241 100 zł.

Opisując stan prawny nieruchomości biegły wskazał, że w nieruchomości zamieszkują i są

na zameldowani na pobyt stały I. R. i P. R., nadto z nieruchomości korzysta T. M. – opiekun I. R. (pkt 2.3.1. operatu – s. 6).

W dniu 13.06.2017 r. Komornik Sądowy R. B. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości przy ul. (...) we W.. W protokole z tej czynności Komornik Sądowy stwierdził, że: „ Budynek jest zamieszkały przez: T. M. – matkę dłużnika, nie jest zameldowana, zamieszkuje, I. R. – babcię dłużnika, zameldowana, zamieszkuje, P. R. – brata T. M., zamieszkuje, zameldowany (ubezwłasnowolniony, wyznaczony kurator sądowy, chory psychicznie). Dłużnik nie zamieszkuje w nieruchomości. I. R. – schorowana, leżąca, wymagająca stałej opieki, pozostaje pod opieką T. M..”.

W dniu 25.01.2018 r. Komornik Sądowy R. B. obwieścił o pierwszej licytacji nieruchomości przy ul. (...) we W. wyznaczonej na 02.03.2018 r.

W obwieszczeniu skierowanym do publikacji na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej Komornik wskazał, że w ciągu dwóch tygodni przed licytacją można oglądać nieruchomość oraz przeglądać akta postępowania egzekucyjnego w kancelarii komornika.

W ogłoszeniu o licytacji skierowanym do publikacji w Gazecie (...) Komornik wskazał, że w ciągu dwóch tygodni przed licytacją można oglądać nieruchomość oraz przeglądać w kancelarii komornika odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego.

W dniu 28.02.2018 r. Komornik Sądowy R. B. dokonał oględzin nieruchomości. W treści protokołu z ww. czynności wskazał: „O godzinie 12 zastano T. M., I. M. (obłożnie chorą) oraz P. M.. T. M. oświadczyła, że P. M. jest całkowicie ubezwłasnowolniony (choroba psychiczna spowodowana alkoholizmem).”.

/ dowód: operat szacunkowy – k. 90 akt sprawy KM 935/16; protokół opisu i oszacowania

nieruchomości z dnia 13.06.2017 r. – k. 66-68 oraz k. 108-110 akt sprawy KM 935/16;

obwieszczenie z dnia 25.01.2018 r. – k. 159 i 161 akt sprawy KM 935/16; ogłoszenie –

k. 167-169 akt sprawy KM 935/16; protokół z dnia 28.02.2018 r. – k. 208-209 akt sprawy

KM 935/16 /

W dniu 02.03.2018 r. Komornik wywołał pierwszą licytację nieruchomości. Cena wywołania wynosiła 180 825 zł. Do przetargu stawili się: M. M. (1), G. D., M. K.. Najwyższą cenę nabycia – 197 000 zł zaoferowała M. M. (1).

W toku licytacji M. M. (1) oświadczyła, że zna stan techniczny i prawny nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 02.03.2018 r., XIV Co 1209/16, Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej udzielił M. M. (1) przybicia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obręb Z., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) oraz działka nr (...), o pow. 0,0640 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 197 000 zł.

Postanowieniem z dnia 24.05.2018 r., XIV Co 1209/16, Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej przysądził na rzecz M. M. (1) prawo własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obręb Z., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) oraz działka nr (...), o pow. 0,0640 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Postanowienie stało się prawomocne z dniem 16.08.2018 r. Zostało wydane pozwanej w dniu 14.09.2018 r.

/ dowód: protokół pierwszej licytacji nieruchomości z dnia 02.03.2018 r. – k. 210-214 akt sprawy

KM 935/16; postanowienie z dnia 24.05.2018 r., XIV Co 1209/16 – k. 23 akt sprawy XIV

Co 1209/16; postanowienie z dnia 24.05.2018 r., XIV Co 1209/16 – k. 65, k. 33 akt

sprawy XIV Co 1209/16, k. 1a akt sprawy KM 624/19; odpis zupełny KW nr

(...) – k. 55-64 /

Pozwana zamierzała do nabytego domu przeprowadzić rodziców, aby mieć z nimi bliższy kontakt.

Po nabyciu nieruchomości nie kontaktowała się bezpośrednio z osobami w niej zamieszkałymi.

/ dowód: zeznania pozwanej M. M. (1) – e-protokół z dnia 08.01.2021 r. 00:18:01-

00:29:13 k. 216-217 i 219 /

Na podstawie postanowienia z dnia 24.05.2018 r., XIV Co 1209/16, M. M. (1) wystąpiła w dniu 10.04.2019 r. do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu T. K. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w celu przeprowadzenia eksmisji R. M. z nieruchomości przy ul. (...) we W..

W wyniku prowadzonych czynności egzekucyjnych Komornik Sądowy T. K. ustalił osoby korzystające z nieruchomości: P. R., I. R. i T. M., a następnie powiadomił je o wszczęciu egzekucji w celu dokonania eksmisji z lokalu.

Pismem z dnia 05.08.2019 r. T. M. poinformowała Komornika Sądowego T. K., że jej brat P. R. jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną, wymienioną w art. 14 ust. 4 pkt uopl, wskazując na wynikający z art. 572 § 1 i 2 kpc obowiązek zawiadomienia sądu opiekuńczego.

Pismem z dnia 06.08.2019 r. D. E. poinformowała Komornika Sądowego T. K., że jej podopieczny, jak również pozostali domownicy, powinni mieć zapewniony lokal zastępczy.

Postanowieniem z dnia 13.08.2019 r., KM 624/19, Komornik Sądowy T. K. wstrzymał się z dalszym prowadzeniem egzekucji oraz pouczył dłużników, iż mogą w terminie tygodnia wystąpić z powództwem o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności.

/ dowód: wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z dnia 10.04.2019 r. – k. 1 akt

sprawy KM 624/19; postanowienie z dnia 13.08.2019 r. – k. 4-5 oraz k. 38 akt sprawy

KM 624/19; pismo z dnia 05.08.2019 r. – k. 69 oraz k. 20 akt sprawy KM 624/19; pismo

z dnia 06.08.2019 r. – k. 70 oraz k. 20 akt sprawy KM 624/19; zawiadomienie o

wszczęciu egzekucji w celu dokonania eksmisji z lokalu – k. 71 oraz k. 20 akt sprawy

KM 624/19 /

Powód składa na nieruchomości przy ul. (...) zbierane odpady.

Pismem z dnia 23.06.2020 r. Urząd Miejski W. wezwał pozwaną jako właścicielkę nieruchomości przy ul. (...) we W. do niezwłocznego usunięcia wszystkich zalegających tamże odpadów.

Kontrole nieruchomości przez Wydział Ochrony Środowiska UM i Straż Miejską były prowadzone kilkakrotnie.

/ dowód: pismo z dnia 23.06.2020 r. z załącznikami – k. 158-164; zeznania pozwanej M.

M. – e-protokół z dnia 08.01.2021 r. 00:18:01-00:29:13 k. 216-217 i 219 /

Opiekunowie prawni powoda nie występowali do Gminy W. o przyznanie lokalu socjalnego, albowiem jego potrzeby mieszkaniowe były zaspokojone.

/ dowód: zeznania opiekuna prawnego powoda D. E. – e-protokół z dnia 08.01.2021 r.

00:01:44-00:18:00 k. 215-216 i 219 /

W dniu 23.07.2020 r. powód P. R., reprezentowany przez opiekuna prawnego D. E., wystąpił do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu przeciwko Gminie W. z pozwem o ustalenie prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 w zw. z art. 35 uopl.

/ dowód: kopia akt sprawy XIV C 1236/20 – k. 202-209 /

Sąd zważył, co następuje.

Sprzeciw pozwanej może być uwzględniony, jedynie częściowo, mianowicie w zakresie kosztów procesu.

W pierwszej kolejności należy wskazać na przebieg czynności procesowych prowadzących do wydania w tej sprawie wyroku zaocznego. Pozwana została zobowiązana do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni. Zobowiązanie zostało jej doręczone 28.05.2020 r., zatem wyznaczony termin upływał z dniem 11.06.2020 r. Odpowiedź na pozew została błędnie skierowana do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej i przez tenże Sąd przekazana w dniu 22.06.2020 r. Tym samym należało uznać odpowiedź na pozew za złożoną po terminie, co skutkowało zwrotem tego pisma. Termin 14 dni jest standardowo stosowanym terminem do złożenia odpowiedzi na pozew; sprawa nie jest na tyle skomplikowana, aby celowe było wyznaczanie dłuższego terminu. Przed upływem terminu ani pozwana ani jej pełnomocnik nie wystąpili zresztą o jego przedłużenie; wniosek taki z dnia 22.06.2020 r. nie mógł odnieść skutku, albowiem o przedłużeniu terminu można wnioskować dopóki termin ten nie upłynął. Wniosek o przywrócenie terminu do złożenia odpowiedzi na pozew podlegał odrzuceniu jako niedopuszczalny, albowiem przywrócenie może dotyczyć wyłącznie terminu ustawowego, a nie terminu sądowego, wyznaczanego przez Sąd lub przewodniczącego, te bowiem podlegają ewentualnemu przedłużeniu. Ponadto nie można traktować omyłki pełnomocnika pozwanej jako usprawiedliwionej. Zawodowy pełnomocnik winien być świadomy, przed jakim Sądem toczy się sprawa, w której ma wystąpić. Wszystkie pisma zostały przesłane pozwanej wraz z pismem przewodnim Sądu Okręgowego z dnia 28.05.2020 r. Pozwana otrzymała wcześniej postanowienie o przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu. Co więcej, w terminie tygodnia od otrzymania pozwu i postanowienia o zabezpieczeniu, pozwana działając samodzielnie złożyła prawidłowo do Sądu Okręgowego wniosek o uzasadnienie tego postanowienia, czyli była świadoma, że sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym. Jeżeli taką świadomość ma sama strona i dokonuje prawidłowych czynności procesowych, tym bardziej takiego działania należy oczekiwać od zawodowego pełnomocnika. Skierowanie pisma do innego, niewłaściwego Sądu, było oczywiście wadliwe. W konsekwencji odpowiedź na pozew została zwrócona jako spóźniona, a wnioski związane z uchybieniem terminu oddalone. Niezłożenie odpowiedzi na pozew w wyznaczonym terminie skutkowało stosownie do art. 339 § 1 kpc wydaniem wyroku zaocznego.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy doszedł ostatecznie do przekonania, że roszczenie powoda jest co do zasady usprawiedliwione, z tym, że jego sytuacja prawna uzasadnia nie tyle pozbawienie

postanowienia z dnia 14.05.2018 r., XIV Co 1209/16, wykonalności w ogóle, co ograniczenie tej wykonalności do czasu złożenia powodowi oferty najmu lokalu socjalnego.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka I. R., uznając że z uwagi na stan świadka (osoba 94-letnia, leżąca), przeprowadzenie tego dowodu jest dalece utrudnione lub wręcz niemożliwe i prowadzące do przedłużenia postępowania (choćby z uwagi na stan epidemii Covid-19 nie powinny być dokonywane czynności w miejscu zamieszkania świadka), nadto zaś okoliczności, na jakie miałyby zeznawać, wynikają z dokumentów oraz zeznań R. M. i T. M., wobec czego przesłuchanie I. R. stało się zbędne – art. 235² § 1 pkt 2, 4 i 5 kpc. Pismo procesowe pełnomocnika powoda z dnia 07.01.2021 r. jako złożone bez zezwolenia Sądu podlegało zwrotowi – art. 205³ § 2 kpc.

Zgodnie z art. 840 § 1 kpc dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli:

- 1) przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście;
- 2) po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne, a także na zarzucie potrącenia.

Kwestionowanym przez powoda tytułem wykonawczym jest postanowienie z dnia 14.05.2018 r., XIV Co 1209/16, o przysądzeniu na rzecz pozwanej własności nieruchomości położonej przy ul. (...), zajmowanej m.in. przez powoda P. R. i jego matkę I. R..

Zgodnie z art. 999 § 1 kpc prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności po pierwsze przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów, po drugie zaś jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności, przy czym stosuje się odpowiednio art. 791 kpc.

Stosownie do art. 791 § 2 kpc tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa. Postanowienie z dnia 14.05.2018 r. stanowi zatem podstawę do opróżnienia nieruchomości przy ul. (...) nie tylko przez dłużnika R. M., ale także inne osoby zajmujące tę nieruchomość.

Jednakże, jak stanowi art. 791 § 3 kpc, przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela; jeżeli dłużnik twierdzi, że przysługuje mu prawo skuteczne wobec wierzyciela, komornik wstrzyma się względem niego z czynnościami egzekucyjnymi, pouczając, że w terminie tygodnia może wytoczyć powództwo o pozbawienie w stosunku do niego tytułu wykonawczego wykonalności.

Powód powołał się na uprawnienie do otrzymania od Gminy W. lokalu socjalnego. Stanowisko powoda jest uzasadnione. Powodowi przysługuje uprawnienie do zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego. Zachodzą bowiem okoliczności przewidziane w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 23.04.2001 r. o ochronie praw lokatorów. Prawo do lokalu socjalnego przysługuje zawsze:

- 1) kobiecie w ciąży,

2) małoletniemu, osobie niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionemu oraz osobie sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,

3) obłożnie choremu,

4) emerytowi lub renciście spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osobie posiadającej status bezrobotnego,

6) osobie spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

– chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Powód, jako osoba ubezwłasnowolniona całkowicie, o znacznym stopniu niepełnosprawności, nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb bytowych, w tym mieszkaniowych. Pozostaje niezdolny do samodzielności życiowej. Sytuacja ta niewątpliwie nie stwarza powodowi widoków na przyszłość. Nie osiąga dochodów poza świadczeniami z pomocy społecznej. Nie posiada on żadnej możliwości zamieszkania w innym miejscu, aniżeli w lokalu socjalnym wskazanym przez Gminę. Spełnia tym samym przesłankę przewidzianą w art. 14 ust. 1 pkt 3, a także pkt 6 uopl – pozostaje w niedostatku, gdyż jego dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury (§ 3 pkt 6 lit a) i § 8 ust. 1 uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 21.04.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. oraz § 7 ust. 1 i 2 uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 30.04.2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.). Podobnie zresztą przedstawia się sytuacja matki powoda I. R., która jest osobą nieporuszającą się, leżącą, wymagającą stałej opieki, czyli co najmniej obłożnie chorą, a także najprawdopodobniej emerytką, której przysługuje pomoc społeczna i która również może zostać uznana za osobę w niedostatku w rozumieniu przepisów prawa miejscowego.

Nie można mieć wątpliwości co do statusu powoda jako lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl, czyli osoby korzystającej z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytuł ten po stronie powoda można wyprowadzić ze stosunku prawnego nawiązanego na podstawie umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 kc lub umowy zbliżonej do umowy użyczenia. Przyjęcie do wspólnego zamieszkiwania członków najbliższej rodziny stanowi użyczenie. Taka umowa z pewnością wiązała powoda z matką, kiedy pozostawała ona właścicielką nieruchomości i jednocześnie opiekunem prawnym powoda. Po tym, jak nieruchomość została przez nią darowana wnukowi R. M., nic się nie zmieniło, I. R. i P. R. nadal tam zamieszkiwali za wiedzą i zgodą nowego właściciela. To wskazuje na nawiązanie nowego stosunku użyczenia pomiędzy R. M. a I. R. oraz pomiędzy R. M. i P. R., ewentualnie kontynuację dotychczasowego użyczenia ze zmianą osoby dającego w użyczenie.

W orzecznictwie sądowym zauważalne są rozbieżności co do wstąpienia nabywcy nieruchomości w miejsce zbywcy w stosunek użyczenia. Pierwszy z prezentowanych poglądów wskazuje, że nabywca nie wstąpi w miejsce zbywcy w stosunek użyczenia, czyli w razie zbycia rzeczy użyczonej nie dochodzi do podmiotowego przekształcenia stosunku użyczenia, zwłaszcza że wśród przepisów normujących ten stosunek brak odpowiednika art. 678 kc (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10.02.2004 r., IV CK 17/03, M. Praw. 2007/14, s. 791; z dnia 07.04.2005 r., II CK 569/04). Przeciwny pogląd zakłada, że umowa "zbliżona do umowy użyczenia" może prowadzić do powstania stosunków obligacyjnych nie tylko między stronami, gdyż tego rodzaju stosunek prawny ma charakter obligacji realnej mającej źródło w art. 140 k.c., co oznacza, że prawo biorącego nieruchomość w użyczenie jest skuteczne także wobec nabywców nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.01.2007 r., I CSK 223/06). W odniesieniu do relacji łączącej powoda oraz R. M. nie ma to jednak istotnego znaczenia, albowiem należy przyjąć związaną ich użyczeniem, niezależnie czy był to stosunek istniejący w chwili darowizny nieruchomości i kontynuowany czy też został nawiązany na nowo.

Niezasadne jest stanowisko pozwanej co do nieważności umowy użyczenia z uwagi na brak zdolności do czynności prawnej po stronie powoda. Umowa użyczenia ma charakter nieodpłatny, z korzyścią dla biorącego rzecz w użyczenie. Oczywiście umowy tej sam powód skutecznie zawrzeć nie mógł z uwagi na treść art. 14 kc. Natomiast nie zachodziła żadna przeszkoda ku temu, aby jego opiekun prawny I. R. najpierw zawarła tę umowę występując po obu stronach umowy, a następnie zawarła w imieniu powoda umowę z R. M.. Zgodnie z art. 156 kro w zw. z art. 175 kro opiekun powinien uzyskiwać zezwolenie sądu opiekuńczego we wszelkich ważniejszych sprawach, które dotyczą osoby lub majątku podopiecznego, jednakże w sferze majątkowej potrzeba uzyskania takiego zezwolenia dotyczy jedynie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu – art. 101 § 3 kro w zw. z art. 175 kro. Zawarcie umowy użyczenia, czyli umowy nieodpłatnej, z korzyścią dla podopiecznego, nie jest przekroczeniem zwykłego zarządu, zatem zezwolenia nie wymaga. Ponadto zgodnie z art. 159 § 1 pkt 2 kro opiekun nie może reprezentować podopiecznego przy czynnościach prawnych między nim a opiekunem albo jego małżonkiem zstępnymi, wstępnymi lub rodzeństwem, chyba że czynność prawna polega na bezpłatnym przysporzeniu na rzecz podopiecznego. Udostępnienie powodowi mieszkania należącego do opiekuna jako nieodpłatne i dokonane na korzyść powoda nie wymagało zezwolenia sądu opiekuńczego i mogło zostać swobodnie dokonane przez jego matkę. To samo dotyczy kontynuowania lub nawiązania kolejnego stosunku użyczenia przez I. R. działającą w imieniu i na rzecz P. R. po dokonaniu darowizny na rzecz R. M.. Umowa użyczenia może przy tym zostać dokonana poprzez czynności dorozumiane. R. M. nie kwestionował prawa babci i wuja do stałego, nieodpłatnego zamieszkiwania w darowanej mu nieruchomości.

Tym samym powód jest lokatorem, któremu przysługuje uprawnienie do otrzymania od Gminy W. lokalu socjalnego.

W przypadku standardowej sprawy o eksmisję, orzekając o nakazaniu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu (lub innej nieruchomości mieszkalnej) sąd ustala, czy komuś z eksmitowanych przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w stosunku do takiej osoby do czasu złożenia przez właściwą miejscowo gminę oferty najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 i 6 uopl). Nadanie klauzuli wykonalności w celu wykonania eksmisji następuje po przedłożeniu przez wierzyciela dowodu złożenia przez gminę takiej oferty (art. 786 § 1 kpc), a niedopełnienie tego wymogu uzasadnia zażalenie na postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności. W odniesieniu do postanowienia o przysądzeniu własności, wykonanego bez nadania klauzuli wykonalności, nie ma możliwości weryfikacji wykonalności tego postanowienia w inny sposób, jak poprzez wytoczenie powództwa opozycyjnego z art. 840 § 1 kpc.

W sytuacji, w której eksmisja miałaby nastąpić nie na podstawie wyroku, lecz na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności, ochrona lokatorów nie może zostać tylko z tej przyczyny wyłączona lub ograniczona. Art. 791 § 2 i 3 kpc wyraźnie wskazuje na konieczność uwzględnienia praw wynikających z przepisów o ochronie lokatorów oraz praw skutecznych wobec wierzyciela. Te prawa wynikają choćby ze stosunku najmu lub dzierżawy – art. 1002 kpc. Należy powtórzyć, że zachodzą wątpliwości, czy może to dotyczyć również użyczenia, skoro brak jest wyraźnej podstawy wstąpienia nabywcy rzeczy w taki stosunek prawny. Przyjmując przedstawiony wyżej pogląd co do pozostania użyczenia w mocy, w takim wypadku per analogiam z art. 1002 kpc stosunek użyczenia stanowiłby podstawę do utrzymania posiadania nieruchomości i oznaczał brak podstaw do eksmisji, a przez to uprawnienie do wystąpienia z powództwem opozycyjnym. Przyjmując natomiast, że prawo powoda do korzystania ze spornej nieruchomości w ramach tytułu prawnego wynikającego z umowy użyczenia wygasło z chwilą uprawomocnienia się postanowienia z dnia 14.05.2018 r., XIV Co 1209/16, skoro stosownie do art. 1000 § 1 kpc nabycie egzekucyjne jest nabyciem pierwotnym, wolnym od obciążeń, zachodzi konieczność uwzględnienia jego uprawnień wynikających z ochrony lokatorów.

Skoro powód jest osobą uprawnioną do otrzymania od Gminy W. lokalu socjalnego, do czasu złożenia mu przez tę Gminę oferty najmu takiego lokalu nie może nastąpić przymusowe usunięcie go z zajmowanej nieruchomości w ramach czynności egzekucyjnych.

Sąd Okręgowy jest świadomy istnienia wątpliwości interpretacyjnych oraz rozbieżności w orzecznictwie także we wskazanym zakresie. Nie sposób nie dostrzec, iż przepis art. 791 § 3 kpc wskazuje na prawa skuteczne wobec wierzyciela oraz prawa wynikające z ochrony lokatorów i przewiduje żądania pozbawienia tytułu wykonawczego

wykonalności w przypadku przysługiwania dłużnikowi prawa skutecznego wobec wierzyciela, co może sugerować, iż w wypadku uprawnienia wynikającego z jedynie z przepisów o ochronie lokatorów, a nie przysługującego w bezpośredniej relacji z wierzycielem, roszczenie takie nie będzie eksmitowanemu przysługiwało.

W orzecznictwie sądowym zaprezentowane zostały dwa podejścia do kwestii realizacji uprawnienia osoby eksmitowanej na podstawie innego niż wyrok tytułu wykonawczego do lokalu socjalnego. Pierwsze z nich oparte jest na założeniu, że sprawa o pozbawienie wykonalności nie jest właściwym postępowaniem zmierzającym do potwierdzenia prawa do lokalu socjalnego, albowiem nie uczestniczy w niej gmina, która miałaby zapewnić lokal socjalny. W takiej sytuacji należy wystąpić w odrębnym procesie przeciwko gminie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego i dopiero tam uzyskany wyrok stanowi podstawę do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności. Stanowisko to zostało wyrażone w szczególności w: wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 18.02.2020 r., I Ca 460/19; wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 12.04.2018 r., IV Ca 2/18; uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 08.12.2017 r., III CZP 75/17. Natomiast na dopuszczalność powództwa o pozbawienie wykonalności wskazano w wyrokach: Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23.02.2018 r., I ACa 1060/17; Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 04.05.2015 r., I C 1295/14. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w składzie rozpoznającym tę sprawę przychylił się do drugiego z prezentowanych poglądów. Po pierwsze, nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwana wniosła o przypozwanie Gminy W. na podstawie art. 84 kpc. Po drugie, także w zwykłej sprawie eksmisyjnej sąd jedynie ma obowiązek zawiadomienia gminy o toczącym się procesie (art. 15 ust. 2 uopl), natomiast w znikomej ilości spraw gminy rzeczywiście zgłaszają swój udział. Wobec tego sam tylko brak udziału Gminy w sprawie nie może mieć decydującego znaczenia. Po trzecie, oczekiwanie na wytoczenie i zakończenie sprawy o ustalenie nie zapewniłoby zainteresowanego ochrony w sprawie eksmisyjnej, gdyż nie zaistniałaby wówczas podstawa prawna do zawieszenia lub innego wstrzymania postępowania egzekucyjnego, jaką przy pozbawieniu wykonalności stwarza udzielenie zabezpieczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Powód wystąpił z takim roszczeniem do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej i sprawa nie wykroczyła poza etap badania warunków formalnych pozwu. Skoro nie doszło do doręczenia odpisu pozwu Gminie W., czyli do stanu zawisłości sporu, nie jest możliwe zawieszenie postępowania przeciwegzekucyjnego na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc. Sąd Okręgowy doszedł zatem do przekonania, iż może samodzielnie orzec o uprawnieniu powoda do uzyskania lokalu socjalnego.

Nie ma znaczenia, że powód po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania egzekucyjnego nie złożył wniosku o przyznanie mu lokalu socjalnego. Jak tylko opiekun prawny powoda oraz jego siostra poinformowały Komornika Sądowego T. K. o statusie powoda, organ egzekucyjny wstrzymał się z prowadzeniem eksmisji i pouczył o prawie wystąpienia z powództwem przeciwegzekucyjnym.

Trzeba zwrócić uwagę na dyspozycję art. 1046 § 4 kpc, zgodnie z którym, wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika uprawnienie dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może on zamieszkać, zaś, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie. Zatem dopóki nie zostanie wskazane odpowiednie pomieszczenie tymczasowe, eksmisja pozostaje niewykonalna. Według art. 1046 § 5 kpc komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności, jeżeli wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia. Nieskutecznie jednak pozwana powołała się na możliwość zapewnienia powodowi pomieszczenia tymczasowego. Niewystarczające jest bowiem wskazanie samej możliwości przeniesienia do określonego pomieszczenia, pomieszczenie to należy zapewnić i skonkretyzować. Pozwana przedłożyła jedynie wydruk strony internetowej zawierającej fotografie ewentualnych lokali zastępczych. Żeby wskazanie pomieszczenia tymczasowego było skuteczne, powinno odnosić się do konkretnego pomieszczenia, nadto zaś powinna zachodzić pewność, że pomieszczenie to może spełnić oczekiwany cel. Pozwana

mogła zawrzeć umowę najmu na przyszłość, np. od początku kolejnego miesiąca kalendarzowego tak, aby dłużnik oraz organ egzekucyjny zostali odpowiednio uprzedzeni.

Nic też nie stało na przeszkodzie, aby to pozwana, powołując się na swoje uprawnienia wierzyciela, wystąpiła do Gminy W. o przyznanie powodowi lub jego matce lokalu socjalnego, zwłaszcza że do czasu złożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego gmina zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania na rzecz właściciela lokalu, który pozostaje zajęty (art. 18 ust. 5 uopl).

Całkowicie nietrafne jest twierdzenie pozwanej, jakoby nie miała wiedzy nt. osób zajmujących nabywaną nieruchomość. Jeżeli nawet tak byłoby, to zaniechanie w tym zakresie może pozwaną wyłącznie obciążać. Jak zostało to wskazane w obwieszczeniach o licytacji, osoba zainteresowana nabyciem mogła zapoznać się w kancelarii komornika sądowego co najmniej z protokołem opisu i oszacowania i operatem szacunkowym i tą drogą uzyskać pełne informacje co do stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. W każdym wypadku kupujący powinien dolożyć należyte staranności w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości; dotyczy to także nabywcy licytacyjnego. Ponadto nabywca licytacyjny jest uczestnikiem postępowania egzekucyjnego, wobec czego ma dostęp do akt tego postępowania. Ponadto w protokole licytacji z dnia 02.03.2018 r. pozwana złożyła wyraźne oświadczenia, że znany jest jej stan techniczny i prawny nabywane nieruchomości.

Reasumując powyższe, stanowisko pozwanej kwestionujące uprawnienia powoda do uzyskania lokalu socjalnego i ograniczenia wykonalności postanowienia o przysądzeniu własności poprzez wstrzymanie jego wykonania do czasu zapewnienia powodowi takiego lokalu, jest nietrafne.

Sąd Okręgowy dostrzega, iż w okolicznościach tej sprawy zachodzi konieczność wyważenia ochrony prawa własności przysługującego pozwanej oraz ochrony prawa o charakterze socjalnym, jakim jest prawo powoda do zapewnienia mu odpowiedniego lokalu zastępczego. Prawo własności pozwanej jako nabywcy nie ma jednakże tak dalece bezwzględniego charakteru, aby można było zignorować potrzebę udzielenia osobom dotychczas zajmującym nieruchomość ochrony przez pozbawieniem miejsca, w którym zaspokajają swoje podstawowe potrzeby życiowe, jakimi są potrzeby mieszkaniowe. Pozwana mogła takiemu stanowi zapobiec, wystarczyło jednoznacznie wskazać komornikowi konkretny lokal w celu przeniesienia rodziny R., a nie przedkładać wydruk strony internetowej. Do tego pozwana mogła się też przygotować od września 2018 r., kiedy to otrzymała prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności. O przeprowadzenie eksmisji pozwana wystąpiła w kwietniu 2019 r., czyli pół roku później. Przez ten czas można było podjąć szereg działań: wystąpić do Gminy W., przygotować lokal tymczasowy, skontaktować się z opiekunem prawnym pozwanego, itp.

Działając na podstawie art. 347 kpc Sąd utrzymał zaskarżony wyrok zaoczny w punkcie I w mocy, z tym że ograniczył wykonalność tytułu wykonawczego, nie zaś pozbawił go tej wykonalności, nie naruszając pozostałej treści tego punktu. W pozostałym zakresie Sąd uchylił zaskarżony wyrok zaoczny, uznając, że ze względu na niestandardowy charakter sprawy zachodzą podstawy do nieobciążania pozwanej kosztami zastępstwa procesowego powoda oraz niepokrytymi kosztami sądowymi – art. 102 kpc i art. 113 uksc, które ostatecznie poniesie Skarb Państwa. Należy zresztą zwrócić uwagę, że wymiar tychże kosztów wynika z wartości przedmiotu sporu – 241.100 zł odpowiadającej wartości oszacowania nieruchomości przy ul. (...), której to wartości pozwana nie zakwestionowała. Można było rozważać oznaczenie wartości przedmiotu sporu według wskazanej w treści kwestionowanego tytułu ceny nabycia wynoszącej 197.000 zł albo nawet według trzymiesięcznego czynszu stosownie do art. 23² kpc per analogiam z uwagi na pewne podobieństwo sprawy do sprawy o eksmisję. Z pewnością jednakże pozwaną bez względu na wynik sprawy obciąża opłata od sprzeciwu od wyroku zaocznego – art. 348 kpc, albowiem gdyby została prawidłowo złożona odpowiedź na pozew, do wydania tego wyroku nie doszłoby i sprzeciw nie byłby potrzebny.

Mając powyższe na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.