

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie po rozpoznaniu sprawy z powództwa G. K., A. K., O. K. i K. K. przeciwko Gminie O. o ustalenie istnienia prawa (sygn. akt I C 1093/17):

I. ustalił, że powodom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

II. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu położonego w (...) /1, gmina O. w stosunku do powodów do czasu złożenia przez Gminę O. powodom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**Sąd Rejonowy oparł powyższe orzeczenie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.**

G. K. zamieszkiwała wraz z małoletnimi dziećmi A. K., O. K. oraz K. K. w lokalu mieszkalnym położonym w (...) /1, gm. Osina, który był własnością małżonków G. i C. K..

Z uwagi na prowadzone przeciw małżonkom postępowanie egzekucyjne, Sąd Rejonowy w Goleniowie postanowieniem z dnia 26 października 2016 r. przysądził własność lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) /1 gm. Osina, Kw nr (...) na rzecz A. A. za cenę 30.450 zł, która została w całości zapłacona. Postanowieniem z dnia 20 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie G. K. na ww. postanowienie, co spowodowało jego uprawomocnienie się.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2017 r. A. A. wezwała G. K. do dobrowolnego opuszczenia i wydania w/w lokalu w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

G. K. oprócz spornego lokalu nie posiada innej nieruchomości. Powódka obecnie zarabia 324 zł, pracuje 40 godzin miesięcznie, na podstawie pracy zleconej przez Urząd Pracy ze wskazania (...). Otrzymuje świadczenie 500+ i alimenty z Funduszu Alimentacyjnego w wysokości 500 zł na dwoje dzieci. Ojciec trzeciego dziecka łoży na jego utrzymanie alimenty w wysokości 400 zł.

C. K. nie przyczynia się do utrzymania dzieci, nie mieszka w tym lokalu. W 2015 r. G. K. oraz C. K. rozwiedli się.

Powódka z wynagrodzenia otrzymywanego za zbiór jagód i grzybów wyremontowała mieszkanie, ociepliła je. O zadłużeniu mieszkania dowiedziała się w 2015 r. z wywieszki w Gminie. Następnie zjawił się u niej komornik, chcąc żeby powódka wpłaciła trochę pieniędzy, jednak nie miała z czego. Źródłem zobowiązania będącego podstawą egzekucji był kredyt.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Zważył, iż powodowie dochodzili ustalenia istnienia w stosunku do nich prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 u.o.p.l. z uwagi na wydane w dniu 26 października 2016 r. przez Sąd Rejonowy w Goleniowie prawomocne postanowienie w sprawie I Co 1043/14 o przysądzeniu własności lokalu położonego w (...) /1, gm. Osina, ewentualnie o ustalenie uprawnienia powodów do zawarcia z Gminą O. umowy o najem lokalu socjalnego.

Nade wszystko Sąd I instancji nie podzielił stanowiska pozwanej, że przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiany kodeksu cywilnego, nie przewidują podstawy materialnoprawnej wytoczenia powództwa o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego w związku z eksmisją wywołaną licytacją lokalu w toku postępowania egzekucyjnego. Gdyby bowiem przyjąć taki pogląd, doszłoby do usunięcia z lokalu osoby będącej lokatorem w rozumieniu przepisów tej ustawy bez rozstrzygnięcia o uprawnieniach do lokalu socjalnego, co jest sprzeczne z ratio legis ochrony wprowadzonej w przepisie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wykluczeniu takich sytuacji służył przepis art. 35 ustawy oraz art. 999 § 1 k.p.c. w zw. z art. 791 k.p.c. Regulacja tych przepisów zdaniem Sądu Rejonowego wskazuje, że także w razie opróżnienia lokalu na podstawie

postanowienia o przysądzeniu własności, osobom będącym lokatorami w rozumieniu tej ustawy przysługuje ochrona w zakresie uzyskania prawa do lokalu socjalnego. Niezależnie od powyższego każda osoba, która posiada w tym interes prawny, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego na podstawie z art. 189 k.p.c.

Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że powodowie są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy, gdyż przez lokatora należy rozumieć m.in. osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, który to „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w stosunkach prawnorodzinnych. Tym samym powodowie podlegają ochronie przewidzianej w przedmiotowej ustawie jako lokatorzy. Okoliczność, iż G. K. sprawuje opiekę nad małoletnimi dziećmi wspólnie z nią zamieszkałymi i nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, przesądza zaś o tym, że pozwani uprawnieni są do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy (art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy). W konsekwencji Sąd ustalił, iż powodom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Orzekając o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd w pkt II wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił, naruszenie:

- a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny dowodów, co skutkowało pominięciem, iż powódka osiąga dochody wystarczające na zapewnienie prawa do innego lokalu mieszkalnego;
- b) art. 14 ust. 7 u.o.p.l. poprzez jego niezastosowanie, gdyż przepis ten wyłącza stosowanie art. 14 ust. 4 ustawy stanowiącego podstawę prawną zaskarżonego wyroku;
- c) art. 14 u.o.p.l. poprzez uznanie, iż może on stanowić podstawę do przyznania prawa do lokalu socjalnego także w przypadku eksmisji w ramach wykonania postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości nabytej w toku postępowania egzekucyjnego;
- d) art. 379 pkt 5 k.p.c., albowiem powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego wpływa w sposób bezpośredni na prawa właściciela lokalu będącego stroną postępowania egzekucyjnego o opróżnienie lokalu, a zatem winien mieć możliwość obrony swoich praw w ramach tym postępowaniu.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zakwestionował możliwość orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego co do osoby na której ciążył obowiązek wydania lokalu na podstawie postanowienia o przysądzeniu prawa własności lokalu, gdyż orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego może nastąpić tylko w przypadkach określonych w art. 14 i art. 35 u.o.p.l., a żaden z nich nie wystąpił w niniejszej sprawie. Zasad stosowanych w postępowaniu rozpoznawczym mającym na celu orzeczenie o obowiązku wydania lokalu nie można stosować do postępowania egzekucyjnego, w ramach którego dochodzi do licytacji lokalu. Nie zgodził się ze stanowiskiem co do istnienia luki w przepisach, gdyż biorąc pod uwagę domniemanie racjonalnego działania ustawodawcy, należało założyć, że działaniem zamierzonym było przyznanie prawa do lokalu socjalnego tylko w przypadkach określonych w art. 14 i 35 ustawy. Skarżący nie zgodził z tym, iż ograniczenie orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z zasadami oraz wartościami chronionymi przepisami Konstytucji, bowiem ochrona przed bezdomnością (art. 75 Konstytucji) jest realizowana w tym wypadku przez art. 1046 § 4 k.p.c., który przeciwdziała tzw. eksmisjom „na bruk”. Niezależnie od powyższego apelujący podniósł, że sąd pominął, że art. 14 ust. 7 ustawy stanowi, że ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Brak było podstaw do zastosowania tego przepisu, gdyż lokal, co do którego powódce przysługiwał tytuł prawny, nie wchodził w skład zasobu publicznego.

Dalej apelujący podniósł, że nawet gdyby uznać, że sąd mógłby orzec o uprawnieniu powodów na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy, to ustalone przez niego okoliczności nie pozwalały na stwierdzenie, że powódka znajduje się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Sąd nie odniósł się do kwestii pozyskania środków na docieplenie i wyremontowanie mieszkania w 2016 r., a logicznym jest wniosek, że powódka musiała mieć inne źródła dochodu pozwalające na sfinansowanie remontów. Sąd dał wiarę zeznaniom powódki, że o egzekucji dowiedziała się przypadkowo z wywieszki w Urzędzie Gminy. Jednak egzekucja była prowadzona nie w stosunku do jej małżonka, ale do obojga małżonków, więc musiała wiedzieć o wszczęciu egzekucji. Wreszcie pominięto, iż powódka wskazała, że otrzymuje 700-800 zł miesięcznie z tytułu sprzedaży płodów leśnych. Łączna wartość środków, którymi dysponuje to 2.534 zł (500 zł z programu 500+, 500 zł z funduszu alimentacyjnego, alimenty 400 zł, zarobki z prac interwencyjnych 324 zł). Mając na uwadze, że koszt najmu podobnego lokalu w miejscowości K. nie przekracza 300-400 zł, nie sposób uznać, że nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Finalnie skarżący podniósł, że sąd powinien uwzględnić, że nie można powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonałości zastępować powództwem o ustalenie, a przy tym w sprawie zachodzi nieważność postępowania z uwagi na brak możliwości obrony swoich praw przez właściciela lokalu (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Wstrzymano bowiem postępowania egzekucyjnego w zakresie opróżnienia lokalu, którego stroną nie była Gmina O., lecz A. A., której nie służył jakikolwiek środek zaskarżenia co do postanowienia o udzielenia zabezpieczenia, jak i wydanej wyroku.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego jedynie częściowo doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku, przy czym z innych względów, aniżeli zostały podniesione przez skarżącego w rozpatrywanym środku odwoławczym.

Nade wszystko sąd odwoławczy nie podzielił najdalej idącego zarzutu apelującego, jakoby powodom nie przysługiwało prawo do żądania ustalenia istnienia prawa do lokalu socjalnego, w sytuacji, gdy podstawą ich obowiązku wydania lokalu mieszkalnego jest postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości będącej przedmiotem licytacji komorniczej wydane na podstawie art. 999 § 1 k.p.c..

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 t.j.), 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 jednoznacznego brzmienia cytowanego przepisu wynika, iż co do zasady o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu sąd może orzec wyłącznie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (por. Uchwały SN: z dnia 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01, OSNC 2001/10/146; z dnia 6 lipca 2007 r., III CZP 61/07, OSNC 2008/7-8/88 oraz z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 24/09, OSNC 2010/1/14).

Wyjątkiem od powyższej zasady jest jednak sytuacja - z którą niewątpliwie mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie - w której obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego jest skutkiem prawomocnego postanowienia o przysądzeniu prawa do tego lokalu na rzecz nabywcy licytacyjnego w toku postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 999 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności 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. 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 wykonałości. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio. Takowe orzeczenie zostało niewątpliwie wydane przez Sąd Rejonowy w Goleniowie dnia 26 października 2016 r., sygn. akt I Co 1043/14, w którym przysądzono na rzecz nabywcy A. A. prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...)/1, Gmina O., a który to lokal zajmują powodowie.

W art. 999 § 1 k.p.c. wprost zatem zastrzeżono, że w przypadku, gdy zostanie wydane prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości wówczas znajduje odpowiednie zastosowanie art. 791 k.p.c., z którego §

1 i 2 wynika, że tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości upoważnia do prowadzenia egzekucji przeciwko dłużnikowi, jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa oraz każdemu, kto uzyskał władanie nad tym przedmiotem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny. Jednocześnie jednak w art. 791 § 3 k.p.c. zastrzeżone zostało, że 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. Brzmienie art. 791 § 3 k.p.c. wskazuje w sposób jednoznaczny i nie budzący żadnych wątpliwości, że zasadniczo w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie orzeczenia o przysądzeniu własności nieruchomości (art. 999 § 1 k.p.c.) nie są wyłączone prawa przewidziane w ustawie o ochronie prawa lokatorów, w tym prawo dłużnika lub innych osób mieszkających w lokalu będącym przedmiotem postanowienia o przysądzeniu, do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 u.o.p.l.).

Powstaje jednak zasadnicze pytanie, w jaki sposób prawa tych osób miałyby być realizowane.

Nie ulega wątpliwości, że o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd nie może orzec w postanowieniu o przysądzeniu prawa do lokalu (por. wyrok SN z 19 listopada 2009 r., IV CSK 238/09). Jednocześnie nie można tracić z pola widzenia tego, iż postanowienie o przysądzeniu własności zawiera w sobie implicite nakaz wydania takiego lokalu nabywcy i stanowi tytuł wykonawczy do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i jej wydanie. Nabywca nie musi wytaczać powództwa o wydanie, w którym sąd orzekałby o prawie do lokalu socjalnego art. 14 u.o.p.l. Z kolei w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu - ze względu na jego formalny charakter - sąd nie byłby uprawniony do badania czy dłużnikowi przysługiwało prawo do lokalu socjalnego. W tej sytuacji jedynym sposobem realizacji przysługujących dłużnikowi lub innym osobom o których mowa w art. 791 § 1 i 2 k.p.c. praw oraz ustalenia, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego byłoby powództwo z art. 189 k.p.c., zgodnie z którym, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powyższe zostało przesądzone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 r. (III CZP 75/17), w której w sposób jednoznaczny rozstrzygnięto kwestię tego, w jakiej formie osoby znajdujące się w takiej sytuacji jak powodowie, tj. lokatorzy wobec których zapadło postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości (art. 999 § 1 k.p.c.), na podstawie którego prowadzone może być postępowanie egzekucyjne dotyczące wydania nieruchomości - mają dochodzić ustalenia swych uprawnień do lokalu socjalnego. Jak słusznie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały, literalna wykładnia art. 791 k.p.c. wyraźnie wskazuje, iż czym innym jest konieczność uwzględniania praw przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, a czym innym sytuacja, gdy dłużnik twierdzi, że przysługuje mu przeciwko wierzycielowi określone prawo w stosunku do nieruchomości. Jeżeli dłużnikowi przysługuje takie prawo, to powinien on wystąpić w terminie tygodnia z powództwem o pozbawienie w stosunku do niego wykonalności tytułu wykonawczego, czyli z powództwem określonym w art. 840 k.p.c. Natomiast były lokator, który podnosi, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego nie twierdzi, że przysługuje mu prawo względem wierzyciela, lecz że wierzyciel może skutecznie prowadzić egzekucję o opróżnienie lokalu dopiero po wskazaniu przez gminę lokalu socjalnego. Ma on więc interes prawny w tym, aby w procesie o ustalenie uzyskać orzeczenie deklaratoryjne potwierdzające jego uprawnienie do lokalu socjalnego. W inny sposób niż poprzez wytoczenie powództwa z art. 189 k.p.c. nie może wykazać swojego prawa do lokalu socjalnego. Obowiązek dostarczenia takiego lokalu spoczywa na gminie, dlatego to właśnie gmina powinna być pozwaną w procesie wywołanym powództwem opartym na art. 189 k.p.c.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy Sąd Okręgowy -podzielając stanowisko Sądu I instancji - doszedł do przekonania, iż powodowie wytaczając powództwo o ustalenie po ich stronie prawa do lokalu socjalnego wybrali właściwą drogę dochodzenia swych praw. Skoro bowiem opierają swoje żądanie na twierdzeniu, że są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i spełniają wymienioną w art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. przesłankę do otrzymania lokalu socjalnego, a przy tym spoczywający na nich obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego jest skutkiem prawomocnego postanowienia o przysądzeniu tego prawa na rzecz nabywcy

licytacyjnego wydanego na podstawie art. 999 § 1 k.p.c., to wykazać swe prawo do lokalu socjalnego mogli wyłącznie przez wytoczenie powództwa z art. 189 k.p.c. przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, tj. Gminie O..

Jednocześnie powództwo musiało zostać ocenione jako zasadne.

Należy zauważyć, iż art. 189 k.p.c. określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa o ustalenie przesądzając, iż jest nim istnienie interesu prawnego powoda w takim ustaleniu. Przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. zachodzi, jeżeli już tylko sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni stronie ochronę jej prawnie chronionych interesów, tj. definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Przy tym przyjmuje się, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że wydanie wyroku ustalającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, gdyż nie jest - w przeciwieństwie do wyroków ustalających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (por. wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333).

Podstawową przesłanką warunkującą uwzględnienie powództwa opartego na art. 189 k.p.c. jest zatem istnienie interesu prawnego po stronie powoda w ustaleniu istnienia prawa lub stosunku prawnego. Uzależnienie powództwa o ustalenie od istnienia przesłanki interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interes prawny, konkretnych okoliczności sprawy, jak też od tego, czy w drodze powództwa o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej (tak SN w wyrokach: z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, Lex nr 1566718; z dnia 10 czerwca 2011 r., II CKN 568/10; z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10; z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09; z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05; z dnia 2 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, Nr 10, poz. 171).

Nie można jednak tracić z pola widzenia, że istnienie interesu prawnego nie stanowi jedynej przesłanki decydującej o uwzględnieniu powództwa o ustalenie. Jest to tylko warunek umożliwiającym dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego (por. wyrok SN z dnia 13 września 2007 r., III CSK 123/07, LEX nr 319237). Powód dochodząc roszczenia o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, obowiązany jest zatem wykazać fakt nie tylko interesu prawnego w wytoczeniu przeciwko pozwanemu powództwa opartego na art. 189 k.p.c., ale także istnienia tego stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SN z dnia 19 września 2013 r., I CSK 727/12, Legalis nr 731229).

Z przyczyn szeroko opisanych wyżej powodowie mieli niewątpliwie interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia po ich stronie prawa do lokalu socjalnego, gdyż rzeczywiście nie mogliby w innym postępowaniu się tego domagać, a przy tym podzielić należało ocenę Sądu I instancji, iż rzeczony prawo im przysługiwało. Nie budziło bowiem najmniejszych wątpliwości sądu okręgowego, że małoletni powodowie byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., zgodnie z którym, przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Co prawda G. K. jako była właścicielka lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...)1 nie mogłaby być sama w sobie traktowana jako lokator, lecz pozostali małoletni powodowie uprawnienie do zamieszkiwania w tej nieruchomości posiadali w związku ze stosunkami rodzinnymi łączącymi ich G. K. i C. K., co na kanwie art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. pozwalało na zastosowanie wobec nich art. 14 u.o.p.l. Ochrona przewidziana w tym przepisie ma bowiem zastosowanie do małoletnich dzieci właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił tytuł własności (por. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, LEX nr 653570).

Nie można przy tym tracić z pola widzenia, iż zgodnie z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec wymienionej w tym przepisie kategorii osób, w tym wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą (art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l.). A. K., O. K. oraz K. K. są małoletni, wobec czego spełniają przesłankę ujętą w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. powodującą istnienie po ich stronie prawa do

lokalu socjalnego, a w konsekwencji także po stronie ich matki G. K., z którą małoletni zamieszkują i która sprawuje nad nimi opiekę. Wbrew przy tym zarzutom apelującego nie sposób jest przyjąć, że powodowie mogą zamieszkać w innym lokalu mieszkalnym. Powodowie utrzymują się z dochodów na poziomie kwoty 2.224 zł (324 zł wynagrodzenie G. K., 1000 zł świadczenie 500+ na dwoje dzieci, 500 zł świadczenie z Funduszu Alimentacyjnego i 400 zł alimenty na rzecz A. K.), co przy czteroosobowej rodzinie niewątpliwie nie pozwoliłoby na wynajęcie im lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Okoliczność, iż powódka G. K. sezonowo uzyskuje dodatkowy dochód ze zbioru jagód i grzybów, w kontekście jego wysokości (łącznie ok. 700 – 800 zł), oceny tej w żadnym razie nie zmienia.

Uwzględniając wszystko powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż prawidłowo Sąd I instancji w punkcie I. sentencji postanowienia ustalił, iż stronie powodowej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Jednocześnie jednak, choć z innych przyczyn niż wskazywał apelujący, ocenić należało, że wadliwie w punkcie II. postanowienia nakazano wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu położonego w (...)/1 do czasu złożenia przez Gminę powodom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego i jednocześnie na kanwie art. 14 ust. 4 u.o.p.l. zastrzeżono, że orzekając w tym przedmiocie nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Niniejszym wyrok zapadł w sprawie o ustalenie. Nie jest zatem orzeczeniem nakazującym opróżnienie lokalu, wobec czego sąd nie mógł z urzędu orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu. W związku z tym oraz mając na uwadze, że powodowie w toku tego postępowania nie zgłosili żadnego żądania w tym zakresie, sąd będąc związanym treścią ich żądania i nie mogąc wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu (art. 321 k.p.c.), nie mógł w wyroku zastrzec wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Ustalenie prawa do lokalu socjalnego może ewentualnie stanowić podstawę powództwa o ograniczenie wykonalności tytułu wykonawczego. Tylko w takim procesie zostanie bowiem zapewniona możliwość obrony swoich praw przez nabywcę licytacyjnego.

W konsekwencji Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie jedynie o tyle, iż uchylił jego punkt II., o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. rozstrzygnięto w punkcie 1. wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie 2. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, przy ocenie wystąpienia przesłanek wynikających z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę zarówno takie okoliczności, które odnoszą się do faktów związanych z samym przebiegiem procesu, jak i takie, które dotyczą stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Przez fakty związane z samym przebiegiem procesu należy pojmować takie okoliczności jak np. podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilłość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie strony co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18 lipca 2013 r., Lex nr 1349918). Nie można tracić z pola widzenia, iż zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 k.p.c. zależy od swobodnej decyzji sądu i związane jest z dyskrecyjną władzą sędziowską, który dokonując kwalifikacji "wypadków szczególnie uzasadnionych" - mając na względzie okoliczności sprawy - winien kierować się

przede wszystkim poczuciem własnej sprawiedliwości (por. postanowienia SN: z dnia 27 stycznia 2010 r., II CZ 87/09, niepubl.; z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 130/12, LEX nr 1341731).

Mając na uwadze powyższe sąd okręgowy uznał, iż w realiach sprawy wystąpił szczególnie uzasadniony przypadek, o którym mowa w przepisie art. 102 k.p.c., przesądzający o zasadności odstąpienia od obciążania powodów kosztami postępowania należnymi pozwanej. Za takim przyjęciem przemawiały bowiem okoliczności związane z trudną sytuacją życiową i materialną powodów, a także fakt, iż apelacja pozwanego tylko częściowo doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia, zaś żądanie powodów zgłoszone w pozwie w istocie zostało w całości uwzględnione. W konsekwencji w punkcie 3. odstąpiono od obciążania powodów kosztami procesu strony przeciwnej w postępowaniu przed sądem drugiej instancji.

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj SSO Małgorzata Grzesik

Z.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. zwrócić akta SR.