

UZASADNIENIE

J. P. i H. P. wnieśli w swoim imieniu pozew przeciwko Gminie N. domagając się ustalenia prawa do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych pozwanej Gminy N.. Wskazali w uzasadnieniu na podstawę prawną z art. 198 k.p.c. w związku z art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. prowadził przeciwko nim egzekucję z własnościowego, spółdzielczego prawa do lokalu. Lokal został sprzedany. Zażalenie na podstawienie przysądżające prawo na rzecz nabywcy zostało oddalone i powodowi są zobowiązani do wydania lokalu.

W odpowiedzi na pozew Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że powództwo jest nieuzasadnione, bowiem powodom przysługuje prawo do zamieszkania w innym miejscu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. złożyła w kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. wniosek o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy 15-lutego 11a w N., a zajmowanego przez powodów. Prawo zostało prawomocnie przysądzone przejmującej wierzycielce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N..

Dowód:

- postanowienie, k. 6

Pismem z dnia 7 maja 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. poinformowała powodów, że została wszczęta procedura przejęcia lokalu i w przypadku niewydania dobrowolnie lokalu wszczęte będzie postępowanie eksmisyjne. Spółdzielnia wskazała, że nie zamierza z powodami zawrzeć umowy najmu lokalu.

Pismem z dnia 16 listopada 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. wezwała powodów do wydania lokalu.

Dowód:

- pismo, k. 8, 9;

H. P. nie jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Wcześniej wydano decyzję z dnia 9 listopada 2015 roku o uznaniu jej za osobę bezrobotną z dniem 9.11.2015 roku bez prawa do zasiłku. Nie otrzymuje pomocy społecznej, w maju miała operację biodra.

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości w J., gdzie mieszka jej matka, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw (...).

Dowód:

- decyzja, k. 10

- odpis kw, k. 54

- przesłuchanie powódki, k.

J. P. w okresie 22.06 – 27.06.2016 roku był hospitalizowany w związku z operacją kanału kręgowego

Dowód:

- zaświadczenie, k. 48

Powód posiada udział w nieruchomości dla której prowadzi się księgę wieczystą (...). Na nieruchomości są posadowione zabudowania gospodarcze. Powodowi obecnie nie przysługuje pomoc z opieki społecznej.

Bezsporne, a nadto dowód:

- odpis kw, k. 58;

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo wniesione przez J. P. i Hennę P. okazało się nieuzasadnione.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy powodom przysługuje prawo do żądania lokalu socjalnego od pozwanej Gminy N. w związku z egzekucją opróżnienia lokalu mieszkalnego prowadzoną na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 20.10.2015 r. w przedmiocie przysądzenia własności.

W ocenie Sądu rejonowego mając na względzie zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz obowiązujące normy prawa na tak postawione pytanie należało udzielić odpowiedzi negatywnej.

Podkreślić bowiem należy, iż w postępowaniu rozpoznawczym ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego może nastąpić tylko w dwóch przypadkach - określają je przepisy art. 14 i art. 35 ustawy z 21.06.01r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pierwszy z tych przepisów odnosi się do obligatoryjnego (pozytywnego lub nie) orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym eksmisję pozwanego. Przyjmuje się przy tym, że późniejsze orzekanie w tym przedmiocie jest w ogóle niedopuszczalne (por. uchwałę SN z 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01, OSNC 2001 nr.10, poz. 146).

Zważywszy, że nakazanie opróżnienia lokalu może mieć miejsce nie tylko w wyroku, ale także w postanowieniu wydawanym w trybie nieprocesowym, Sąd Najwyższy uznał (uchwała z dnia 13 czerwca 2003 r. III CZP 40/03), że ochrona, jaką zapewnia ustawa rozciągać się musi także na te sprawy, w których dotychczasowy lokator traci swój status i zmuszony jest wydać lokal osobie uprawnionej. Wówczas w obu przypadkach tj. tak w wyroku, wydanym w postępowaniu procesowym, jak i w postanowieniu wydanym w postępowaniu nieprocesowym, nakazanie opróżnienia lokalu jest zawsze następstwem uznania prawa do rzeczy przysługującego (przyznanego) stronie przeciwnej i rozstrzygnięciem sporu w tym zakresie. Rozstrzygnięcie tego rodzaju - co istotne - zapada więc w postępowaniu rozpoznawczym. Wówczas właśnie pojawia się problem ochrony przed bezdomnością osoby, co do której obowiązek wydania lokalu orzeczony został na podstawie przepisów prawa materialnego.

Jednakże w postępowaniu egzekucyjnym sprawa przedstawia się odmiennie.

Utrata przez egzekwowanego dłużnika prawa do lokalu nie jest tu bowiem następstwem rozstrzygnięcia przez sąd sporu o lokal pomiędzy uprawnionym a nieuprawnionym, nie jest to też postępowanie rozpoznawcze. Sąd egzekucyjny, po przeprowadzeniu licytacji prawa do lokalu i dokonaniu przybiccia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, dokonuje przysądzenia własności na rzecz tego licytanta, który własność rzeczy nabywa w zasadzie bez żadnych obciążeń. Wydane przez ten Sąd orzeczenie w ogóle nie musi zawierać nakazu opróżnienia lokalu przez dłużnika, bowiem to z mocy prawa (art. 999 k.p.c.) powstaje skutek prawny polegający na przyznaniu właścicielowi uprawnienia do wprowadzenia w posiadanie. Za tym idzie obowiązek dłużnika do opróżnienia lokalu, bez potrzeby uzyskiwania przeciwko niemu osobnego tytułu sądowego.

W sensie prawnym zatem, utrata prawa do lokalu przez dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym, postrzegana być powinna jako wybrany przez niego sposób zapłaty długu. Jakkolwiek postępowanie egzekucyjne jest oczywiście

postępowaniem przymusowym, tym niemniej to od woli dłużnika zależy czy zostanie ono wszczęte, czy też dobrowolnie uiści on dług. Nie jest też tu stosowane prawo materialne w celu nakazania dłużnikowi wydania rzeczy.

Drugi przypadek, gdzie w postępowaniu rozpoznawczym może nastąpić ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego przewiduje, jak zostało to już wskazane powyżej art. 35 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jest to szczególne powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4, przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu, lub ostateczną decyzją administracyjną, o której mowa w art. 34, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy. Na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, o uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu sześciu miesięcy od zawiadomienia uprawnionego przez komornika lub organ, o którym mowa w art. 34, o przysługującym uprawnieniu. Przepis art. 14 ust. 6 stosuje się odpowiednio.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy że art. 35 cyt. ustawy dotyczy jedynie wyroków zapadłych pod rządami poprzednich przepisów tj. przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, co miało miejsce w dniu 10 lipca 2001 r., pod warunkiem spełnienia dalszych przesłanek z art. 14 ust. 4 cyt. Ustawy.

W stanie prawnym sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisy nie przewidywały bowiem przypadków obligatoryjnego przyznania lokalu socjalnego. Obowiązująca poprzednio ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w art. 36 ust. 1 w pierwotnym brzmieniu przewidywała jedynie, że sąd „może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego”. Począwszy od wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. od 10 lipca 2001 r. obowiązkiem sądu stało się w każdym przypadku badanie i przesądzenie, pozytywne lub negatywne, w sentencji wyroku eksmisyjnego czy byłemu lokatorowi przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W odniesieniu do określonych kategorii osób, wskazanych w art. 14 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przyznanie lokalu socjalnego stało się obligatoryjne.

Mając na uwadze, że w momencie wejścia w życie nowej ustawy w obiegu funkcjonowało szereg niewykonanych jeszcze wyroków eksmisyjnych, w których pominięto orzeczenie o lokalu socjalnym, a które dotyczyły m.in. takich osób, które w nowym stanie prawnym byłyby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, ustawodawca rozciągnął jej funkcję gwarancyjną także na te osoby.

Postanowienie w przedmiocie przysądzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w N. wydane zostało natomiast w dniu 20.10.2015r., a więc już po wejściu w życie aktualnie obowiązującej ustawy. Jednocześnie jak zostało to już wyżej wskazane wykładnia przytoczonej regulacji nie pozostawia najmniejszych wątpliwości, że obejmuje ona wyłącznie wyroki eksmisyjne zapadłe pod rządami poprzednich przepisów. Powyższa wykładnia pozostaje także w zgodzie z dyrektywą zakazującą rozszerzającej wykładni wyjątków. Nie ma bowiem wątpliwości, że mechanizm przewidziany w art. 35 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest instytucją szczególną, zatem jego wykładnia powinna być ścisła, wykluczająca interpretację zmierzającą do udzielenia ochrony prawnej poza wypadkami wyraźnie w ustawie przewidzianymi. Art. 35 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie rozszerza kategorii uprzywilejowanych osób, lecz jest jedynie instrumentem realizacji ochrony osób określonych w art. 35 ust. 1.

Podkreślić ponadto należy, iż mocą nowelizacji, która weszła w życie dnia 3 maja 2012 r. z dniem uprawomocnienia postanowienie sądu egzekucyjnego o przysądzeniu własności staje się tytułem, który rodzi dwojakie skutki. Z jednej strony uprawnia do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności danej nieruchomości w katastrze nieruchomości.

Z drugiej strony stanowi tytuł pozwalający na wprowadzenie nabywcy w posiadanie nieruchomości oraz opróżnienie znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń na zasadach wynikających z odpowiednio stosowanego art. 791 kpc.

Wskazywany przez powodów przepis art. 24 ww. ustawy nie ma w niniejszej sprawie zastosowania. Stanowi on, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Rozważając znaczenie przytoczonego unormowania, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 (lex), wyraził pogląd, że art. 24 nie jest adresowany do sądu, lecz do gminy, realizującej obowiązki wynikające z gospodarowania zasobem mieszkaniowym, obejmującym także lokale przeznaczone na wynajem jako socjalne; wynika z niego, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego nawet z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli spełniona zostanie przesłanka wymieniona w tym przepisie. W powołanej uchwale Sąd Najwyższy przyjął, że art. 14 ww. ustawy ma zastosowanie tylko w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Co istotne, art. 24 odnosi się do osoby samowolnie zajmującej lokal, czyli niebędącej lokatorem, która nigdy nie miała jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania lokalu i która - mimo braku takiego tytułu - nadal w lokalu przebywa. Chociaż regulacja została zamieszczona w rozdziale zatytułowanym "Lokale socjalne", jest to jednak unormowanie ściśle związane z problematyką gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uregulowanym w poprzednim rozdziale. Pogłębionej oceny art. 24 dokonał dopiero Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05 (lex). Przyjął on, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Po drugie Sąd Najwyższy uznał, że art. 24 może być wykładany tylko w powiązaniu z innymi przepisami zawartymi w rozdziale "Lokale socjalne". Skutkowało to przyjęciem, że przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy uzyskania prawa najmu lokalu socjalnego. W rezultacie powołany przepis należy odczytywać w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono eksmisję, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Jakkolwiek jednak możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego zależy od gminy, nie pozbawia to osoby eksmitowanej prawa do sądu. Może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego (art. 189 k.p.c. w zw. z art. 24 u.o.p.l.).

Jak powyżej wskazano brak podstaw do ustalenia, że powodom przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. Powodowie przegrali sprawę w całości i należy na rzecz pozwanej zasądzić koszt zastępstwa prawnego w kwocie 120 zł – § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSR Sebastian Otto

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom pozwanej
3. z pismem lub za 30 dni.

29.09.2016