

UZASADNIENIE

Powódka B. M. wystąpiła przeciwko Gminie Miejskiej S. reprezentowanej przez Zarząd (...) Sp. z o.o. w organizacji w S. z pozwem o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Jednocześnie domagała się udzielenia zabezpieczenia żądania pozwu poprzez wstrzymanie eksmisji komorniczej. W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż lokal mieszkalny w którym obecnie zamieszkuje wspólnie z dwójką dzieci w wieku 9 miesięcy i 11 lat został sprzedany w drodze licytacji i komornik chce ją eksmitować do noclegowni. Obecnie nie ma dokąd się wyprowadzić, jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku.

Postanowieniem z dnia 9 marca 2016r. Sąd udzielił zabezpieczenia roszczeniu powódki poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach P. W. z wniosku wierzyciela J. F. sygn. akt PW Km 1689/15- do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w niniejszej sprawie.

Pozwana nie zajęła merytorycznego stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Postanowieniem z dnia 2 października 2015r. w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Banku (...) S.A. z siedzibą w W. z udziałem dłużniczki B. M. sygn. akt I Co. 572/15 Sąd Rejonowy w Suwałkach przysądził na rzecz nabywcy J. F. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 52,90 m2, dla którego Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącego przedmiotem przetargu w dniu 9 września 2015r. za cenę 93.733,33 zł, uiszczoną przez nabywcę gotówką. Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 21.10.2015r. (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 2.10.2015r., k.10).

Pismem z dnia 3 grudnia 2015r. w sprawie egzekucyjnej wniosku wierzyciela J. F. sygn. akt PW Km 1689/15 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Suwałkach P. W. wezwał dłużniczkę B. M. do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego wraz z piwnicą położonego w S. przy ul. (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem przymusowego opróżnienia i wydania wierzycielowi przedmiotowej nieruchomości (dowód: wezwanie, k.9). Wezwanie to okazało się bezskuteczne (okoliczność bezsporna).

W lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) B. M. mieszka wspólnie z dwójką małoletnich dzieci (okoliczność bezsporna, dodatkowo oświadczenie majątkowe B. M. k.11-13).

Od dnia 28 grudnia 2012r. zarejestrowania jest w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna, nie posiada prawa do zasiłku (dowód; zaświadczenie z PUP w S. z dnia 29.01.2016r. k.8).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się w niniejszym postępowaniu ustalenia, iż przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego. W postępowaniu rozpoznawczym ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego może nastąpić tylko w dwóch przypadkach, które zostały określone w przepisach art. 14 i art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz. 150), przy czym lokATOREM – według definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy – jest najemca lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż przepisu art. 14 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które uprawnione były do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa

społecznego (art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego).

Przepis art. 14 cyt. wyżej ustawy odnosi się do obligatoryjnego (pozytywnego lub nie) orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym eksmisję pozwanego. Przyjmuje się przy tym, iż późniejsze orzeczenie w tym przedmiocie jest w ogóle niedopuszczalne (por. uchwałę SN z 12.04.2001 roku, III CZP 8/01, OSNC 2001 nr.10, poz.146).

Zgodnie natomiast z 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 (tj. przed dniem 10 lipca 2001 roku) 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. Mając na uwadze, iż nakazanie opróżnienia lokalu może mieć miejsce nie tylko w wyroku, ale także w postanowieniu wydawanym w trybie nieprocesowym, Sąd Najwyższy uznał w uchwale z dnia 13 czerwca 2003 roku - 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. Ten pogląd Sądu Najwyższego zasługuje na akceptację nie tylko dlatego, że opiera się na wykładni celowościowej ustawy o ochronie praw lokatorów ale także dlatego, że zapewnia spójność systemową, albowiem 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 zapada zatem w postępowaniu rozpoznawczym. Wówczas właśnie pojawia się problem ochrony przed bezdomnością osoby, co której obowiązek wydania lokalu orzeczony został na podstawie przepisów prawa materialnego.

W niniejszej sprawie powódka utraciła prawo do lokalu mieszkalnego na skutek licytacji jej mieszkania w postępowaniu egzekucyjnym. Utrata przez egzekwowanego dłużnika prawa do lokalu nie jest tu bynajmniej następstwem rozstrzygnięcia przez sąd sporu o lokal pomiędzy uprawnionym a nieuprawnionym; nie jest to przecież w ogóle w żadnej mierze postępowanie rozpoznawcze. Sąd egzekucyjny, po przeprowadzeniu licytacji prawa do lokalu i dokonaniu przybicia 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, gdyż z mocy prawa (art. 999 k.p.c.) powstaje skutek prawny polegający na przyznaniu właścicielowi uprawnienia do wprowadzenia go w posiadanie. Za tym idzie obowiązek dłużnika do opróżnienia lokalu, bez potrzeby uzyskiwania przeciwko niemu osobnego tytułu sądowego. Jedynym warunkiem jest zaopatrzenie orzeczenia o przysądzeniu własności w klauzulę wykonalności.

W sensie prawnym, 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 uiszczy on dług. Nie jest też tu stosowane prawo materialne w celu nakazania dłużnikowi wydania rzeczy.

Nadmienić przy tym trzeba, że także w takim przypadku ustawodawca zrealizował wynikający z art. 71 Konstytucji nakaz ochrony przez bezdomnością. W szczególności przepis art. 1046 k.p.c. stanowi, że jeżeli dłużnik ma wydać nieruchomość lub pomieszczenie, a z tytułu wykonawczego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie zastępcze lub dłużnik znajdzie takie pomieszczenie, chyba że pomieszczenie zastępcze wskaże wierzyciel. Wymogi, jakie powinno posiadać pomieszczenie zastępcze, opisuje par.6 tego przepisu.

Jedynie w przypadku, gdy postępowanie egzekucyjne, mające na celu opróżnienie lokalu, prowadzone jest w oparciu o tytuł wykonawczy wydany przez datą wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, dopuszczalne jest – jak o tym stanowi art. 35 ustawy - zawieszenie postępowania egzekucyjnego w celu umożliwienia dłużnikowi wystąpienia

z powództwem opartym na przepisie art. 14 ustawy o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Jest to jednak przepis intertemporalny i jako taki nie może być wykładany rozszerzająco. Racją jego istnienia jest zapewnienie osobom, o których mowa w art. 14 ust. 4 ustawy ochrony w postaci lokalu socjalnego, ale tylko wtedy, gdy przed 10 lipca 2001r. zostało wydane (a nie wykonane) orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu.

Z tych też względów powództwo wytoczone w sprawie niniejszej nie mogło zostać uwzględnione, o czym Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O wysokości wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu orzeczono na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 2 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. Z 2015r. , poz. 1801) – pkt. II wyroku.

SSR Beata Szejder