

Sygn. akt I C 1887/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2019 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. F.

przeciwko Miastu Ł. - Zarządowi Lokali Miejskich

z udziałem M. A. jako interwenienta ubocznego po stronie pozwanego

o ustalenie prawa do lokalu socjalnego

1) oddała powództwo;

2) nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego oraz interwenienta ubocznego.

Sygn. akt I C 1887/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 czerwca 2018 r. powodowie M. F. i J. F. wnieśli o przyznanie im przez Miasto Ł. prawa do lokalu socjalnego i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 22 marca 2018 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II1 Co (...) orzeczono w stosunku do powodów obowiązek wydania nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. (...) w Ł.. Powodowie podnosili, iż przedmiotowe postanowienie zostało wydane bez ich udziału na posiedzeniu niejawnym i nie rozstrzygnięto w nim kwestii przysługiwania powodom prawa do lokalu socjalnego. Ponadto wskazano, iż J. F. jest osobą borykającą się z chorobą nowotworową. Z kolei M. F. osobą niepełnosprawną wymagającą pomocy osób trzecich. Powodowie podali, iż ich sytuacja materialna nie pozwala na poniesienie kosztów sądowych bez uszczerbku dla utrzymania swojego i rodziny. /pозew- k. 3-4/

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa sądowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż żądanie powodów powinno zostać oddalone w całości z uwagi na brak podstaw do jego uwzględnienia i nieudowodnienie zasadności zgłoszonego żądania. Podkreślone zostało, że powodowie utracili przysługujące im prawo do nieruchomości wskutek licytacji przeprowadzonej w ramach postępowania egzekucyjnego. Pozwany wskazał, że już samo postanowienie o przysądzeniu daje właścicielowi uprawnienie do wprowadzenia go w posiadanie, a na dłużników nakłada obowiązek opróżnienia nieruchomości. Wyjaśniono, że utrata przez dłużników prawa do nieruchomości w drodze licytacji powinna być traktowana, jako wybrana przez nich forma zapłaty długu. Jednocześnie podkreślono, że ochronę przed bezdomnością zapewnia powodom instytucja przewidziana w art. 1046 k.p.c. Zakwestionowana została również możliwość zastosowania w stosunku do powodów przepisu art. 35 i art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Niezależnie od

powyższego podniesiono, iż powodowie nie wykazali spełnienia przesłanek przyznania lokalu socjalnego. /odpowiedź na pozew- k. 22-24/

Prawomocnym postanowieniem z dnia 15 listopada 2018 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć J. F. z dniem 14 listopada 2018 r. /postanowienie- k. 48/

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 grudnia 2018 r. Sąd podjął zawieszono postępowanie, umorzył je w zakresie, w jakim dotyczyło roszczenia J. F. i postanowił kontynuować postępowanie w sprawie z powództwa M. F.. / postanowienie- k. 53/

Pismem złożonym w dniu 7 lutego 2019 r. M. A. będący licytacyjnym nabywcą nieruchomości zgłosił swoje wstąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej wnosząc jednocześnie o oddalenie żądania pozwu w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Również wskazał, że w sprawie nie ma zastosowania art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż jest on tylko przepisem przejściowym, a lokal, do którego strona powodowa utraciła tytuł prawny nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Niezależnie od powyższego M. A. podniósł, że dla możliwości określenia uprawnienia powoda do lokalu socjalnego koniecznym jest zbadanie jego sytuacji majątkowej. Zdaniem M. A. nie bez znaczenia jest również to, że na nieruchomości zamieszkuje także córka powoda, jej mąż oraz ich dzieci. / interwencja uboczna- k. 58-60/

Sąd ustalił:

Postanowieniem z dnia 22 marca 2018 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II1 Co (...) Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- 1) przysądził prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową towarzyszącą, położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działki o numerze (...), w obrębie (...), o powierzchni 504 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), stanowiącej przedmiot przetargu w pierwszym terminie w dniu 22 września 2017 r., na rzecz M. A., za cenę 177.500 zł, która w całości została uiszczona gotówką;
- 2) stwierdził, że J. F. i M. F. mają solidarnie obowiązek wydać wyżej opisaną nieruchomość na rzecz M. A..

Postanowienie jest prawomocne od dnia 21 kwietnia 2018 r. /postanowienie- k. 33-34; zarządzenie- k. 35/

Powód, ani jego żona nie zadośćuczynili obowiązkowi nałożonemu na nich w pkt. 2 postanowienia i nie wydali wyżej wskazanej nieruchomości nabywcy. Postępowanie egzekucyjne z wniosku M. A. o wydanie nieruchomości prowadzone jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi J. K. w sprawie o sygn. akt Km (...). /bezsporne/

Prawo wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zostało nabyte wspólnie przez powoda i jego żonę. Jest to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym. Małżonkowie zamieszkiwali tam od 1998 r. M. F. nadal zamieszkuje w budynku znajdującym się na nieruchomości, a jego żona zamieszkiwała tam do dnia 14 listopada 2018 r., tj. do dnia swojej śmierci. W budynku zamieszkuje również córka powoda wraz ze swoim mężem i dwojgiem małoletnich dzieci. /przesłuchanie powoda- k. 64/

Zadłużenie powoda skutkujące wszczęciem postępowania egzekucyjnego powstało w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w branży handlu i pośrednictwa. Powód zaprzestał prowadzenia działalności w związku z problemami ze zdrowiem jego samego oraz żony. Powód był prawomocnie skazany za przestępstwo polegające na udziale w zorganizowanej grupie przestępczej. /przesłuchanie powoda- k. 64/

Powód leczy się w związku z licznymi schorzeniami. Cierpi na cukrzycę, problemy z prostatą, jest osobą niedowidzącą. W przeszłości przeszedł operację wszczęcia rozrusznika serca. W 2009 r. orzeczono u powoda niepełnosprawność

w stopniu umiarkowanym. Żona powoda J. F. cierpiała na chorobę nowotworową, zmarła w toku postępowania w dniu 14 listopada 2018 r.

Aktualnie powód otrzymuje rentę w kwocie ok. 825 zł, z której znaczną część przeznacza na leki. Powodowi pomaga córka. M. F. nie posiada żadnych oszczędności, które pozwoliłyby mu na wynajęcie lokalu na cele mieszkaniowe. Powód nie ma również możliwości zamieszkiwania w innym lokalu. /bezsporne; przesłuchanie powoda- k. 64; kopia orzeczenia o niepełnosprawności- k. 11; kopia dokumentacji medycznej- k. 8-10/

Nabywca nieruchomości – interwenient uboczny zaproponował powodowie kwotę 10.000 zł w zamian za opróżnienie nieruchomości. Nabywca razem z żoną i dwojgiem dzieci zamieszkuje w mieszkaniu o pow. 50 m². /przesłuchanie interwenienta- k. 65/

Powyższy stan faktyczny nie jest sporny.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Kwestia sporna w niniejszej sprawie sprowadzała się do określenia, czy powodowi przysługuje żądanie ustalenia praw do lokalu socjalnego w związku z toczącym się przeciwko niemu postępowaniem egzekucyjnym. Problematykę związaną z przyznawaniem prawa do lokalu socjalnego w związku z obowiązkiem opróżnienia lokalu mieszkalnego reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234). W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż podstawami prawnymi ustalenia na drodze sądowej uprawnienia do lokalu socjalnego są art. 14 i art. 35 powołanej ustawy.

Pierwszy z tych przepisów odnosi się do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym eksmisję. Co do zasady zatem, o uprawnieniu do lokalu socjalnego osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym lokatorowi lub byłemu lokatorowi opróżnienie lokalu. W niniejszej sprawie takie postępowanie nie było prowadzone, a w konsekwencji czego wyrok eksmisyjny nie został wydany.

Z kolei przewidziany w art. 35 ustawy tryb przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego ma charakter szczególny. Zgodnie bowiem z tą regulacją osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4 ustawy 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 ustawy, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia jej w życie. Powołany przepis art. 35 ustawy znajduje się pośród przepisów intertemporalnych, służących realizacji ustawy obowiązującej od dnia 10 lipca 2001 r.

W praktyce przepis art. 35 ustawy dotyczy więc zasadniczo wyroków zapadłych w sprawach o eksmisje prowadzonych na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787).

Po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów tj. od dnia 10 lipca 2001 r. na sądach spoczywa obowiązek orzekania o tym, czy byłemu lokatorowi przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Ponadto pewne kategorie osób, wskazanych w art. 14 ust. 4 w zw. z ust. 7 zostały uznane za wymagające szczególnej ochrony, dla których przyznanie lokalu socjalnego stało się obowiązkowe, o ile – zasadniczo – lokal objęty obowiązkiem opróżnienia nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Funkcjonowanie w obrocie prawnym orzeczeń, w których nie znalazło się rozstrzygnięcie o przyznaniu lokalu socjalnego w stosunku do wspomnianych wyżej kategorii osób wymusiło na ustawodawcy przyjęcie przepisu intertemporalnego w postaci art. 35 ustawy. Wykładnia art. 35 ustawy nie budzi zatem żadnych wątpliwości, iż ma zastosowanie do ściśle określonej grupy osób i tylko do orzeczeń nakazujących opróżnienie lokalu zapadłych pod rządami poprzednich przepisów i pod ich rządami niewykonanych.

Art. 35 ustawy jako przepis szczególny i wyjątkowy nie powinien być zatem interpretowany w sposób rozszerzający. Z uwagi na powyższe rozważania należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie nie istniały żadne podstawy pozwalające na przyjęcie, iż przed dniem wejścia w życie ustawy powód został objęty 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.

Powyższe stanowi podstawową przesłankę uniemożliwiającą zastosowanie w niniejszej sprawie art. 35 ustawy bez wnikania w tym miejscu w to, czy powodowi przysługuje status lokatora, i czy spełnia on kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 4 ustawy.

Postanowienie w przedmiocie przysądzenia prawa użytkowania wieczystego wydane zostało w dniu 22 marca 2018 r., a więc już po wejściu w życie aktualnie obowiązującej ustawy. Skutkuje to wyłączeniem możliwości zastosowania w tej sprawie art. 35 ustawy, jak również ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 ustawy.

Istotne znaczenie z punktu widzenia niniejszej sprawy ma również art. 999 §1 k.p.c. odnoszący się do obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego na skutek prawomocnego postanowienia o przysądzeniu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z tym przepisem 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 wykonalności. Przepis art. 791 k.p.c. stosuje się odpowiednio, a stosownie do jego dyspozycji, tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad tym przedmiotem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny (§1). Upoważnia on także do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa (§2).

Jak natomiast stanowi art. 791 § 3 k.p.c., 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 i zakres zastosowania art. 999 § 1 k.p.c. przesądzają natomiast o braku konieczności wytaczania przez nabywcę dodatkowego postępowania o opróżnienie lokalu lub nieruchomości (postępowania eksmisyjnego – art. 14 ustawy) w każdym przypadku nabycia nieruchomości w trybie egzekucji sądowej. Dotyczy to również nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (por. m.in. art. 922 k.p.c.). Art. 791 § 3 k.p.c. przewidujący ochronę praw określonych przepisami o ochronie lokatorów nie ma w tej konfiguracji procesowej zastosowania. Skoro bowiem nie ma możliwości, ani potrzeby wszczęcia postępowania eksmisyjnego to sąd nie będzie również władny do orzekania w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego. Gdyby tak było, orzeczenie tego rodzaju winno zostać zawarte już postanowienia o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz jego nabywcy.

Pozostaje również rozważyć możliwość ustalenia uprawnienia powoda do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. Od razu zaznaczyć należy, że przepis ten służy ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, a nie kreowaniu określonego stosunku prawnego lub prawa. W orzecznictwie istnieje rozbieżność w odniesieniu do zastosowania przedmiotowego przepisu w omawianej konfiguracji procesowej.

W wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 lipca 2014 r. (III Ca 288/14, niepubl.) zaprezentowano stanowisko, zgodnie z którym prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na

tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Z kolei w myśl art. 791 § 2 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia doprowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa. Nie zachodzi zatem konieczność prowadzenia dodatkowego postępowania eksmisyjnego, a osoba objęta tym obowiązkiem ma interes prawny w żądaniu ustalenia prawa do lokalu socjalnego (art. 189 k.p.c.). Zbliżone stanowisko zaprezentował Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w wyroku z dnia 30 września 2013 r. (IV Ca 1597/12). Art. 189 k.p.c. stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny należy rozumieć jako obiektywnie występującą potrzebę ochrony sfery prawnej powoda, którego prawa zostały lub mogą zostać zagrożone bądź też występuje stan niepewności co do istnienia lub treści tych praw. Wynik postępowania wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. ma doprowadzić do usunięcia niejasności, zapewnienia powodowi ochrony i zapobiegnięcia powstaniu ponownego sporu w przyszłości. Istotne znacznie ma również fakt niemożności rozstrzygnięcia kwestii przysługiwania prawa do lokalu socjalnego w inny sposób.

Z kolei, w wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 20 listopada 2009 roku, sygn. akt II Ca 749/09 wskazano, że w postępowaniu rozpoznawczym ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego może nastąpić tylko w dwóch przypadkach - określają je przepisy art. 14 i 35 ustawy. Natomiast w postępowaniu egzekucyjnym przysądzenie prawa własności na rzecz licytanta powoduje nabycie przez niego prawa własności w zasadzie bez żadnych obciążeń. Utrata prawa do lokalu przez dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym powinna być postrzegana jako wybrany przez niego sposób zapłaty długu. Ochrona przed bezdomnością jest realizowana jedynie w granicach określonych przez art. 1046 k.p.c. Zbliżone stanowisko zaprezentował Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 30 września 2015 r. (III Ca 621/15, niepubl.).

W uchwale SN z dnia 8 grudnia 2017 r. (III CZP 75/17, OSNC z 2018 r., nr 9, poz. 87), stwierdza się natomiast, że dłużnik mający status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 1610), przeciwko któremu zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c.

W niniejszej sprawie opowiedzieć należy się za stanowiskiem pośrednim znajdującym oparcie w treści uchwały SN z dnia 8 grudnia 2017 r., które wyklucza możliwość zastosowania art. 189 k.p.c. jako podstawy kreacji uprawnienia do lokalu socjalnego, i to przede wszystkim w stosunku do osoby, która nie była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Za lokatora nie sposób bowiem uznać użytkownika wieczystego gruntu i jednocześnie właściciela budynku wzniesionego na tym gruncie (por. wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04, LEX). W tej sytuacji znajduje się powód, który przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu nabywcy prawa użytkownika wieczystego miał status użytkownika wieczystego gruntu i właściciela wzniesionego na nim budynku.

Wspólnym mianownikiem dla normatywnej treści art. 14 i 35 ustawy, a także pośrednio art. 999 §1 k.p.c. i art. 791 § 3 k.p.c. odsyłających do przepisów o ochronie lokatorów jest to, że ich zastosowanie możliwe jest tylko wobec osób będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Lokatorem, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy jest jedynie najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W niniejszej sprawie powodowi przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu przysługiwało prawo własności do budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Z kolei, prawo użytkownika wieczystego gruntu jest swoistym prawem rzeczowym o treści zbliżonej do prawa własności (por. art. 233 k.c.).

Nie jest zatem lokatorem w rozumieniu ustawy osoba korzystająca z lokalu stanowiącego jej własność, w tym także osoba będąca właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się zajmowany przez nią lokal.

Powód nie jest również osobą, która samowolnie zajmuje lokal pomimo że sąd nakazał jej opróżnienie lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów (usytuowanym pośród przepisów o najmie lokali socjalnych), 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. Przepis ten nie obowiązuje przy tym od dnia 21 kwietnia 2019 r. (por. art. 23 pkt 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. z 2018 r., poz. 756).

Należy podkreślić, że roszczenie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego – poza roszczeniem z art. 24 ustawy nieznajdującego zastosowania w sprawie i nieobowiązującego od dnia 21 kwietnia 2019 r. – nie może być oparte wyłącznie na zasadach współżycia społecznego lub zasadach słuszności. Od lat utrzymywany jest stan prawny, w ramach którego ustawodawca nie dopuszcza do orzekania w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego dla dłużników (niebędących lokatorami), którzy utracili prawa do lokali na skutek egzekucji z nieruchomości. Wskazuje to na zgodność tego stanu z intencjami ustawodawcy.

Z uwagi na to, iż powodowi nie przysługuje status lokatora w znaczeniu przyjętym przez ustawę, a w konsekwencji, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie znajdują zastosowania przepisy ustawy w zakresie dotyczącym przyznawania prawa do lokalu socjalnego, to ochrony dla takich osób jak powód należy doszukiwać się wyłącznie w art. 1046 § 4 k.p.c. Powołany przepis przewiduje dostateczną ochronę dłużnika przed bezdomnością.

Stan faktyczny sprawy rozważać należy także w szerszym kontekście tj. z uwzględnieniem interesu nabywcy licytacyjnego nieruchomości. Niewątpliwie uwzględnienie powództwa oznaczałoby pozbawienie go faktycznie możliwości dysponowania nieruchomością, którą nabył w zasadzie w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i deprecjonowałoby pierwotny charakter nabycia wynikający z art. 1000 § 1 k.p.c. oraz rangę orzeczenia o przysądzeniu własności (zbliżone stanowisko zaprezentowano w wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 8 czerwca 2018 r., I C 1393/17, niepubl.).

Przyznanie powodowi prawa do lokalu socjalnego oznaczałoby brak możliwości realnego wykonania postanowienia o przysądzeniu własności w najbliższym czasie z uwagi na powszechnie znane problemy wielu gmin w dostarczaniu takich lokali osobom uprawnionym.

Co więcej, wątpliwe byłoby również poszukiwanie ochrony przez nabywcę w przepisach regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 k.c.). Odpowiedzialność gminy mogłaby bowiem dotyczyć jedynie przypadków niezgodnego z prawem zaniechania dostarczenia lokalu socjalnego dłużnikowi, który nie miał statusu lokatora, podczas gdy przepisy prawa takiego obowiązku gminy nie przewidują. Jego źródłem byłoby jedynie prawomocne orzeczenie sądu, które jednak nie może zastępować przepisu ustawy, ani nie może wkraczać w kompetencje ustawodawcy.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu w całości z uwagi na brak podstaw prawnych do jego uwzględnienia, a jednocześnie konieczność respektowania praw nabywcy nieruchomości.

Na podstawie art. 102 k.p.c., stosując zasadę słuszności Sąd nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej oraz interwenienta ubocznego. Sąd wziął pod uwagę charakter żądania będącego przedmiotem niniejszego postępowania, jego znaczenia dla strony powodowej i towarzyszące stronie powodowej przekonanie o słuszności jego racji i zasadności roszczenia. Ponadto Sąd uwzględnił również sytuację życiową i

materialną powoda. Wysokość środków pieniężnych, jakimi dysponuje powód z pewnością nie pozwoliłaby mu na poniesienie kosztów procesu bez uszczerbku dla koniecznego utrzymania.