

Sygn. akt II C 240/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca : SSR A. G.

Protokolant : starszy sekretarz sądowy E. T.

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2018 roku w Łodzi na rozprawie sprawy

z powództwa A. B. i M. B.

przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.

o ustalenie prawa do lokalu socjalnego

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódek obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej.

Sygn. akt II C 240/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 31 marca 2017 r. powódki A. B. i M. B. wniosły o przyznanie im przez Miasto Ł. prawa do lokalu socjalnego oraz o wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W uzasadnieniu podniesiono, iż postanowieniem z dnia 24 października 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II (...)Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi przysądził na rzecz K. Ś. (1) prawo odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i nakazał wydanie przedmiotowego lokalu na rzecz nabywcy. A. B. podała, iż w lokalu tym zamieszkuje wraz z nią jej córka M. B., u której w 2003 r. stwierdzono schizofrenię paranoidalną, a następnie orzeczeniem Komisji Lekarskiej ZOZ dla Szkół Wyższych wydanym w październiku 2004 r. została ona uznana za całkowicie niezdolną do pracy. A. B. wskazała także, iż sama również cierpi na szereg schorzeń, w tym w szczególności na miażdżycę zarostową i przewlekłe niedokrwienie prawej kończyny dolnej. Schorzenia te ograniczają powódce możliwości dodatkowego zarobkowania. Ostatecznie powódka wskazała, iż nie dysponuje żadnym innym mieszkaniem i nie ma również możliwości komercyjnego wynajęcia lokalu.

(pozew – k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że powódki nie posiadają w niniejszej sprawie interesu prawnego. Wskazał, iż powódki swój interes prawny usiłują wyprowadzić z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, podczas gdy reguły w nim zawarte mają zastosowanie jedynie w wypadku, gdy obowiązek opróżnienia lokalu wynika z wyroku sądowego. W tej sytuacji przepis ten nie może stanowić źródła interesu prawnego dla powódek, gdyż nie wynika z niego dla nich żadne uprawnienie. Przepisy powołanej ustawy dają bowiem materialnoprawną podstawę do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego jedynie w ramach wydanego przez Sąd wyroku eksmisyjnego. Nie mogą natomiast stanowić podstawy do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego poza

wyrokiem o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Podsumowując pozwany podkreślił, iż jakkolwiek w sytuacji powódek można by rozważać posiadanie przez nie interesu faktycznego w ustaleniu prawa do lokalu socjalnego, o tyle nie posiadają one interesu prawnego w takim ustaleniu, brak jest bowiem podstawy prawnej uzasadniającej przyznanie powódkom przedmiotowego uprawnienia.

(odpowiedź na pozew – k. 42-44 w zw. z k. 48-50)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

A. B. przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. o powierzchni (...), dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...).

(okoliczność bezsporna)

Postanowieniem z dnia 24 października 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II(...)w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości tutejszy Sąd przysądził na rzecz K. Ś. (2) z domu R., córki E. i B. prawo odrębnej własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego za cenę 102.000 zł i nakazał dłużnikowi A. B. jego wydanie na rzecz K. Ś. (1). Postanowienie to jest prawomocne od dnia 18 listopada 2016 roku.

(postanowienie – k. 4 oraz k. 16 akt o sygn. (...))

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. J. prowadzi w sprawie o sygn. akt Km (...)postępowanie egzekucyjne z wniosku K. Ś. (1) przeciwko A. B. o wydanie nieruchomości.

W dniu 17 października 2017 r. nie doszło do wprowadzenia nabywcy w posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. z uwagi na oświadczenie dłużniczki o chorobie psychicznej jej córki M. B.. Komornik odstąpił od czynności egzekucyjnych i poinformował dłużniczkę o możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

(protokół k. 61)

A. B. nadal zamieszkuje wspólnie z córką M. B. w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w Ł.. Powódka pozwala córce na wspólne zamieszkiwanie nie pobierając z tego tytułu opłat. Wraz z córką M. B. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

(zeznania powódki A. B. – k. 57v.-58)

A. B. utrzymuje się z emerytury, której wysokość od 1 marca 2017 roku wynosi (...)zł brutto. Z uwagi na opiekę nad córką nie wykonuje żadnej pracy zarobkowej. M. B. otrzymuje rentę socjalną w kwocie (...) zł (brutto), (...)zł (netto). Na zakup leków powódka wydaje miesięcznie około (...) zł. A. B. i M. B. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

(decyzja k. 24, k. 25, zeznania powódki A. B. – k. 57v.-58)

M. B. od 2003 r. choruje na schizofrenię paranoidalną oraz na uzależnienie mieszane od substancji psychoaktywnych (alkoholu, dopalaczy i innych (...)). Z powodu tych chorób wielokrotnie była hospitalizowana psychiatrycznie. Jest niezdolna do samodzielnej egzystencji, przerywa leczenie choroby i ucieka z domu błakając się po różnych rejonach Polski.

(karty informacyjne – k. 6,- 9, 14; zeznania powódki A. B. – k. 57v.-58, zaświadczenie k. 60)

A. B. choruje na miażdżycę zarostową i POChP.

(zeznania powódki A. B. – k. 57v.-58)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, wśród nich kserokopii dokumentów, których ważność nie była kwestionowana przez strony w toku procesu, a także na podstawie zeznań powódki. Warto podkreślić, iż materiał dowodowy, na którym oparł się Sąd dokonując ustalenia stanu faktycznego nie był kwestionowany przez żadną ze stron w jakimkolwiek zakresie.

Ustalen statusu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 35 ust. 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 2014 r., poz. 150), osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4 (co do której – w sprawie o eksmisję – istnieje obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego), przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (a więc przed dniem 10 lipca 2001 r.) 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.

Z treści powyższego przepisu wynika, iż emerytom i rencistom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego w razie, gdy łącznie zachodzą następujące przesłanki: po pierwsze, spełniają oni kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; po drugie, zostali objęci orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, lub ostateczną decyzją administracyjną, nakazującymi opróżnienie lokalu; po trzecie, orzeczenie to lub decyzja zapadły i nie zostały wykonane przed dniem 10 lipca 2001 roku.

Powołany przepis art. 35 ustawy znajduje się pośród przepisów intertemporalnych, służących wprowadzeniu w życie jej uregulowań. W praktyce przepis ten dotyczy zasadniczo wyroków zapadłych w sprawach o eksmisję na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 14 maja 2014 r. (VIII Ca 90/14, Portal Orzecznictwa Sądów Powszechnych).

Rozważenie zastosowania art. 35 ustawy nakazuje zbadanie, czy osoba roszcząca sobie uprawnienie do lokalu socjalnego miała status lokatora, czy przed dniem 10 lipca 2001 r. była objęta orzeczeniem lub decyzją administracyjną nakazującymi opróżnienie lokalu, a ponadto czy należy do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy (np. osób niepełnosprawnych – pkt 2).

Na wstępie niniejszych rozważań należało poddać analizie sytuację prawną powódki A. B.. Jak ustalono, bezspornie przysługiwało jej prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Postanowieniem z dnia 24 października 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II 1 (...) Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi przysądził prawo własności tego lokalu mieszkalnego na rzecz K. Ś. (1), nakazując jednocześnie A. B. wydanie tego lokalu na rzecz nabywcy.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., pojęcie lokatora obejmuje najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tym samym, skoro powódce przysługiwało prawo odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie może budzić wątpliwości, iż powódce A. B. status lokatora tego lokalu, w rozumieniu powyższej ustawy, nie przysługuje. Nie jest ona bowiem najemcą lokalu lub osobą używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Powódka jest byłą właścicielką, która utraciła prawo własności. Tym samym, powódka nie będąc nigdy lokatorem, jest osobą, która samowolnie zajmuje lokal, wobec czego nie można wobec niej orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Stanowisko to jest akceptowane w

orzecnictwie, w uchwale składu 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05) Sąd Najwyższy wskazał, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Sytuacja ta rzutuje również na interes prawny powódki. Jego brak uniemożliwia korzystanie z tej instytucji. Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego przysługuje wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego czy są podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa. W judykaturze ugruntowany jest pogląd, który podziela również Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie, że jedynie 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, 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. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r. III CZP 75/17).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy w ocenie Sądu po stronie powódki nie zachodzi interes prawny w żądaniu ustalenia prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu, skoro powódce nie przysługuje przymiot lokatora, to nie wykazała ona istnienia interesu prawnego w niniejszej sprawie. Brak jest bowiem podstawy prawnej uzasadniającej przyznanie powódce przedmiotowego uprawnienia w wypadku, gdy obowiązek opróżnienia przez nią zajmowanego lokalu wynika nie z wyroku sądowego, o czym wyraźnie stanowi ustawa o ochronie praw lokatorów (...), a z postanowienia wydanego w innym postępowaniu.

Natomiast w odniesieniu do powódki M. B., w ocenie Sądu, jej sytuacja prawa przedstawia się odmiennie od sytuacji powódki A. B. i wymaga głębszego rozważenia.

Zgodnie z art. 24 ustawy, 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. Powództwo to służy ustaleniu, że osoba, która nigdy nie miała tytułu prawnego do lokalu może ubiegać się o zawarcie z nią umowy najmu lokalu socjalnego (por. uchwała 7 sędziów SN z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC z 2006 r., nr 1, poz. 1; R. Dzięczek, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, Warszawa 2008, s. 129). Stąd też zastosowanie tego przepisu w odniesieniu do powódki M. B., która swój tytuł prawny do lokalu wywodziła od matki nie jest aktualne.

Podstawowym problemem wymagającym rozstrzygnięcia w tej sprawie jest możliwość zastosowania art. 35 w zw. z art. 14 ustawy w przypadku osoby obowiązanej do opuszczenia lokalu na skutek odjęcia prawa własności dotychczasowemu właścicielowi w wyniku przysądzenia tego prawa licytantowi. Problem ten był m.in. przedmiotem wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 listopada 2013 r. ((...) -IV/13/DZ).

W orzecnictwie sądów okręgowych zarysowały się w tej mierze dwa stanowiska.

W wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 lipca 2014 r. (III Ca (...), Portal Orzecnictwa Sądów Powszechnych) 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 do prowadzenia 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, Portal Orzecnictwa Sądów Powszechnych).

Z kolei w wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 20 listopada 2009 r. (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.

Należy również wskazać, iż wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 621/15 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację wniesioną od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalającego powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego wydanego w sprawie o podobnym stanie faktycznym jaki ma miejsce w przedmiotowej sprawie.

W niniejszej sprawie opowiedzieć należy się za stanowiskiem pośrednim, które winno uwzględnić możliwość ustalenia prawa do lokalu socjalnego w przypadku utraty prawa własności nieruchomości na skutek jego przysądzenia nabywcy, jednakże z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy, w tym: możliwości potraktowania potencjalnego uprawnionego jako byłego lokatora, relacji w jakiej pozostaje uprawniony w stosunku do wierzyciela (dłużnik, osoba trzecia) oraz oceny czy uprawniony spełniałby przesłanki do uzyskania prawa do lokalu socjalnego określone w art. 14 ustawy.

Nie jest sporne, że właścicielem nieruchomości objętej następnie egzekucją należności pieniężnych z tej właśnie nieruchomości była A. B.. Niewątpliwie jej córka M. B. zamieszkiwała na tej nieruchomości za jej zgodą nieodpłatnie. Brak jest jednoznacznych przesłanek faktycznych do stwierdzenia, czy miał w tym zakresie miejsce stosunek użyczenia (w tym np. stosunek pomiędzy domownikami uprawnionego do lokalu), czy też jedynie stosunek grzesnościowy (precarium), gdyż oba te stosunki cechuje nieodpłatność. Tymczasem jedynie stosunek użyczenia mający charakter cywilnoprawny (w odróżnieniu od grzesnościowego udostępnienia lokalu) lub powiązanie rodzinne z właścicielem nieruchomości i domownikiem mogłyby uzasadniać uznanie powódki za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (por. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC z 2011 r., nr 9, poz. 94). Tymczasem w tej sprawie A. B. nie dokonała wypowiedzenia użyczenia (nie zażądała wydania nieruchomości przez córkę M.). Wobec tego nie miało miejsca wszczęcie przez właściciela przeciwko powódce procesu o eksmisję i opróżnienie budynku, w którym to procesie aktualne byłoby badanie przesłanek do orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Na tym tle należy wskazać na treść art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, który stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Z treści przedmiotowego przepisu wynika, że należy rozpatrywać go łącznie z art. 14. ust. 1 ustawy, według którego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W przypadku gdy nie ma osób, których dotyczyłby nakaz eksmisji (gdyż nie został on nigdy orzeczony w wyroku), Sąd nie ma podstaw do badania uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 w/w ustawy. Przepis ten ma bowiem zastosowanie jedynie w wypadku, gdy obowiązek opróżnienia lokalu wynika z wyroku sądowego. Skuteczność tego przepisu ogranicza się jedynie do spraw wywołanych wniesieniem pozwu o opuszczenie lokalu mieszkalnego i nie może przesądzać o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego jako takiego. Stąd też już tylko z tej przyczyny powódka M. B. nie jest objęta zakresem zastosowania art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, niezależnie od tego, czy w tej sprawie mogłaby potencjalnie spełniać warunek uznania jej za lokatora. Ponadto, nie budzi wątpliwości okoliczność, że przedmiotowy lokal mieszkalny nie wchodził w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, a wobec tego z mocy art. 14 ust. 7 w zw. z ust. 4 ustawy orzeczenie prawa do lokalu socjalnego nie byłoby w tej sytuacji obligatoryjne.

W tych okolicznościach przepis art. 14. ust. 3 powyższej ustawy nie może stanowić źródła interesu prawnego, gdyż nie płynie z niego żadne uprawnienie dla powódki. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów dają bowiem materialnoprawną podstawę do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jedynie w ramach wydawanego przez Sąd wyroku eksmisyjnego. Przepisy te nie mogą stanowić podstawy do przyznania uprawnienia do lokalu

socjalnego poza wyrokiem o opróżnienie lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu zatem w niniejszej sytuacji również nie ma zastosowania przepis art. 189 k.p.c.

Nie można pominąć również okoliczności, że na skutek wszczęcia egzekucji z nieruchomości i przysądzenia prawa własności do niej K. Ś. (1) doszło do pozbawienia prawa własności A. B.. Zgodnie z art. 1000 § 1 i 4 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. W miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Wyjątek stanowią m.in. ciężące na nieruchomości spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego (por. postanowienie SN z dnia 18 października 2012 r., II CSK 62/12, LEX nr 1306951). Unormowanie to ma charakter materialnoprawny, a nabycie nieruchomości w ten sposób ma charakter pierwotny (H. Ciepla, Komentarz do art. 1000 k.p.c., el./LEX), wobec czego przyjąć należy, iż wszelkie inne prawa wygasają z mocy prawa w przypadku przysądzenia własności. Nawet gdyby w tej sprawie obligacyjny stosunek użyczenia stanowił prawo osobiste powódki ciężące na nieruchomości w rozumieniu art. 1000 k.p.c., to wygasło ono z dniem uprawomocnienia się przysądzenia prawa własności, tj. z dniem 18 listopada 2016 r. i nie podlegało procedurze wypowiedzenia przez dotychczasowego właściciela. Z kolei wprowadzenie w posiadanie aktualnego właściciela nie odbywa się w ramach procesu o eksmisję, lecz stanowi wykonanie przysądzenia własności.

Z tej też przyczyny nie istniały podstawy do stwierdzenia, że powódka była objęta orzeczeniem lub decyzją administracyjną w sprawie o eksmisję (a tym bardziej wydanymi przed 10 lipca 2001 r.) zgodnie z art. 35, niezależnie od tego czy mogła być uznana za lokatora.

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 (przy założeniu, iż egzekucja z nieruchomości po przysądzeniu własności zawiera w sobie roszczenie o opróżnienie budynku lub lokalu przez nabywcę).

Na marginesie powyższych rozważań należy również wskazać, iż powódki nie spełniają przesłanki, o jakiej mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 tejże ustawy.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały nr XXVII/679/16 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 30 marca 2016 r., lokale socjalne przeznacza się dla osób, których średni miesięczny dochód lub otrzymywana pomoc społeczna na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Jak wynika natomiast z Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent kwota najniższej emerytury wynosi obecnie 1029,80 zł miesięcznie.

Odnosząc powyższe do przesłanki wymienionej w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały nr XXVII/679/16 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 30 marca 2016 roku określającej wysokość średnio miesięcznego dochodu na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego, należy stwierdzić, że brak jest podstaw dla przyznania powódkom lokalu socjalnego, bowiem dochód z gospodarstwa domowego powódki wynosi łącznie 2.633,84 zł brutto miesięcznie, co daje dochód na członka gospodarstwa domowego w wysokości 1316,92 zł. Natomiast prawo do lokalu socjalnego przysługiwałoby jej w przypadku gdyby średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekraczał 60% z kwoty 1.029,80 zł.

Już z tego powodu żądanie powódek nie mogło zostać uwzględnione.

Stan faktyczny sprawy rozważać należy także w szerszym kontekście, w tym 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. Ponadto, jak należy mniemać, ustalenie, że powódkom przysługuje prawo do lokalu socjalnego oznaczałoby brak możliwości przymusowego wykonania postanowienia o przysądzeniu własności z uwagi na brak odpowiedniej liczby takich lokali w dyspozycji Miasta. W takim jednak przypadku nabywca licytacyjny nie byłby uprawniony nawet do uzyskania odszkodowania od Miasta za szkodę spowodowaną brakiem zapewnienia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy). Niewątpliwie bowiem z racji przysądzenia prawa własności nabywca nie był i nie może być stroną kolejnego postępowania eksmisyjnego, w którym zresztą Miasto Ł. powinno zostać zawiadomione o możliwości przystąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (art. 15 ust. 2 ustawy).

Mając powyższe na uwadze i wobec braku przesłanek określonych w art. 35 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów należało orzec jak w punkcie I wyroku. Podkreślić należy, że powódki nie spełniają żadnej z określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów przesłanek obligatoryjnego, pozytywnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Z uwagi na sytuację rodzinną i majątkową powódek, która – pomimo, iż nie uzasadnia przyznania świadczenia z pomocy społecznej – jest niewątpliwie trudna, Sąd nie obciążył A. B. ani M. B. kosztami procesu stosownie do treści art. 102 k.p.c.