

## UZASADNIENIE

W dniu 9 sierpnia 2018 roku E. W. złożyła przeciwko Gminie (...) pozew o ustalenie prawa do lokalu socjalnego oraz wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, który uzupełniła i sprecyzowała pismem z dnia 4 września 2018r.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż przeciwko niej jest prowadzona egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym aktualnie zamieszkuje. Wskazała, iż postępowanie egzekucyjne prowadzone jest z wniosku wierzyciela (...) sp. z o. o. z siedzibą w S., który na podstawie postanowienia tutejszego Sądu z dnia 28 lipca 2017 roku uzyskał przysądzenie prawa do ww. lokalu. Podała, iż znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i zdrowotnej, jest emerytką uprawnioną do świadczeń z pomocy społecznej, a zatem spełnia przesłanki do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Powódka wskazała, iż nieprzyznanie jej prawa do lokalu socjalnego będzie skutkowało jej bezdomnością.

W dniu 2 października 2018 roku Gmina (...) złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwana nie kwestionowała okoliczności faktycznych wskazywanych przez powódkę. Podniosła jednak, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na brak przepisów prawa materialnego dających podstawę do jego uwzględnienia. Powódka nie może się zaś powoływać na przepis art. 14 ust. 4 ww. ustawy, albowiem ustalenie prawa do lokalu socjalnego na tej podstawie jest możliwe jedynie w toku sprawy o eksmisję.

Pismem z dnia 30 października 2018 roku po stronie pozwanej zgłosił się interwenient uboczny (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., który wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu. Interwenient wskazał, iż powódka nie kwalifikuje się do przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ww. ustawy, gdyż co prawda jest emerytką, jednak jej dochód jest za wysoki, co uniemożliwia przyznanie jej świadczeń z pomocy społecznej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 sierpnia 1983 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. przydzieliła E. W. lokatorskie prawo do lokalu w budynku położonym przy ul. (...) w S.. Decyzją Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 23 kwietnia 2001 roku powódce przyznano spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu. Prawo to przyznane zostało w miejsce uprzednio ustanowionego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **Niesporne, a nadto:**

- decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 22 sierpnia 1983 roku, k. 20-20 verte;
- wydruk KW, k. 21-25;
- zaświadczenie z dnia 23 lutego 2006 roku, k. 26;

W dniu 19 grudnia 2006 roku syn powódki A. W. zawarł z (...) Bank S.A. umowę kredytu walutowego we frankach szwajcarskich, którego spłata została zabezpieczona hipoteką umowną kaucyjną do wysokości 296.681,31 złotych na spółdzielczym własnościowym prawie powódki do lokalu przy ul. (...) w S.. Kredyt został zaciągnięty na rozpoczęcie działalności gospodarczej syna powódki. A. W. nie spłacał kredytu terminowo, toteż bank wypowiedział mu umowę i przystąpił do czynności, mających na celu egzekucję świadczenia. Bank wszczął postępowanie, które skutkowało egzekucją ze spółdzielczego własnościowego prawa powódki do ww. lokalu.

W dniu 28 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy (...) w S. w sprawie o sygn. akt (...) toczącej się z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A. z siedzibą w W. o egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., postanowił przysądzić własność tegoż prawa na rzecz nabywcy (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. za cenę 125.750 złotych. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 30 listopada 2017 roku.

W dniu 4 lipca 2018 roku (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. wystąpiła z wnioskiem egzekucyjnym o wykonanie eksmisji powódki z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Pismem z dnia 5 lipca 2018 roku powódka została zawiadomiona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w S. Ł. P. o wszczęciu przeciwko niej z wniosku (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. postępowania egzekucyjnego, prowadzonego w oparciu o ww. postanowienie.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2018 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) w S. Ł. P. zobowiązał E. W. i A. W. do opróżnienia i wydania wierzycielowi w stanie wolnym od osób i rzeczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

### ***Niesporne, a nadto dowód:***

- postanowienie Sądu Rejonowego (...) w S. z dnia 28 lipca 2017 roku, k. 33;
- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 5 lipca 2018 roku, k. 34-34 verte;
- pismo przewodnie z dnia 14 sierpnia 2018 roku, k. 35-35 verte;
- zeznania świadka A. W., k. 62-63;
- zeznania powódki E. W., k. 63-64;
- dokumenty z akt komorniczych sprawy (...), k. 91-93;

E. W. ma 72 lata i jest emerytką. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.376,73 złotych miesięcznie. Korzysta z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Prezydenta Miasta S.. Dodatek ten jest przyznawany na 6 miesięcy i aktualnie wynosi około 75 złotych miesięcznie. Nie korzysta z innych form pomocy społecznej i nie pobiera zasiłków. Prowadzi gospodarstwo domowe z bezrobotnym synem A. W., który nie ma własnej rodziny, pracy ani żadnych dochodów i pozostaje na utrzymaniu matki. E. W. jest schorowana – cierpi na choroby tarczycy, H. i leczy się na boreliozę. Lokal przy ul. (...) w S. o pow. 35 m<sup>2</sup> wykorzystuje w celach mieszkaniowych. Powódka jest spokojną lokatorką, nie jest uciążliwa dla sąsiadów. Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, gdyż nie ma prawa do innego lokalu, nie ma oszczędności na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku i nie ma innej rodziny, u której mogłaby zamieszkać.

### ***Niesporne, a nadto dowód:***

- zaświadczenie z dnia 7 sierpnia 2018 roku, k. 27;
- decyzja, k. 28-31;
- karta wizyt bezrobotnego, k. 32-32 verte;
- zeznania świadka A. W., k. 62-63;
- zeznania powódki E. W., k. 63-64.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka wniosła o ustalenie prawa do lokalu socjalnego.

Przedmiotowy stan faktyczny był bezsporny. Problematyczna okazała się jedynie interpretacja przepisów prawnych odnośnie tego, czy a jeśli tak to na jakiej podstawie powódka może dochodzić swojego roszczenia.

W pozwie powódka jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazała art. 189 kpc. Zgodnie z jego treścią powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. (tak m.in. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13, LEX nr 1437870) Ponadto ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia powództwa powinna być każdorazowo dokonywana na tle okoliczności faktycznych konkretnej sprawy. Wobec tego należy także dodać, że przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub gdy stronie nie przysługuje żadne inne roszczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny. Orzecznictwo ustaliło bowiem zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze innego powództwa.

W tym miejscu wskazać należy, iż powódka jest osobą przeciwko której prowadzona jest egzekucja na podstawie tytułu egzekucyjnego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. Artykuł ten odsyła w swojej treści do art. 791 k.p.c., który w § 3 stanowi, iż przepisy te nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela. Tym samym odsyła do stosowania w przedmiotowej sprawie także przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w tym jej art. 14. O możliwości wystąpienia z powództwem o ustalenie prawa do lokalu socjalnego w zbliżonym stanie faktycznym wypowiedział się już Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 roku wydanej w sprawie o sygn. III CZP 75/17.

W uzasadnieniu ww. uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż nabywca licytacyjny, na rzecz którego wydano prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości (spółdzielczego prawa do lokalu) nie ma potrzeby inicjowania postępowania w celu uzyskania wyroku nakazującego opuszczenie lokalu mieszkalnego przez dłużnika, bądź jego domownika, a nawet nie ma konieczności występowania o nadanie temu orzeczeniu klauzuli wykonalności. Przepis art. 999 §1 in fine nakazuje jednak stosować do egzekucji prowadzonej na podstawie tego przepisu odpowiednio art. 791 k.p.c. Z art. 791 § 3 k.p.c. wynika, że dłużnicy, przeciwko którym toczy się egzekucja o pozbawieni ich prawa do lokalu mieszkalnego, będący byłymi lokatorami w rozumieniu ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U.2016 r., poz. 1610, dalej u.o.p.l.) nie zostali pozbawieni ochrony przewidzianej przepisami o tej ustawie, czyli należy ustalić, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Najwyższy wskazał, iż skoro 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, nabywca nie musi występować z osobnym powództwem o opróżnienie lokalu z osób, które go zajmowały. Tym samym nie będzie można zastosować przewidzianego w art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego trybu orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Brak zaś jakichkolwiek podstaw, aby wydając postanowienie o przybiciu sąd oceniał, czy osobom, które na podstawie tego postanowienia są zobowiązane do opuszczenia lokalu, którego przybicie dotyczy, przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Tylko wyraźny przepis mógłby nałożyć na sąd taki obowiązek. Brak takiego przepisu powoduje konieczność przyznania osobom, które utraciły prawo do lokalu, prawa do wytoczenia powództwa przeciwko gminie, na terenie której znajduje się lokal, którego dotyczy przybicie, o ustalenie, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Znajdujący tu zastosowanie przepis art. 791 k.p.c. wskazuje bowiem wyraźnie, że w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie art. 999 k.p.c. nie są wyłączone prawa

przewidziane w ustawie o ochronie prawa lokatorów. Skoro zaś praw tych nie może uwzględnić sąd w postępowaniu, które kończy się przybicciem oraz brak okazji, aby mógł je uwzględnić sąd w trybie określonym w art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, to pozostaje tylko powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.

Ponadto Sąd Najwyższy w powyższej Uchwale zwrócił uwagę, że 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. Jeżeli dłużnikowi przysługują takie prawo, to powinien on wystąpić w terminie tygodnia z powództwem o pozbawienie w stosunku do niego wykonalności tytułu wykonawczego wykonalności, czyli z powództwem określonym w art. 840 k.p.c. Natomiast były lokator, który twierdzi, 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 niewątpliwie 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 on wykazać swojego prawa do lokalu socjalnego. Obowiązek dostarczenia takiego lokalu spoczywa na gminie, dlatego to właśnie gmina powinna być pozwana w procesie wywołanym powództwem opartym na art. 189 k.p.c.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W niniejszej sprawie powódka udowodniła roszczenie przedstawiając swoją sytuację mieszkaniową, zdrowotną i finansową. Wykazała, iż ma interes prawny w ustaleniu prawa do lokalu socjalnego, gdyż zaktualizuje on po stronie pozwanej obowiązek złożenia jej oferty najmu takiego lokalu, co z kolei będzie skutkowało wstrzymaniem wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia takiej oferty i pozwoli uniknąć pozwanej bezdomności, która obecnie jej grozi z uwagi na toczące się postępowanie egzekucyjne. Podkreślić w przy tym należy, iż powódka nie może dochodzić ochrony swoich praw w drodze innego powództwa, czy też zarzutu zgłoszonego w postępowaniu egzekucyjnym. Stąd też Sąd uznał, iż roszczenie określone w pozwie w postaci żądania ustalenia prawa do lokalu socjalnego przysługuje powódce na podstawie art. 189 k.p.c.

Rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia powódki do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie treść art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, 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. W myśl zapisu ust. 3 ww. artykułu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ust. 4 ww. przepisu stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511 i 1000) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkalej, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Powódka E. W. ma 72 lata i jest emerytką. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.376,73 złotych miesięcznie. Korzysta z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Prezydenta Miasta S. w wysokości około 75 złotych miesięcznie. Nie korzysta z żadnych, innych form pomocy społecznej i nie pobiera zasiłków. Prowadzi gospodarstwo domowe z bezrobotnym synem A. W., który nie ma własnej rodziny i jest na utrzymaniu matki. E. W. jest schorowana – cierpi na choroby tarczycy, H. i leczy się na boreliozę. Lokal przy ul. (...) w S. o pow. 35 m<sup>2</sup> wykorzystuje w celach mieszkaniowych. Powódka jest spokojną lokatorką i nie jest uciążliwa dla sąsiadów. Nie ma możliwości zamieszkania

w innym lokalu, gdyż nie ma prawa do innego lokalu, nie ma środków na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku i nie ma innej rodziny, u której mogłaby zamieszkać. Sytuacja, w której obecnie znalazła się powódka jest zaś spowodowana nieodpowiedzialnym zachowaniem jej dorosłego syna, który nie spłacając sporego kredytu, nie pomyślał o skutkach jakie może to nieść dla starszej i schorowanej matki. W ocenie Sądu powódka nie jest więc winna swojemu obecnemu położeniu.

W tych okolicznościach Sąd uznał, iż nie wystąpiły przesłanki do przyznania powódce lokalu socjalnego z urzędu na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy, gdyż powódka jest co prawda emerytką, jednak nie spełnia kryteriów do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej z uwagi na przekroczenie przez nią progu dochodowego.

Mimo to sytuacja materialna powódki nie jest dobra i nie pozwala jej na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. E. W. nie ma również innej rodziny u której mogłaby się zatrzymać. Powódka jest starszą i schorowaną kobietą. Dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. był bez zarzutów. E. W. nie sprawia problemów sąsiadom i nie jest uciążliwa. Sytuacja, w której się teraz znalazła nie jest przez nią zawiniona.

Mając na uwadze powyższe szczególne okoliczności, Sąd przyznał zatem powódce uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było wstrzymanie na mocy dyspozycji art. 14 ust. 6 ww. ustawy, wykonania tytułu wykonawczego w postaci postanowienia Sądu Rejonowego (...) S. z dnia 28 lipca 2017 roku, sygn. akt (...) do czasu złożenia powódce przez Gminie M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie II sentencji wyroku.

W niniejszej sprawie powódka była reprezentowana przez adw. S. T., ustanowionego dla niej z urzędu. Mając na uwadze wynik sprawy wskazać należy, iż powódce jako wygrywającej proces należy się od pozwanej kwota 270 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego powódki przez pełnomocnika z urzędu, ustalona zgodnie z § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1668 zm.). Wysokość wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi powódki z urzędu Sąd ustalił na poziomie wynagrodzenia minimalnego w odniesieniu do sprawdzonej przez Sąd wartości przedmiotu sporu, która została ustalona na kwotę 900 złotych, odpowiadającą wartości trzymiesięcznego czynszu najmu lokalu socjalnego. Na marginesie należy wskazać, iż po zgłoszeniu swojego udziału w sprawie interwenienta ubocznego, strona powodowa nie wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu od tegoż interwenienta.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)

(...)

3. (...)

Dnia 26 kwietnia 2019r.