

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 maja 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi w Śródmieścia:

1. ustalił, że powodom: J. H. (1) i J. H. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
2. wstrzymał wykonanie punktu 2 postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014r. w sprawie II 1 Co 45/13 w przedmiocie nadzoru nad egzekucją do czasu złożenia powodom przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. oddalił powództwo w stosunku do Z. K.;
4. nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego Z. K. kosztów zastępstwa procesowego;
5. przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego S. C. kwotę 664,20 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku złożyło pozwane Miasto Ł., zaskarżając go w części ustalającej, że powodom przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz w części wstrzymującej wykonanie punktu 2 postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014r. w sprawie II 1 Co 45/13 w przedmiocie nadzoru nad egzekucją do czasu złożenia powodom przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego tj. w części objętej punktem 1 i 2 zaskarżonego wyroku.

Miasto Ł. zaskarżonemu wyrokowi zarzuciło:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2014 roku poz. 150 ze zm. dalej zwaną ustawą o ochronie praw lokatorów) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że powodowie mają status lokatorów, co w ocenie Sądu otwiera drogę rozważenia dopuszczalności i potrzeby zastosowania mechanizmów ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, podczas gdy zgodnie treścią tego przepisu przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności zaś powodowie w związku z prawomocnym postanowieniem o przysądzeniu własności nie posiadali żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust.6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2014 roku poz. 150 ze zm. dalej zwaną ustawą o ochronie praw lokatorów) poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie poprzez wstrzymanie wykonania punktu 2 postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014r. w sprawie II 1 Co 45/13 w przedmiocie nadzoru nad egzekucją do czasu złożenia powodom przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mimo braku podstaw ku temu;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (o ochronie praw lokatorów) poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie i ustalenie, że powodom J. H. (1) i J. H. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego mimo braku podstaw ku temu.

Skarżący wnosil o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości.

Ponadto wnosil o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu od strony pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżony wyrok został oparty na ustaleniach szczegółowo przedstawionych w jego uzasadnieniu. Sąd Okręgowy w całości podziela te ustalenia i przyjmuje za własne.

Przechodząc do omawiania zarzutów apelacyjnych należy uznać za niezasadny zarzut naruszenia art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2014 roku poz. 150 ze zm) zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów. Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że powodom przysługuje status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy wskazać, że powodom przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które utracili na skutek orzeczenia o przysądzeniu własności tego prawa. Lokatorem w rozumieniu ustawy jest także osoba, które przysępuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a więc prawo rzeczowe ograniczone do lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność albo współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie w doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (por. wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 roku, sygn. akt II CSK 484/07, Legalis 156375, uchwała SN z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt III CZP 50/04, OSNC 2005/9/154). Nie może zatem budzić zastrzeżeń przymiot lokatora przysługujący powodom.

W ocenie Sądu Okręgowego gdyby przyjąć pogląd jak zaprezentował apelujący doszłoby do usunięcia z lokalu osoby będącej lokatorem w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie lokatorów bez jednoczesnego rozstrzygnięcia o uprawnieniach do lokalu socjalnego, co jest oczywiście stanem sprzecznym z ratio legis ochrony wprowadzonej w przepisie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wykluczeniu takich sytuacji służy przepis art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 maja 2012 roku wprowadzonym ustawą z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381). Przepis ten przewiduje, że 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 stosuje się odpowiednio. Ze stosowanego odpowiednio art. 791 k.p.c. wynika, że 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. Ponadto 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. Wspomniane postanowienia nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela. Jeżeli dłużnik twierdzi, że przysępuje 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. Unormowanie zawarte w tych przepisach ma odpowiednie zastosowanie do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, co wyraźnie wynika z art. 17<sup>13</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.).

Regulacja powyższa wskazuje, że także w razie opróżnienia lokalu na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności, osobom będącym lokatorami w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie lokatorów przysługuje ochrona w zakresie uzyskania prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w Uchwale Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 grudnia 2017 r. III CZP 75/17, której teza brzmi „Dłużnik mający status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. 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 KPC w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 KPC.”

Jak wskazano wyżej, przepis art. 999 § 1 k.p.c. w aktualnym brzmieniu wszedł w życie z dniem 3 maja 2012 roku i ma zastosowanie do postępowań wszczętych po dniu wejścia w życie ustawy (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw).

W odniesieniu do okoliczności niniejszej sprawy należy uznać, że przepis ten ma zastosowanie, albowiem sprawa egzekucyjna przeciwko powodom została wszczęta w 2013 roku (tak wskazuje sygnatura akt sprawy w przedmiocie nadzoru nad egzekucją (II 1 Co 45/13). Niemniej nawet gdyby w sprawie miał zastosowanie przepis art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed zmiany obowiązującej od dnia 3 maja 2012 roku, to uznać należy, że doszło do luki w ustawie i dłużnicy zobowiązani do wydania lokalu nabywcy licytacyjnemu nie mieli możliwości skorzystania z trybu przewidzianego w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jedynym sposobem ustalenia, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego było powództwo z art. 189 k.p.c. Choć art. 999 k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 r. nie odsyła do art. 791 k.p.c., to nie miało to znaczenia, gdyż przepis ten do 3 maja 2012 r. nie przewidywał, że w postępowaniu o opróżnienie lokalu mieszkalnego należy uwzględniać przepisy o ochronie praw lokatorów. Obowiązywał jednak art. 75 Konstytucji, który zobowiązywał do takiej wykładni przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, która miała zapobiegać bezdomności i który wyraźnie odsyłał, gdy chodzi o ochronę lokatorów do ustawy. Ustawą tą była zaś ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów na tle, której powodowie mieli uprawnienie do lokalu socjalnego. Skoro zaś nie mogli wykazać go w inny sposób, to jedyną możliwością było powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c..

Powyższe rozważania wskazują, że w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. W stosunku do powodów, zostały spełnione przesłanki wynikające z tego przepisu a dotyczące obligatoryjnego przyznania powodom uprawnienia do lokalu socjalnego, co prawidłowo ocenił również Sąd Rejonowy. Ponadto przesłanki te nie były kwestionowane przez pozwanego.

Również jako niezasadny należało ocenić zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 14 ust.6 ustawy o ochronie praw lokatorów, bowiem skoro powodom przysługuje ochrona w zakresie uzyskania prawa do lokalu socjalnego, to również przysługuje ochrona w zakresie wstrzymania wykonania postanowienia nakazującego opuszczenie lokalu - do czasu złożenia powodom przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy co prawda wydając przedmiotowy wyrok wadliwie jako podstawę rozstrzygnięcia powołał art 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, jednakże wyrok odpowiada prawu. Przepis art. 35 ustawy o ochronie lokatorów dotyczy jednak tylko osób, którym przysługuje, zgodnie z art. 14 tej ustawy uprawnienie do lokalu socjalnego, wobec których orzeczeniem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną orzeczono nakaz opróżnienia lokalu, a orzeczenie lub decyzja zapadły przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów i orzeczenie to lub decyzja nie zostały przed tą datą wykonane. Mając na uwadze, że ustawa o ochronie prawa lokatorów weszła w życie 10 lipca 2001 r., przepis art. 35 tej ustawy nie znajduje zastosowania do powodów, wobec których nakaz opuszczenia zajmowanego przez nich lokalu wynika postanowienia z dnia 24 czerwca 2014 roku .

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznając apelację za niezasadną na podstawie 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art 99 k.p.c., w zw. z art 391 §1 k.p.c. zasądając od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 67,50zł stanowiące wynagrodzenie pełnomocnika

będącego radcą prawnym , którego wysokość wynagrodzenia została ustalona, stosownie do treści § 2 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 z póź. zm. ).