

Sygn. akt I C 425/15

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 września 2015r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Lupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 02 września 2015 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko **I. R. (1)**

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej **I. R. (1)** opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi **J. G.** lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G., ustalając jednocześnie iż pozwanej I. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G., co skutkuje wstrzymaniem wykonania do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

II. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami procesu w sprawie;

Sygnatura akt: I C 425/15

## UZASADNIENIE

Powód J. G. wniósł pozew przeciwko I. R. (1) domagając się nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem ww. lokalu, który nabył na podstawie prawomocnego orzeczenia o przysądzeniu własności po licytacji komorniczej. Z uwagi na fakt, że pozwana zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego, powód dwukrotnie wezwał pozwaną do wydania lokalu i uregulowania zaległości wobec wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana zareagowała oświadczeniem, iż nie opuści lokalu ani nie ureguluje zaległości. Powód ma obawy o stan techniczny lokalu oraz lokali sąsiednich, a tym samym o ewentualne roszczenia skierowane przez właścicieli sąsiednich lokali pod jego adresem. Pozwana ma odcięty gaz, twierdzi, że ktoś ją notorycznie i celowo zalewa. Powód nigdy nie spotkał się z pozwaną, a dotychczasowy kontakt polegał na dwukrotnej rozmowie poprzez zamknięte drzwi.

(pozew k. 2-3)

Pismem z dnia 24 czerwca 2014r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 30-31)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z dnia 9 września 2014r. k. 101)

Wyrokiem z dnia 9 września 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 566/14 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo i kosztami procesu obciążył powoda, uznając je za uiszczone w całości.

(wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 9 września 2014r. k. 103)

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku i wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Wyrokiem z dnia 13 stycznia 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Ca 901/14 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancją odwoławczą. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, albowiem nie określił prawidłowo podstawy prawnej żądania. Nadto, Sąd Rejonowy nie odniósł się do zarzutów pozwanej podnoszonych w składanych pismach procesowych, ani oceniając żądanie w kontekście sytuacji pozwanej nie ocenił jej z perspektywy zasad współżycia społecznego ani też ewentualnego odroczenia wydania rzeczy (art. 320 k.p.c.). Nadto, zgodnie z wytycznymi sądu ad quem, jeżeli Sąd ponownie rozpoznający sprawę dojdzie do przekonania, że pozwana jest nieporadna i nie potrafi złożyć wniosku o ustanowienie pełnomocnika należy rozważyć powiadomienie Prokuratora o toczącym się postępowaniu i możliwości wstąpienia do udziału w sprawie.

(apelacja powoda k. 137-140, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13 stycznia 2015r. k. 208 wraz z uzasadnieniem k. 211-216)

***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana I. R. (1) była właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz przysługiwał jej udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. Z nieruchomości pozwanej toczyła się egzekucja pod sygnaturą Km 2046/06 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni K. M. na wniosek wierzyciela Banku (...) S.A. na podstawie tytułu wykonawczego w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) z dnia 6 września 2006r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 23 października 2006r. Następnie do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel pozwanej - Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 3 października 2011r. w sprawie I Nc 1300/11 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 22 listopada 2011r., nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 25 marca 2009r. w sprawie I Nc 388/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 29 kwietnia 2009r., nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 30 października 2007r. w sprawie I Nc 1170/07 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 30 stycznia 2008r., nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 16 października 2009r. w sprawie I Nc 1270/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 29 grudnia 2009r. W dziale IV księgi wieczystej nr (...) były wpisane hipoteka umowa kaucyjna na rzecz (...) Banku (...) S.A. w W. oraz hipoteka przymusowa na rzecz J. S..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...) k. 22-26 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 7939/11)

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2013r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Co 7939/11 Sąd Rejonowy w Gdyni udzielił przybicia powyższej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz powoda J. G., który zaoferował najwyższą cenę 148.000 zł na licytacji w dniu 12 czerwca 2013r.

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2013r. Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził prawo własności ww. nieruchomości lokalowej na rzecz powoda J. G.. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 27 stycznia 2014r.

Postanowieniem z dnia 10 września 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił wniosek powoda o nadanie postanowieniu z dnia 6 sierpnia 2013r. klauzuli wykonalności, stwierdzając, że nie nadaje się ono do wykonania w drodze egzekucji.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: postanowienie o udzieleniu przybicia k. 56 akt sprawy akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 7939/11, protokół z licytacji z dnia 12 czerwca 2013r. k. 57-61 tamże, postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości k. 122 tamże, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 10 września 2014r. k. 243)

W dniu 24 stycznia 2014r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni K. M. sporządził projekt planu podziału całej sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości w wysokości 148.000 zł pomiędzy wierzycieli Bank (...) S.A., Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), wierzycieli hipotecznych Bank (...) S.A. (dawniej (...) Bank (...) S.A. w W.), J. S. oraz Zakład Ubezpieczeń Społecznych. Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze VII Co 7939/11 Sąd Rejonowy w Gdyni zmienił projekt podziału sumy uzyskanej z egzekucji ww. nieruchomości lokalowej. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 20 maja 2014r. Żadne środki z planu podziału nie zostały zwrócone pozwanej jako dłużnikowi i zostały w całości rozdysponowane pomiędzy wierzycieli.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: projekt planu podziału sumy uzyskanej w egzekucji nieruchomości k. 111-114 akt sprawy akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 7939/11, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni o zatwierdzeniu planu podziału k. 140 tamże, zarządzenie k. 165 tamże)

Pozwana I. R. (2) ma obecnie 76 lat (ur. (...)), nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, utrzymuje się z emerytury – po potrąceniach komorniczych – w wysokości 1.000 zł oraz zasiłku opiekuńczego w kwocie 200 zł. Pozwana jest osobą samotną, a jej najbliższy członek rodziny - syn J. zmarł w dniu 1 listopada 2013r. I. R. (1) jest osobą schorowaną, lecz się w poradni chorób płuc, poradni urologicznej, okulistycznej, ma problemy z poruszaniem się. Pozwana nie ma opieki z MOPS. Pozwana nie płaci czynszu, ponosi wydatki na zakup leków w kwocie 600-700 zł oraz na zakup żywności.

(dowód: zeznania pozwanej k. 42)

Pismami z dnia 28 lutego 2014r. i 28 kwietnia 2014r. powód bezskutecznie wezwał pozwaną do opuszczenia przedmiotowego lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwania k. 5-6)

### ***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:***

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd oparł się na dowodach zebranych w toku całego postępowania w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron. W ocenie Sądu brak było podstaw, by odmówić mocy dowodowej dokumentom urzędowym zawartym w aktach sprawy o sygnaturze VII Co 7939/11, które są dokumentami urzędowymi i zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. korzystają z domniemania autentyczności oraz domniemania zgodności treści dokumentu z prawdą, które w toku postępowania nie zostały w żaden sposób obalone. Wątpliwości Sądu nie wzbudziły także zeznania powoda, które Sąd uznał za szczere, logiczne i spójne. Nadto za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanej dotyczące jej sytuacji materialnej, zdrowotnej i rodzinnej, które w tym zakresie nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku Sąd badał czy istnieją podstawy do zawiadomienia Prokuratora o toczącym się postępowaniu. Niemniej, po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy Sąd doszedł do przekonania, że udział Prokuratora nie jest potrzebny, albowiem pozwana nie jest osobą nieporadną, mimo podeszłego wieku orientuje się w podstawowych regułach postępowania cywilnego, o czym bez wątplenia świadczy fakt, że w toku całego postępowania wniosła liczne pisma procesowe, w których w bardzo wyczerpujący sposób przedstawiła swoje stanowisko w sprawie i ustosunkowała się do twierdzeń strony przeciwnej i dowodów przez nią przedstawionych. Nadto, zwrócić należy uwagę, że pozwana była aktywnym uczestnikiem postępowania egzekucyjnego, korzystała z przysługujących jej środków zaskarżenia.

W świetle treści pozwu oraz uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku za podstawę prawną roszczenia powoda należało przyjąć przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Przesądziwszy należało rozważyć żądanie powoda pod kątem przesłanek wymienionych w powyższym przepisie. Nie budziło wątpliwości sądu, że powód legitymuje się prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 6 sierpnia 2013r. w przedmiocie przysądzenia własności spornego lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Jak wskazuje się w judykaturze nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest zaliczane do cywilnoprawnych sposobów nabycia tego prawa. Według art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej. Postanowienie to ma charakter kształtujący. Powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym. W przypadku zaś pierwotnego nabycia własności z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013r. wydanym w sprawie o sygnaturze IV CSK 666/12, LEX nr 1360292). Bez wątplenia zatem powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym przysługuje mu roszczenie windykacyjne określone w przepisie art. 222 § 1 k.c. przeciwko osobie, która faktycznie włada jego nieruchomością. Bez wątplenia – wobec uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności – pozwanej nie przysługuje już żaden tytuł do władania ww. lokalem, skuteczny według aktualnego właściciela nieruchomości. Jednocześnie zważyć należało, iż powód nie legitymuje się tytułem wykonawczym przeciwko pozwanej na mocy którego może domagać się opróżnienia, opuszczenia i wydania przez nią przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Takiego tytułu – w ocenie Sądu – nie stanowi prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności. Zgodnie z treścią przepisu art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 maja 2012r. 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. W świetle powołanego przepisu w aktualnie obowiązującym stanie prawnym postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości oraz do opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Zważyć jednak należało, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.233.1381) powyższy przepis stosuje się do postępowań wszczętych po dniu wejścia w życie nowelizacji tj. po dniu 3 maja 2012r. Biorąc zatem pod uwagę datę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko pozwanej (2006r.) należy stwierdzić, iż zastosowanie w stosunku do niej znajdzie przepis art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją, zgodnie z którym 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 także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Jak wynika z porównania obu przepisów przed dniem 3 maja 2012r. postanowienie w przedmiocie przysądzenia nieruchomości stanowiło tytuł egzekucyjny wyłącznie do wprowadzenia nabywcy w

posiadanie, ale już nie do opuszczenia, opróżnienia i wydania. Zatem na podstawie takiego tytułu uprawniony nabywca licytacyjny będzie mógł żądać jedynie wprowadzenia go w posiadanie nieruchomości, co nie jest równoznaczne z żądaniem opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu. Zgodnie bowiem z treścią art. 1046 § 1 k.p.c., jeżeli dłużnik ma wydać nieruchomość lub statek albo opróżnić pomieszczenie, komornik sądu, w którego okręgu rzeczy te się znajdują, wezwie dłużnika do dobrowolnego wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie, po którego bezskutecznym upływie dokona czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie. W świetle powyższego tytuł taki nie uprawnia jednak do usunięcia dłużnika z nieruchomości. Aktualna redakcja przepisu art. 999 k.p.c. nie postawia wątpliwości co do zakresu tytułu wykonawczego jaki jest postanowienie o przysądzeniu własności. Takiego zakresu nie posiadało postanowienie o przysądzeniu własności wydane w toku postępowań egzekucyjnych wszczętych przed 03 maja 2012 roku. Część doktryny w stanie prawnym sprzed zmian prezentowała pogląd uzasadniający możliwość egzekwowania opuszczenia i opróżnienia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności jednakże Sąd tego poglądu nie podziela albowiem racjonalny ustawodawca wprowadza precyzyjne przepisy. Dodatkowo zmiana art. 999 k.p.c. potwierdziła wątpliwości co do interpretacji art. 999 k.p.c. w poprzedniej wersji.

Według treści art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Postanowienie o przysądzeniu własności, zgodnie z wyraźnym i brzmieniem przepisu art. 999 § 1 k.p.c., stanowi tytuł egzekucyjny uprawniający do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości (art. 1046 § 1 k.p.c.), a nie do żądania usunięcia dłużnika z nieruchomości i wydania jej wierzycielowi. Jak wskazywano w doktrynie w stanie prawnym przed dniem 3 maja 2012r. istnienie postanowienia o przysądzeniu własności, które stanowi z mocy prawa tytuł egzekucyjny do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości, nie wyłącza możliwości wystąpienia przez nabywcę z przedmiotowo odmiennym roszczeniem o wydanie nieruchomości w celu usunięcia z niej dłużnika i ewentualnie innych osób (por. G. Julke, Glosa do uchwały SN z dnia 10 lutego 2006r., III CZP 127/05, LEX/el). Zwrócić także należy uwagę na treść poprzednio obowiązującego § 191 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych w myśl którego w postanowieniu o przysądzeniu własności nieruchomości sąd stwierdza, czy cała cena nabycia została uiszczona, albo czy na jej poczet zaliczona została wierzytelność nabywcy lub innego wierzyciela, jak też obowiązek dłużnika wydania nieruchomości nabywcy oraz wydaje zarządzenie w przedmiocie utrzymania w mocy służebności. W postanowieniu z dnia 6 sierpnia 2013r. jednak takiego obowiązku nie zastrzeżono. W konsekwencji postanowieniem z dnia 10 września 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił wniosek powoda o nadanie postanowieniu z dnia 6 sierpnia 2013r. klauzuli wykonalności, stwierdzając, że nie nadaje się ono do wykonania w drodze egzekucji. Dlatego – wobec prawomocnego oddalenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności postanowieniu w przedmiocie przysądzenia własności – powód nie ma możliwości domagania się opróżnienia, opuszczenia i wydania mu lokalu przez pozwaną na podstawie ww. orzeczenia. W tych okolicznościach roszczenie powoda należało uznać za uzasadnione.

Zdaniem Sądu nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powoda stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orzeczenie Sądu Najwyższego z 22 listopada 1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 1999r. II CKN 151/98, wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2000r. I CKN 440/98). W ocenie Sądu odmowa uwzględnienia powództwa w sytuacji, gdy odmówiono powodowi nadania klauzuli wykonalności pozbawiłoby go konstytucyjnej ochrony prawa własności. Szczególna sytuacja pozwanej została przez Sąd uwzględniona natomiast poprzez przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego, o czym mowa będzie w dalszej części uzasadnienia.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania przepisu art. 320 k.p.c. i odroczenia terminu wydania nieruchomości powodowi. R. legis powyższego uregulowania jest wyznaczenie takiego terminu, który z jednej strony mógłby umożliwić pozwanemu wykonanie orzeczenia w sposób najmniej uciążliwy i nienarażający go na straty, z drugiej

strony termin ten musi uwzględniać też słuszne interesy powoda (por. M. Jędrzejewska (w opracowaniu J. Gudowskiego) (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. 2, red. T. Ereciński, s. 36; wyrok SN z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 115). W niniejszej sprawie jednak nie sposób uznać, iż odroczenie terminu wydania lokalu zmieniloby sytuację pozwanej. Podkreślić bowiem należy, iż I. R. (1) jest osobą starszą, ma 76 lata, jest samotna i bardzo schorowana. Nie sposób uznać, że jej sytuacja osobista ulegnie już zmianie, z upływem czasu jej stan zdrowia będzie raczej pogarszał się, zważywszy na fakt, iż pozwana już obecnie cierpi na szereg schorzeń związanych z naturalnym procesem starzenia i schorzenia te będą już raczej się pogłębiać niż ustępować. Pozwana nie ma też żadnej rodziny, która mogłaby jej pomóc w poszukiwaniu nowego lokalu, jej syn bowiem zmarł w 2013r. Aktualnie – jak wynika z okoliczności sprawy – pozwana jest zdana tylko na siebie. Wątpliwe, aby ta starsza, schorowana, samotna i uboga osoba już teraz mogła sprostać wszystkim problemom związanym z poszukiwaniem nowego lokalu (np. konieczność szukania ogłoszeń w prasie, kontaktowania się z oferentami, oglądania mieszkań itp.). Biorąc pod uwagę, że cierpi na schorzenia związane z układem ruchu trudno przypuszczać, aby aktywnie poszukiwała nowego miejsca zamieszkania na terenie T., tym bardziej, że nie ma żadnych osób, które pomogłyby jej w tych działaniach. Skoro już teraz konieczność poszukiwania nowego lokalu byłaby dla pozwanej dużym problemem, to bez wątpienia za rok czy dwa lata, gdy pozwana będzie jeszcze starsza i bardziej schorowana, będzie to dla niej jeszcze większym kłopotem. Nadto, nie można abstrahować od tego, że osoby starsze, samotne i schorowane nie są atrakcyjnymi kontrahentami dla osób chcących wynająć swoje mieszkania na wolnym rynku. Przede wszystkim zauważyć należy, iż skoro pozwana jest osobą samotną to powstanie problem z zapewnieniem jej opieki w razie pogorszenia się jej stanu zdrowia. Fakt wynajęcia lokalu osobie, która w niedalekiej przyszłości może poważnie zapaść na zdrowiu (nawet być obłożnie chora) i wymagać stałej opieki osób trzecich bez wątpienia będzie odstraszał potencjalnych wynajmujących. Należy również mieć na uwadze fakt, że aktualnie obowiązujące przepisy ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewidują szczególną ochronę dla osób starszych przy rozwiązaniu stosunku najmu oraz przyznaniu lokalu socjalnego, co bez wątpienia również będzie miało wpływ na ilość potencjalnych ofert najmu.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia było ustalenie pozwanej uprawnień do lokalu socjalnego. Nie budzi wątpliwości, że pozwana nie jest lokatorem w świetle przepisów ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwana jest natomiast była właścicielką nieruchomości lokalowej. Nie ulega wątpliwości, iż na podstawie przepisów ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uprawnienie do lokalu socjalnego sąd może ustalić tylko byłemu lokatorowi. W związku z powyższym w do sytuacji prawnej pozwanej znalazłby zastosowanie przepis art. 1046 § 4 k.p.c., zgodnie z którym wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwanie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Nie ulega zatem wątpliwości, iż w przypadku eksmisji pozwana zostałaby wyeksmiowana do pomieszczenia zastępczego lub schroniska. W ocenie Sądu wiek pozwanej, jej sytuacja osobista, rodzinna, majątkowa przemawiają za tym, aby uznać sytuację pozwanej za wyjątkową i przyznać jej prawo do lokalu socjalnego w oparciu o zasady współżycia społecznego. Jak już wskazano powyżej pozwana jest osobą w podeszłym wieku, bardzo schorowaną, gdyż jak wynika z jej zeznań jak i przedłożonej dokumentacji medycznej leczy się w poradni chorób płuc, poradni urologicznej, okulistycznej, cierpi na cukrzycę, ma problemy z poruszaniem się i mówieniem. Pozwana jest osobą samotną, najbliższy członek jej rodziny - syn J. zmarł w dniu 1 listopada 2013r. Stąd w razie choroby czy innych problemów, a tych jak wynika z okoliczności sprawy

pozwanej nie brakuje, nie może liczyć na pomoc bliskich jej osób. Posiadane przez pozwaną dochody pozwalają jej na zaspokojenie tylko najpilniejszych potrzeb. I. R. (2) utrzymuje się bowiem z emerytury, która po potrąceniach komorniczych wynosi 1.000 zł oraz zasiłku opiekuńczego w kwocie 200 zł. Podkreślić przy tym należy, iż pozwanej nie przypadły żadne środki z planu podziału kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania, gdyż cała kwota uzyskana ze sprzedaży przypadła wierzycielom bądź pokryła koszty postępowania egzekucyjnego. Mało tego, mimo sprzedaży mieszkania, nadal z emerytury pozwanej toczy się egzekucja. W związku z bardzo złym stanem zdrowia pozwana zmuszona jest ponosić bardzo duże wydatki na zakup leków, co stanowi miesięcznie koszt rzędu 600-700 zł. Sąd miał także na względzie, iż sporny lokal jest dla pozwanej nie tylko zwykłym miejscem zamieszkania, lecz stanowi on miejsce, w którym koncentruje się całe życie pozwanej. I. R. (1) zamieszkuje w nim od wielu lat, a z powodu złego stanu zdrowia oraz podeszłego wieku niewątpliwie większość część swojego życia spędza w tym mieszkaniu. Zważyć należy, że przy wszystkich problemach, jakie w ostatnich latach spadły na pozwaną jak: śmierć ukochanego syna, poważne problemy ze zdrowiem, problemy finansowe, stres związany z niepewnością jutra i bezowocną walką o swoje prawa w sądach oraz urzędach, sporne mieszkanie stanowi dla niej namiastkę „normalnego” życia, zapewnia poczucie stabilności i bezpieczeństwa. W takiej sytuacji przeniesienie pozwanej do pomieszczenia tymczasowego, a w dalszej perspektywie do schroniska, gdzie pozwana będzie musiała koegzystować z osobami wywodzącymi się z różnych środowisk, będzie stanowiło dla pozwanej bardzo dużą traumę, a w konsekwencji będzie miało wpływ na stan jej zdrowia, a być może przyczyni się do jej wcześniejszej śmierci. Sąd zdaje sobie sprawę, iż pozwana nie jest lokatorem w świetle przepisów ustawy, lecz zasady współżycia społecznego bez wątpienia nie pozwalają pozostawić pozwanej bez dachu nad głową, a mało tego wręcz nakazują pochylić się nad starszą, samotną, schorowaną i ubogą kobietą, która od kilku lat z wielką determinacją walczy o możliwość pozostania w spornym mieszkaniu. W ocenie Sądu w przywołanych powyżej okolicznościach faktycznych orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego spowodowałoby, iż naruszone zostałoby prawo pozwanej do spokojnej i godnej starości. Niezależnie od powyższych argumentów odnoszących się do sytuacji osobistej, rodzinnej, majątkowej pozwanej należy zwrócić także uwagę na kwestie prawne, w tym w szczególności na treść przepisów ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które przewidują szczególną ochronę dla osób starszych. W tym kontekście należy chociażby zważyć na treść przepisu art. 11 ust. 12 ww. ustawy, zgodnie z którym jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora. Osoby starsze zwykle nie potrafią odnaleźć się na rynku nieruchomości, znalezienie nowego mieszkania jest dla nich sporym problemem, a nadto nie są atrakcyjnymi kontrahentami dla wynajmujących, stąd grozi im nawet bezdomność. Dlatego intencją ustawodawcy było, by osoby starsze, które osiągnęły 75 rok życia, nie musiały być zmieniać miejsca zamieszkania, nawet w wypadku, gdy spełniają określone w umowie przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana ukończyła 76 lat i bez wątpienia narażona jest na zagrożenia o jakich mowa powyżej. Nadto, zanim pozwana nabyła prawo własności spornego lokalu, zajmowała je na mocy przydziału była więc lokatorem w rozumieniu ustawy. Wszystkie przedstawione okoliczności przemawiają za tym, by pozwanej przyznać prawo do lokalu socjalnego.

Z uwagi zatem na fakt, iż sąd przyznał pozwanej uprawnienie do lokalu socjalnego, na mocy art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd podejmując decyzję w przedmiocie przyznania pozwanej lokalu socjalnego miał również na uwadze, iż powód przystępując do licytacji zdawał sobie sprawę, że lokal zamieszkiwany jest przez osobę starszą. Nabycie lokalu w drodze egzekucji następuje z reguły za cenę niższą aniżeli cena rynkowa (z uwagi na cenę wywołania) ale łączy się z koniecznością znoszenia przez nabywcę czynności procesowych podejmowanych przez dłużnika, w tym wnoszonych środków zaskarżenia. Tym samym każde nabycie nieruchomości w drodze egzekucji obarczone jest wysokim prawdopodobieństwem wydłużenia okresu prowadzącego do nabycia prawa własności lokalu (uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności), a następnie objęcia nieruchomości w posiadanie. Pozwana w toku

postępowania egzekucyjnego korzystała ze środków zaskarżenia orzeczeń wydanych w tamtym postępowaniu i powód musiał mieć świadomość, iż objęcie lokalu nie nastąpi szybko.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu. W ocenie Sądu obecna sytuacja pozwanej winna zostać uznana za wypadek szczególnie uzasadniony, o jakim mowa w tym przepisie. Jak już wielokrotnie wskazywano pozwana jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, samotną, posiada bardzo niski dochód, który w znacznym stopniu przeznaczona na zakup leków i żywności. Nadto, zauważyć należy, że pozwana nie otrzymała żadnych środków z podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży mieszkania.