

Sygn. akt: I C 57/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 15 grudnia 2017r

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

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017r

sprawy z powództwa **L. J. i B. J.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powodów kosztami procesu, ponad już uiszczone.

Sygnatura akt: I C 57/17

## UZASADNIENIE

Powodowie L. J. i B. J. wnieśli pozew przeciwko Gminie M. G., domagając się ustalenia, że powodom przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. D. prowadziła przeciwko nim postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygnaturze Km 479/14 z wniosku U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. na podstawie prawomocnego nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie o sygn. akt I Nc 66/12. Powodom przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...). W toku postępowania egzekucyjnego Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził wyżej wskazane prawo na rzecz nabywcy. Nowy właściciel lokalu wezwał powodów do ustalenia warunków opuszczenia lokalu. Powodowie wskazują, że są osobami starszymi (powódka – 77 lat, powód – 89 lat), w złym stanie zdrowia. Względem powoda orzeczono znaczny stopień niepełnosprawności, jest on inwalidą wojennym, całkowicie i trwale niezdolnym do samodzielnej egzystencji. Powódka jest osobą schorowaną, ma kłopoty z samodzielnym poruszaniem się, regularnie zażywa leki. Przejęcie nieruchomości i udzielenie przybicia oznacza dla powodów eksmisję na bruk, co ze względu na wiek, brak środków, możliwości samodzielnej egzystencji i stan zdrowia oznacza naruszenie zasad współżycia społecznego, w tym zasady sprawiedliwości społecznej czy godności człowieka, a nadto konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa czy ochrony i opieki państwa nad osobami niepełnosprawnymi i nad rodziną. Powodowie zwrócili uwagę, na fakt, że w toku uprzednich postępowań nie wykorzystali swoich uprawnień i możliwości obrony, gdyż są osobami w znacznym stopniu nieporadnymi. Dodatkowo wskazali, że powódce przysługuje emerytura w kwocie 1.188,05 zł, dodatek pielęgnacyjny w kwocie 208,67 zł, zaś powodowi renta w wysokości 2.403,86 zł i dodatek pielęgnacyjny w kwocie 313,01 zł, dodatek kombatancki w kwocie 208,67 zł, ryczałt energetyczny w kwocie 166,05 zł i dodatek kompensacyjny w kwocie 31,30 zł. Jednak przeciwko powodom nadal toczy się postępowanie egzekucyjne, w toku którego z emerytury powoda potrącana jest kwota 702,47 zł, a z emerytury powódki kwota 297,01 zł. Cały pozostały dochód przeznaczony jest przez powodów na utrzymanie.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa. W ocenie pozwanej brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa, albowiem ustawodawca nie przewidział ochrony dla osób znajdujących się w takiej sytuacji jak powodowie. Zdaniem pozwanej przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi podstawę do orzekania w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego tylko w postępowaniu, którego przedmiotem jest orzeczenie eksmisji i nie stanowi odrębnej podstawy do ustalania prawa do lokalu socjalnego. Takiej podstawy nie stanowi również art. 24 powołanej powyżej ustawy, gdyż zawiera on normę adresowaną nie do Sądu, lecz do gminy. Jedyną podstawą do odrębnego ustalenia na drodze postępowania prawa do lokalu socjalnego jest art. 35 wyżej wymienionej ustawy, który dotyczy jednak osób, które przed dniem wejścia w życie ustawy nie zostały objęte orzeczeniem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu. Ponadto, przepis ust. 4 tego artykułu nie ma charakteru materialnoprawnego, lecz proceduralny i statuuje sposób postępowania organów prowadzących postępowanie egzekucyjne w sytuacji, w której prowadzone postępowanie mieści się w ramach hipotezy art. 35 ust. 1 ustawy. Z ostrożności pozwana wskazała, że art. 189 k.p.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy ustalania istnienia prawa do lokalu socjalnego, gdyż ustawodawca w sposób wyczerpujący przewidział tryb i postępowanie, w którym może dojść do ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Ponadto, postępowanie o ustalenie nie może zmierzać do stworzenia nowej sytuacji prawnej, a więc nałożyć na Gminę obowiązku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto, pozwana zwróciła uwagę, że powodowie nie ubiegali się o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego na zasadach przewidzianych obowiązującą uchwałą Rady Miasta. Niezależnie od powyższego, zdaniem pozwanej, powodowie nie wykazali swojej sytuacji materialnej i osobistej w sposób nie budzący wątpliwości.

(odpowiedź na pozew k. 39-41)

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

Postanowieniem z dnia 23 maja 2016r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Co 1646/14 Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), które to prawo przysługiwało dłużnikom B. J. i L. J., na rzecz nabywcy U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. za cenę 279.933,32 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie z dnia 23 maja 2016r. k. 145-146 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1646/14)

Zgodnie ze sporządzonym przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. D. planem podziału sumy uzyskanej z licytacji wyżej wymienionego ograniczonego prawa rzeczowego cała uzyskana kwota podlegała podziałowi pomiędzy: Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni co kwoty 100 zł, Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. D. co do kwoty 51.647,70 zł, wierzyciela hipotecznego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. co do kwoty 28.800,24 zł oraz wierzyciela egzekwującego M. K. co do kwot 7.225,20 zł i 1.989 zł, a także zaliczono na poczet ceny nabycia - wierzytelności wierzyciela egzekwującego U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. w kwocie 190.171,18 zł. Postanowieniem z dnia 24 października 2016r. Sąd Rejonowy w Gdyni zmienił projekt planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji w zakresie sum hipotek, które wygasły na skutek przysądzenia własności.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o plan podziału sumy uzyskanej z licytacji k. 196-197 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1646/14, postanowienie z dnia 24 października 2016r. k. 198 tamże)

Nabywca licytacyjny U. Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W. – pismem z dnia 14 listopada 2016r. – wyraził zgodę na wydanie przez powodów lokalu do dnia 31 marca 2017r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo z dnia 14 listopada 2016r. k. 6)

Powód L. J. (ur. (...)) otrzymuje rentę w wysokości 2.439,79 zł, dodatek pielęgnacyjny w kwocie 314,39 zł, dodatek kombatancki w kwocie 209,59 zł, ryczałt energetyczny w kwocie 166,05 zł, dodatek kompensacyjny w kwocie 31,44 zł, przy czym po potrąceniach egzekucyjnych, jest mu wypłacana kwota 2.449,55 zł. Powód jest inwalidą wojennym, weteranem walk o niepodległość, był więziony za przynależność do AK, później był wielokrotnie odznaczany. Powód legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, jest całkowicie niezdolny do samodzielnej egzystencji. Powód cierpi m.in. na chorobę niedokrwinną serca, utrwalone migotanie przedsionków, nadciśnienie tętnicze, łagodny przerost prostaty, a także na chorobę nowotworową.

Powódka B. J. (ur. (...)) otrzymuje emeryturę w wysokości 1.198,05 zł i dodatek pielęgnacyjny w wysokości 209,59 zł, przy czym po potrąceniach z powodu egzekucji sądowej, otrzymuje kwotę 924,31 zł. Powódka choruje na osteoporozę, dyskopatię, nadciśnienie tętnicze, wole guzowate i niewydolność żylną kończyn dolnych.

Powodowie ponoszą wydatki na opłaty za mieszkanie (968 zł), opłaty za prąd, wodę, a także za ogrzewanie (700 zł), wydatki na zakup leków (700 zł). Z powodami mieszka dorosły syn, który jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę za wynagrodzeniem w wysokości 1.800 zł netto.

Aktualnie, przeciwko powodom toczy się egzekucja z wniosku U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. (Km 479/14), M. K. (Km 1559/01), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (Km 2205/14).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: decyzję ZUS z dnia 22 marca 2017r. k. 52, decyzję ZUS z dnia 13 marca 2017r. k. 53, wezwania do zapłaty należności k. 54-59, zaświadczenie o stanie zdrowia k. 10-11, opinię (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 28 sierpnia 2002r. k. 18, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 28 października 2014r. k. 21-22, kartę informacyjną leczenia szpitalnego k. 23-24, zawiadomienie o wysokości opłat k. 26, fakturę VAT za energię elektryczną k. 27, zaświadczenia k. 13-16, przesłuchanie powoda L. J. płyta CD k. 82, przesłuchanie powódki B. J. płyta CD k. 82)

W toku niniejszego postępowania powodowie złożyli u pozwanej Gminy M. G. wniosek o wynajęcie lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 15 marca 2017r. k. 42)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania powodów.

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić należy, iż część spośród wymienionych dokumentów, w szczególności orzeczenia znajdujące się w aktach Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1646/14, miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała w trybie przepisów art. 252 k.p.c. przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz prawdziwości treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania powodów L. J. i B. J. co do ich sytuacji osobistej, finansowej i zdrowotnej. W ocenie Sądu zeznania powodów były szczerze, spójne, logiczne, nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, a dodatkowo korelowały z treścią przedłożonych dowodów z dokumentów w postaci decyzji ZUS, orzeczeń o niepełnosprawności, dokumentacji medycznej czy wreszcie zawiadomień o wysokości opłat. Ponadto, należy mieć na uwadze, że strona pozwana w żaden sposób nie kwestionowała wiarygodności zeznań powodów w tym zakresie.

Natomiast na mocy art. 217 k.p.c. Sąd oddalił wnioski dowodowe powodów o przesłuchanie w charakterze świadka J. J. oraz o dopuszczenie dowodu z pozostałych dokumentów wymienionych w piśmie procesowym z dnia 12 maja 2017r. Podkreślić należy, iż okoliczności dotyczące sytuacji osobistej, zdrowotnej czy materialnej powodów zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą innych środków dowodowych, stąd dopuszczenie na tę okoliczność kolejnych dowodów prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy, choćby z uwagi na konieczność wyznaczenia dodatkowego terminu rozprawy.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się ustalenia prawa do lokalu socjalnego, wskazując, że przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), które w toku egzekucji zostało przysądzone na rzecz U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W., wobec czego powodowie pozostali bez dachu nad głową. Swoje roszczenie powodowie wywodzili z przepisu art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zważyć jednak należy, iż zasady współzycia społecznego nie mogą stanowić samodzielnej podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Jak wskazuje się w judykaturze przepis art. 5 k.c. określa granice w jakich osoba uprawniona może czynić użytek z przysługującego jej prawa podmiotowego. Może on znaleźć zastosowanie, gdy ocena konkretnego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu określonej normy prawnej prowadzi do wniosku, że korzystanie przez uprawnionego z jego prawa jest sprzeczne z wymienionymi w nim zasadami. Przepis ten służy jednakże wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000r., II CKN 258/00, L.). W wyroku z dnia 8 października 2010r. w sprawie o sygnaturze VI ACa 1047/09, L. Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że „art. 5 k.c. dotyczy sytuacji, gdy stosunek prawny istnieje, jednak wynikające z niego (ważne) uprawnienie jest realizowane w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Przepis ten stanowi zatem środek obrony przed nadużyciem prawa, nie jest natomiast samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2002r. wydany w sprawie I CKN 934/00). Nie stanowi także narzędzia pozwalającego na modyfikację dyspozycji wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ani też przeszkody uniemożliwiającej stwierdzenie takiej wadliwości czynności prawnej, która powoduje, że czynność ta nie stwarza w ogóle uprawnień”. W świetle przytoczonych powyżej orzeczeń nie budzi wątpliwości, że przepis art. 5 k.c. nie mógł stanowić samodzielnej podstawy prawnej nabycia przez powodów prawa do lokalu socjalnego.

Podstawę prawną roszczenia o ustalenie prawa do lokalu socjalnego mógł stanowić jedynie przepis prawa materialnego, jednakże aktualnie w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który można by zastosować w sytuacji prawnej powodów. Problem braku ochrony przed bezdomnością dla osób należących do kręgu określonego w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) w toku egzekucji prowadzonej z nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego domowników, dostrzegł Rzecznik Praw Obywatelskich, który w piśmie z dnia 12 listopada 2013r. zwrócił się do Ministra Sprawiedliwości o rozważenie celowości podjęcia działań legislacyjnych celem wyeliminowania istniejącej w omawianym zakresie „luki” prawnej i zapewnienia ochrony przed bezdomnością wskazanej wyżej grupie osób. W uzasadnieniu tego pisma Rzecznik argumentował, że w obecnym stanie prawnym, w przypadku eksmisji przeprowadzanej z nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego bliskich, na podstawie tytułu wykonawczego, jakim jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności, na żadnym etapie postępowania sąd nie jest uprawniony do orzekania o prawie wymienionych osób do lokalu socjalnego. Zdaniem Rzecznika stan, w którym omawiana grupa osób (...) (tj. dłużnik, który utracił prawo własności do zlicytowanej nieruchomości i nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów), byłaby pozbawiona takiej ochrony w toku egzekucji prowadzonej z nieruchomości, może budzić poważne wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą równości obywateli wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP), a także z zasadą ochrony i

opieki Państwa wobec rodziny (art. 18 Konstytucji RP), osób niepełnosprawnych (art. 69 Konstytucji RP), jak również z art. 75 Konstytucji RP. Pomimo powyższego wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich, ustawodawca do tej pory nie podjął inicjatywy ustawodawczej w celu wyeliminowania powyższej luki prawnej.

W aktualnym stanie prawnym podstawy do ustalenia byłemu lokatorowi prawa do lokalu socjalnego stanowią wyłącznie przepisy art. 14 i 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednakże żaden z tych przepisów nie znajduje zastosowania do sytuacji prawnej powodów. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 powołanej powyżej ustawy 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. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jeszcze na tle poprzedniego stanu prawnego Sąd Najwyższy wyraził pogląd prawny, zgodnie z którym o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego (art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - Dz.U. z 1998r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001r., III CZP 8/01, L.). Mimo zmiany przepisów, powyższe stanowisko pozostaje aktualne (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2007r., III CZP 61/07, L.). Dlatego też aktualnie obowiązujący przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie może stanowić podstawy prawnej do przyznania prawa do lokalu socjalnego osobom, które utraciły prawo własności albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wskutek jego sprzedaży w toku egzekucji i przysądzenia tego prawa na rzecz nabywcy licytacyjnego.

Drugą podstawę prawną ustalenia prawa do lokalu socjalnego stanowi przepis art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 35 ust. 1 osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4, 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, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy. Wedle art. 35 ust. 2 ustawy na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, o uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu sześciu miesięcy od zawiadomienia uprawnionego przez komornika lub organ, o którym mowa w art. 34, o przysługującym uprawnieniu. Przepis art. 14 ust. 6 stosuje się odpowiednio. Stosownie zaś do art. 35 ust. 4 jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, że obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w art. 14 ust. 4, komornik albo organ, o którym mowa w art. 34:

1)zawiadamia tę osobę, że może wystąpić z powództwem o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego w terminie, o którym mowa w ust. 2;

2)zawiesza postępowanie egzekucyjne;

3)o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego zawiadamia prokuratora.

Podkreślić jednakże należy, iż w świetle przywołanych przepisów o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego może wystąpić wyłącznie osoba, która przed dniem wejścia w życie ustawy tj. przed dniem 10 lipca 2001r. została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu, lub ostateczną decyzją administracyjną, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy. Nie ma żadnych podstaw, aby powyższy przepis interpretować rozszerzająco.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że zgodnie z treścią art. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przedmiotowa ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów. Wedle art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie wskazuje się, że z uwagi na bardzo zbliżony do własności (z ekonomicznego punktu widzenia) charakter spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nieuzasadnione jest różnicowanie w świetle OchrLokU statusu prawnego właściciela lokalu i osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, i tym samym różnicowanie zakresu ochrony zapewnianej tym podmiotom (por. R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów*, 2015, s. 46–48; L. Garlicki, [w:] L. Garlicki (red.), *Konstytucja RP. Komentarz*, art. 75 Konstytucji RP, s. 5). Podnosi się także, że uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu są (z reguły) członkami spółdzielni mieszkaniowej, czyli właścicielami budynku, w którym lokal się znajduje; są zatem – wraz z pozostałymi członkami spółdzielni – "właścicielami" podmiotu będącego właścicielem budynku (por. M. Bednarek, *Prawo do mieszkania*, s. 248–250). Stąd, podnosi się, aby w drodze wykładni celowościowej (funkcjonalnej) oraz systemowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu traktować w świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU tak jak prawo własności, a zatem aby osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie kwalifikować jako lokatora (por. R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów*, 2015, s. 48). Z tegoż względu, należało uznać, że powodowie jako osoby którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mogą zostać uznani za byłych lokatorów w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. A skoro tak, to nie można do ich sytuacji prawnej zastosować przepisów dotyczących ustalenia do lokalu socjalnego.

Wskazać również należy, że dotychczasowe orzecznictwo (por. uchwała SN z 21.12.2010r sygn. akt III CZP 109/10, opubl. OSNC 2011/9/94, LEX nr 653570) wskazuje, że osoby, które uprawnienie do zamieszkiwania w nieruchomości wywodzą od byłego właściciela (np. jego rodzina, konkubent), mogą być uznane za lokatorów i korzystać z ochrony przewidzianej w art. 14 tej ustawy, natomiast w niniejszej sprawie powodowie, jako małżonkowie byli współuprawnieni do spółdzielczego prawa do lokalu i byli dłużnikami w toku postępowania egzekucyjnego.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na podstawie art. 5 k.c. oraz art. 14 i 35 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosowanych a contrario, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu, ponad już uiszczoną opłatę sądową od pozwu, z uwagi na ich trudną sytuację materialną, zdrowotną i osobistą. W myśl przepisu art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zważyć bowiem należy, iż nieskonkretyzowanie w przepisie art. 102 k.p.c. „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r., I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r., II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza

się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Sąd miał na uwadze, że powodowie znajdują się w bardzo trudnej sytuacji życiowej, a zwłaszcza finansowej i mimo sprzedaży w toku egzekucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nadal zajęciami komorniczymi są objęte ich świadczenia emerytalno – rentowe. W związku z tym komornik co miesiąc zajmuje powodom kwotę około 1.000 zł. Pozostała kwota jest przez powodów przeznaczana na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, w tym na opłaty za mieszkanie i media oraz zakupów leków. Nadto, należało mieć na uwadze, że pozwani są osobami w podeszłym wieku, schorowanymi. Powód L. J. ma 90 lat, legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności i jest ciężko chory (m.in. choroba nowotworowa, choroba niedokrwienna serca, utrwalone migotanie przedsionków, nadciśnienie tętnicze). Z kolei, powódka B. J. ma 79 lat i leczy się na osteoporozę, dyskopatię, nadciśnienie tętnicze, czy niewydolność żylną kończyn dolnych. W tym stanie rzeczy obciążenie powodów dodatkowymi kosztami procesu może wpłynąć tylko na pogorszenie ich sytuacji materialnej i spowodować, że nie będą mieli wystarczających środków na bieżące utrzymanie, a także na zakup niezbędnych leków, co z kolei spowoduje dalsze pogorszenie ich stanu zdrowia.