

## UCHWAŁA

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa B. W. i M. W.  
przeciwko Gminie Miejskiej K.  
o ustalenie prawa do lokalu socjalnego,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 8 grudnia 2017 r.,  
zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy w K.  
postanowieniem z dnia 11 maja 2017 r.,

"Czy art. 189 k.p.c. może stanowić podstawę dochodzenia powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego przez dłużników posiadających status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), przeciwko którym zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w przedmiocie opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233 poz. 1381)?"

podjął uchwałę:

**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 (jedn. tekst Dz. U. z 2016, 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 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.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. rozpoznając apelację powodów B. W. i M. W. od wyroku Sądu Rejonowego w K. z dnia 3 listopada 2016 r. powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji swojego postanowienia z dnia 11 maja 2017 r. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Powódce B. W. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a powód - syn powódki M.W. zamieszkiwał w tym lokalu, jako domownik. Postanowieniem z dnia 29 maja 2015 r. Sąd Rejonowy przysądził to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz nabywcy licytacyjnego i na podstawie tego orzeczenia zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu.

Powodowie B. W. i M. W. w pozwie wniesionym przeciwko Gminie Miejskiej K.wnieśli o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w K. powództwo oddalił.

Rozpoznając apelację powodów Sąd Okręgowy, przedstawiający zagadnienie prawne zauważył, że co prawda Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01, OSNC 2001/10/146, udzielił negatywnej odpowiedzi na pytanie związane z możliwością dochodzenia na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenia prawa do lokalu socjalnego, to jednak uchwała ta została podjęta w innym stanie prawnym niż obecnie obowiązujący - mianowicie pod rządami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a także w odmiennym stanie faktycznym niż w niniejszej sprawie.

Przechodząc do analizy możliwości wystąpienia z powództwem na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenia prawa do lokalu socjalnego, Sąd Okręgowy przede wszystkim podkreślił, że w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy podstawą prowadzenia egzekucji przeciwko powodom w przedmiocie obowiązku opuszczenia zajmowanego przez nich lokalu jest prawomocne

postanowienie sądu o przysądzeniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Zastosowanie znajduje tu, zatem art. 999 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, w jego aktualnej postaci 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 ustawy, czyli należy ustalić, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Analizując ten przepis, w odniesieniu do dłużników, przeciwko którym prowadzona jest egzekucja na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności (art. 999 k.p.c.), Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że nie daje on byłemu lokatorowi zajmującemu nadal lokal mieszkalny, pomimo utraty prawa do korzystania z niego żadnego prawa do tego lokalu skuteczne wobec wierzyciela. Takim prawem nie jest też uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego od gminy, gdyż nie jest to jakiegokolwiek uprawnienie przysługujące w stosunku do lokalu, którego dotyczy nakaz opuszczenia. Ponadto ewentualne uprawnienie do uzyskania tego lokalu musi być dopiero stwierdzone stosownym orzeczeniem sądu, bądź zawarciem umowy z właściwą gminą. Uzyskanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nakłada jedynie zobowiązanie do zaoferowania możliwości zawarcia umowy najmu takiego lokalu na właściwą gminę, natomiast nie rodzi jakiegokolwiek zobowiązania po stronie nabywcy licytacyjnego, prowadzącego egzekucję w oparciu o tytuł wykonawczy stanowiący postanowienie o przysądzeniu własności (spółdzielczego prawa do lokalu).

Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę, że z jednej strony z art. 999 §1 i art. 791 § 3 k.p.c. wynika, że dłużnikom, przeciwko którym wydano prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego z jednej strony może przysługiwać uprawnienie do lokalu socjalnego, to z drugiej strony powstają istotne wątpliwości, co do trybu w jakim byli lokatorzy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. przeciwko, którym prowadzona jest egzekucja w przedmiocie wprowadzenia nabywcy licytacyjnego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia tego lokalu przez dłużnika i inne osoby, mogą realizować ochronę praw określonych w przepisach o ochronie praw lokatorów, co gwarantuje im art. 791 § 3 zd. 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, jeśli nie będzie to postępowanie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności określone w art. 840 § 1 k.p.c. albo tryb przewidziany w którykolwiek z przepisów u.o.p.l., w szczególności art. 14, art. 35 i art. 24, to jedyną możliwością ustalenia przez te osoby prawa do lokalu socjalnego pozostanie art. 189 k.p.c., bądź uznać należy, że w istocie nie mają oni możliwości dochodzenia sądowej ochrony tych praw, co wydaje się wnioskiem niemożliwym do zaakceptowania. Wprawdzie uregulowanie zawarte w art. 791 § 3 zd. 1 k.p.c. można też wyklądać w ten sposób, że zagwarantowana w nim ochrona praw wynikających z przepisów o ochronie lokatorów może w ogóle nie obejmować prawa do lokalu socjalnego, lecz wyłącznie prawo do pomieszczenia tymczasowego przewidzianego w przepisach art. 2 ust. 1 pkt 5a, art. 4 ust. 2a, art. 25a-25e u.o.p.l., a także ochrony przewidzianej w art. 1046 § 4 k.p.c. i w wydanym na jego podstawie rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo wydanie nieruchomości (Dz.U. z 2012 r., poz. 11). W ocenie Sądu Okręgowego tego rodzaju zawężenie pojęcia „praw określonych w przepisach o ochronie praw lokatorów” nie jest jednak uzasadnione, skoro ochrona jaką w tych przepisach daje ustalenie prawa do lokalu socjalnego nie została wyłączona.

Przy rozważaniu trybu, w jakim w sytuacji uregulowanej w przepisach art. 791 k.p.c. w zw. z art. 999 k.p.c., możliwe jest sądowe dochodzenie ochrony praw określonych przepisami o ochronie lokatorów nie można pominąć wpływu

powództwa opartego na art. 189 k.p.c. oraz na art. 840 § 1 k.p.c., na bieg postępowania egzekucyjnego.

Z jednej bowiem strony zauważyć trzeba, że wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. uwzględniający powództwo i ustalający prawo osób objętych tytułem określonym w art. 999 § 1 k.p.c. do lokalu socjalnego, bezpośrednio nie prowadzi do pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego, jakim jest postanowienie o przysądzeniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (własności), ale może stanowić dopiero podstawę do wszczęcia postępowania przeciwegzekucyjnego opartego na art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

Z kolei wykazywanie przesłanek do otrzymania prawa do lokalu socjalnego w trybie art. 793 § 3 zd. 2 k.p.c., a więc wytoczenie przez dłużnika (jego domowników, krewnych) przeciwko wierzycielowi powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, co do zasady może doprowadzić do utraty wykonalności przez ten tytuł, jednak brak jest podstaw prawnych do nakładania na sąd obowiązku wyrzekania w wyroku wydanym na podstawie art. 840 §1 k.p.c. o uprawnieniu do lokalu socjalnego i wstrzymywaniu obowiązku opuszczenia lokalu mieszkalnego do czasu zaoferowania przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Powyższe obowiązki sądu orzekającego wynikają z treści art. 14 ust. 1 i ust. 6 u.o.p.l., a w art. 791 k.p.c. i w art. 840 k.p.c. brak upoważnienia do odpowiedniego stosowania tych uregulowań. W ocenie Sądu Okręgowego nawet gdyby przyjąć, że jest to możliwe w drodze analogii, to należy podnieść, że w art. 15 ust. 2 i ust.3 u.o.p.l. zawarty jest obowiązek sądu zawiadomienia właściwej gminy o sprawie, której przedmiotem jest nakazanie opróżnienia lokalu w celu umożliwienia jest wstąpienia do tej sprawy. Uregulowany jest w nich również status procesowy gminy w tym postępowaniu. Z kolei ani art. 791 § 3 k.p.c., ani art. 840 § 1 k.p.c. nie przewiduje obowiązku sądu zawiadomienia gminy o wytoczeniu przez dłużnika przeciwko wierzycielowi procesu o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Praktyka sądowa dowodzi, że podmiotem najbardziej zainteresowanym rozstrzygnięciem w przedmiocie przyznania prawa do lokalu socjalnego, poza samym byłym lokatorem, jest gmina, na której spoczywać będzie obowiązek zaoferowania zawarcia umowy najmu tego lokalu i która w przypadku niewywiązania się z tego obowiązku ponosić może odpowiedzialność

odszkodowawczą. W związku z powyższym nie można przyjąć za właściwe orzekanie w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego w postępowaniu, o którym gmina nie ma jakiegokolwiek informacji, a w konsekwencji nie ma możliwości wzięcia w nim udziału.

We wskazanym przypadku w ocenie Sądu Okręgowego za dopuszczalne należałoby przyjąć powództwo wytoczone przez dłużników przeciwko właściwej gminie na podstawie art. 189 k.p.c., gdyż w innym razie osoby, których dotyczy tytuł wykonawczy określony w art. 999 §1 k.p.c. w zw. z art. 791 k.p.c., a posiadające status byłego lokatora, albo nie będą miały możliwości ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego (gdyż wcześniej przed egzekucją zmierzającą do opróżnienia przez nich zajmowanego lokalu nie toczyło się postępowanie, o jakim stanowi art. 14 ust. 1 u.o.p.l., a Sąd Najwyższy uznał, że badanie przesłanek do uzyskania tego uprawnienia nie może mieć miejsca w postępowaniu egzekucyjnym, w szczególności o uprawnieniu tym sąd nie orzeka w postanowieniu o przysądzeniu własności (por. wyrok SN z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 238/09, OSNC 2010/5/80), albo badanie powyższych przesłanek miałoby miejsce w postępowaniu, co do zasady toczącym się bez udziału gminy, czyli podmiotu ewentualnie zobowiązanego do zapewnienia lokalu socjalnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego w badanej sprawie nie można jednak pominąć, że przepisy art. 999 § 1 k.p.c. i art. 791 k.p.c. w analizowanym brzmieniu obowiązują od dnia 3 maja 2012 roku tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 1 tej ustawy wprowadzone przez nią zmiany mają zastosowanie do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie z zastrzeżeniem ust. 2 -7, które jednak nie obejmują regulacji zawartej w art. 791 k.p.c. i art. 999 k.p.c.

Postępowanie egzekucyjne toczące się przeciwko dłużniczce B. W., w którym wydane zostało postanowienie o przysądzeniu własności z dnia 29 maja 2015 r., zostało wszczęte w dniu 4 stycznia 2012 r. Jeśli więc do tego postanowienia egzekucyjnego należy stosować przepisy dotychczasowe, to do postanowienia o przysądzeniu spółdzielczego prawa do lokalu wydanego w tej

sprawie znajdzie zastosowanie przepis art. 999 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym poprzednio.

W stanie prawnym obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r. w przepisie art. 999 § 1 k.p.c. brak było stwierdzenia o odpowiednim stosowaniu art. 791 k.p.c. Nadto przepis ten wyraźnie stanowił, że postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wyłącznie do wprowadzenia nabywcy w posiadanie objętej nim nieruchomości (spółdzielczego prawa), bez określenia, że jest to też tytuł do opróżnienia znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń.

Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę, że w orzecznictwie wydanym pod rządami przedmiotowych przepisów w dawnym brzmieniu nie budziło wątpliwości, że postanowienie o przysądzeniu własności zawiera w sobie *implicite* nakaz wydania nieruchomości nabywcy. W konsekwencji stwierdzić trzeba, że brak zamieszczenia przez Sąd w postanowieniu z dnia 29 maja 2015 r. obowiązku wydania przez dłużnika lokalu mieszkalnego objętego tym orzeczeniem nie powoduje, że postanowienie to nie ma charakteru tytułu egzekucyjnego na podstawie, którego może zostać wszczęta egzekucja przeciwko dłużnikowi o wydanie tego lokalu. Zatem nie zachodzi konieczność wytaczania przez nabywcę licytacyjnego przeciwko dłużnikowi powództwa o nakazanie opuszczenia i opróżnienia tego lokalu. Dłużniczka nie będzie, zatem miała możliwości domagania się ustalenia prawa do lokalu socjalnego w tym postępowaniu w oparciu o art. 14 ust. 1 u.o.p.l.

Nie można też uznać, że postępowaniem, w którym uprawnienia te mogłyby być badane byłoby postępowanie o nadanie postanowieniu z dnia 29 maja 2015 r. klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi, gdyż postępowanie to ma charakter formalny i opiera się w zasadzie na wniosku wierzyciela i ustaleniu przez sąd, że orzeczenie, któremu ma zostać nadana klauzula jest prawomocne. Niewątpliwie stroną tego postępowania nie byłaby też gmina, którą może obciążyć obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego wyłączenie dopuszczalności stosowania w tym przypadku art. 189 k.p.c., jako przepisu o charakterze materialnym, na podstawie którego osoba mająca interes prawny może domagać się ustalenia przez sąd

istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, prowadzić może do pozbawienia możliwości dochodzenia tej ochrony.

W niniejszej sprawie interes prawny powodów domagających się ustalenia przedmiotowego prawa nie może budzić wątpliwości, skoro prowadzone jest przeciwko nim postępowanie egzekucyjne w przedmiocie opróżnienia zajmowanego lokalu, zaś wskazywane przez nich okoliczności związane z posiadaniem statusu osoby bezrobotnej są wymienione w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., jako przesłanki przy zaistnieniu, których sąd, co do zasady nie może nie przyznać prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy ma na uwadze wyjątkowość regulacji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ustawa ta daje uprawnienie sądom powszechnym do orzekania o prawie do lokalu socjalnego. Niemniej pozbawienie osób objętych tytułem egzekucyjnym w postaci postanowienia o przysądzeniu własności, możliwości realizacji ochrony praw przewidzianych przepisami o ochronie praw lokatorów w zakresie uprawnienia do lokalu socjalnego, pozostaje w sprzeczności z gwarancjami, jakie stwarza w tym zakresie art. 791 § 3 zd. 1 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie, że ochrona ta ograniczona jest jedynie do zapewnienia pomieszczenia tymczasowego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a u.o.p.l. nie wydaje się właściwe, skoro w judykaturze za dopuszczalne uznane zostało powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego przez osobę, która samowolnie zajęła lokal mieszkalny. Zatem sytuacja osób, których dotyczy tytuł określony w art. 999 § 1 k.p.c. byłaby gorsza od sytuacji osób, którym nigdy nie przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Za takim wąskim rozumieniem ochrony praw dłużników, mających status byłych lokatorów, przemawiać może co prawda podniesione w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 238/09, OSNC 2010/5/80, stanowisko, że nie ma podstaw do odmiennego traktowania utraty prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego przez jego sprzedaż w drodze licytacji przeprowadzonej przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego w celu egzekucji świadczeń pieniężnych, od jego zbycia przez

uprawnionego w trybie zwykłej, dobrowolnej czynności prawnej. Jednak treść art. 791 § 3 zd. 1 k.p.c. nie pozwala na tak wąskie rozumienie przepisów o ochronie praw lokatorów, zwłaszcza że przepisy o pomieszczeniu tymczasowym nie mają na celu wyłącznie ochrony lokatorów tj. osób w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., ale głównie osób, które nigdy lokatorami nie były, gdyż to głównie w przypadku takich osób, z tytułu wykonawczego, stanowiącego podstawę egzekucji nie wynika uprawnienie do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Co prawda tytułem tym może być objęty również były lokator, co do którego sąd orzekł o braku uprawnienia do tego lokalu, jednak w takim przypadku przesłanki do uzyskania lokalu socjalnego zostały przynajmniej zweryfikowane przez sąd powszechny, czego byliby pozbawieni dłużnicy i ich domownicy objęci tytułem określonych w art. 999 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego takie zróżnicowanie sytuacji byłych lokatorów, których dotyczy obowiązek opróżnienia lokalu, wyłącznie z uwagi na postępowanie, w jakim został wydany tytuł stanowiący podstawę prowadzenia egzekucji, nie da się pogodzić z zasadami równego traktowania przez prawo osób znajdujących się w podobnej sytuacji faktycznej, co w szczególności dostrzec można w przypadku domowników dłużnika, którym przysługiwał status lokatora przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak wynika jednoznacznie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałać mają temu, aby nie zostali oni w ogóle bez przysłowiowego dachu nad głową, czyli bezdomności, która w naszych warunkach klimatycznych naraża na utratę zdrowia a nawet życia. Zgodnie z ustępem drugim wspomnianego przepisu ochronę prawa lokatorów określa ustawa. Tą ustawą jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, dalej u.o.p.l.). Jednym z istotnych środków, który w sytuacji, gdy lokator traci prawo do dalszego zajmowania lokalu, ma zapobiegać bezdomności jest uprawnienie do lokalu socjalnego przewidziane

w art. 14, 21 i 35 tej ustawy. W przepisach tych określono między innymi, w jakich sytuacjach sąd orzekający o eksmisji lokatora jest zobowiązany orzec, że eksmitowanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W pierwszym rzędzie w rozpoznawanej sprawie należy przesądzić, że powodowie są lokatorami w rozumieniu wspomnianej ustawy, a następnie czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Dopiero wtedy trzeba ocenić, w jaki sposób mogą oni zrealizować przysługujące im uprawnienie i w razie potrzeby dokonać takiej wykładni przepisów ustaw, która będzie zgodna z art. 75 Konstytucji.

W celu ustalenia, czy powódka jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów należy wskazać, że z ustaleń dokonanych przez orzekające w sprawie sądy wynika, iż przeciwko powódce, która była uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w K. przy ul. P. 14/40 oraz domownikowi powódki toczy się postępowanie egzekucyjne wszczęte przez Powszechną Kasę Oszczędności BP S.A., do którego przyłączyła się Spółdzielnia Mieszkaniowa P. Wyrokiem z dnia 29 maja 2015 r. przysądzono na rzecz nabywcy, wyłonionego w drodze licytacji, wspomniane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który powódka zajmowała wraz z drugim powodem, jako domownikiem. Powodowie wystąpili przeciwko Gminie Miejskiej K. o ustalenie, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, co spowodowało zawieszenie toczącego się przeciwko nim postępowania egzekucyjnego.

Lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie, którego powódka zajmowała lokal jest ograniczonym prawem rzeczowym, czyli innym prawem, niż prawo własności. Wobec tego powódka i mieszkający z nią domownik wywodzący swoje prawo z tytułu, jaki przysługiwał powódce są niewątpliwie lokatorami w rozumieniu u.o.p.l.

Z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. wynika, że uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje między innymi bezrobotnym, którym gmina nie może odmówić przydzielenia lokalu socjalnego. Pozostaje poza sporem, że powódka ma status osoby bezrobotnej. Oznacza to, że orzeczenie eksmisji powódki jest możliwe tylko

po zapewnieniu jej lokalu socjalnego. Pozostaje ustalić, w jaki sposób ma zostać zapewnione to, aby powodowie zostali eksmitowani do lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy, który przedstawił zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, trafnie wskazał na problemy z tym związane wynikające ze sposobu, w jaki w ustawie o ochronie prawa lokatorów uregulowano orzekanie o uprawnieniu do lokalu mieszkalnego.

W ustawie o ochronie prawa lokatorów orzekanie o uprawnieniu do uzyskania lokalu socjalnego połączono z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu. Jak wynika z art. 14 ust. 1 sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Natomiast obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Od takiego trybu orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego wyjątek przewiduje art. 35 u.o.p.l. Zgodnie z ustępem drugim tego przepisu o uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu. Przepis art. 35 u.o.p.l. 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 u.o.p.l. 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 z wyroku wydanego 29 maja 2015 r.

Wspomniany wyrok został wydany na podstawie art. 999 § 1 k.p.c. Przepis ten w aktualnym brzmieniu 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 przysługuje 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. Regulacja zawarta 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 (jedn. tekst Dz. U. z 2013, poz. 1222 ze zm.).

Takie uregulowanie sytuacji egzekucji własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w razie nabycia go w drodze przybicia w postępowaniu licytacyjnym, z czym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, wskazuje, że po pierwsze należy uwzględnić przysługujące powodom prawo do lokalu socjalnego, co wynika z odesłania w art. 999 k.p.c. do art. 791 k.p.c., gdyż konieczność honorowania praw określonych przepisami o ochronie lokatorów wyraźnie przewiduje ten przepis. Po drugie, skoro art. 999 k.p.c. przewiduje, że 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

u.o.p.l. 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. Z punktu widzenia szybkości postępowania takie rozwiązanie wydaje się racjonalne, gdyż sąd wydając postanowienie o przybiciu otwierałby drogę do prowadzenia egzekucji poprzez przesiedlenie osób go zajmujących do wskazanego przez gminę lokalu.

Brak takiego przepisu powoduje konieczność przyznania osobom, które utraciły prawo do lokalu, czyli powodom w rozpoznawanej sprawie, 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. nakazuje, 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 przybiciem, oraz brak okazji, aby mógł je uwzględnić sąd w trybie określonym w art. 14 u.o.p.l., to pozostaje tylko powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c. Należy przy tym zwrócić 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 pozwaną w procesie wywołanym powództwem opartym na art. 189 k.p.c.

Postępowanie egzekucyjne przeciwko powódce, w którym wydano postanowienie o przysądzeniu własności została wszczęta w dniu 4 stycznia 2012 r. Natomiast art. 999 k.p.c. oraz art. 791 k.p.c. zostały ukształtowane w brzmieniu, omawianym powyżej w z dniem 3 maja 2012 r., czyli z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 233, poz. 1381). Wspomniane przepisy w nowym brzmieniu mają zastosowanie do egzekucji wszczętych po dniu jej wejścia w życie (art. 9 ust. 1 ustawy nowelizacyjnej). Skoro egzekucja w rozpoznawanej sprawie została wszczęta 4 stycznia 2012 r. mają do niej zastosowanie art. 999 k.p.c. i art. 791 k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 r.

Przede wszystkim zauważyć należy, że art. 999 k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 r. nie zawierał odesłania do art. 791 k.p.c. Przepis art. 999 k.p.c. w tej wersji stanowił, 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 także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Oznaczało to, że nabywca, aby mógł zostać wprowadzony do nabytego w drodze licytacji lokalu stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, musiał uzyskać klauzulę wykonalności. W postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności ze względu na jego formalny charakter sąd nie był uprawniony do badania czy dłużnicze przysługiwało prawo do lokalu socjalnego. Ponadto, chociaż w postanowieniu z dnia 29 maja 2015 r. brak było określenia obowiązku wydania nabywcy lokalu mieszkalnego, to uznać należy, że postanowienie o przysądzeniu własności zawiera w sobie implicite nakaz wydania takiego lokalu nabywcy (podobnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lutego 2006 r., III CZP 127/05, OSNC 2007/1, poz. 2). Nie zachodziła więc konieczność wytaczania przez nabywcę licytacyjnego powództwa o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu. Także wobec tego

na tle art. 999 k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 r., dłużniczka zobowiązana do wydania lokalu nabywcy licytacyjnemu nie miała możliwości skorzystania z trybu przewidzianego w art. 14 u.o.p.l. Jedynym sposobem ustalenia, że przysługuje jej 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 3 czerwca 2001 r. na tle, której powódka miała uprawnienie do lokalu zamiennego. Skoro zaś nie mogła wykazać go w inny sposób, to jedyną możliwością było powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł, jak w sentencji uchwały.

kc

jw