

Artur Grajewski<sup>1</sup> i Paweł Dzienis<sup>2</sup>

## Ochrona praw lokatorów a wykonanie postanowienia o przysądzeniu własności

DOI: 10.5604/01.3001.0013.5919

### Streszczenie

Zakup lokalu na licytacji jako nabycie pierwotne korzysta z uproszczonego trybu wprowadzenia w posiadanie i opróżnienia go bez konieczności występowania z odrębnym pozwem o eksmisję. Z drugiej jednak strony jest dłużnik będący lokatorem. Sytuacja ta wymaga zbadania, czy prawa obu stron są chronione w należyty sposób. Autorzy poszukują odpowiedzi na pytanie, czy dłużnikowi posiadającemu status lokatora przysługuje ochrona przewidziana w ustawie o ochronie praw lokatorów i czy posiada on skuteczne narzędzie do jej realizacji. Podejmują też próbę oceny, czy poziom ochrony udzielonej dłużnikom zlicytowanych lokali przyznany w art. 1046 § 4 k.p.c. jest wystarczający.

Na aktualność problemu wskazują i do pogłębionej refleksji skłaniają: obserwacja praktyki, prolokatorska wykładnia art. 791 § 3 k.p.c. zaprezentowana przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 75/17, a także nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów z dniem 21 kwietnia 2019 r. oraz projekt zmian u.o.p.l. przygotowany przez Sejmową Komisję Petycji.

Autorzy przeprowadzają wykładnię językową, systemową i celowościową regulacji tworzącej art. 791, 999, 1046 k.p.c. oraz art. 14 i 35 u.o.p.l. Dokonują krytycznej analizy ww. uchwały SN oraz analizują inne wypowiedzi judykatury, w tym sądów powszechnych, i doktryny powstałe na kanwie tego problemu. Wynikiem przeprowadzonych badań są propozycje *de lege ferenda*, które mają zachęcić do dalszej refleksji i dyskusji nad pytaniem o potrzebę zmian.

**Słowa kluczowe:** ochrona praw lokatorów, przysądzenie własności, lokal socjalny, wprowadzenie w posiadanie i opróżnienie nieruchomości, eksmisja, licytacja nieruchomości

### Wstęp

W wyniku nabycia prawa do lokalu mieszkalnego na licytacji publicznej w toku postępowania egzekucyjnego niejednokrotnie dochodzi do kolizji prawa nabywcy i praw lokatora. Ta forma nabycia prawa do lokalu mieszkalnego wiąże się dla nabywcy z ryzykiem zaistnienia utrudnień w wejściu w posiadanie przedmiotowego lokum. Dostrzegając je, jak również mając na uwadze zasadę szybkości postępowania egzekucyjnego, ustawodawca wprowadził uproszczoną procedurę wykonywania prawomocnych postanowień o przysądzeniu własności w art. 999 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego<sup>3</sup>. Z drugiej jednak strony

<sup>1</sup> A. Grajewski – Sędzia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, zastępca dyrektora Departamentu Legislacyjnego Prawa Cywilnego w Ministerstwie Sprawiedliwości, wykładowca Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury, autor publikacji z prawa cywilnego.

<sup>2</sup> Dr Paweł Dzienis – doktor nauk prawnych, sędzia i wiceprezes Sądu Rejonowego w Białymstoku, wykładowca Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury, autor publikacji z prawa cywilnego.

<sup>3</sup> Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2018 poz. 155 t.j. ze zm.), dalej w skrócie: k.p.c.

taki sposób wykonywania postanowienia o przysądzeniu własności powoduje, że dłużnik będący lokatorem nie może na tym etapie realizować prawa do lokalu socjalnego. Rozwiązanie tego konfliktu praw wymaga wyważenia sprzecznych interesów nabywców i lokatorów. Jest to problem o wysokim znaczeniu praktycznym, zwłaszcza przy wzrastającym zadłużeniu i skorelowanej z nim liczby licytacji spółdzielczych własnościowych praw do lokali<sup>4</sup>. Celem artykułu jest poszukiwanie takich rozwiązań, które pozwolą na realizację praw obu tych grup, a przynajmniej doprowadzą do zadowalającego kompromisu. Impulsem do ich podjęcia oprócz obserwacji praktyki jest również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 75/17<sup>5</sup>, w której to dopuszczona została możliwość ustalenia prawa do lokalu socjalnego lokatora zajmującego sprzedany na licytacji lokal w trybie powództwa statuowanego art. 189 k.p.c. Pojawiają się zatem podstawowe pytania, czy w przypadku sprzedaży mieszkania na licytacji lokatorowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej, czy ma on skuteczne narzędzie do ochrony swoich praw.

## Istota postanowienia o przysądzeniu własności

Sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa (art. 998 § 1 k.p.c.). 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, a także stwierdza obowiązek dłużnika wydania nieruchomości nabywcy oraz wydaje zarządzenie w przedmiocie utrzymania w mocy służebności (§ 229 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych<sup>6</sup>). Z mocy zaś art. 17<sup>13</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>7</sup> do egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości. 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

<sup>4</sup> Wskazują na to też m.in. wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 lutego 2018 r. dotyczące zapewnienia ochrony przed bezdomnością osób, których dotyczy eksmisja na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności.

<sup>5</sup> Uchwała SN z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 75/17, OSNC 2018/9/87, Biul. SN 2017/12/6.

<sup>6</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych, Dz.U. poz. 1141, dalej w skrócie: r.u.s.p.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. 2018 poz. 145 t.j. ze zm., dalej w skrócie: u.s.m.

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 (art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c.).

Nabycie to ma charakter konstytutywny i pierwotny (zob. art. 971 k.p.c. i art. 1000 § 1 k.p.c.). Do przejścia prawa własności nie stanowią przeszkody prawa osób trzecich, jeżeli nie zostały zgłoszone i wykazane stosownie do art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c. Dlatego też nie ma znaczenia, czy ewentualnie nabywca pozostawał w złej wierze. Nabywca nie musi bowiem wykazywać następstwa prawnego po osobie wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel<sup>8</sup>.

Zgodnie z § 1 art. 1000 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Należy uznać, że art. 1000 § 1 k.p.c. zawiera zasadę określającą skutki prawne nabycia nieruchomości w toku egzekucji w odniesieniu do praw i roszczeń ciężących na tej nieruchomości. Zasadą jest wygaśnięcie takich praw i roszczeń z chwilą przejścia prawa własności na nabywcę. Wyjątki od wskazanej zasady zawierają § 2 i 3 art. 1000 k.p.c.<sup>9</sup>

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana (art. 1002 k.p.c.).

Wreszcie w myśl art. 1003 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw,

<sup>8</sup> J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730–1217*, Warszawa 2019, nb. 4 do art. 999.

<sup>9</sup> Tak SN w wyroku z dnia 15 lipca 2004 r., V CK 25/04, niepubl.

które według planu podziału wygasły. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomości, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów.

Nowelą, która weszła w życie z dniem 3 maja 2012 r.<sup>10</sup>, ustawodawca w art. 999 § 1 k.p.c. dodał zdanie drugie, zgodnie z którym odpowiednio ma być stosowany art. 791 k.p.c. Jak wynika z uzasadnienia do projektu rzeczonyj ustawy, było to podyktowane nie względami na ochronę praw lokatora, a właśnie nabywcy. Jak wskazał projektodawca, wprowadzenie proponowanych rozwiązań jest uzasadnione potrzebą zapewnienia efektywności egzekucji z nieruchomości, w skład której wchodzi pomieszczenia mieszkalne. Obecna regulacja nie zapewnia skutecznego eksmitowania osób zajmujących takie pomieszczenia. Zniechęca to potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości w egzekucji<sup>11</sup>. Tą samą nowelą zmieniono również treść art. 791 § 3 k.p.c., osiągając rezultat odmienny od wskazanego w uzasadnieniu do projektu, mianowicie wskazano, że przepisy § 1 i 2 o skutecznym *erga omnes* tytule wykonawczym nie wyłączają praw określonych w ustawie o ochronie lokatorów<sup>12</sup>.

## Prawo do lokalu socjalnego i tryb jego realizacji

Prawo do lokalu socjalnego nie ma charakteru bezwzględnego, aczkolwiek art. 75 Konstytucji RP<sup>13</sup> stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Samą ochronę praw lokatorów określa ustawa (u.o.p.l.). Zgodnie z art. 14 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (ust. 1). Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. poz. 1381.

<sup>11</sup> <http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/wgdruk/4332>.

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. 2018 poz. 1234 t.j. ze zm., dalej w skrócie: u.o.p.l.

<sup>13</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. 1997 poz. 78.483 ze zm., dalej w skrócie: Konstytucja.

zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu (ust. 2). Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Jednocześnie sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511 ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, 3) obłożnie chorego, 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (ust. 4). Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego (ust. 7). Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (ust. 6).

O uprawnieniu do najmu lokalu socjalnego lub braku takiego uprawnienia orzeka się tylko co do byłego lokatora. Lokatorem zaś zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Współlokatorem zaś jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem (por. art. 2 ust. 1 pkt 3 u.o.p.l.). W judykaturze przyjmuje się, że lokatorami są m.in. osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu<sup>14</sup> czy korzystające z nich na podstawie umowy użyczenia<sup>15</sup>.

Z powyższego wynika zatem bezspornie, że prawo do lokalu socjalnego skorelowane jest z obowiązkiem opuszczenia lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas przez osobę, której przed utratą prawa do lokalu przysługiwał

<sup>14</sup> Uchwała SN z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004/4/52, Uchwała SN z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 40/03, OSNC 2004/6/89, por. też wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V CA 1/04, LEX nr 503242 co do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

<sup>15</sup> Wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, MoP 2005/10/479.

status lokatora. Ustawodawca zdecydował ponadto, że o takim uprawnieniu sąd orzeka w wyroku eksmisyjnym. Nie istnieje w chwili obecnej możliwość orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego w postanowieniu o przysądzeniu własności prawa do lokalu nabytego w drodze licytacji publicznej<sup>16</sup>.

Sąd, orzekając w wyroku eksmisyjnym o prawie określonej osoby do najmu socjalnego, nakłada na gminę właściwą ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu obowiązek złożenia tej osobie oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Sąd nie określa jednak treści stosunku najmu socjalnego i czasu trwania umowy. Treść oferty określi gmina, a treść stosunku najmu określą strony (gmina i osoba uprawniona wskazana w wyroku) w umowie, jeśli dojdzie do jej zawarcia. Jednocześnie wyrok sądu nie nakłada na osobę uprawnioną obowiązku przyjęcia oferty złożonej przez gminę i zawarcia umowy najmu. Uprawniony do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego może nie przyjąć oferty gminy, lecz nieprzyjęcie prawidłowej i skutecznie złożonej oferty gminy powoduje, że traci on uprawnienie do najmu lokalu przyznane mu w wyroku sądowym, ponieważ nie skorzystał ze złożonej mu oferty. Obowiązek gminy złożenia oferty najmu lokalu socjalnego uprawnionej osobie wygasa z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą<sup>17</sup>.

Ustawodawca nie przesądził – jak się wydaje – wprost, czy prawo do lokalu socjalnego przysługuje dłużnikom w przypadku zlicytowania należącego do nich prawa do lokalu. Za brakiem takiego uprawnienia przemawiałyby cztery argumenty. Po pierwsze – wyniki wykładni językowej art. 14 ust. 1 u.o.p.l. Po drugie – szybkość i skuteczność egzekucji. Po trzecie – ekwiwalentność postępowania egzekucyjnego, w którym licytowane prawo do lokalu zamieniane jest na środki pieniężne. Czwartym argumentem wskazującym na brak woli ustawodawcy poszerzenia uprawnień dłużników lokatorów zlicytowanych mieszkań jest kierunek zmian przepisów u.o.p.l. i poprzestanie na eksmisji do pomieszczenia tymczasowego. Ustawodawca, dokonując w ustawie z dnia 22 marca 2018 r.<sup>18</sup> rewizji regulacji praw lokatorów, utrzymał dotychczasową tendencję w zakresie poziomu ochrony i dokonał korekty art. 1046 § 4 k.p.c.

Za tym, że prawo takie im jednak przysługuje, przemawia dyspozycja art. 999 § 1 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 791 § 3 k.p.c. w zw. z art. 14 u.o.p.l., o czym szerzej w dalszej części artykułu.

<sup>16</sup>Wyrok SN z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 238/09, OSNC 2010/5/80.

<sup>17</sup>Wyrok SN z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12, niepubl.

<sup>18</sup>Ustawa o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2018 poz. 756, dalej w skrócie: ustawa o zmianie u.o.p.l., która weszła w życie w odniesieniu do zmian dotyczących u.o.p.l. i k.p.c. z dniem 21 kwietnia 2019 r.

## Znaczenie regulacji z art. 35 u.o.p.l.

Osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przed dniem wejścia w życie u.o.p.l. (10 lipca 2001 r.) została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu lub ostateczną decyzją administracyjną, o której mowa w art. 34 u.o.p.l., a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy (art. 35 ust. 1 u.o.p.l.). 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 (art. 35 ust. 2 u.o.p.l.). Jest to zatem samoistna podstawa do wystąpienia z powództwem o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. W razie wytoczenia powództwa sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego (art. 35 ust. 5 u.o.p.l.).

W doktrynie zauważyć można spór wokół zakresu czasowego obowiązywania regulacji art. 35 u.o.p.l. Wyrażane są dwa przeciwstawne poglądy<sup>19</sup>. Pierwszy, oparty na wykładni językowej, wskazuje, że przepis ten ma charakter przejściowy, i jest to pogląd dominujący<sup>20</sup>. Drugi zaś, odmienny, oparty na wykładni celowościowej, przyznaje mu charakter prawa pozytywnego<sup>21</sup>.

Bezspornie brzmienie przepisu nie pozostawia żadnych wątpliwości i pola do interpretacji, jakoby przepis ten mógł być stosowany do innych stanów faktycznych i osób, niż w nim *expressis verbis* wskazane. Nie może być zatem podstawą do wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia prawa do lokalu socjalnego przez osobę, wobec której nakazano opróżnienie zajmowanego przez nią lokalu po 10 lipca 2001 r.

<sup>19</sup> P. Telenga [w:] A. Jakubecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom II. Art. 730-1217, LEX/el. 2018*, komentarz do art. 791 k.p.c., teza 4 i powołana tam literatura. Autor tego komentarza, podzielając stanowisko dominujące, wyraża jednocześnie pogląd, że „można mieć wątpliwość, czy – w przypadku gdy norma zawarta w przepisie (art. 35 ust. 4 u.o.p.l.) jest sformułowana jednoznacznie – można inny jej sens wywodzić za pomocą pozagramatycznych metod wykładni, w sytuacji gdy norma ta dotyczy podstawowych praw i wolności obywatelskich (por. art. 30 oraz 70 ust. 1 Konstytucji RP)”.

<sup>20</sup> Tak m.in. M. Mazurek, „Wydanie nieruchomości” jako obowiązek, którego może dotyczyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), oraz granice podmiotowe egzekucji dopuszczalnej w związku ze złożeniem takiego oświadczenia, PS 2015/3/128.

<sup>21</sup> Tak m.in. M. Muliński, Czy w toku egzekucji prowadzonej na podstawie art. 1046 k.p.c. można usunąć z nieruchomości osoby niewymienione w tytule wykonawczym?, PPE 2003/9-10/62.

## Ochrona dłużnika lokatora wynikająca z art. 791 § 3 k.p.c.

Obecne brzmienie art. 791 k.p.c. wskazuje, że tytuł wykonawczy nakazujący wydanie nieruchomości jest skuteczny także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad nieruchomością, statkiem lub pomieszczeniem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny (§ 1), także przeciwko domownikom dłużnika, jego krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa (§ 2). Rozwiązanie to nie narusza praw lokatorów ani praw, które są skuteczne wobec wierzyciela (§ 3).

Z jednej strony ustawodawca w art. 791 § 3 k.p.c. odsyła eksmitowanego do powództwa przeciwegzekucyjnego, nie wskazując narzędzia do ochrony praw lokatora, na które również powołuje się w tym przepisie. Taka regulacja jawi się jako niepełna. Dotyczy jednak żywotnych interesów znacznej grupy osób pozbawianych przez to praw do mieszkania. Komornik zatem poucza jedynie o możliwości wytoczenia powództwa opozycyjnego, a w przypadku powoływania się na prawa lokatorów nie ma obowiązku udzielania żadnych pouczeń. Wydaje się, że nic nie stało na przeszkodzie uzupełnieniu treści tego przepisu dopełnieniem tego pouczenia o sposób realizacji ochrony praw lokatorów – wytoczenia powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego (zob. art. 35 ust. 4 pkt 1 u.o.p.l.).

Pomijając prawa skuteczne wobec wierzyciela, należy zatem przyjąć, że skoro ustawodawca zdecydował, że tytuł wykonawczy (a więc również postanowienie o przysądzeniu własności) uprawniający do egzekucji przeciwko dłużnikowi (§ 2 art. 791 k.p.c.) należy wykonywać w poszanowaniu dla praw określonych ustawą o ochronie praw lokatorów (§ 3 art. 791 k.p.c.), to skuteczne skorzystanie z tych uprawnień w toku postępowania egzekucyjnego jest możliwe tylko i wyłącznie poprzez powództwo w trybie art. 189 k.p.c. o ustalenie istnienia prawa do lokalu socjalnego przysługującego osobie, która ma być eksmitowana na podstawie postanowienia wydanego zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. Inna wykład dnia prowadziłyby bowiem do tego, że norma art. 791 § 3 k.p.c. byłaby normą pustą. Nie jest to jednak aż tak oczywiste, jak się wydaje na pierwszy rzut oka.

## Propozycja rozwiązania konfliktu praw nabywców i lokatorów w judykaturze

Istniejąca regulacja prawna może być odczytywana przy przyjęciu dwóch wariantów. Po pierwsze – uznanie, że prawo do lokalu socjalnego może być przyznane *in concreto* tylko w wyroku nakazującym wydanie i opróżnienie

lokalu. Po drugie – przyjęcie możliwości ustalenia prawa do lokalu socjalnego w drodze powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. Pierwsze z rozwiązań chroni jednak tylko prawa nabywców, pomijając sytuację lokatorów. Taka wykładnia restryktywna prowadzi do nadania priorytetu prawom nabywcy i pomija status lokatora. Jest to jednak pogląd dominujący w orzecznictwie<sup>22</sup> i doktrynie<sup>23</sup>. Drugi z nich znacznie osłabia szybkość i skuteczność egzekucji oraz wydaje się być rozstrzygnięciem *contra legem* wobec brzmienia art. 14 u.o.p.l. Jest to nowy kierunek wykładni, którą można określić mianem prolokatorskiej<sup>24</sup>.

Został on zaprezentowany w uchwale z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 75/17, w której Sąd Najwyższy, odpowiadając na zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w Krakowie, przyjął, że: „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.”.

O możliwości ustalenia prawa do lokalu socjalnego w odrębnym procesie wytoczonym na podstawie art. 189 k.p.c. przez osobę wskazaną w uchylonym art. 24 u.o.p.l. wypowiedział się SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 czerwca 2003 r.<sup>25</sup>

Dopuszczalność stosowania art. 189 k.p.c. w opisanej sytuacji budzi jednak wątpliwości z uwagi na treść art. 14 u.o.p.l. Ten ostatni przepis wskazuje jako tryb orzekania o tym uprawnieniu lokatora proces o eksmisję. *Verba legis* w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania

<sup>22</sup> Jest ono m.in. konsekwencją przyjmowania za słuszne stanowiska wyrażonego na tle poprzedniej regulacji ochrony praw lokatorów przez SN w uchwale z 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01, OSNC 2001/10/146, w myśl której: „O uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego (art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. nr 120, poz. 787 ze zm.) sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu”; zob. wyrok SO w Białymstoku z 20 listopada 2009 r., II Ca 749/2009, Lexis.pl nr 3878350, Lex 1294089, wydany w sprawie wszczętej przez powoda, przeciwko któremu toczyło się postępowanie egzekucyjne na podstawie przysądzenia własności, w którym *expressis verbis* stwierdzono, że: „W postępowaniu rozpoznawczym ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego może nastąpić tylko w dwóch przypadkach – określające przepisy art. 14 i art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów”; wyrok SR w Giżycku z dnia 8 czerwca 2018 r., I C 1393/17, LEX nr 2512852; wyrok SR w Goleniowie z dnia 29 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 594/16, dostępny na portalu orzeczeń sądów powszechnych.

<sup>23</sup> K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, komentarz do art. 14, teza 19;

<sup>24</sup> D. Przyczyna, *Ochrona osób niewymienionych w tytule wykonawczym przed eksmisją z lokalu mieszkalnego*, PPE 2016/3/4. Autor wskazuje, że: „Obrona osoby, która nie jest wymieniona w tytule wykonawczym jako dłużnik, musi się odbywać na dwóch płaszczyznach – w drodze skierowanego przeciwko wierzycielowi powództwa o ograniczenie wykonalności tytułu wykonawczego oraz w drodze skierowanego przeciwko gminie powództwa o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego”.

<sup>25</sup> Uchwała SN z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 41/03, OSNC 2004/7-8/105.

lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. *Argumentum a contrario* – poza tym postępowaniem nie jest to dopuszczalne. Należy jednak pamiętać, że prawo do lokalu socjalnego przysługuje z mocy ustawy, a orzeczenie sądu w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny<sup>26</sup>.

Istotnym argumentem jest również i ten, że ustawodawca chroni takie osoby przed bezdomnością w minimalnym stopniu poprzez regulację art. 1046 § 4 k.p.c. Nie jest zatem tak, że są one całkowicie pozbawione ochrony, tylko że nie jest ona równa ochronie lokatorów. I to właśnie kwestia oceny wystarczalności takiej ochrony jest zarzewiem powstałych wątpliwości.

O ile określenie wpływu wytoczenia powództwa o ustalenie na postępowanie egzekucyjne przy wykorzystaniu instytucji zabezpieczenia roszczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie budzi wątpliwości, to pojawia się pytanie o dalsze konsekwencje takiego rozstrzygnięcia, tj. czy ustalenie prawa do lokalu socjalnego w wyroku wydanym w trybie art. 189 k.p.c. wstrzymuje wykonanie postanowienia o przysądzeniu. Odpowiedź na to pytanie przy zastosowaniu wykładni językowej jest negatywna. Podstawę prawną do rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowi art. 14 ust. 6 u.o.p.l., a więc dotyczy on wyroku eksmisyjnego, a nie wyroku ustalającego. Zatem dla pełnej skuteczności takiego orzeczenia konieczne byłoby zawarcie w nim nakazania wstrzymania wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu złożenia uprawnionemu przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Wobec braku podstawy prawnej do działania w tym przypadku przez sąd z urzędu (zob. art. 14 ust. 6 u.o.p.l.) i zakaz orzekania ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.) takie roszczenie powinno zostać sformułowane w pozwie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego.

Sposobem rozwiązania istniejącego konfliktu wartości i interesów może być wystąpienie z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego na podstawie art. 193 Konstytucji czy podniesienie zarzutu w skardze konstytucyjnej w trybie art. 79 ust. 1 Konstytucji. Zapewnienie lokali socjalnych jest jednym z podstawowych obowiązków gmin. Jak zauważył Trybunał Konstytucyjny, odnosząc się do ochrony praw lokatorów, prawo do mieszkania związane jest z godnością człowieka. Ustrojodawca nadał godności człowieka znaczenie konstytucyjne i wiąże się ona m.in. z istnieniem pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie, oraz stworzeniem każdemu człowiekowi szans na pełny

<sup>26</sup> Por. wyrok TK z dnia 18 lutego 1997 r., K 16/96, OTK 1997, Nr 1, poz. 5, pkt III.2 uzasadnienia.

rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym. Podstawą proponowanego pytania może być ustalenie, czy przepis art. 1046 § 4 k.p.c. w zakresie, w jakim przewiduje minimalną ochronę dłużnikowi eksmitowanemu ze zlicytowanego mieszkania, jest zgodny z standardem konstytucyjnym wynikającym z przyznanej ochrony w art. 30 (godność człowieka) i art. 75 (zapewnienie potrzeb mieszkaniowych, ochrona przed bezdomnością i ochrona prawa lokatorów) Konstytucji, a z punktu widzenia nabywcy również w art. 64 Konstytucji (ochrona własności), oraz czy przepis art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w zakresie, w jakim ogranicza prawo do ustalenia uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jedynie do wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, a pomija wykonanie postanowienia o przysądzeniu własności, jest zgodny z tymi wzorcami konstytucyjnymi. Powołane instytucje mogłyby być zastosowane w sprawie z powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. lub skargi na czynności komornika w postępowaniu egzekucyjnym wprowadzenia w posiadanie na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności.

Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 9/19 w postanowieniu z dnia 14 czerwca 2019 r. odmówił podjęcia uchwały na następujące zagadnienie prawne Sądu Okręgowego we Wrocławiu: „Czy osobie mającej status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 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 2005 r. nr 31 poz. 266 ze zm.), objętej obowiązkiem opróżnienia lokalu mieszkalnego na podstawie postanowienia o przysądzeniu odrębnej własności lokalu, służy na podstawie art. 189 k.p.c. powództwo o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, jeśli lokal objęty postanowieniem o przysądzeniu własności nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, oraz czy w takim postępowaniu odpowiednie zastosowanie znajduje art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego?”. Byłoby ono okazją do poznania stanowiska Sądu Najwyższego, gdyby nie naruszenie przepisów postępowania przez sąd formułujący pytanie. Sąd drugiej instancji wydał postanowienie o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego na posiedzeniu niejawnym, podczas gdy może ono być wydane jedynie na rozprawie, która następnie podlega odroczeniu z tej przyczyny.

## Konsekwencje uchwały Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2017 r., III CZP 75/17

Oceniając konsekwencje powołanej uchwały Sądu Najwyższego, uprzednio trzeba określić jej zakres podmiotowy i czasowy. Zwrócić należy uwagę, że nie dotyczy ona wszystkich dłużników tracących mieszkanie na skutek sprzedaży lokalu na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym, ale jedynie takich, którzy posiadają status lokatora. Jest to powiązane z zakresem prawa do lokalu socjalnego. Bezsprzecznie lokatorem nie jest były właściciel lub współwłaściciel lokalu<sup>27</sup>. Problem ten nie dotyczy zatem przypadków sprzedaży na licytacji nieruchomości stanowiących własność dłużnika. Jednak już np. małoletnie dzieci czy małżonek właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił tytuł własności, są lokatorami<sup>28</sup>. Jak wcześniej wskazano, za lokatora uznaje się osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Co zaś się tyczy zakresu czasowego analizowanego judykatu, to Sąd Najwyższy odniósł się do postępowań egzekucyjnych prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 3 maja 2012 r., czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw zmieniającej brzmienie art. 999 k.p.c. i art. 791 k.p.c. Niemniej jednak z uzasadnienia uchwały można wywieść, że tryb ustalenia prawa do lokalu socjalnego przy wykorzystaniu powództwa z art. 189 k.p.c. może być stosowany na tle obecnie obowiązującej regulacji. Zakres czasowy argumentacji Sądu Najwyższego jest zatem szerszy, niż wynika to z tezy uchwały. Różnica w porównywanych stanach prawnych wyraża się przede wszystkim w brzmieniu art. 791 k.p.c., a częścią wspólną jest brak narzędzia do realizacji ochrony praw lokatorów przy wykonywaniu postanowienia o przysądzeniu przedmiotu licytacji będącego lokalem. W obu przypadkach Sąd Najwyższy upatruje tego narzędzia w powództwie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. Zdaniem Sądu Najwyższego zasadą jest, że w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie art. 999 § 1 k.p.c. nie są wyłączone prawa przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów. Zatem skoro praw tych nie może uwzględnić sąd w postępowaniu, w którym wydaje przysądzenie własności, oraz nie można ich uwzględnić w trybie określonym w art. 14 u.o.p.l., pozostaje powództwo o ustalenie przewidziane w art. 189 k.p.c.

<sup>27</sup> Postanowienie SN z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10, teza 4, niepubl.

<sup>28</sup> Uchwała SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC 2011/9/94.

Wyniki wykładni językowej przeprowadzonej przez Sąd Najwyższy wskazują, że narzędzie to jest dopuszczalne na gruncie prawa pozytywnego. W świetle art. 791 § 3 k.p.c. rozróżnić należy dwie sytuacje. Pierwszą jest konieczność uwzględniania praw przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Drugą zaś – powoływanie się przez dłużnika na przysługujące mu prawa, skuteczne wobec wierzyciela. Tylko w drugiej sytuacji ustawodawca wskazuje narzędzie ochrony praw dłużnika, odsyłając do powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego określonego w art. 840 k.p.c. Nie może być ono podstawą obrony dłużnika powołującego się na prawo do lokalu socjalnego. Skutki uprawnienia do lokalu socjalnego przejawiają się w tym, że wierzyciel może skutecznie prowadzić egzekucję o opróżnienie lokalu dopiero po złożeniu przez gminę oferty lokalu socjalnego. Zdaniem Sądu Najwyższego taki dłużnik ma więc niewątpliwie interes prawny w tym, aby w sprawie o ustalenie uzyskać orzeczenie deklaratoryjne potwierdzające jego uprawnienie do lokalu socjalnego. W inny sposób niż przez wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. nie może on wykazać swojego prawa do lokalu socjalnego. Konstatacja ta może budzić jednak wątpliwości wobec jednoznacznego trybu ustalania prawa do lokalu socjalnego określonego w art. 14 u.o.p.l. Pojawia się zatem pytanie, jaka jest relacja art. 14 u.o.p.l. do art. 189 k.p.c. i 791 § 3 k.p.c. Czy jest ona dopełniająca, czy wykluczająca? Na to, że brak jest podstaw do ustalenia prawa lokatora w drodze powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c., może wskazywać w płaszczyźnie procesowej kierunek nowelizacji regulacji chroniących prawa lokatorów. Wnioski są w tym aspekcie tożsame z wywiedzionymi wyżej przy analizie istnienia samego uprawnienia do lokalu. Ustawodawca stworzył podstawę prawną w art. 14 ust. 6a u.o.p.l. w brzmieniu od dnia 21 kwietnia 2018 r. do wystąpienia z powództwem o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku kwestionowania prawidłowości oferty, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnego – powództwem o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Nadal brak jest takiego narzędzia w przypadku dłużnika lokatora zlicytowanego lokalu.

Nieodparte jest wrażenie, że znowu dochodzi do sytuacji podobnej jak w przypadku spraw reprivatyzacyjnych, że judykatura musi wypełniać niedostatki stanu prawnego.

Konsekwencje przyjętej przez Sąd Najwyższy wykładni są następujące:

- chroni ona prawa lokatorów, których mieszkania zostały nabyte na licytacji komorniczej. Niekoniecznie zatem jest to następstwo utraty lokalu na skutek nieuiszczenia należności czynszowych, ale

najczęściej będzie to realizacja zobowiązań mających inne źródła. Istotne jest również i to, że w wyniku licytacji uprawnienie dłużnika do władania lokalem zostaje spieniężone i uzyskane ze sprzedaży środki zostają przeznaczone na spłatę jego długów. Nie jest to bez znaczenia przy odczytywaniu intencji ustawodawcy, który rozróżnia dwie podstawy postępowań o opróżnienie lokalu, tj. wyrok eksmisyjny i postanowienie o przysądzeniu przedmiotu licytacji. Co więcej, w orzecznictwie przyjmuje się, że: „W sensie prawnym, utrata prawa do lokalu przez dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym postrzegana być powinna jako wybrany przez niego sposób zapłaty długu. Jakkolwiek postępowanie egzekucyjne jest oczywiście postępowaniem przymusowym, tym niemniej to od woli dłużnika zależy, czy zostanie ono wszczęte, czy też dobrowolnie uiści on dług”<sup>29</sup>;

- sprawia, że ochrona praw lokatorów jest pełna bez względu na okoliczności i tryb postępowania, w jakich nastąpiła utrata prawa do lokalu;
- brak należytej ochrony praw lokatorów w postępowaniu egzekucyjnym naraża państwo na odpowiedzialność odszkodowawczą;
- osłabia szybkość i skuteczność egzekucji z nieruchomości. Ułatwienia we wprowadzeniu w posiadanie i opróżnieniu nieruchomości nabytej na licytacji w trybie art. 999 § 1 k.p.c. z pominięciem odrębnego postępowania o eksmisję niewątpliwie były zachętą do uczestnictwa w licytacji komorniczej. Uznanie prawa do wytoczenia powództwa o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego dłużnika powoduje, że wejście w posiadanie nabytego lokalu będzie długotrwałe. Dłużnik, korzystając z powództwa z art. 189 k.p.c., będzie mógł je połączyć z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia przez zawieszenie toczącego się postępowania egzekucyjnego o wprowadzenie w posiadanie na podstawie tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 999 § 1 k.p.c. Doliczyć należy do tego czas trwania procesu w pierwszej i drugiej instancji, a następnie wstrzymanie wykonania postanowienia o przysądzeniu do czasu zaferowania przez gminę lokalu socjalnego. Jest to sprzeczne z istotą pierwotnego nabycia własności na licytacji;
- może zniechęcić potencjalnych licytantów do nabywania nieruchomości na licytacji komorniczej, przez co wpłynie na stopień zaspokajania zobowiązań, a w dalszej perspektywie – na zdolność kredytową lokatorów;
- jest ona kolejnym etapem ewolucji rozszerzającej wykładnię regulacji prawa lokatora do lokalu socjalnego, zapoczątkowanej grupą orzeczeń dopuszczających rozstrzygnięcie o tym uprawnieniu w sprawach o podział majątku wspólnego, mimo że kończą się one nie wyrokiem eksmisyjnym, ale postanowieniem<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Z uzasadnienia cytowanego wyroku SO w Białymstoku, II Ca 749/09.

<sup>30</sup> Uchwała SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005/9/154.

## Postulaty *de lege ferenda*

W przypadku uznania, że ustawodawca przyznaje jednak ochronę lokatorom zlicytowanych mieszkań w postaci prawa do lokali socjalnych, powinien dać temu wyraz wprost i stworzyć tryb realizacji tego uprawnienia. Nowelizacja u.o.p.l. dokonana przywołaną już ustawą z dnia 22 marca 2018 r. nie przyniosła z dniem 21 kwietnia 2019 r. rozwiązania badanego problemu. Został on jednak dostrzeżony przez sejmową Komisję Petycji, która 3 lipca 2019 r. wniosła do Sejmu projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk sejmowy nr 3672). Stanowi to okazję do zaprezentowania stanowiska oceniającego projekt i do zgłoszenia postulatów *de lege ferenda*. Przede wszystkim nie ulega wątpliwości, że sam fakt interwencji ustawodawcy należy ocenić pozytywnie. Postulowana na wstępie potrzeba regulacji prawnej została potwierdzona, a wynika z rosnącej liczby dłużników, którzy nie są w należyty sposób chronieni.

W aktualnym stanie prawnym w postanowieniu o przysądzeniu własności wydawanym w trybie art. 999 § 1 k.p.c. bezsprzecznie brak jest możliwości orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego osób zamieszkujących zlicytowany lokal mieszkalny<sup>31</sup>. Nie przewiduje takiego trybu również analizowany projekt. Rozwiązaniem w mniejszym stopniu wpływającym na szybkość egzekucji niż zaproponowane w projekcie powództwo o ustalenie mogłoby być wprowadzenie obowiązku ustalania prawa do najmu lokalu socjalnego z urzędu przy wydawaniu postanowienia o przysądzeniu lokalu. Wydaje się, że takie rozwiązanie byłoby najprostszym trybem ustalania prawa do lokalu socjalnego w toku postępowania egzekucyjnego. Odbывałoby się to w jednym postępowaniu i nie wpływałoby na jego przedłużenie. Zachodziłaby wówczas konieczność wezwania gminy do udziału w charakterze uczestnika postępowania. Postępowanie dowodowe zmierzające do ustalenia uprawnień sprowadza się do zgromadzenia odpowiednich dokumentów. Sąd nadzorujący egzekucję mógłby zgromadzić, jeszcze przed posiedzeniem, niezbędne informacje o statusie lokatora i jego domowników. Jest to rozwiązanie pośrednie, a korzyść czasowa polega na tym, że nie nakłada się na dłużnika konieczności występowania z odrębnym powództwem o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Skoro nabywca zwolniony jest z konieczności występowania z pozwem o wydanie, to dla zachowania równości stron dłużnik lokator mógłby być zwolniony z wszczynania odrębnej sprawy.

<sup>31</sup> Por. powoływany już wyrok SN z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 238/09, OSNC 2010/5/80, Biul. SN 2010/2/11, w którym stwierdzono wprost, że: „W postanowieniu o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wydanym w postępowaniu egzekucyjnym, sąd nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego”.

Zmiana ta mogłaby być przeprowadzona przez nowelizację art. 14 ust. 1 u.o.p.l. przez wpisanie w zdaniu pierwszym zamiast słów: „W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu...” słów: „W orzeczeniu nakazującym opróżnienie lokalu...”. W przypadku tego postulatu rozstrzygnięcia wymaga jednak kwestia środka zaskarżenia takiego orzeczenia. Z uwagi na rozstrzyganą materię co do istoty sprawy należałoby przyjąć, że podlegałoby ono zaskarżeniu apelacją. Nowelizacją objęty powinien być zatem też przepis art. 998 § 2 k.p.c. regulujący środek zaskarżenia postanowienia w przedmiocie przysądzenia własności. Ponadto rozstrzygnięcie o uprawnieniu dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mógłby wydać jedynie sędzia, a nie referendarz sądowy. Taki dualizm kompetencji nie jest jednak obcy postępowaniu cywilnemu. Wprowadza go chociażby art. 166 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych<sup>32</sup> w odniesieniu do nadzoru judykacyjnego nad komornikiem.

Z uwagi na podstawy utraty prawa do lokalu należałoby jednak rozważyć, czy w postępowaniu egzekucyjnym analizowane uprawnienie nie powinno być uwzględniane jedynie na zarzut dłużnika pouczonego przez organ egzekucyjny. Możliwe jest to przez wprowadzenie regulacji na wzór art. 35 u.o.p.l., tak aby nie było wątpliwości, że przepis ten ma znaczenie jedynie intertemporalne. Taki kierunek interwencji ustawodawcy wydaje się najnaturalniejszy z uwagi na sygnalizowane wyżej spory w doktrynie w odniesieniu do czasowego charakteru jej obowiązywania. Aktualnie przewiduje ona zarówno zawieszenie postępowania egzekucyjnego od chwili zawiadomienia dłużnika o prawie do wystąpienia z powództwem, jak i w razie wytoczenia powództwa nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego. Ponadto taka regulacja odpowiadałaby potrzebom wynikającym z niskiej świadomości prawnej eksmitowanych dłużników. Postulat ten mógłby być zrealizowany przez dodanie w u.o.p.l. np. art. 15a w brzmieniu: „1. Jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, że obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w art. 14 ust. 4, a tytuł wykonawczy nie zawiera rozstrzygnięcia o przyznaniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, komornik:

1) zawiadamia tę osobę, że może wystąpić z powództwem o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w terminie miesiąca, jak również o możliwości złożenia wniosku o zabezpieczenie takiego powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego;

<sup>32</sup> Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (Dz.U. 2018 poz. 771 ze zm.).

- 2) wstrzymuje się względem tej osoby z czynnościami egzekucyjnymi;
- 3) zawiadamia prokuratora.

2. O uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu oraz wierzycielowi. Przepis art. 14 ust. 6 stosuje się odpowiednio”.

Wreszcie możliwy jest jeszcze trzeci z legislacyjnych sposobów rozwiązania problemu, a mianowicie nowelizacja samego art. 791 § 3 k.p.c. Dotychczasowe brzmienie: „Przepisy § 1 i 2 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” można zmodyfikować w następujący sposób: „Przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela. Jeżeli dłużnik twierdzi, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego oraz prawo skuteczne wobec wierzyciela, komornik wstrzyma się względem niego z czynnościami egzekucyjnymi, pouczając, że w terminie tygodnia może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo o pozbawienie w stosunku do niego tytułu wykonawczego wykonalności”.

W projekcie zmian u.o.p.l. zaproponowano stworzenie powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wytaczanego przeciwko gminie z udziałem wierzyciela jako interwenienta ubocznego. Wydaje się, że sformułowane postulaty *de lege ferenda* bardziej odpowiadają specyfice postępowania egzekucyjnego i wpływają na jego szybkość przy jednoczesnej ochronie praw lokatora. Poza tymi uwagami warto zauważyć, że ciekawymi rozwiązaniami projektu są możliwość *ex officio* wstrzymania wykonania orzeczenia opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie uprawnienia od zawarcia rzeczonyj umowy, a także swoista aktualizacja tego uprawnienia. Następowalaby ona z woli dłużnika w sytuacji, gdy w ciągu roku od nadania klauzuli wykonalności wyrokowi nakazującym opróżnienie lokalu nie został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji, a okoliczności uzasadniające zawarcie takiej umowy nie istniały w chwili zamknięcia rozprawy o opróżnienie lokalu. Rozwiązania

te są niewątpliwie wyrazem tendencji do zwiększania ochrony lokatorów. Udzielenie zabezpieczenia z urzędu wpisuje się w tendencję zapoczątkowaną wprowadzeniem obowiązku uwzględniania przez sąd z urzędu upływu terminu przedawnienia w sporach z udziałem konsumentów.

## Podsumowanie

Wprawdzie względy aksjologiczne przemawiają za uwzględnianiem praw lokatorów w postępowaniu egzekucyjnym, to z drugiej strony dyferencjacja istniejących rozwiązań w zakresie wydania nieruchomości również jest uzasadniona, jeśli spojrzy się na tryb pozbawienia uprawnienia do lokalu. W przypadku postępowania egzekucyjnego dłużnik pozbawiany jest wprawdzie prawa do lokalu, jednak otrzymuje swoisty ekwiwalent w postaci umorzenia zobowiązań w całości albo w części, czasem też zwrot nadwyżki z planu podziału. Takiej transformacji nie ma w przypadku wyroków eksmisyjnych, kiedy pozwany traci prawo do lokalu i nie uzyskuje nic w zamian.

Przyjąć należy, że dłużnikowi powinno jednak przysługiwać uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sposób ustalenia tego prawa winien być jak najprostszy i nie wpływać na przedłużenie postępowania egzekucyjnego. Wydaje się, że takim postępowaniem powinien być nie proces o ustalenie uprawnienia, lecz postępowanie, w którym sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności, będące przecież tytułem egzekucyjnym do opróżnienia lokalu.

W analizowanej kwestii na dwóch szalach postawione zostały konkurencyjne wartości. Na jednej z nich – prawa lokatorów, prawo do mieszkania i ochrona przed bezdomnością. Na drugiej – prawa nabywców lokali wraz z szybkością i skutecznością egzekucji. Zazwyczaj zadanie w postaci ważenia argumentów należy *in casu* do wymiaru sprawiedliwości, w tym przypadku jednak tylko wyraźna interwencja ustawodawcy jest w stanie co do zasady przesądzić, która z nich ma priorytet. Ustawodawca winien dostrzegać obie te wartości, przyznając im skuteczną ochronę. W aktualnym stanie prawnym wyraźnie chroni tylko drugą z nich, a pierwszą jedynie deklaruje. Zgłoszone postulaty legislacyjne wydają się być rozwiązaniem likwidującym te dylematy aksjologiczne.