

Sygn. akt III Ca 472/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SR (del.) Anna Hajda (spr.)

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa P. K. (K.)

przeciwko J. K.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt I C 376/13

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1 nakazuje pozwanej J. K., aby opuściła i wydała powodowi P. K. nieruchomość budynkową położoną w R. przy ul. (...) w części obejmującej pokój mieszczący się na pierwszym piętrze budynku naprzeciw schodów prowadzących na piętro, z którego pozwana wyłącznie korzysta oraz kuchni na parterze budynku i łazienki położonej na pierwszym piętrze;

2 ustala uprawnienie pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego;

3 nakazuje wstrzymanie wykonania opuszczenia lokalu do czasu złożenia przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

4 zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

I zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Anna Hajda SSO Danuta Pacześniowska SSO Leszek Dąbek

UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł pozew o wydanie nieruchomości, w którym żądał nakazania pozwanej J. K. aby opuściła i wydała nieruchomość budynkową położoną w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą Kw (...).322 w części obejmującej pokój mieszczący się na I piętrze budynku naprzeciw schodów prowadzących na

piętro, z którego pozwana wyłącznie korzysta oraz kuchni na parterze budynku i łazienki położonej na I piętrze. W uzasadnieniu żądania podniósł, że jest jedynym właścicielem nieruchomości, a pozwana J. K., jego była żona, zajmuje budynek na tej nieruchomości na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka Zamiejscowego w Rybniku z 14 kwietnia 2011r. II RC 307/10, w którym określono sposób korzystania ze wspólnego mieszkania stron. Powód podniósł, że pozwana może mieszkać w innym domu, który stanowił własność jej rodziców, a który ona odziedziczyła choć spadkobiercy nie ubiegali się dotąd o stwierdzenie nabycia spadku. W toku postępowania powód wniósł o stwierdzenie nabycia spadku po rodzicach pozwanej, by wykazać, że pozwana ma tytuł do innej nieruchomości (k. 46-47)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że jej tytuł prawny do mieszkania w budynku przy ul. (...) wynikał z wyroku rozwodowego określającego sposób korzystania z nieruchomości przez byłych małżonków na zasadzie art. 28¹ k.r.o. Ponadto małżonek zamieszkujący w lokalu na zasadzie art. 28¹ k.r.o. jest lokatorem i przysługują mu uprawnienia i ochrona przewidziana w ustawie z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów. Nadto dom, w którym pozwana mieszka z powodem był wybudowany z ich dochodów w czasie trwania małżeństwa na nieruchomości kupionej przez powoda w czasie trwania małżeństwa. W małżeństwie obowiązywała strony rozdzielność majątkowa. Z tych powodów pozwana nie ma własnego dorobku, bo jak twierdziła dochody z działalności gospodarczej męża były przekazywane na jego majątek odrębny choć ona uczestniczyła w prowadzeniu tej działalności gospodarczej. Ponadto według twierdzeń pozwanej rozdzielność majątkowa była pozorna. Pozwana podniosła, że nie ma gdzie mieszkać a sprawa spadkowa nie gwarantuje jej że będzie miała dom bowiem musiałaby spłacić pozostałych współspadkobierców.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Powód P. K. i J. K. rozwiedli się na mocy wyroku z 14 kwietnia 2011r. W wyroku rozwodowym sąd ustalił sposób korzystania ze wspólnego mieszkania stron położonego w R. przy ul. (...), ustalając że pozwana J. K. będzie miała prawo wyłącznego korzystania z pokoju mieszczącego się na pierwszym piętrze budynku naprzeciwko schodów prowadzących na piętro, powód P. K. zaś z pozostałych pomieszczeń wraz ze wspólnym korzystaniem z kuchni na parterze budynku i łazienki położonej na pierwszym piętrze.

Jedynym właścicielem nieruchomości, na której posadowiony jest dom jest P. K. na podstawie umowy sprzedaży.

Powód i pozwana mieszkają w budynku przy ul. (...) wspólnie. Pozwana zajmuje pokój na górze a powód pozostałe pomieszczenia. Wspólnie korzystają z kuchni i łazienki. Wspólnie jedzą śniadania. Pozwana nie przeszkadza powodowi w korzystaniu z pomieszczeń w budynku. Nie korzysta w ogóle z garażu i nie zagraża dostępu do obejścia budynku ani warsztatu powoda. Powód ma klucze do wszystkich pomieszczeń i do drzwi wejściowych i bramy.

Strony nie mają konfliktów związanych ze wspólnym mieszkaniem w budynku. Pozwana kupuje środki czystości do domu, myje okna i dba o wnętrze domu w taki sam sposób jak robiła to przed rozwodem, bowiem czuje się właścicielką tego domu.

Przed zamieszkaniem w R. w 1999 roku, powód i pozwana mieszkali w domu przy ul. (...) w miejscowości S.. Budynek w S. ma pomieszczenia przystosowane do mieszkania u góry, ale nie ma łazienki ani sanitariatu. Strony mieszkaly tam z dziećmi przez 8 lat do czasu kupienia domu w R. przez powoda. Dom w miejscowości S. należał do rodziców pozwanej. Dom został wybudowany na początku 20-tego wieku. Obecnie jest niezamieszany

Powód wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po G. S. m.in na rzecz pozwanej J. K. w 1/4 części. Wniosek uzasadnił tym, że w niniejszej sprawie "wnosi o eksmisję" pozwanej i z powodu możliwości przyznania pozwanej lokalu socjalnego i wstrzymania wykonania wyroku musi wykazać, że pozwana ma inną nieruchomość do zamieszkania.

Pozwana nie ma środków by spłacić współspadkobierców w przypadku działu spadku. Otrzymuje alimenty po 500zł od powoda ustalone w wyroku rozwodowym. Sąd Okręgowy brał pod uwagę, ustalając ich wysokość, fakt wspólnego mieszkania stron i opłacania rachunków przez właściciela nieruchomości tj. P. K.. Pozwana jest narazie zwolniona od tych ciężarów.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że powód oparł żądanie o treść art. 222§1 kc żądając wydania nieruchomości przez pozwaną.

Żądanie wydania nieruchomości nie odpowiadało stanowi faktycznemu. Pozwana nie pozbawia powoda faktycznego władztwa nad rzeczą, a przepis art. 222 k.c. w obu paragrafach wyraźnie dzieli roszczenia petytoryjne na windykatoryjne i negatoryjne. Żadne z nich nie pasowało do stanu faktycznego. Pozwana nie zagradza powodowi dostępu do budynku, garaży, ani warsztatu. Powód ma klucze do budynku. Pozwana nie naruszyła prawa własności P. K. w inny sposób. Strony przyznały, że wspólnie jedzą śniadania i korzystają z budynku mieszkalnego bez konfliktu.

Jedynym żądaniem odpowiadającym stanowi faktycznemu było żądanie eksmisji tj. nakazania opuszczenia lokalu i opróżnienia z rzeczy, jednak nie było już właściwe żądanie zawarte w pozwie wydania powodowi poszczególnych pomieszczeń ponieważ pozwana nie pozbawia powoda władztwa faktycznego nad nimi. Powód ma dostęp do wszystkich pomieszczeń. Wyrok w tej treści nie mógłby być wykonany w drodze egzekucji. Pozwana nie mogłaby wykonać obowiązku wydania rzeczy i pozostałaby dłużnikiem powoda na zawsze. Poza tym w pozwie nie było zawarte typowe żądanie opróżnienia lokalu z rzeczy co jest obowiązkiem, ale i prawem dłużnika w przypadku eksmisji.

Zatem powództwo o wydanie nieruchomości było nieuzasadnione dlatego podlegało oddaleniu. O kosztach postępowania orzeczono stosownie do treści art. 98 kpc.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodził się powód wywodząc apelację, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając: - naruszenie prawa materialnego poprzez jego niezastosowanie, a to art. 222 kc; - naruszenie przepisów postępowania co miało istotny wpływ na wynik sprawy tj. przepisu art. 321 kpc poprzez przyjęcie, że sąd nie mógł wbrew żądaniu pozwu orzec eksmisji, gdyż stanowiłoby to wyjście poza granice żądania pozwu; - naruszenie przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. przepisu art. 328 § 2 kpc poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jeżeli Sąd uzna powyższe żądanie za nieuzasadnione nakazanie pozwanej aby opróżniła i opuściła nieruchomość budynkową położoną w R. przy ul. (...) dla której sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) w części obejmującej pokój mieszczący się na 1 piętrze budynku, naprzeciw schodów prowadzących na piętro, z którego pozwana wyłącznie korzysta oraz kuchni na parterze budynku i łazienki położonej na 1 piętrze. Nadto skarżący domagał się zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenia

od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej żądanie powoda zostało zmodyfikowane o tyle, że nie domagał się oznaczenia w orzeczeniu numeru KW, która prowadzona jest dla nieruchomości objętej pozwem.

W odpowiedzi na apelację pozwana domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda musiała odnieść skutek. Dokonując oceny zasadności zarzutów apelacji doszedł Sąd Okręgowy do przekonania, że Sąd I instancji trafnie ustalił stan faktyczny w sprawie, lecz z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wyprowadził błędne wnioski.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji zaprezentowanej w motywach zaskarżonego orzeczenia, że roszczenie powoda nie może być uwzględnione w oparciu o przepis art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tej regulacji – na co trafnie wskazał Sąd Rejonowy – właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Okolicznością bezsporną w postępowaniu było, że powód jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...). Bezsporne także było to, że pozwana korzysta z pokoju położonego na pierwszym piętrze budynku naprzeciw schodów prowadzących na piętro oraz kuchni położonej na parterze budynku i łazienki położonej na pierwszym piętrze. Należy w tym miejscu wskazać, że roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi zarówno w razie całkowitego pozbawienia go władztwa nad rzeczą, jak też w razie powtarzających się naruszeń uprawnień właściciela bez pozbawienia go władztwa nad rzeczą. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Zatem stwierdzić należy, że zostały spełnione przesłanki, o których mowa powyżej warunkujące możliwość wystąpienia przez powoda z roszczeniem windykacyjnym przeciwko pozwanej. Rozważenia zatem wymaga czy pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania nieruchomością w oznaczonym powyżej zakresie. Uprawnienia takiego pozwana upatrywała w treści wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 14 kwietnia 2011 roku w sprawie oznaczonej sygn. akt II RC 307/10. Ocenę prawną tego zagadnienia ułatwia pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 25 lutego 2011 roku w sprawie I ACa 928/10, w którym wskazano, że przydzielenie rozwiedzionemu małżonkowi na podstawie art. 58 § 2 zd. 1 k.r.o. do korzystania wyodrębnionej części wspólnie zajmowanego mieszkania, jeżeli nie posiada on jakiegokolwiek prawa do tego lokalu, nie może stanowić skutecznego zarzutu niweczącego żądanie drugiego z małżonków oparte o dyspozycję art. 222 § 1 k.c.

Jednakże małżonek nie posiadający tytułu prawnego do mieszkania pozostaje pod ochroną przewidzianą w art. 281 k.r.o. i ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Wskazany powyżej pogląd Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w pełni podziela.

W myśl zapatrywania Sądu Najwyższego małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 281 zdanie pierwsze k.r.o., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, OSNC 2006/12/208).

Skoro małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 281 zd. k.r. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego to obowiązkiem Sądu orzekającego jest zbadanie, czy przysługuje temu małżonkowi prawo do lokalu socjalnego z zasobów danej Gminy.

Z koniecznością badania podstaw przyznania lokalu socjalnego wiąże się obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym w sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy Gmina R. została zawiadomiona o toczącym się postępowaniu (k. 40 akt).

Rozważając czy pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego wziął Sąd Okręgowy pod uwagę okoliczność, że pozwana jest osobą posiadającą orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, a nadto fakt, że postępowanie dowodowe nie wykazało by obecnie pozwana mogła zamieszkać w domu położonym w miejscowości S..

Z jednej strony pozwana w dacie orzekania nie posiadała tytułu prawnego do tej nieruchomości, z drugiej zaś strony z uwagi na stan techniczny budynku nie jest możliwe zamieszkanie w nim bez uprzedniego wykonania remontu. Zatem – w ocenie Sądu Okręgowego – pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, stosownie do dyspozycji art. 14 ust 3 i przy uwzględnieniu ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Konsekwencją ustalenia uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego jest wstrzymanie wykonania opuszczenia lokalu do czasu złożenia przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a to wobec treści art. 14 ust 6 cyt. wyżej ustawy.

Dla porządku zaznaczyć także należy, że Sąd Okręgowy, biorąc pod uwagę treść zarzutów podnoszonych przez pozwaną w toku postępowania rozważał czy pozwana nie złożyła w niniejszym procesie zarzutu zatrzymania, jednakże treść zarzutów jak i ich lakoniczność nie pozwalają na przyjęcie takiego założenia.

Reasumując powyższe zaskarżony wyrok podlegał zmianie, z mocy powołanych wyżej przepisów, o czym orzeczono stosownie do treści art. 386 § 1 kpc. Zmianie podlegało także orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem I instancji, o których orzeczono na zasadzie art. 98 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do wyniku tego postępowania na zasadzie art. 98 kpc.

SSR(del) Anna Hajda SSO Danuta Pacześniowska SSO Leszek Dąbek