

Sygn. akt III Ca 184/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa S. T.

przy interwencji ubocznej Gminy M.

przeciwko A. C.

o opróżnienie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 9 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 838/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

**3. zasądza od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 184/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu opróżnienie z rzeczy, opuszczenie i wydanie powódce nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w M. przy ulicy (...), ustalił że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 337 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu. Sąd ustalił, że nieruchomość położona w M. przy ulicy (...) wchodziła w skład wspólności majątkowej małżeńskiej powódki S. T. i J. T. (1). Po śmierci J. T. (1) współwłaścicielami nieruchomości zostały także jego córki M. C. i J. T. (2). Na podstawie umowy z 22 lipca 2010 roku M. C. podarowała J. T. (2) udział w prawie własności nieruchomości wynoszący jedną czwartą. Obecnie współwłaścicielami nieruchomości są powódka i jej córka J. T. (2). Na nieruchomości tej znajdował się piętrowy budynek mieszkalny, był on w złym stanie technicznym. Przed

zawarciem związku małżeńskiego przez pozwanego i M. C. nastąpiła rozbudowa domu w systemie gospodarczym. Środki finansowe na inwestycję pochodziły od pozwanego i M. C., ich rodziców, którzy również pracowali przy budowie. W roku 2000 bądź 2001, gdy jeszcze wszystkie prace nie zostały zakończone, na nieruchomości zamieszkali małżonkowie - pozwany i M. C.. Nie zostały ustalone zasady i warunki ich pobytu na nieruchomości. Małżonkowie nie uiszczali należności czynszowych, płacili jedynie za zużyte media, mieli dbać o nieruchomość, która w przyszłości miała stać się ich własnością. Razem z pozwanym i M. C. mieszkali ich dzieci. W 2007 roku żona pozwanego wraz z dziećmi wyjechała za granicę i tam zamieszkała na stałe. Od tego czasu pozwany sam zamieszkuje w nieruchomości zajmując parter domu. Związek małżeński pozwanego z M. C. nie funkcjonuje. Z dniem 12 grudnia 2013 roku na mocy orzeczenia sądowego ustanowiona została pomiędzy małżonkami rozdzielnosc majątkowa. Pozwany uiszcza bieżące opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości. Do 2010 roku płacił również podatek od nieruchomości. Od czterech lat podatek uiszcza powódka. Pismem z 5 marca 2013 roku powódka wezwała pozwanego do opóźnienia, opuszczenia i wydania jej nieruchomości. Pozwany pracuje w charakterze elektryka-automatyka w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) i otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1394,95 zł netto miesięcznie, płaci alimenty na dzieci, jest osobą zdrową, nie posiada majątku. Przyjął Sąd, wbrew twierdzeniom pozwanego, że powódka posiada legitymację uprawniającą ją do wytoczenia powództwa. Występuje w sprawie we własnym imieniu ale w interesie współwłaścicielki, która wytoczeniu powództwa się nie sprzeciwiła. Stwierdził Sąd, że strony łączyła umowa użyczenia budynku mieszkalnego. Przywołał w tym zakresie regulację art. 710 k.c. Wskazał, że umowa zawarta została w sposób dorozumiany przez czynności konkludentne, czas trwania nie został oznaczony. Najpóźniej w dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu powódka dokonała wypowiedzenia użyczenia. W rezultacie pozwany utracił prawo do korzystania z nieruchomości, dlatego z mocy art. 718 § 1 k.c. obowiązany jest ją opróżnić i wydać powódce. Za nieuzasadniony uznał Sąd zarzut pozwanego, że powódka żądając wydania nieruchomości czyni ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Wywiódł, że zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. Nie mógł, w ocenie Sądu, odnieść skutku zarzut zatrzymania zgłoszony przez pozwanego. Prawo zatrzymania określone w art. 461 § 1 k.c. nie ma bowiem zastosowania w sytuacji, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierzawionych lub użyczonych. Stwierdził Sąd brak podstaw do pozytywnego orzeczenia w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. O kosztach procesu rozstrzygnął po myśli art. 98 k.p.c.

W apelacji pozwany zarzucił brak rozstrzygnięcia w przedmiocie zgłoszonego zarzutu zatrzymania ze względu na poniesione nakłady na nieruchomości, w tym brak przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego dla oszacowania nakładów a to pomimo przyznania przez powódkę faktu poczynienia przez pozwanego nakładów oraz brak rozstrzygnięcia w przedmiocie zasądzenia żądanej kwoty na podstawie art. 405 k.c., niezastosowanie w sprawie art. 5 k.c. wbrew istniejącym ku temu przesłankom, błędne ustalenie, iż nie przysługuje pozwanemu prawo do lokalu socjalnego, gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, iż nie posiada on środków na wynajęcie lokalu a w domu swojej siostry zamieszkać nie może ze względu na brak miejsca, co więcej został przez powódkę pozbawiony oszczędności, z których mógłby stworzyć własne lokum. W oparciu o te zarzuty skarżący domagał się zmiany wyroku poprzez orzeczenie, że przysługuje mu prawo zatrzymania nieruchomości do czasu zapłaty przez powódkę kwoty z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez pozwanego na jej nieruchomość, które to nakłady zwiększyły znacznie wartość nieruchomości, dzięki czemu powódka wzbogaciła się bezpodstawnie, oddalenie powództwa o eksmisję jako przedwczesnego ze względu na niedokonanie przez powódkę rozliczenia nakładów oraz ze względu na art. 5 k.c., ewentualnie przez przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, względnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w celu rozstrzygnięcia w przedmiocie zgłoszonego zarzutu zatrzymania i wyliczenia wartości nakładów w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy.

Powódka i interwenient uboczny wniosli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest nieuzasadniona.

Fakt dokonania przez pozwanego i jego małżonkę nakładów na nieruchomości objętą żądaniem pozwu jest niesporny. Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Rejonowy nie był zobowiązany dokonać w sprawie ustaleń co do wartości nakładów w oparciu o dowody dopuszczone z urzędu. W razie wskazania takich dowodów przez pozwanego nie zachodziłaby potrzeba czynienia ustaleń w przedmiocie wartości nakładów, skoro, jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy, pozwanemu prawo zatrzymania nieruchomości nie przysługuje. Jak stanowi § 2 art. 461 k.c., przepisu zawartego w § 1 tego artykułu przewidującego prawo zatrzymania cudzej rzeczy przez zobowiązanego do jej wydania aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot nakładów na rzecz nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że strony związane były umową użyczenia, która uprawniała pozwanego do korzystania z nieruchomości objętej pozwem.

Ustalenia tego apelacja nie kwestionuje.

Tytuł prawny do korzystania z nieruchomości pozwany utracił wobec wypowiedzenia użyczenia, jakiego dokonała wobec niego powódka.

Stosunek użyczenia, jaki wiązał strony jest stosunkiem obligacyjnym, z natury nietrwałym, który wobec tego może ulec rozwiązaniu.

Ponieważ motywem nawiązania takiego stosunku było zapewnienie pozwanemu prawa zamieszkiwania wraz z małżonką w jej domu rodzinnym a małżeństwo to od lat nie funkcjonuje, małżonkowie pozostają w separacji, ustały przyczyny uzasadniające utrzymanie użyczenia.

Utraciwszy tytuł prawny do korzystania z nieruchomości pozwany obowiązany jest ją opróżnić, opuścić i wydać powódce stosownie do art. 718 § 1 k.c.

Skoro chodzi o zwrot rzeczy użyczonej, nie ma w sprawie zastosowania art. 461 § 1 k.c. przewidującego prawo zatrzymania do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot nakładów na rzecz.

Nie uchybił Sąd Rejonowy art. 5 k.c. Niesłusznie utrzymuje pozwany, że żądając opróżnienia przez niego nieruchomości powódka czyni ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Jak natomiast trafnie wskazał Sąd Rejonowy, zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową nie mogą uzasadniać pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku.

Zasadnie orzekł Sąd pierwszej instancji o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Nie miał w sprawie zastosowania ust. 4 art. 14 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazujący osoby, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W ust. 7 art. 14 ustawy stanowi bowiem, że przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Notabene, pozwany nie należy do żadnej kategorii osób, o których mowa w ust. 4 art. 14 ustawy.

Pozwany nie znajduje się w szczególnej sytuacji materialnej bądź rodzinnej, która przemawiać by mogła za przyznaniem mu wyjątkowego uprawnienia, jakie stanowi prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Z przytoczonych względów Sąd Odwoławczy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania apelacyjnego – po myśli art. 98 § 1 i 3 oraz 99 i 107 k.p.c.; pozwany jako strona przegrywająca obowiązany jest zwrócić powódce i interwenientowi ubocznemu, na ich żądanie, koszty zastępstwa prawnego w tym postępowaniu.

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś