

Sygn. akt III Ca 553/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Sędzia SR del. Katarzyna Romańczyk (sprawozdawca)

Protokolant: sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko K. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 22/13

I. zmienia zaskarżony wyrok tylko w ten sposób, że w pkt 1 dodaje słowa: „w terminie do dnia 31 marca 2014r.”;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt III Ca 553/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Limanowej nakazał pozwanemu K. W. aby opuścił i opróżnił z rzeczy budynek mieszkalny położony w P. na działce ewid. nr (...) objętej księgą wieczystą (...) i wydał go powódce w stanie wolnym, orzekł, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 120 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Limanowej kwotę 200 zł. tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka i pozwany są małżeństwem od 1984 r. Strony mieszkały ze sobą tylko rok. Następnie pozwany zamieszkał w przysługującym powódce mieszkaniu zakładowym w N., a powódka wraz z córką u jej rodziców

w P.. W 1991 r. na otrzymanej w darowiźnie od rodziców działce powódka rozpoczęła budowę domu. W 1997 r. zakład pracy powódki upadł i powódka zmuszona była oddać mieszkanie zakładowe. Wtedy pozwany przeprowadził się do budynku wznoszonego przez powódkę. W budynku tym była założona już stolarka, a także doprowadzona woda. Pozwany wykonał instalację elektryczną i tynki. Pomiędzy stronami istnieje konflikt. Jego wynikiem jest wniesienie przez powódkę sprawy o separację, która jest w toku. Wyrokiem z dnia 13 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w L. uznał pozwanego za winnego tego, że w latach 2002 – 2012 znęcał się fizycznie i psychicznie nad powódką i córką W. oraz stosował wobec nich przemoc fizyczną.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że jest jego współwłaścicielem przedmiotu sporu, gdyż nie znajdują one odzwierciedlenia w treści księgi wieczystej, w której jako wyłączna właścicielka na podstawie umowy darowizny figuruje powódka.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie powołując się na przepis art. 222 § 1 k.c. Powódka jest wyłączną właścicielką przedmiotu sporu. Pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem niej prawo do zajmowania nieruchomości. Pozwany nie może swego skutecznego prawa do przebywania na nieruchomości wywodzić ze stosunku małżeństwa. Co prawda małżeństwo stron nadal trwa, powódka złożyła jednak powództwo o separację. Zgodnie z art. 28¹ kro jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Chociaż formalnie strony są małżeństwem to powódka wniosła pozew o separację. Ponadto strony nie zamieszkiwały ze sobą w zasadzie od początku małżeństwa (pozwany nie zaprzeczył takiemu twierdzeniu powódki), córka stron jest pełnoletnia, powódka sama wybudowała sporny dom. Trudno więc byłoby uznać, że przebywanie pozwanego w spornym domu służy zaspokojeniu potrzeb rodziny. Gdyby jednak uznać, że przytoczony przepis daje pozwanemu prawo zamieszkiwania w domu stanowiącym własność powódki do czasu formalnego trwania małżeństwa (lub do czasu orzeczenia separacji), powódka i tak jest uprawniona do wystąpienia przeciwko pozwanemu z pozwem o eksmisję. Konsekwencją przyjęcia, że podstawą prawną zamieszkiwania pozwanego w domu powódki jest art. 28¹ kro musi być uznanie, że pozwany ma status lokatora, tak więc mają do niego zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 13 ust 2 tej ustawy współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka jeżeli ten swoim rażąco nagannym zachowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. W niniejszej sprawie na podstawie prawomocnego wyroku sądu karnego (wiążącego sąd cywilny) ustalono, że pozwany znęcał się nad powódką i jej córką, wszczynał awantury domowe podczas których krzychał, poniżał wymienione, groził pobiciem i pozbawieniem życia oraz wysadzeniem domu w powietrze, popychał, szarpał, kopał i bił powódkę po twarzy. Takie zachowanie stanowi rażąco naganne postępowanie będące podstawą eksmisji na podstawie art. 13 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd uznał, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Nie spełnia on bowiem żadnego z warunków wymienionych w art. 14 ust. 4 wspomnianej ustawy.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa było obciążenie pozwanego kosztami postępowania o czym orzeczono w punktach 3 i 4 wyroku.

Wyrok powyższy został zaskarżony apelacją przez pozwanego K. W. co do orzeczenia eksmisji.

Pozwany zarzucił, że powódka miała i ma dostęp do budynku, wszystkie prace wewnątrz budynku i elewacja są wykonane, budynek nadaje się do zamieszkania. Powódka od dawna nie wykonywała przy budynku żadnych prac gdyż nie miała środków finansowych. Pozwany sprzeciwiał się realizacji budynku ale 20 lat temu, gdy powódka samowolnie rozpoczęła prace bez zezwolenia na budowę. Pozwany w tym budynku zajmuje „ciemną norę, loch w piwnicy”. Powódka w ostatnim czasie kupiła okna i miała możliwość ich zamontowania. Budynek nie jest wyłączną własnością powódki lecz współwłasnością pozwanego realizowaną po zawarciu związku małżeńskiego. Powódka żąda eksmisji pozwanego, który przez 20 lat realizował ten dom a mieszkańcy z sąsiedztwa mogą w tej kwestii złożyć oświadczenia. W zakończonym postępowaniu karnym o znęcanie się nad rodziną sąd wyjaśnił, że postępek oskarżonego nie stanowi przestępstwa, materiały są zbyt słabe. Postępowanie o orzeczenie separacji zakończyło się orzeczeniem separacji bez

orzekania o winie. Zarzucił, że powódka chce go pozbawić własności - osoby, która wszystko w tym domu wykonała. Zaprzeczył, by dokonywał zniszczenia budynku. Stwierdził, że po tylu latach pracy rysuje się perspektywa wyrzucenia na bruk.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku jedynie w tym zakresie, że odroczone wykonanie wyroku do dnia 31 marca 2014r.

W pozostałym zakresie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela z niżej opisanymi wyjątkami ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i w zasadniczym zakresie wywiedzione na ich podstawie wnioski prawne.

Trafne są ustalenia, iż powódka M. W. jest wyłączną właścicielką nieruchomości na podstawie umowy darowizny co wynika z treści księgi wieczystej (...). Pozwany w żaden sposób nie obalił domniemania zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. W dacie umowy darowizny na rzecz powódki, strony pozostawały w związku małżeńskim, jednak przedmiot darowizny nie wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, chyba, że darczyńca inaczej postanowił (art. 33 pkt 2 k.r.o.)

Powódka jako właścicielka nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w P., jest jednocześnie właścicielką budynku na tej działce posadowionego niezależnie od tego, kto ten budynek wybudował i wykończył. Zgodnie bowiem z zasadą superficies solo cedit budynek dzieli los prawny gruntu, na którym został posadowiony (art. 48 k.c. w zw. z art. 191 k.c.). Wobec tego zarzuty pozwanego dotyczące jego pracy przy realizacji budynku, nie mają znaczenia w rozpoznawanej sprawie.

Wprowadzony ustawą z dnia 16 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1691) art. 28¹ k.r.o. stanowi w zdaniu pierwszym, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Trafne jest spostrzeżenie Sądu Rejonowego, że skoro strony praktycznie od początku małżeństwa mieszkały osobno, przebywanie pozwanego w spornym budynku trudno uznać za zaspokojenie potrzeb rodziny. Jednak w realiach funkcjonowania rodziny stron, można uznać, że powołany przepis dawał pozwanemu prawo do zamieszkiwania w spornym budynku. Jednak, co przeoczył Sąd Rejonowy, pozwany utracił taką możliwość na skutek prawomocnego orzeczenia separacji stron wyrokiem Sądu Okręgowego w N. z dnia 7 marca 2013r. Wprawdzie w przypadku, gdy małżeństwo mimo formalnej separacji istnieje nadal, można założyć możliwość skorzystania przez małżonka z rozwiązania przewidzianego przez art. 28¹ k.r.o., jednakże tylko wtedy, gdy wymagają tego względy słuszności (M.Olczyk - Komentarz do zmiany art. 28.1 k.r.o)

Może mieć to miejsce zatem w wyjątkowych sytuacjach. Trudno dopatrzeć się takiego wyjątku w niniejszej sprawie. Trafnie Sąd Rejonowy zwraca uwagę na treść wyroku wydanego w postępowaniu karnym z dnia 13.02.2013r., sygn.akt II K 838/12. Wyrok ten nie jest wprawdzie wyrokiem skazującym, jak przyjął Sąd Rejonowy, lecz warunkowo umarzającym postępowanie karne i jako taki nie wiąże sądu w postępowaniu cywilnym. Zgodnie z treścią art. 11 k.p.c. w postępowaniu cywilnym sąd jest związany ustaleniami wydanego w postępowaniu karnym wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa. Tymczasem w powołanym wyżej wyroku Sąd postępowanie karne przeciwko K. W. oskarżonemu o znęcanie się psychiczne i fizyczne nad żoną i córką, warunkowo umorzył na dwuletni okres próby. Wyrok taki stanowi jedynie dowód z dokumentu. Brak jest jednak podstaw do kwestionowania, iż pozwany zachowywał się w stosunku do powódki w sposób opisany w wyroku, skoro warunkowe umorzenie postępowania karnego może nastąpić zgodnie z art. 66 § 1 k.k. jedynie wtedy, gdy okoliczności popełnienia czynu nie budzą wątpliwości. Jednocześnie wina i społeczna szkodliwość czynu nie są znaczne a postawa sprawcy nie karanego za przestępstwo umyślne, jego właściwości i warunki osobiste oraz dotychczasowy sposób życia uzasadniają przypuszczenie, że pomimo umorzenia postępowania będzie przestrzegał porządku prawnego, w szczególności nie popełni przestępstwa.

Jak wyżej wskazano na skutek orzeczenia separacji, pozwany utracił prawo zamieszkiwania w budynku na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność powódki. Pozwany nie wykazał, by przysługiwało mu skuteczne wobec powódki uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), wobec czego rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie orzeczenia eksmisji jest trafne. Słusznie również Sąd Rejonowy uznał, że pozwany nie spełnia żadnego z kryteriów do otrzymania lokalu socjalnego z art. 14 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Istniały jednak podstawy do odroczenia wykonania eksmisji. Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Przepis ten ma zastosowanie fakultatywne i z urzędu. Pozwany o to nie wnosił, lecz taki wniosek mieścił się w dalej idącym żądaniu oddalenia powództwa (por. wyrok SN z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98)

Pozwany przez wiele lat mieszkał w spornym budynku, jest to jedyne jego centrum życiowe. Nie ma innego lokalu, w którym mógłby od razu zamieszkać, zwłaszcza, że zbliża się okres zimowy. W związku z tym niezwłoczne wykonanie wyroku narażałoby pozwanego na bardzo znaczne niedogodności. Jednocześnie okres odroczenia wykonania eksmisji nie jest na tyle długi by kolidować z interesami powódki, która od wielu lat mieszka poza budynkiem objętym pozwem, z czego wynika, że ma gdzie realizować swoje potrzeby mieszkaniowe.

Z przytoczonych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c oraz art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c oraz § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. Dz.U. z 2013r., poz.490).