

Sygn. akt V Ca 245/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Beata Gutkowska (spr.)**

Sędziowie **SO Zbigniew Podedworny**

SR del. Agnieszka Wiśniewska

Protokolant **sekr. sądowy Olga Michalec**

po rozpoznaniu w dniu **8 maja 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko M. S. i B. M.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej B. M.

od wyroku Sądu Rejonowego(...)w Warszawie

z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt XVI C 191/10

1. oddała apelację;
2. zasądza od B. M. na rzecz W. B. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 245/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 marca 2010 r. powód W. B.wniósł o nakazanie pozwanym B. M., T. M.i M. S.wydania mu nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr. ewid. (...), położonej przy ul. (...)w W.oraz opuszczenie i opróżnienie budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości wraz z osobami ich prawa reprezentującymi. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od każdego z pozwanych po 2.750 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Pismem procesowym z dnia 2 stycznia 2012 r. złożonym na rozprawie w dniu 3 stycznia 2012 r., powód W. B.ostatecznie sprecyzował powództwo wnosząc o nakazanie pozwanym B. M., T. M.i M. S.wydania mu nieruchomości budynkowej położonej w W.przy ul. (...)poprzez wydanie i opróżnienie części budynku mieszkalnego w postaci fizycznie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), a położonego na parterze tegoż budynku wraz z pomieszczeniami piwnicznymi przynależnymi do lokalu oraz garażem, wolne od rzeczy i praw osób trzecich oraz wydanie i opróżnienie nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...)z obrębu (...)o powierzchni 541 m², dla której Sąd Rejonowy (...)w Warszawie (...)prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); zasądzenie od pozwanych

na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, oraz nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 3 k.p.c., gdyż opóźnienie wydania wyroku naraża powoda na szkodę.

Na rozprawie w dniu 3 stycznia 2012 r. pozwani B. M. i T. M. wnieśli o oddalenie powództwa.

Pozwany M. S., będąc prawidłowo wezwanym na każdą rozprawę, która odbyła się w niniejszej sprawie na żadną z nich się nie stawił i swej nieobecności w należyty sposób nie usprawiedliwił. Nie zajął również merytorycznego stanowiska wobec żądania pozwu.

Wyrokiem częściowym z dnia 22 marca 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w Warszawie, nakazał pozwanym B. M.i M. S.wydanie powodowi W. B.nieruchomości budynkowej położonej w W.przy ul. (...)poprzez opuszczenie i opróżnienie oraz wydanie powodowi części budynku mieszkalnego w postaci fizycznie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr(...), położonego na parterze tego budynku wraz z pomieszczeniami piwnicznymi przynależnymi do lokalu oraz garażem oraz opróżnienie i wydanie powodowi nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...)z obrębu (...)o powierzchni 541 m2, dla której Sąd Rejonowy (...)w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)i orzekł o kosztach postępowania oraz nadał.

Sąd Rejonowy ustalił, iż nieruchomość położona przy ul. (...)w W.znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279) i od dnia 21 listopada 1945 r., tj. od daty wejścia w życie dekretu, stanowiła własność gminy (...). Od dnia 1 stycznia 1951 r., tj. daty wejścia w życie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. z 1950 r. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.) nieruchomość ta z mocy prawa stała się własnością Skarbu Państwa. Z kolei z dniem 27 maja 1990 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) powyższa nieruchomość na podstawie art. 5 ust. 1 uległa komunalizacji z mocy prawa i stała się własnością Dzielnicy - Gminy (...), co potwierdził Wojewoda (...)decyzją nr (...) z dnia 9 kwietnia 1992 r.

Obecnie, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), nieruchomość stanowi własność miasta (...).

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wybudowany przed 1945 r., który -zgodnie z art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy -stanowi odrębną od gruntu nieruchomość. Po wejściu w życie dekretu budynek ten pozostał własnością dotychczasowych właścicieli całej nieruchomości, tj. S. i S. małżonków G..

W dniu 22 grudnia 1948 r. S. i S. małżonkowie G. złożyli wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy o przyznanie im do gruntu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) prawa własności czasowej, który jednak aż przez kilkadziesiąt kolejnych lat pozostawał nierozpoznany.

W dniu 21 marca 1978 r. S.i S.małżonkowie G.sprzedali umową warunkową w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)) T. S.udział wynoszący 1/2 części budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości, wraz z prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do działki gruntu, na której budynek ten się znajduje. W dniu 9 października 1978 r. została zawarta między ww. osobami ostateczna umowa przeniesienia własności (Repertorium A nr (...)). Ponieważ T. S.w dacie zawarcia tej umowy pozostawał w związku małżeńskim z B. S., udział w prawie własności budynku stał się składnikiem ich majątku dorobkowego.

Po orzeczeniu rozwiązania związku małżeńskiego T. S.i B. S.przez rozwód, przed Sądem Rejonowym toczyło się pod sygn. (...)postępowanie w sprawie o podział ich majątku wspólnego. Postępowanie to zakończyło się wydaniem w dniu 10 października 2001 r. postanowienia, którym Sąd ustalił, że w skład majątku wspólnego T. S.i B. S.(noszącej już wówczas, po zawarciu w 1982 r. związku małżeńskiego z T. M., nazwisko (...)) wchodzi m.in. udział wynoszący 1/2 w

budynku o kubaturze 2000 m³, stanowiącym odrębną nieruchomość, przeznaczonym na cele mieszkalne, położonym w W.przy ul. (...)na gruncie o powierzchni 5 arów i 51 m², zapisanym w księdze wieczystej nr hip. (...), która to księga zaginęła, z prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, na której budynek się znajduje, dla którego to budynku prowadzony jest zbiór dokumentów rep. Zd. (...)i ów składnik majątkowy przyznał na wyłączną własność B. M.(pkt. (...), III. 1). Ponadto Sąd zasądził od B. M.na rzecz T. S.kwotę 480.689,21 złotych tytułem spłaty, płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia (III. 3).

Na skutek apelacji obydwu stron od ww. postanowienia, Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem wydanym w dniu 25 lutego 2002 r. w sprawie o sygn. V Ca 232/02 zmienił zaskarżone postanowienie m.in. w ten sposób, że zasądzoną w pkt. III. 3 jego sentencji spłatę podwyższył do kwoty 485.689,21 złotych.

S. G. (1) zmarł w dniu 2 czerwca 1990 r. a S. G. (2) - w dniu 9 marca 1997 r.

Postanowieniem wydanym w dniu 11 października 2001 r. pod sygn. akt: I Ns 1380/01 Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po S. G. (1) na podstawie testamentu nabyła w całości żona S. G. (2), a z kolei spadek po S. G. (2) również na podstawie testamentu, nabyły córki: A. G., D. K. i J. U. - po 1/3 części spadku każda z nich.

W 2004 r. z wniosku T. S. została wszczęta przeciwko B. M. egzekucja z przysługującego jej udziału wynoszącego 1/2 we własności nieruchomości budynkowej, o której mowa wyżej, wraz ze związanymi z nim prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje, na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu o własności i użytkowaniu gruntu na obszarze m.st. Warszawy. W toku tej egzekucji, postanowieniem wydanym w dniu 10 sierpnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt: XVI Co 125/04 Sąd przysądził własność tego udziału W. S., ustanawiając go jednocześnie na podstawie art. 993 § 2 k.p.c. zarządcą tego udziału i odejmując jednocześnie tenże zarząd dłużnicze B. M..

Postanowienie o przysądzeniu własności z dnia 10 sierpnia 2009 r. uprawomocniło się z dniem 4 listopada 2009 r. tj. z dniem wydania przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygn. V Cz 3311/09 postanowienia oddalającego zażalenie wywiedzione od niego przez dłużniczkę B. M..

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...)r. zawartej w formie aktu notarialnego (Repertorium A Nr (...)) pomiędzy W. B.(jako kupującym) a A. G.działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz siostr J. U.oraz D. K.(jako sprzedającymi), W. B.nabył pozostały udział wynoszący 1/2 w opisanej powyżej nieruchomości budynkowej, wraz ze związanymi z nim prawami oraz roszczeniami.

Mając na uwadze opisane wyżej okoliczności, Prezydent (...)wydał w dniu 26 listopada 2009 r. decyzję Nr (...), na mocy której ustanowił na rzecz W. B.prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 0,0541 ha, oznaczonego, jako działka ewidencyjna nr (...)w obrębie (...)położonego w W.przy ul. (...)na okres 99 lat, uznając, że nieruchomość ta spełnia warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. W związku z powyższą decyzją, w dniu 22 grudnia 2009 r. pomiędzy miastem (...)a W. B.zawarta została w formie aktu notarialnego (Repertorium (...)) umowa oddania przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat. W treści tej umowy stwierdzono, że wydanie przedmiotowej nieruchomości użytkownikowi wieczystemu już nastąpiło, a także, że jest on obecnie następcą prawnym jej byłych właścicieli -co do całości nieruchomości.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, przysługujące W. S., zostało następnie ujawnione w założonej dla nieruchomości w dniu 13 kwietnia 2010 r. księdze wieczystej nr (...).

W. B.złożył w Sądzie Rejonowym wniosek o nadanie klauzuli wykonalności postanowieniu o przysądzeniu własności, wydanemu w dniu 10 sierpnia 2009 r. w sprawie o sygn. XVI Co 125/04, ewentualnie o zobowiązanie dłużniczki B. M.do wydania mu nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...), położonej w W.przy ul. (...)-poprzez opuszczenie i opróżnienie budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości, wraz z osobami prawa jej reprezentującymi. Powyższy wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 26 stycznia 2010 r. W

uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd wskazał, że zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. W dniu 16 grudnia 2009 r. pełnomocnik nabywcy otrzymał prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności zaopatrzone w klauzulę wykonalności, na podstawie którego nabywca może żądać wprowadzenia go w posiadanie nieruchomości i w którym jednocześnie została wskazana osoba, przeciwko której ma być prowadzona egzekucja. Art. 999 § 1 k.p.c. nie przewiduje natomiast obowiązku wydania nieruchomości, czyli nie obejmuje nakazu opuszczenia i opróżnienia budynku przez dłużnika i osoby prawa jego reprezentujące, czego domagał się nabywca.

W części budynku znajdującego się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej wyodrębniony fizycznie lokal mieszkalny oznaczony numerem porządkowym (...), znajdujący się na parterze budynku, zamieszkują nadal B. M., jej mąż T. M. oraz jej syn P. S.. Wszystkie te osoby są zameldowane w lokalu na pobyt stały. Ponadto w lokalu zameldowana jest na pobyt stały J. G., która jednak faktycznie zamieszkuje w S.. Pomimo uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu W. S. udziału w prawie własności budynku, przysługującego dotąd B. M., pozwani nie opuścili dotąd lokalu. Nadto utrudniali i udaremniali czynności komornicze, zmierzające do wprowadzenia powoda jako nabywcy licytacyjnego, w posiadanie nieruchomości. W szczególności, podczas czynności w dniu 29 grudnia 2009 r. T. M. używając słów obelżywych kazał wykonującemu je asesorowi komorniczemu odejść od furtki na posesję, a z kolei podczas czynności w dniu 17 maja 2010 r. powołując się na powołane wyżej postanowienie tut. Sądu z dnia 26 stycznia 2010 r. oddalające wnioski powoda o nadanie postanowieniu o przysądzeniu własności klauzuli wykonalności, twierdził, że wejście Komornika na nieruchomość jest bezprawne. Dopiero po interwencji Policji Komornik został wpuszczony na nieruchomość i dokonał oględzin budynku. Ostatecznie W. B. został wprowadzony w posiadanie przedmiotowego udziału we własności budynku w dniu 13 lipca 2010 r.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazał art. 222 § 1 k.c. Sąd I instancji podniósł, że treść prawa użytkowania wieczystego wskazuje na uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, a zatem jest ono względem nich skuteczne. Podlega ono takiej samej ochronie, jak prawo własności (na podstawie art. 251 k.c.). W związku z tym użytkownik wieczysty może żądać od osoby, która faktycznie włada nieruchomością oddaną mu w użytkowanie wieczyste, ażeby nieruchomość została mu wydana (chyba że osobie tej służy skuteczne względem użytkownika uprawnienie do władania tą nieruchomością).

W zakresie natomiast, w jakim żądanie pozwu dotyczy wydania powodowi zajmowanej przez pozwanych części znajdującego się na nieruchomości budynku w postaci fizycznie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze tego budynku wraz z pomieszczeniami piwnicznymi przynależnymi do lokalu oraz garażem - podstawę tego roszczenia stanowi wprost powołany wyżej art. 222 § 1 k.c., ponieważ powód powoływał się na okoliczność, że jest wyłącznym właścicielem tego budynku.

Dokonując oceny roszczenia windykacyjnego, Sąd I instancji badał: istnienie po stronie powoda prawa własności rzeczy; faktyczne władanie rzeczą przez stronę pozwaną; istnienie po stronie pozwanych skutecznego wobec powoda tytułu prawnego do sprornej rzeczy.

W realiach niniejszej sprawy - odnośnie do B. M. oraz M. S. - zdaniem Sądu Rejonowego zaistniały dwie pierwsze przesłanki zasadności roszczenia windykacyjnego, nie zaistniała zaś przesłanka trzecia. Sąd I instancji nie miał wątpliwości, co do osoby właściciela (użytkownika wieczystego) całej nieruchomości. Potwierdzeniem przysługującego W. S. prawa własności nieruchomości budynkowej oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej były zgromadzone w aktach sprawy dokumenty urzędowe, których treść, jak i autentyczność nie były kwestionowane, a mianowicie: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), decyzja Prezydenta (...) z dnia 26 listopada 2009 r., umowa w formie aktu notarialnego o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia (...) r. oraz prawomocne postanowienie o przysądzeniu udziału we własności nieruchomości budynkowej, przysługującego dotąd pozwanej B. M. z dnia 10 sierpnia 2009 r. Powołując się na treść art. 235§1 i 2 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Wskazano, że przepis powyższy wprowadza domniemanie jednolitości osoby użytkownika wieczystego oraz właściciela budynków wzniesionych na gruncie, a stanowiących odrębny od niego

przedmiot własności, które nie zostało w toku niniejszego procesu obalone, wręcz przeciwnie - W. B. legitymuje się stosownymi dokumentami (wymienionymi wyżej), potwierdzającymi jego prawo własności do znajdującego się na nieruchomości budynku.

Skoro strona pozwana nie wskazała żadnego orzeczenia, ani nie powołała się chociażby na toczące się w tym przedmiocie postępowanie sądowe, brak było zdaniem Sądu Rejonowego podstaw do uznania, że skutecznie podważyła wiążące Sąd wpisy w księdze wieczystej nr (...).

Pozwana B. M. nie wykazała również prawdziwości swoich twierdzeń, że spadkobierczynie S. i S. małżonków G. nie zawierały z powodem umowy sprzedaży, jak również nie próbowała nawet przedstawić na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów.

Podsumowując, Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że W. B. jest jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 541 m², położonej w W. przy ul. (...), oraz jedynym właścicielem posadowionego na niej budynku.

Istnienie dwóch pozostałych wymienionych wyżej przesłanek powództwa windykacyjnego również w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy Sąd I instancji uznał za niewątpliwe. Pozwana B. M. nie kwestionowała, że nadal zamieszkuje na nieruchomości przy ul. (...), a na rozprawie w dniu 22 marca 2012 r. wprost też przyznała, że od urodzenia stale przebywa tam również jej syn - M. M. (1). Ponadto pozwana, nie zgadzając się z żądaniem pozwu, przyznała jednocześnie, że „nie ma w tej chwili tytułu prawnego do lokalu”. Przyznanie powyższych okoliczności przez pozwaną, które nie budziło wątpliwości, implikowało w ocenie Sądu I instancji, zgodnie z treścią art. 229 k.p.c., brak konieczności wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów. Odnośnie zaś M. S. Sąd Rejonowy przyjął na podstawie art. 339 § 2 k.p.c. za prawdziwe omawiane twierdzenia zawarte w pozwie. Jedynie na marginesie dodać należy, że nawet gdyby przyjąć, że M. S. przysługiwał tytuł prawny do nieruchomości, to tytuł ten, jako pochodny od matki, wynikający z zawartej z nią w sposób dorozumiany (per facta concludentia) umowy użyczenia, ustał z chwilą, z którą ona sama prawa te utraciła. Nastąpiło to zaś z dniem 4 listopada 2009 r., kiedy to uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego wydane w sprawie o sygn. XVI Co 125/04 w przedmiocie przysądzenia własności przysługującego jej udziału w prawie własności budynku oraz w prawach i roszczeniach do ustanowienia prawa użytkownika wieczystego gruntu, na którym się on znajduje, na rzecz W. B..

Z tych wszystkich względów Sąd Rejonowy uznał, że w przypadku pozwanych B. M. i M. S. spełnione zostały wszelkie przesłanki uzasadniające nakazanie im wydania nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) poprzez opuszczenie i opróżnienie oraz wydanie powodowi zajmowanej przez nich części tego budynku oraz opróżnienie i wydanie powodowi nieruchomości gruntowej.

Odnośnie ustalenia prawa do lokalu socjalnego w pierwszej kolejności przedmiotem badania Sądu Rejonowego przy orzekaniu o prawie pozwanych B. M. oraz M. S. do lokalu socjalnego było ustalenie, czy można ich uznać za „lokatorów” 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Przepisy jej art. 14 i 15 mają bowiem zastosowanie tylko w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu jej art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Zdaniem Sądu I instancji analiza niniejszej sprawy prowadziła do wniosku, że w chwili wydawania niniejszego wyroku B. S. - M. nie była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt. 1 ustawy. Poza zakresem pojęcia „lokator” pozostają te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkownika wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. W związku z powyższym - w przypadku pozwanej B. M. wyeliminowana została konieczność badania przesłanek przysługiwania jej praw do lokalu socjalnego, skoro bowiem nie była ona lokatorem, nie znajdują w stosunku do niej zastosowania regulacje ochronne dotyczące lokatorów, przewidziane w omawianej ustawie. W związku z powyższym

Sąd nie był w ogóle uprawniony do orzekania w stosunku do pozwanej o tym, czy przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego, czy też nie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła pozwana zarzucając mu obrazę przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego przez przyjęcie, iż pozwanej nie przysługuje lokal socjalny; obrazę przepisów postępowania poprzez nie zawieszenie przedmiotowego postępowania sądowego w związku z toczącym się postępowaniem karnym w sprawie posługiwania się fałszywymi dokumentami przez pełnomocnika powoda.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez przyznanie pozwanej lokalu socjalnego oraz na podstawie art. 177 k.p.c. zawieszenie przedmiotowego postępowania do czasu zakończenia postępowania karnego, względnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie sąd pierwszej instancji zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów. Także uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiadało wymogom określonym w art. 328 k.p.c., co pozwoliło Sądowi Okręgowemu na merytoryczną kontrolę orzeczenia. Stąd, w niniejszej sprawie sąd drugiej instancji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne. W tej sytuacji rozważeniu podlegały jedynie zarzuty zawarte w apelacji strony pozwanej.

Słusznie uznał Sąd Rejonowy, że pozwana nie była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwana była uprzednio współwłaścicielem tego budynku, a zlicytowaniu jej udziału – w dacie wniesienia powództwa – nie posiadała żadnego tytułu prawnego. Orzeczenie Sądu Najwyższego, na które powołuje się pozwana, również potwierdza stanowisko Sądu Rejonowego. Sama pozwana cytuje, że „treść omawianego przepisu, przedstawiającego ustawową definicję „lokatora” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazuje, że przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności”. W związku z tym nie ma zastosowania do osób, którym przysługiwał, jak pozwanej, tytuł własności. Rozważania dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie mogą mieć zastosowania w tej sprawie albowiem pozwana nie miała nigdy takiego prawa do przedmiotowego lokalu. Sytuację pozwanej można by jedynie porównać do tej, w której właściciel zbywa lokal, następnie nie chce go wydać, a w procesie o eksmisję domaga się ustalenia uprawnień do lokalu socjalnego. Przecież powód stał się właścicielem przysługującego pozwanej udziału wskutek nabycia go na licytacji w trakcie prowadzonej przeciwko pozwanej egzekucji. W związku z tym Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że nie było podstaw do orzekania wobec pozwanej w przedmiocie uprawnień do lokalu socjalnego.

Nie są również zasadne zarzuty naruszenia art. 177 § 1 pkt. 4 k.p.c. oraz 174 § 1 k.p.c. poprzez niezawieszenie rozpoznawanej sprawy.

Odnośnie niezawieszenia postępowania do czasu zakończenia sprawy karnej, to zgodnie z art. 177 § 1 pkt. 4 k.p.c. Sąd nie ma obowiązku zawieszania postępowania. Z samych twierdzeń pozwanej nie wynika, że prowadzone przez Prokuraturę postępowanie w sprawie (...) dotyczyłoby jej uprawnień do władania przedmiotowym lokalem. W związku z tym brak było podstaw do zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 4 k.p.c. Jak prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy u uzasadnieniu zaskarżonego wyroku W. B.określony został w księdze wieczystej nr (...)jako użytkownik wieczysty przedmiotowego gruntu położonego w W.przy ul. (...), na którym posadowiony jest trzykondygnacyjny budynek mieszkalny. Osoba użytkownika wieczystego, wymieniona w księdze wieczystej, jako dokumencie urzędowym, a zatem korzystającym z domniemania prawdziwości zawartych tam twierdzeń może zostać

zakwestionowana – co do zasady – jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie wpływa na zasadność apelacji zarzut naruszenia art. 174 § 1 k.p.c. w związku ze śmiercią T. M.. Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że w tej sprawie z uwagi na jej charakter, bezprzedmiotowe było zawieszanie postępowania w oparciu o ten przepis, tak aby następnie kontynuować tę po ewentualnym zgłoszeniu się następców prawnych. W tej sytuacji właściwsze było umorzenie postępowania, co uczynił Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 23 lipca 2012 r.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak sentencji wyroku, o kosztach postępowania w instancji odwoławczej postanawiając na podstawie art. 98 k.p.c.