

Sygn. akt II Ca 1580/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Anna Kuczyńska

Sędzia SO Dorota Stawicka-Moryc (spr.)

Sędzia SO Katarzyna Wręczycka

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. G.

przeciwko A. G.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy D.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Oleśnicy

z dnia 25 września 2013r.

sygn. akt I C 983/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 60 zł kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego 60 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 września 2013r. Sąd Rejonowy w Oleśnicy (sygn. akt I C 983/13) nakazał pozwanemu A. G. wydanie powódce B. G. nieruchomości – działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez jej opuszczenie i opróżnienie (pkt I), ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt II), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 842 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

B. G. stała się właścicielką działki nr (...) o pow. 414 m² wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym na podstawie umowy darowizny z dnia 3 lipca 1995r. A. G. i B. G. pozostawali w związku małżeńskim. W czasie trwania małżeństwa strony wspólnie wraz z dziećmi zamieszkiwały w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 maja 2013r., sygn. akt XIII RC 555/13 Sąd Okręgowy we Wrocławiu rozwiązał małżeństwo stron przez rozwód.

Jeszcze w czasie trwania postępowania rozwodowego B. G. zażądała od A. G., aby opuścił stanowiącą jej własność nieruchomość. Wówczas pozwany nie nocował w tej nieruchomości, natomiast korzystał w niej z kuchni i łazienki. Pozwany odmówił spełnienia żądania opuszczenia nieruchomości i zażądał rozliczenia finansowego. W maju 2013r. starsza córka stron wyprowadziła się z domu. Wtedy A. G. wprowadził się do jej pokoju.

Pismem z dnia 3 czerwca 2013r., doręczonym pozwanemu w dniu 5 czerwca 2013r. powódka działając za pośrednictwem swojego pełnomocnika, wezwała pozwanego w związku z korzystaniem bez tytułu prawnego z jej nieruchomości położonej w W., składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym na (...), do wydania i opuszczenia tej nieruchomości, wyznaczając 10 dniowy termin na realizację żądania od daty doręczenia tego pisma. Powódka wskazała m.in., że jej wezwanie ma charakter ostateczny i że po upływie określonego terminu będzie zmuszona do podjęcia kroków prawnych i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

B. G. złożyła w Prokuraturze Rejonowej dla Wrocławia P.-P. wniosek o ściganie jej byłego męża A. G. składając zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa z dnia 18 czerwca 2013r., w którym wskazała, że pozwany wypełnił ustawowe znamiona czynu z art. 207 k.k.

W dniu 4 lipca 2013r. B. G. po scysji z byłym mężem wraz z drugą córką wyprowadziła się ze stanowiącej jej własność nieruchomości i zamieszkała u swoich rodziców.

Od tego czasu pozwany zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości samodzielnie. Strony w dalszym ciągu wspólnie prowadzą działalność gospodarczą, która stanowi źródło ich utrzymania.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 października 1997r., rep. (...) A. G. pozostaje współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 części prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o obszarze 300 m² i właścicielem budynku mieszkalno-usługowego, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w M..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Jako podstawę materialnoprawną wytoczonego powództwa Sąd odniósł się do treści przepisu art. 222 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie okolicznościami bezspornymi pozostawało, że powódka pozostaje właścicielką domu położonego w W. przy ul. (...), jak również, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Pozwany A. G. wprost przyznał, że wie o tym, że nieruchomość ta stanowi własność jego byłej żony oraz że faktycznie powódka wzywała go do wydania tej nieruchomości. Równocześnie pozwany nie podał żadnej okoliczności, z której wywieść można istnienie tytułu prawnego do korzystania ze spornej nieruchomości.

Sąd wskazał, że pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zamieszkiwania w spornej nieruchomości w momencie, gdy strony pozostawały w związku małżeńskim. Wówczas w dorozumiany sposób doszło do nawiązania między stronami umowy o zbliżonym charakterze do użyczenia. Tego rodzaju prawo ma wyłącznie charakter obligacyjny i nie ma charakteru prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość. Wobec braku zachowania formy w nawiązaniu tego stosunku przyjąć należało, że jego wypowiedzenie również nie musiało zachowywać żadnej szczególnej formy, byleby wystarczająco ujawniało wolę powódki zakończenia tej umowy. W niebudzący najmniejszych wątpliwości sposób powódka uczyniła to następnie również w piśmie z dnia 3 czerwca 2013r., gdzie wprost wyraziła żądanie opuszczenia jej nieruchomości z powołaniem się na brak tytułu prawnego po stronie pozwanego oraz brak jej zgody na dalsze istnienie umowy użyczenia.

Sąd stwierdził, że powódka miała podstawy do dokonania takiego wypowiedzenia, gdyż wystarczającą okoliczność stanowił fakt rozwodu stron. Skoro strony nie pozostają już w związku małżeńskim to nie istnieje po stronie powódki obowiązek zaspokajania potrzeb rodziny. Dodatkowo okoliczność taką stanowił konflikt między stronami, którego istnienia pozwany nie przeczył. Skoro między stronami ustała wspólnota, to powódka ma prawo do spokojnego i niezakłóconego zamieszkiwania w stanowiącej jej własność nieruchomości, z wyłączeniem pozwanego, który obecnie nie ma żadnego tytułu prawnego do zajmowania tej nieruchomości.

Sąd wskazał, że podstawy do oddalenia powództwa nie mógł natomiast stanowić fakt, że pozwany bądź strony wspólnie dokonały nakładów na nieruchomość stanowiącą własność powódki. Rozliczenie tego rodzaju nakładów tj. z majątku wspólnego na majątek osobisty powódki może nastąpić w myśl zasad określonych w art. 45 k.r.o., jednak wyłącznie w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Natomiast, gdyby pozwany dokonał nakładów ze swojego majątku osobistego na majątek osobisty powódki, to w drodze odrębnego procesu.

Sąd orzekając o obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, zgodnie z przepisem art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z dnia 10 lipca 2001r. Nr. 71, poz. 733, z późn zm) ma obowiązek badania z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, czy też brak ku temu przesłanek (ust. 3) oraz orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (ust. 1). Mając na względzie, iż wobec pozwanego nie zachodziły przesłanki określone w art. 14 powołanej ustawy – pozwany utrzymuje się z prowadzenia własnej działalności gospodarczej, nie postaje osobą małoletnią, obłożnie chorą, otrzymującą emeryturę bądź rentę, ani zarejestrowaną jako osoba bezrobotna. Posiada zaś tytuł prawny do innej nieruchomości. Uzasadniało to zatem przyjęcie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego wyroku złożył samodzielnie pozwany, wskazując, że od 1993r. pozostawał w związku małżeńskim z powódką, a zatem od 20 lat prowadzili wspólnie gospodarstwo domowe, ponosili wspólne koszty utrzymania, łożyli na remonty i utrzymanie nieruchomości. Ponadto pozwany wskazał, że nie zostało przeprowadzone postępowanie o podział majątku a pozwany poniósł koszty i nakłady na nieruchomość i domaga się kwoty 75.000 zł. Pozwany w uzupełnieniu apelacji zarzucił, że wyrok I instancji został wydany bez podstawy faktycznej, w związku z zabezpieczeniem poniesionych przez pozwanego nakładów na nieruchomość powódki, zarzucił naruszenie art. 5 kc, uznając, iż żądanie eksmisji z nieruchomości, na którą ponosił nakłady jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a także wskazał naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwagi na okoliczności sprawy, które przemawiają za przyznaniem pozwanemu lokalu socjalnego.

Pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji i wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za II instancję.

Gmina D., zgłaszając wstąpienie do sprawy jako interwenient uboczny po stronie powódki, wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja pozwanego jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Odwoławczy w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swego rozstrzygnięcia. Sąd ten, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaferowanego przez strony materiału dowodowego, a zebrany materiał poddał ocenie z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów, zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. Dokonał także prawidłowej oceny prawnej zgłoszonego przez powódkę roszczenia. W konsekwencji zarzuty podniesione w treści apelacji pozwanego, w ocenie Sądu II instancji, należało uznać za nieuzasadnione.

Bezspornym jest w sprawie, iż tytuł prawny do spornego lokalu przysługuje powódce, która jest pozbawiona możliwości korzystania z niego wobec zamieszkiwania w nim pozwanego. W dacie umowy darowizny nieruchomości na rzecz powódki (1995r.), strony pozostawały w związku małżeńskim, jednak przedmiot darowizny nie wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, (darczyńca inaczej nie postanowił) (art. 33 pkt 2 k.r.o.)

Niewątpliwie zgodzić trzeba się z poglądem wskazanym przez Sąd Rejonowy, że małżonek zamieszkujący w lokalu stanowiącym majątek osobisty drugiego małżonka w oparciu o art. 28¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Traci on ten status jednakowoż, czego nie zauważa pozwany, na skutek rozwiązania małżeństwa. Z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego przestają być bowiem aktualne wspólne potrzeby rodziny, których zaspokojeniu przepis ten ma służyć.

Jak wyżej wskazano na skutek orzeczenia rozwodu, 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.

Pozwany podnosił, iż w trakcie trwania małżeństwa dokonał nakładów na nieruchomość stanowiącą własność powódki. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że rozliczenie tego rodzaju nakładów tj. z majątku wspólnego na majątek osobisty powódki może nastąpić w myśl zasad określonych w art. 45 k.r.o., jednak wyłącznie w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Natomiast, gdyby pozwany dokonał nakładów ze swojego majątku osobistego na majątek osobisty powódki, to w drodze odrębnego procesu.

Odnosząc się do kwestii uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, Sąd I instancji trafnie poddał je ocenie poprzez pryzmat art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wobec poczynionych prawidłowo ustaleń faktycznych i treści art. 14 ust. 7 wskazanej ustawy nie zachodziły bowiem przesłanki z ust. 4 tegoż artykułu, obligujące do przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. Słusznie bowiem Sąd Rejonowy uznał, że skoro pozwany jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego to ma możliwość zamieszkania w nim. Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podziela także ocenę Sądu I instancji, że pozwany, który utrzymuje się z prowadzenia własnej działalności gospodarczej, nie postaje osobą małoletnią, obłożnie chorą, otrzymującą emeryturę bądź rentę, ani zarejestrowaną jako osoba bezrobotna nie spełnia kryteriów do przyznania mu lokalu socjalnego.

Odnosząc się do wreszcie do zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c., ze względu na konstrukcję nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. należy zauważyć, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dla oceny zasadności wywiedzionego środka zaskarżenia należy odwołać się do ogólnych reguł zastosowania art. 5 k.c., wypracowanych przez orzecznictwo i doktrynę. Dominuje w nich przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki SN z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, z dnia 7 maja 2003r., IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998r., II CKN 928/97, OSN 1999, nr 4, poz. 75). Nie może bowiem budzić wątpliwości to, że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa własności. Domniemywa się bowiem, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). W orzecznictwie na gruncie art. 5 k.c. wypracowano stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają wniosku, że na skutek realizowania w niniejszej sprawie uprawnienia właściciela do wydania nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. doszło do nadużycia prawa

według art. 5 k.c. Pozwany nie tylko nie wskazał konkretnej zasady, której naruszenie miałyby uzasadniać całkiem wyjątkowe zastosowanie art. 5 k.c., ale i nie dowiódł, by jego przypadek był przypadkiem nader szczególnym, który uzasadniałby pozbawienie właściciela ochrony własności.

Sąd Okręgowy zatem, stanął na stanowisku, że pozwany, jako osoba łamiąca swoim zachowaniem zasady współzycia społecznego (w stosunku do pozwanego toczy się postępowanie karne o znęcanie się nad powódką i najbliższą rodziną, córka pozwanego w obawie przed zachowaniem pozwanego przeniosła się do znajomych), nie jest uprawniony do powoływania się na przywołaną regulację.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 60 zł oraz pełnomocnika interwenienta ubocznego, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.