

Sygn. akt I Ca 404/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SO Joanna Składowska

Sędziowie SO Iwona Podwójniak

SR (del.) Magdalena Kościarz

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko W. P. i J. P. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 29 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 434/15

I. oddala apelację;

II. przyznaje adwokatowi D. W. zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 369 (trzysta sześćdziesiąt dziewięć) złotych brutto, którą nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łasku.

Sygn. akt I Ca 404/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 29 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w Łasku nakazał pozwanym W. P. i J. P. (2) opuszczenie, opróżnienie

z rzeczy i wydanie powódce J. K. (1) nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w miejscowości L., gmina D., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr (...), a w szczególności posadowionego tam budynku mieszkalnego, ustalając, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ponadto Sąd Rejonowy nie obciążył pozwanych kosztami procesu oraz przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łasku adwokatowi D. W. kwotę 738 złotych, w tym kwotę 138 złotych stawki podatku od towarów i usług tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Właścicielką nieruchomości znajdującej się w miejscowości L., gmina D., na którą składa się m. in. działka gruntu nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym była J. Ś. - matka J. K. (1) i W. P..

Wraz z J. Ś. na wskazanej nieruchomości mieszkała jej córka W. P. oraz jej mąż J. P. (2). Przebywali oni w budynku za zgodą ówczesnej właścicielki.

Na podstawie umowy o dożywocie zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego 22 czerwca 2004r., J. Ś. przeniosła własność przedmiotowej nieruchomości na powódkę J. K. (2) w zamian za dożywotnią służebność osobistą.

Po tym zdarzeniu pozwani nadal mieszkali w przedmiotowym budynku i za życia J. Ś. nie było żądania by się wyprowadzili.

Pozwani opiekowali się J. Ś., pomagając jej w codziennym życiu.

25 kwietnia 2012r. J. Ś. zmarła.

Powódka skierowała do pozwanych pismo datowane na 02 lipca 2013 r., w którym wskazała, że prosi ich o zabranie swoich rzeczy i opuszczenie budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...).

Pozwani wykonywali prace remontowe i naprawcze na przedmiotowej działce.

Pozwani są emerytami. W. P. jest osobą chorą, ma trudności z poruszaniem się. Pozwani nie dysponują własnością innego lokalu mieszkalnego. Mieszkanie położone w P. zostało przepisane na siostrzenicę pozwanej.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powództwo znajduje uzasadnienie w treści

art. 222 § 1 k.c. Niewątpliwie bowiem powódka jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, na którą składa się również działka nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym, natomiast na chwilę wyrokowania pozwani nie mogą okazać tytułu prawnego do zamieszkiwania w tymże budynku.

Sąd Rejonowy podkreślił, że okoliczności sprawy pozwalają przyjąć, iż w chwili wprowadzenia się do budynku pozwani zajmowali go na podstawie dorozumianej umowy użyczenia (art. 710 k.c.), zawartej początkowo z matką - J. Ś., a następnie po sporządzeniu umowy dożywocia, także z J. K. (1), która za życia matki nie żądała by pozwani wyprowadzili się. Nadto, jak wynika z jej zeznań, takiego żądania nie przedstawiła także po śmierci J. Ś. w 2012r.

Powołując się na treść art. 365¹ k.c. w zw. z art. 710 k.c., Sąd pierwszej instancji przyjął, że niezwłocznie po wypowiedzeniu tej umowy przez powódkę, pozwani byli zobowiązani do zwrotu przedmiotu użyczenia - zajmowanego budynku. Nawet zakładając,

że - z uwagi na fakt, iż budynek służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych - analogicznie powinny mieć zastosowanie terminy wypowiedzenia z art. 688 k.c. - pozwani winni wyprowadzić się najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Sąd Rejonowy podkreślił, że żądanie takie zostało skierowane do pozwanych

już w lipcu 2013r., o czym świadczy zwrotne potwierdzenie odbioru. Przy tym nawet przyjmując, że tak nie było, owym wypowiedzeniem dotychczasowego stosunku łączącego powódkę z pozwanymi byłby niniejszy pozew.

Podsumowując Sąd pierwszej instancji stwierdził, że na moment wyrokowania pozwani nie mieli już tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego budynku, przy czym, z uwagi na fakt, że powódkę i pozwanych wiązała co najwyżej zawarta w drodze dorozumianej bezterminowa umowa użyczenia, zbędnym było badanie przyczyn, dla których powódka chciała zakończyć ten stosunek, gdyż w tym zakresie nie mają zastosowania przepisy regulujące umowę najmu.

Odnosząc się do powołanego przez pełnomocnika pozwanych art. 5 k.c. w kontekście takich okoliczności, jak fakt długotrwałego sprawowania opieki nad matką, długiego zamieszkiwania na nieruchomości, czynienia na niej napraw, czy niewłaściwych zachowań powódki, Sąd Rejonowy przyjął, że okoliczności te nie uzasadniają skorzystania z w/w przepisu. Powódka jest jedyną właścicielką nieruchomości, a pozwani korzystali z niej bezpłatnie. Choć istotnie czynili to przez długi czas, jednak ta okoliczność w ocenie Sądu, nie może w sposób tak znaczący ograniczać właściciela w jego prawie do swobodnego dysponowania własnością.

Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, iż pozwanych można uznać za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 150 z zm.), jednak w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z lokalem wchodzącym w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Ponadto pozwani nie są osobami mieszczącymi się w kategorii wymienionej w ust. 4 art. 14 ustawy, a przy tym dysponowali lokalem mieszkalnym położonym w P., który dopiero niedawno został formalnie „przepisany” na siostrzenicę. Wszystko to skutkowało orzeczeniem o nieprzysługiwaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej orzeczono na podstawie § 2, § 19 oraz § 10 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013, poz. 461 z zm.) w zw. z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015r., poz. 1801).

Pozwani wnieśli apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w zakresie pkt. 1 i 2 i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Rejonowego w Łasku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący wskazali, że wyrok jest dla nich krzywdzący, zwracając uwagę, iż J. K. (1) nie opiekowała się matką, a w związku z tym nie wywiązała się z umowy o dożywocie. Ponadto obecnie u pozwanej pojawiły się nowe okoliczności zdrowotne, które uniemożliwiają jej wyprowadzkę.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy w oparciu o materiał dowodowy zaofiarowany przez strony dokonał prawidłowych ustaleń, a następnie trafnych ich ocen w kontekście treści art. 222 § 1 k.c.

Przepis art. 222 § 1 k.c. jednoznacznie wskazuje, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Koniecznym przesłankami roszczenia windykacyjnego są zatem: status właściciela i fakt, że nie włada on swoją rzeczą oraz jednoczesne władanie rzeczą przez osobę nieuprawnioną. Powódka wykazała okoliczności, w zakresie których spoczywał na niej ciężar dowodu - udowodniła przysługujące jej prawo własności całej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w miejscowości L., gmina D., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr (...), a w szczególności posadowionego tam budynku mieszkalnego, zgodnie z zasadą superficies solo cedit. Natomiast pozwani nie przeprowadził skutecznego dowodu na okoliczność, iż „przysługuje im skuteczne względem właścicielki uprawnienie do władania rzeczą”.

Podnoszone natomiast przez skarżących okoliczności, że J. K. (1) nie opiekowała się matką, a w związku z tym nie wywiązała się z umowy o dożywocie, nie mają żadnego wpływu na treść rozstrzygnięcia wydanego na podstawie art. 222

§ 1 k.c., jeżeli nie doszło do rozwiązania umowy o dożywocie w trybie art. 913 § 2 k.c., a tym samym zmiany stosunków własnościowych. Twierdzenia zaś zawarte w złożonym już w postępowaniu apelacyjnym piśmie procesowym z 4 października 2016r., iż matka powódki i pozwanej w chwili zawierania umowy nie była w pełni władz umysłowych - w świetle zgromadzonego w sprawie przedmiotowej materiału dowodowego - pozostają całkowicie gołosłowne i brak jest podstaw do czynienia jakichkolwiek wiążących ustaleń w tym zakresie.

Jeśli chodzi zaś o „nowe okoliczności zdrowotne”, to mogą być one rozpatrywane jedynie w kontekście możliwości zastosowania w sprawie art. 5 k.c. lub art. 320 k.p.c. Trzeba wszakże zauważyć, iż Sąd pierwszej instancji w ustaleniach faktycznych wskazał,

iż pozwana W. P. jest osobą chorą i ma trudności z poruszaniem się. Ponadto poddał roszczenie powódki analizie w świetle zasad współżycia społecznego. Prawidłowości rozumowania Sadu w tym zakresie skarżący nie podważają i nie powołują się na naruszenie art. 5 k.c. Sąd Okręgowy również naruszenia tego przepisu się nie dopatruje.

Możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności. Na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się zatem teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powołanie się na art. 5 k.c. Oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c. jest możliwe w wyjątkowych sytuacjach, gdy niezgodność żądania z zasadami współżycia społecznego ma charakter szczególnie rażący (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1969 r., III CRN 231/69, OSN 1970, nr 4, poz. 72). Jak podnosi się w judykaturze, kryteria oceny nadużycia muszą być zdecydowanie zaostrzone w związku z podniesieniem gwarancji ochrony własności do rangi konstytucyjnej. Możliwość wyznaczenia odpowiedniego terminu do wydania nieruchomości lub opróżnienia pomieszczenia, jaką daje sądowi art. 320 k.p.c., bardzo ogranicza obronę pozwanego odwołującą się do art. 5 k.c. i wyklucza ocenę powództwa windykacyjnego jako przedwczesnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, LEX nr 82293).

Okoliczności przedmiotowej sprawy, nawet przy uwzględnieniu występujących obecnie o pozwanej schorzeń (złamanie ręki, przebyty udar mózgu) nie uzasadniają, w ocenie Sądu Okręgowego, odroczenia terminu wydania nieruchomości, a tym bardziej oddalenia powództwa. Od śmierci matki pozwanej upłynęły już ponad cztery lata, a żądanie opuszczenia nieruchomości zostało skierowane przez powódkę do pozwanych już w 2013 roku, tj. w czasie, gdy pozwani dysponowali tytułem prawnym do innego lokalu. Skarżący mieli zatem czas na przygotowanie do wyprowadzki i zabezpieczenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Dalsze uniemożliwianie powódce korzystania z jej własności, naruszałoby jej istotne interesy i stanowiło bezpodstawne uprzywilejowanie pozwanych.

Z tych wszystkich względów stwierdzić trzeba, że Sąd pierwszej instancji rozpoznając przedmiotową sprawę nie naruszył jakiegokolwiek przepisu prawa materialnego, czy procesowego i dlatego, zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu, a apelacja pozwanych podlega oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 13 ust. 3 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015r., poz. 1801).