

Sygn. akt V Ca 2390/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Wojtysiak
Sędziowie:	SSO Agnieszka Fronczak (spr.) SSR del. Agnieszka Sidor - Leszczyńska
Protokolant:	Aneta Obcowska

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa F. D.

przeciwko H. D.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 17 czerwca 2011 r., sygn. akt I C 164/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że jego punktom II i III nadaje następującą treść:

„II. ustala, że H. D. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego ;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I do czasu złożenia H. D. przez Gminę L. oferty umowy najmu lokalu socjalnego”;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim na rzecz r.pr. R. K. kwotę 300 (trzysta) zł powiększoną o należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu odwoławczym;

4. koszty procesu w instancji odwoławczej wzajemnie znosi między stronami.

**Sygn. akt V Ca 2390/11**

# UZASADNIENIE

**Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2011r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim – ponownie rozpoznając sprawę z powództwa F. D. przeciwko H. D. – uwzględniając to powództwo nakazał pozwanej wydanie powodowi zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 1590 m<sup>2</sup> położonej w L. przy ul. (...) (objętej wskazaną księgą wieczystą) (pkt I.) przy czym wstrzymał wykonanie wyroku w tym zakresie na okres dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia (pkt III.), ustalił, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II.) oraz orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu (pkt IV.-VII.).**

Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach stanowiących podstawę faktyczną niniejszej sprawy, roszczenie objęte pozwem F. D. jest usprawiedliwione i znajduje swe umocowanie w normie art. 222 § 1 kc.

Sąd I instancji ustalił, że strony były małżeństwem do dnia rozwiązania ich związku przez rozwód orzeczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie z 18 sierpnia 2004r.

W wyroku tym F. D. został obciążony alimentami na rzecz byłej żony w wysokości 750 zł miesięcznie.

Nieruchomość opisana w pozwie była zamieszkiwana przez byłych małżonków i ich synów, a po rozwodzie stron – nadal przez pozwaną, która nie uiszcza z tego tytułu żadnych opłat na rzecz powoda, ponosząc koszty eksploatacji mediów.

Jak zostało ustalone, przedmiotowa nieruchomość stanowi wyłączną własność powoda będąc jego majątkiem odrębnym.

Powód nie opłacał świadczeń alimentacyjnych na rzecz pozwanej, dlatego zostało wszczęte wobec niego postępowanie egzekucyjne, a sam powód przebywający za granicą unika przyjazdu do Polski.

Pozwana nie wyraziła zgody na uregulowanie kwestii jej prawa do dalszego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, w zamian za rezygnację z roszczeń alimentacyjnych, jak i nie opuściła dobrowolnie tej nieruchomości wobec kierowanych do niej wezwań przedsądowych.

Na datę orzekania przez Sąd Rejonowy pozwana pracowała na umowę zlecenia w firmie ochroniarskiej zarabiając ok. 1000 zł netto.

Jak ustalił Sąd, pozwanej nie przysługuje prawo do innego lokalu, nie ma ona na utrzymaniu osób małoletnich, czy nie pełnosprawnych. Jej samej nie przysługuje prawo do renty czy emerytury, ani nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwanej nie przysługuje skuteczne wobec powoda, jako właściciela nieruchomości opisanej w pozwie, uprawnienie do zajmowania tej nieruchomości. Sąd stwierdził, że od momentu orzeczenia rozwodu stron doszło pomiędzy nimi do nawiązania w sposób dorozumiany umowy użyczenia przedmiotowej nieruchomości. Ten stosunek prawny został jednak, zdaniem Sądu Rejonowego, skutecznie rozwiązany przez powoda, gdyż przez czas, który upłynął od rozwodu stron pozwana uczyniła z nieruchomości użytek odpowiadający ich umowie, a nadto nieruchomość stała się powodowi potrzebna, z przyczyn nieprzewidzianych w chwili zawierania umowy.

Sąd I instancji ocenił, że powód w sposób skuteczny wypowiedział pozwanej umowę, na podstawie której korzystała ona z przedmiotowej nieruchomości i dlatego może domagać się wydania tej rzeczy zgodnie z normą art. 222 § 1 kc. Zdaniem Sądu, z całokształtu okoliczności dotyczących sytuacji stron wynika, że działanie powoda nie stanowi nadużycia prawa i nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Odmawiając pozwanej uprawnień do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy miał na względzie, że na podstawie art. 14 ust. 7 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów... nie stosuje się do niej ust. 4 tego przepisu, zaś w ustalonej

sytuacji osobistej i materialnej pozwanej nie zachodzą żadne przesłanki, które na mocy art. 14 ust. 1 i 3 cyt. ustawy przemawiałyby za przyznaniem pozwanej takiego prawa.

Sąd I instancji uznał natomiast, że może skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 320 kpc i dlatego wstrzymał wykonanie wydania nieruchomości na okres dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku.

**Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana H. D., zaskarżając go w całości i zarzucając mu:** 1. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez uchybienie zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i oparcie wyroku na dowodzie przeprowadzonym niezgodnie z przepisami postępowania cywilnego – z pisma powoda z 18 lutego 2009r. wbrew zasadzie bezpośredniości i w konsekwencji przyjęcie tezy, że istniały podstawy do rozwiązania umowy użyczenia, co doprowadziło do naruszenia art. 716 kc przez jego zastosowanie do stanu faktycznego hipotetycznie przyjętego przez Sąd orzekający; 2. naruszenie art. 58 § 2 kc przez jego niezastosowanie do ustalonego przez sąd stanu faktycznego wynikającego z wyroku rozwodowego, gdzie nałożono na powoda obowiązek alimentacyjny i w konsekwencji przyjęcie, że doszło do skutecznego rozwiązania stosunku użyczenia, gdy powód wypowiadając tę umowę działał w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego; 3. naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów... przez jego niezastosowanie do przedstawionego przez pozwaną stanu faktycznego, który został przyjęty przez sąd za udowodniony i w konsekwencji nieprzyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego; 4. naruszenie art. 230 kpc przez przyjęcie, że wstrzymanie wykonania wydania nieruchomości tylko na dwa miesiące jest terminem „odpowiednim”, o którym jest mowa w tym przepisie.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o „uchylenie” zaskarżonego wyroku w całości przez oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu, z alternatywnym wnioskiem o zmianę wyroku poprzez przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje;**

**Apelacja pozwanej mogła zostać uwzględniona jedynie w części.**

Jeśli idzie o zarzuty związane z rozstrzygnięciem co do istoty tej sprawy – mianowicie oceną zaistnienia przesłanek roszczenia windykacyjnego – to podnieść należy, że roztrząsanie tej kwestii na obecnym etapie postępowania nie powinno mieć już miejsca, a to w związku z wyrokiem poprzednio orzekającego w tej sprawie Sądu Okręgowego.

Należy przypomnieć, że Sąd Okręgowy rozpoznając apelację pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 lipca 2009r., uchylił tamten wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z wyraźnym zastrzeżeniem, że przesądza zasadność orzeczenia nakazującego pozwanej opróżnienie i opuszczenie przedmiotowej zabudowanej nieruchomości, a uchylenie w całości wyroku wynikało z przyczyn prawnoformalnych.

Sąd Okręgowy uznał bowiem, że w niniejszej sprawie powinny mieć zastosowanie przepisy art. 14 i 15 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów... i nakazał Sądowi Rejonowemu, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, odpowiednie do zasad tej ustawy zawiadomienie właściwego organu samorządowego o toczącym się postępowaniu oraz dokonanie oceny czy zachodzą przesłanki predestynujące pozwaną do przyznania jej lokalu socjalnego i uwidocznienie efektu rozważań w tym przedmiocie w sentencji wyroku.

W takim stanie rzeczy – zdaniem Sądu Okręgowego – Sąd I instancji, jak i obecnie rozstrzygający sprawę Sąd odwoławczy, działając w ramach wyznaczonych normą przepisu art. 386 § 6 kpc, winny przedmiotem swego osądu uczynić jedynie kwestię uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego badanego na gruncie odpowiednich unormowań ustawy z 21 czerwca 2001r.

I w odniesieniu do tego aspektu niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznaje apelację strony pozwanej za uzasadnioną.

Otóż wbrew stanowisku Sądu Rejonowego wskazać należy, że w przedmiotowym postępowaniu winien mieć zastosowanie przepis art. 14 ust. 4 powoływanej ustawy, gdyż wyłączenie uregulowania ustępu 7 tego przepisu wynika z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.04.281.2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. („przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r.”).

Skoro tak, to nie można pominąć nowej okoliczności sprawy ujawnionej na etapie postępowania apelacyjnego, czyli faktu uzyskania przez pozwaną statusu osoby bezrobotnej decyzją Starosty Powiatu (...) zachodniego z dnia 09 września 2011r. (decyzja k. 166 akt, zaświadczenie k.167), który to status pozostaje aktualny i na datę orzekania przez Sąd Okręgowy.

Sąd odwoławczy uznał, że zgodnie z przepisami art. 381 i 382 kpc powinien tę okoliczność wziąć pod uwagę i ocenić ją przez pryzmat obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie zaś z powoływanym art. 14 ust 4 pkt 5 cyt. ustawy, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnej.

Ponieważ nie ma podstaw do przyjęcia, iż pozwana może zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany na nieruchomości powoda, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że jest prawnie zobowiązany do pozytywnego ustalenia odnośnie uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Konsekwencją zaś takiej decyzji musi być wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu (tu – nakazu z punktu I. zaskarżonego wyroku) do czasu złożenia przez właściwą gminę oferty zawarcia z pozwaną umowy najmu lokalu socjalnego, o czym stanowi art. 14 ust. 6 cyt. ustawy.

W konsekwencji powyższego bezprzedmiotowe stało się też ustosunkowywanie się przez Sąd Okręgowy do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 320 kpc.

***Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy – działając na podstawie art. 386 § 1 kpc odpowiednio zmienił zaskarżony wyrok w jego punktach II. i III., a w oparciu o art. 385 kpc omawianą apelację w pozostałym zakresie oddalił.***

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 100 kpc oraz § 15, § 12 ust. 1 pkt 1, § 9 pkt 3, § 6 pkt 3 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.