

Sygn. akt II Ca 660/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (spraw.)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Elżbieta Piotrowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Klaudia Pasieczny

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko stronie pozwanej K. S.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy L. – Zarząd (...)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 1 czerwca 2012 roku

sygn. akt VII C 476/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I o tyle, że termin wydania nieruchomości powodowi przez pozwaną określa do dnia 31 grudnia 2013 roku;

II. oddala dalej idącą apelację;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 660/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1.06.2012 r. w sprawie sygn. akt VII C 476/12 Sąd Rejonowy w Legnicy nakazał pozwanej K. S., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi H. W. nieruchomością zabudowaną, położoną w L. przy ul. (...) (punkt I).

Sąd ustalił, że strony pozostawały w związku konkubenckim od roku 1980 do maja 2011 r. Sporną nieruchomością powód otrzymał mocą umowy darowizny od swojej córki w 1996 roku, a pismem z 28.06.2011 r. H. W. wypowiedział pozwanej umowę użyczenia lokalu mieszkalnego znajdującego się w tej nieruchomości, wyznaczając termin opuszczenia mieszkania do 21.12.2011 r. Pismem z 31.01.2012 r. powód wezwał K. S. do wydania nieruchomości, na co pozwana odpowiedziała, że zamieszkuje tam od kilkudziesięciu lat jako konkubina powoda, toteż wyprowadzi się pod warunkiem, że powód kupi jej inny lokal. K. S. ma 56 lat, pracuje w wymiarze 7/8 etatu z wynagrodzeniem 1.100 zł netto miesięcznie. Wraz z rodzeństwem odziedziczyła po rodzicach mieszkanie przy ul. (...) w L., w którym zamieszkuje obecnie wspólna córka stron wraz z mężem i dwojgiem dzieci. W 1994 roku pozwana otrzymała z gminy do remontu mieszkanie przy ul. (...), jednakże do remontu nie przystąpiła i zwróciła lokal gminie.

W takim stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo o wydanie za uzasadnione na podstawie art.222§1 k.c., albowiem H. W. jest właścicielem nieruchomości, a pozwana nie ma do niej żadnego skutecznego wobec powoda tytułu prawnego. Strony, z racji konkubinatu, łączyła umowa podobna do użyczenia, a wobec ustania konkubinatu i wypowiedzenia użyczenia powód może żądać zwrotu rzeczy użyczonej (art.716 k.c.) – tym bardziej, że zamierza sprzedać swoją nieruchomością.

W ocenie Sądu I instancji nie ma w niniejszej sprawie żadnych okoliczności nadzwyczajnych, które uzasadniałyby oddalenie roszczenia na mocy art.5 k.c. W tym aspekcie Sąd wskazał, że powód dokonał rozbudowy nieruchomości za środki pochodzące z kredytu, który sam spłaca, pozwana nie czyniła nakładów na rzecz, a jedynie ponosiła koszty prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego, ponadto jest osobą zdrową i zdolną do pracy, którą faktycznie wykonuje i osiąga z niej dochody.

Sąd Rejonowy orzekł ponadto (punkt II), że K. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, albowiem ma ona stały dochód z pracy zarobkowej i może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie (art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów...- Dz.U. nr 71, poz.733 ze zm.).

Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku, opartą na zarzucie naruszenia art.5 k.c. poprzez nieudzielenie skarżącej przewidzianej tym przepisem ochrony – w sytuacji wieloletniego konkubinatu, wychowywania wspólnego dziecka stron i przyczyniania się do pomnażania wspólnego dorobku. K. S. podniosła, że to powód zerwał konkubinatu, nawiązując pożycie z inną kobietą, co było przyczyną wytoczenia powództwa, a powód nie zamierza nieruchomości sprzedać. Wskazała, że w trakcie konkubinatu zrezygnowała – za namową powoda – z prawa do innego lokalu, licząc na dożywotnie zamieszkiwanie w spornej nieruchomości. W ocenie pozwanej zachowanie H. W. jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie powinno podlegać ochronie prawnej. K. S. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie celem ponownego rozpoznania sprawy w pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy, przyjmując za własne prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji, zważył, co następuje:

Apelacja podlega częściowemu uwzględnieniu.

Słusznie uznał Sąd Rejonowy zasadność powództwa o wydanie rzeczy w sytuacji, gdy stanowi ona własność powoda, a pozwana utraciła do niej tytuł prawny. Sąd I instancji prawidłowo zastosował tu przepisy prawa materialnego, a to art.222§1 k.c. i art.716 k.c., trafnie oceniając łączący strony stosunek prawny w przedmiocie nieruchomości jako zbliżony do użyczenia.

Nakazując pozwanej wydanie powodowi jego nieruchomości, Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanej apelacją obrazy art.5 k.c., który w przypadku powództw windykacyjnych, czyli o wydanie rzeczy, ma co do zasady bardzo ograniczone zastosowanie. Prawo własności rzeczy, zwłaszcza nieruchomości, korzysta z bardzo silnej ochrony, która

jedynie w wyjątkowych, nadzwyczajnych wręcz okolicznościach doznać może żądanego w apelacji ograniczenia w postaci prawnego usankcjonowania odmowy wydania rzeczy przez osobę, niemającą do niej tytułu prawnego.

Tego rodzaju szczególne okoliczności w niniejszej sprawie nie zachodzą. Pozwana od początku konkubinatu wiedziała bowiem, że nieruchomości, w której mieszka, nie jest w żadnej części jej własnością (np. na skutek przeniesienia określonego udziału w rzeczy przez powoda na rzecz pozwanej). Zaakceptowała zatem pozwana sytuację, że korzysta z nieruchomości jedynie w ramach łączącego ją z właścicielem rzeczy konkubinatu, który – jak każdy związek – może okazać się nietrwały, a z racji swojego charakteru nie podlega takiej ochronie prawnej jak małżeństwo i gromadzony w jego czasie dorobek. K. S. nigdy nie trwała w mylnym przekonaniu, że przysługuje jej do nieruchomości powoda inny tytuł prawny niż wynikający jedynie z konkubinatu. W tej sytuacji ewentualność zakończenia konkubinatu wiązała się logicznie z ryzykiem utraty prawa do nieruchomości, czego pozwana miała świadomość jako osoba dorosła, mająca pełną zdolność do kierowania swoim postępowaniem i normalne rozeznanie w sprawach życiowych. Pozwana nie została więc zaskoczona nagłym brakiem uprawnienia do nieruchomości, co ma bardzo istotne znaczenie dla oceny powództwa w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Nie pozwala to bowiem na oddalenie roszczenia, podobnie jak fakt wieloletniego konkubinatu stron i jego zakończenie wbrew woli pozwanej. Wszystkie przytoczone i ujawnione w sprawie okoliczności nie czynią powództwa windykacyjnego nieuzasadnionym, jako że H. W. jest uprawniony, by odzyskać przedmiot swojej własności i prawo nie wprowadza tu żadnych ograniczeń, w szczególności związanych z konkubinatem jako jednym źródłem uprawnienia innej osoby do korzystania z nieruchomości właściciela. Ewentualne rozliczenia majątkowe byłych konkubentów nie mają w niniejszej sprawie znaczenia, nawet gdyby dotyczyły przedmiotowej nieruchomości – zgodnie z art.461§1 i 2 k.c. pozwanej nie przysługuje prawo zatrzymania rzeczy do czasu zabezpieczenia bądź zaspokojenia roszczenia o zwrot nakładów na tę rzecz, albowiem chodzi o zwrot rzeczy użyczonej.

Ustalone w niniejszej sprawie oraz powoływane przez skarżącą okoliczności faktyczne dotyczące stron uzasadniają uwzględnienie powództwa, nie usprawiedliwiają natomiast oceny, że roszczenie powoda stanowi co do zasady nadużycie prawa. W przekonaniu Sądu odwoławczego pozwanej przysługuje jednak ochrona z racji trzydziestoletniego konkubinatu z właścicielem nieruchomości. Ochrona ta z rozważanych wyżej przyczyn nie może iść tak daleko, by wyłączać de facto roszczenie windykacyjne, winna jednak umożliwić pozwanej odnalezienie się w nowej sytuacji życiowej, co wymaga dłuższego czasu. K. S. ma świadomość żądania powoda od półtora roku, w ciągu którego przez 10 miesięcy broniła się przed roszczeniem windykacyjnym na drodze sądowej. Bardzo długi czas trwania konkubinatu stron, wzmocnionego posiadaniem wspólnego dziecka, usprawiedliwia taką postawę pozwanej, zwłaszcza w sytuacji, gdy córka stron wraz z rodziną zamieszkuje w lokalu odziedziczonym przez pozwaną (wraz z rodzeństwem). Pomimo więc upływu długiego już okresu od otrzymania wezwania do opuszczenia nieruchomości zasadnym jest – w sytuacji prawomocnego uwzględnienia powództwa – przyznanie skarżącej dodatkowego czasu, by zapewnić mogła sobie w spokoju nowe lokum, po wielu latach życia i zamieszkiwania z powodem. W ocenie Sądu odwoławczego uzasadnionym jest tu czas jednego roku jako wystarczający i jednocześnie niezbędny do wprowadzenia w życie pozwanej radykalnej zmiany, wynikającej z orzeczonej eksmisji. Dla powoda jest to zapewne istotne ograniczenie, które winien on jednak znieść jako sprawiedliwą konsekwencję trzydziestoletniego konkubinatu z pozwaną. Podstawę prawną odroczenia terminu wydania nieruchomości stanowi przepis art.320 k.p.c.

Częściowe uwzględnienie apelacji pozwanej – w zakresie ochrony z art.5 k.c. co do terminu wydania nieruchomości – nastąpiło na mocy art.386§1 k.p.c. Oddalenie apelacji dalej idącej ma formalnoprawne oparcie w art.385 k.p.c.

W sytuacji częściowego uwzględnienia apelacji Sąd Okręgowy orzekł o kosztach instancji odwoławczej na podstawie art.100 zd.1 k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia między stronami, z których każda reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika.