

Sygn. akt II Ca 336/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Maciej Ejsmont (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. B. i K. C.**

przeciwko **H. C.**

przy udziale interwenienta ubocznego **Gmina W.**

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 25 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 667/11

I. oddala apelację;

II. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt II Ca 336/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, w sprawie o eksmisję i zapłatę, nakazał pozwanej H. C. aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi K. C. i B. B. lokal mieszkalny położony w W. przy ulicy (...) (pkt I), oddalił dalej idące powództwo (pkt II) oraz zniósł wzajemnie koszty postępowania między stronami (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: postanowieniem z dnia 15 lutego 1999 r. sygn. akt I Ns 61/99 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu stwierdził, że spadek po H. C. nabyli: mąż E. C., córka B. B. i syn K. C. po 1/3 części spadku.

W skład majątku wspólnego zmarłej H. C. i jej męża E. C. wchodziła jedynie nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...), a w skład spadku po H. C. wchodził jedynie 1/2 udziału w prawie własności wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego. W wyniku spadkobrania po H. C. mąż zmarłej E. C. oraz dzieci zmarłej powodowie K. C. i

B. C. stali się współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny w udziałach wynoszących odpowiednio 4/6 pierwszy z nich i po 1/6 części pozostali.

Od listopada 1999 r. pozwana zamieszkała z E. C. w W. przy ul. (...). W dniu 3 czerwca 2000 r. pozwana zawarła związek małżeński z E. C.. W kwietniu 2011 roku pozwana H. C. porzuciła E. C. i wyrzuciła go z mieszkania przy ul. (...). W tej sytuacji mężem pozwanej zaopiekował się jego syn powód K. C., u którego w T. zamieszkał E. C.. Małżonkowie E. i H. C. są w separacji faktycznej chociaż małżeństwo nie zostało rozwiązane.

Na mocy umowy o dział spadku po H. C. i umowy o podział majątku wspólnego K. C. i B. B. stali się wyłącznymi współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Pozwani zaproponowali pozwanej zawarcie umowy najmu określając czynsz w wysokości 500 zł miesięcznie plus rachunki, jednakże pozwana odmówiła wynajęcia mieszkania. Powodowie nie wyrazili zgody na użyczenie pozwanej lokalu mieszkalnego, o czym pozwana wielokrotnie ustnie i na piśmie informowali.

Pozwana jest osobą w podeszłym wieku (76 lat), niesłyszącą, poruszającą się wyłącznie o kulach i wymagającą pomocy osoby trzeciej, zaliczoną od 1993 r. do pierwszej grupy inwalidów z ogólnego stanu zdrowia. Uzyskuje średni dochód w wysokości 1700 zł miesięcznie, w tym węgiel oraz opiekę. Dnia 28 grudnia 2000 r. pozwana zakupiła od Gminy W. lokal mieszkalny przy ul. (...) który następnie podarowała swojej córce J. K.. Pozwana ma czwórkę dzieci. W lokalu przy ul. (...) podarowanym córce J. K. zamieszkują aktualnie trzy osoby. Lokal przy ul. (...) ma powierzchnię użytkowej 63,37 m² i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i pomieszczenia gospodarczego. Jeden pokój zajmują córka i zięć pozwanej, drugi pokój zajmuje wnuk pozwanej a trzeci pokój stołowy jest do wspólnego użytku. Pozwana nie ma zamiaru płacić powodom za mieszkanie, nie jest właścicielem ani najemcą innego lokalu mieszkalnego

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Sąd uznał, że pozwana H. C. – pomimo spoczywającego na niej w tym zakresie z mocy art. 6 k.c. obowiązku – nie wykazała, aby posiadała skuteczny względem właścicieli K. C. i B. B. tytuł prawny do władania nieruchomością lokalową przy ul. (...) w W.. Tytułu prawnego do zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w W. pozwana H. C. upatrywała w instytucji wskazanej art. 28⁽¹⁾ k.r.o. Uprawnienie z tego przepisu ograniczone jest celem w nim wskazanym. Służyć ma tylko zaspokojeniu potrzeb rodziny. Należy zatem przyjąć, że uprawnienie "drugiego" małżonka do korzystania z mieszkania dotyczy tylko tego lokalu, w którym faktycznie mieszka on razem z pierwszym, małżonkiem mającym prawo do mieszkania. Pozwanej H. C. przysługiwałoby skuteczne względem powodów uprawnienie do władania lokalem przy ul. (...) w W. jeśli zamieszkiwałaby ze swoim małżonkiem E. C. jako osobą mającym tytuł lub choćby prawo do mieszkania w tym lokalu. Zaznaczyć bowiem trzeba, że uprawnienie to ograniczone zostało celem wskazanym w art. 28⁽¹⁾ k.r.o., a mianowicie służyć ma tylko zaspokojeniu potrzeb rodziny. W chwili wniesienia pozwu żadna z powyższych przesłanek nakazujących uznanie, że pozwanej przysługuje skuteczne względem powodów uprawnienie do władania rzeczą nie istniała, skoro tytuł prawny małżonka pozwanej a ojca powodów E. C. do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wygasł wobec zawartej umowy o dział spadku i umowy o podział majątku wspólnego, a także wobec faktu zamieszkania przez męża pozwanej E. C. w mieszkaniu swojego syna T.. Wobec powyższego powództwo na podstawie art. 222 § 1 k.c. podlegało uwzględnieniu. Wobec uznania przez Sąd, że prawo pozwanej do korzystania z mieszkania nie wynikało ani z powołanego w zarzutach art. 28⁽¹⁾ zdanie pierwsze k.r. i o., ani też z innego tytułu prawnego, Sąd uznał, że pozwanej nie przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianami kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Konsekwencją tego był brak konieczności orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu w przedmiocie prawa pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Nawet gdyby uznać, że doszło do zawarcia umowy użyczenia, to wskazać należy, że zgodnie z art. 716 k.c. użyczający może żądać zwrotu rzeczy m.in. jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy. Niewątpliwie sytuacja mieszkaniowa powódki B. B. mieszkającej obecnie w jednym małym pokoju w dwupokojowym mieszkaniu

wspólnie z synem i jego rodziną w tym z rocznym dzieckiem, osoby schorowanej po przebytych trzech operacjach, sprawia, że nieruchomości przy ul. (...) w W. stała się jej potrzebna dla zapewnienia potrzeb mieszkaniowych, co uzasadniałoby żądanie zwrotu nieruchomości bez zachowania w tym zakresie żadnych terminów wypowiedzenia. Gdyby nawet przyjąć, że pozwanej przysługuje status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianami kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), konsekwencją czego byłaby wynikająca z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. konieczność orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu w przedmiocie prawa pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, to i tak brak byłoby podstaw uzasadniających przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego. Skoro nakaz dotyczy opróżnienia lokalu nie wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, to stosownie do art. 14 ust. 7 u.o.p.l., przy orzekaniu w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego nie stosuje się przepisu art. 14 ust. 4 u.o.p.l., który wymienia przypadki obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego. Tym samym badaniu - stosownie do art. 14 ust. 3 u.o.p.l. - podlegałyby dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu oraz jej szczególnie sytuacja materialna i rodzinna. Dokonując oceny tych przesłanek w odniesieniu do pozwanej, przesłanki te nie byłyby spełnione, skoro pozwana uzyskująca średni dochód w wysokości 1.700,00 zł, (w tym pomoc w postaci węgla oraz opieki), jest w stanie aktualnie zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem mieszkalnym powodów wynajmując inny lokal mieszkalny na terenie W. na warunkach wolnorynkowych. Niezależnie od tego, wskazać należy że pozwana ma możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych również u swoich dzieci, w tym w lokalu przy ul. (...) podarowanym córce J. K.. Brak jest również podstaw aby doszukiwać się w przedmiotowej sprawie, przy ocenie zasadności żądania eksmisji, niezgodności z zasadami współżycia społecznego. Nie można bowiem przyjąć, aby powodowie jako właściciele lokalu dochodzący od pozwanej wydania nieruchomości postępowali sprzecznie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa lub sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Stosowanie zaś w niniejszej sprawie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. skutkowałoby oczywistym naruszeniem interesu wierzyciela pozbawiając go przysługującego mu prawa podmiotowego.

W zakresie natomiast drugiego żądania pozwu odnoszącego się do odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powodztwo w ocenie Sądu jako nieudowodnione podlegało oddaleniu. Powodowie nie wykazali, aby w okresie, za jaki żądali odszkodowania, byłiby w stanie uzyskać na za wynajem mieszkania przy ul. (...) w W. czynsz miesięczny w wysokości dochodzonej pozwem.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżyła ona wyrok w pkt I i III. Zarzuciła:

1. rażące naruszenie prawa materialnego, tj. art. 222 k.c. poprzez błędną interpretację przesłanki skutecznego prawa do władania rzeczą, podczas gdy pozwanej przysługuje skuteczne prawo do władania lokalem powodów, z uwagi na zastosowanie ustawowego prawa zatrzymania na mocy jednostronnego oświadczenia woli z dnia 12 lutego 2013 r.
2. rażące naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie;
3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwana porzuciła męża i wyrzuciła go ze wspólne zajmowanego mieszkania, nie chciała się nim opiekować i nastąpiła między nimi faktyczna separacja.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, zaś podniesione w niej zarzuty nie podważają trafności zaskarżonego wyroku. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są w przeważającej części prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne, z wyjątkiem ustaleń Sądu I Instancji dotyczących okoliczności rozstania się małżonków i przeprowadzki E. C. do jego syna do T.. Podkreślić należy, że twierdzenia stron w tym przedmiocie są ze sobą rozbieżne, zaś zeznania samego E. C. nie pozwalają na czynienie stanowczych ustaleń w tym przedmiocie. Sąd Okręgowy nie czynił własnych ustaleń w tym zakresie. Należy jednak z całą mocą podkreślić, że analizowany fragment ustaleń faktycznych nie wpływa na rozstrzygnięcie sprawy i nie rzutuje na ocenę prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Odnosząc się kolejno do zarzutów apelacji, wskazać należy w pierwszej kolejności, że bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 222 § 1 k.c. Powodowie są bezspornie współwłaścicielami lokalu mieszkalnego, którego

dotyczy żądanie pozwu. W toku procesu pozwana nie udowodniła by przysługiwało jej skuteczne w stosunku do powodów uprawnienie do władania tą nieruchomością. Podniesiony przez pozwaną zarzut zatrzymania rzeczy nie mógł skutkować uwzględnieniem apelacji. W pierwszej kolejności wskazać należy, że był on spóźniony i stosownie do treści art. 381 k.p.c., podlegał pominięciu. Pozwana mogła go bowiem podnieść w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, gdyż nakłady na sporny lokal miały być już wówczas poniesione (oświadczenie o zatrzymaniu sporządzone zostało nieco ponad dwa tygodnie po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy). Jedynie na marginesie wskazać należy, że pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów dla wykazania poniesienia nakładów w kwocie 15.000 zł na przedmiotową nieruchomość. Za oczywiście niewystarczające uznać bowiem należy twierdzenia pozwanej z jej przesłuchania, że w nieruchomości tej wykonywała remonty, bez choćby wskazania wartości nakładów.

Dodać należy, że podstawą zmiany zaskarżonego wyroku nie mogło być twierdzenie pozwanej z jej przesłuchania, iż skutecznym względem powodów tytułem prawnym do władania przedmiotowym lokalem jest korzystny dla niej wyrok zapadły w sprawie o naruszenie posiadania. Proces niniejszy ma charakter petytoryjny, przedmiotem badania jest tu prawo do nieruchomości. Przywoływany przez pozwaną wyrok zapadł w procesie posesoryjnym, gdzie sąd nie bada samego prawa, i dobrej wiary, a jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia (art. 478 k.p.c.).

Sąd Okręgowy podziela też pogląd Sądu Rejonowego, że podstawą oddalenia powództwa o eksmisję, na gruncie niniejszej sprawy, nie może stanowić art. 28 (1) k.r.o. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie w przypadku spełnienia łącznie trzech przesłanek:

- wspólnego zamieszkiwania obojga małżonków,
- w mieszkaniu stanowiącym własność jednego z nich,
- zaspokajania w ten sposób potrzeb mieszkaniowych rodziny.

W realiach niniejszej sprawy nie zachodzi żadna z tych przesłanek.

Wbrew drugiemu zarzutowi apelacyjnemu, zaskarżony wyrok nie narusza art. 5 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, niedopuszczalne jest - co do zasady - oddalenie powództwa w sprawach o wydanie nieruchomości z powołaniem się na art. 5 k.c. Wynika to z konstytucyjnej ochrony prawa własności. Na gruncie niniejszej sprawy nie zaistniały okoliczności, które przemawiałyby za odstępniem od tej zasady. Pozwana jest osobą uzyskującą stały dochód, była właścicielem nieruchomości lokalowej, którą podarowała swej córce, ma dzieci, które w razie potrzeby winny świadczyć jej niezbędną pomoc i opiekę. Dostrzec należy wreszcie, że pozwana w toku przesłuchania stwierdziła, że nie ma zamiaru płacić powodom za korzystanie z ich mieszkania. Oddalenie w tej sytuacji powództwa doprowadziłoby w istocie do nałożenia na powodów w stosunku do pozwanej obowiązku o charakterze alimentacyjnym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w pkt I.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na 102 k.p.c. uznając, że całość środków, jakimi dysponuje pozwana, winna przeznaczyć na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych wynikłych z przegrania niniejszego procesu.