

Sygn. akt II Ca 480/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 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: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa U. B. (1), R. E. oraz R. R.

przeciwko T. B., U. B. (2)

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 26 marca 2013r., sygn. akt I C 573/12

I zmienić zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że orzeka, iż pozwani mają uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego;

II w dalszej części apelację oddala;

III nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt II Ca 480/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich nakazał U. B. (2) i T. B., aby wydali U. B. (1), R. E. i R. R. zajmowaną przez siebie część nieruchomości położonej w G.(...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a w szczególności pomieszczenia znajdujące się na parterze i piętrze budynku mieszkalnego tj. dwie kuchnie, dwa pokoje, dwie łazienki, przedsiónek, klatkę schodową, pokój na poddaszu oraz garaż w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku (pkt I), orzekł, że pozwani nie mają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II), oraz orzekł o kosztach procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość rolna z zabudowaniami położona w G., działki nr (...) o powierzchni 0,99 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 30 marca 2005r. w sprawie sygn. akt I Ns 366/04 stanowi współwłasność U. B. (1), R. R. i R. E. po 1/3 części. Pozwanych i poprzednika prawnego powodów, J. R., łączyła umowa użyczenia przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 8 lipca 2011r. U. B. (1), R. E. i R. R. wypowiedzieli małżonkom U. B. (2) i T. B. tę umowę. Pozwani nadal zajmują część nieruchomości położonej w G.(...), w szczególności pomieszczenia znajdujące się na parterze i piętrze budynku, to jest dwie kuchnie, dwa pokoje, dwie łazienki, przedsionek, klatkę schodową i pokój na poddaszu oraz garaż.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne.

Powodowie są właścicielami spornej nieruchomości, a pozwani mieszkają w tej nieruchomości i korzystają z niej bez żadnego tytułu prawnego. W myśl 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. Podstawę roszczenia windykacyjnego stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem, zatem fakt pogwałcenia własności. Przesłankami obu roszczeń są więc wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia zatem dla powstania obu roszczeń pozostaną elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

Na podstawie art. 320 k.p.c. Sąd wyznaczył pozwany termin sześciu miesięcy od uprawomocnienia się wyroku na wydanie powodowi spornej nieruchomości. Sąd uznał, iż natychmiastowe wydanie części nieruchomości jest niemożliwe, a wskazany przez Sąd termin umożliwi pozwany zapewnienie sobie innego lokalu i opróżnienie zajmowanych przez siebie pomieszczeń.

Sąd orzekł, iż pozwani nie mają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani byli lokatorami spornej nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r., więc mogliby oni uzyskać prawo do lokalu socjalnego, gdyby zachodziły przesłanki określone w art. 14 ust. 4 tejże ustawy. Jednak w niniejszej sprawie w stosunku do pozwanych nie zachodzą przesłanki wskazane w tym przepisie – pozwani są osobami pełnoletnimi, emerytami, nie są osobami obłożnie chorymi, a ich dochody pozwalają na wynajęcie innego lokalu. Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił, że pozwani nie mają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani złożyli oświadczenie o prawie zatrzymania w związku z ich roszczeniem w stosunku do powodów o zwrot nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość. Zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Według § 2 tego artykułu przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. W niniejszej sprawie chodzi o zwrot rzeczy użyczonej, a zatem prawo zatrzymania nie ma tu zastosowania.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani. Zaskarżyli go w całości. Wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, to jest art. 14 ust. 3 i 4 pkt 4 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, przez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że jedynie podmioty opisane w ust. 4 mogą uzyskać prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe. Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i nie zachodzi potrzeba ich powtórzenia. Dodatkowo Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Ojciec powodów J. R. w 1980 r. wyjechał do Republiki Federalnej Niemiec. Nie zrzekł się własności nieruchomości położonej w G.(...). Pozwani zamieszkali w nieruchomości J. R. w grudniu 1981 r. W dniu 1 marca 1989 r. U. B. (2) zawarła umowę najmu wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego z Dyrektorem Gminnego Zespołu (...) w S..

W dniu 10 października 1996 r. J. R. udzielił pełnomocnictwa pozwanym do samodzielnego zarządu i administrowania wskazaną wyżej nieruchomością, w tym do zmiany przeznaczenia części budynku gospodarczego na dom mieszkalny, budowy garażu, na tej nieruchomości.

/bezsporne – vide: uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich w sprawie I C 220/11/

W tym miejscu podkreślić należy, że pozwani zaskarżyli wyrok Sądu Rejonowy w całości, nie tylko w zakresie pkt II, dotyczącego rozstrzygnięcia o lokalu socjalnym. W oparciu o ustalony w powyższy sposób stan faktyczny uznać należało, że rozstrzygnięcie zawarte w pkt I zaskarżonego wyroku jest trafne. Powodowie skutecznie wypowiedzieli umowę użyczenia łączącą ich z pozwanymi, a co za tym idzie, pozwani utracili prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Słusznie zatem uznał Sąd Rejonowy, że powództwo o nakazanie wydania podlega uwzględnieniu w oparciu o art. 222 § 1 k.c.

Apelacja okazała się natomiast uzasadniona w odniesieniu do rozstrzygnięcia o lokalu socjalnym, zawartego w pkt II zaskarżonego wyroku. Nietrafnie stwierdził Sąd Rejonowy, że warunkiem uzyskania przez pozwanych prawa do lokalu socjalnego było spełnienie przez nich jednej z przesłanek z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Wskazać bowiem trzeba, że przepis ten określa sytuacje, w których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Należy jednak mieć na uwadze, że przepis ten nie zawiera wyczerpującego wyliczenia sytuacji, w których sąd jest uprawniony do orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, wobec których orzeczono nakazanie opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W świetle analizowanego przepisu, pozwanych uznać należy za osoby wobec których zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. W toku procesu nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności wskazujące na zastrzeżenia co do sposobu korzystania przez pozwanych z lokalu będącego przedmiotem sporu. Co więcej, pozwani uznani być winni za wzorowych lokatorów. Dokonali oni istotnych inwestycji w zajmowanej przez nich nieruchomości i uczynili to na podstawie zezwolenia właściciela nieruchomości.

Należy też mieć na uwadze, że pozwana urodziła się w 1951 r., zaś pozwany w 1948 r. Ich łączny miesięczny dochód wynosi 3.740 zł. Okoliczności te wynikają z oświadczeń o stanie rodzinnym, majątku i dochodach, złożonych przez pozwanych w toku procesu. Wskazują one, że pozwani, choć nie są osobami w podeszłym wieku, to jednocześnie ów wiek i uzyskiwane przez nich dochody utrudniają im w znacznym stopniu dokonywanie gwałtownych i radykalnych zmian w ich życiu, a taką z pewnością byłaby konieczność opuszczenia przez nich lokalu zamieszkiwanego przez nich od 32 lat, bez jednoczesnego zapewnienia im prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w pkt I i II.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na art. 102 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uwzględniając, że pozwani choć przegrali w części postępowanie apelacyjne, to z uwagi na uzyskiwane dochody i częściową zasadność ich stanowiska procesowego, nie powinni być obciążani kosztami postępowania apelacyjnego.