

Sygnatura akt II Ca 885/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Kurdziel
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca) SO Zbigniew Zgud

Protokolant: sekr. sądowy Ewelina Drewnik

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko J. T. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 1 grudnia 2017 r., sygnatura akt I C 465/17

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Jarosław Tyrpa SSO Beata Kurdziel SSO Zbigniew Zgud

Sygnatura akt II Ca 885/18

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 6 września 2018 roku

Powód P. S. pozwem z 15 marca 2017 r. wniósł o nakazanie pozwanemu J. T. (2), aby opuścił i opróżnił z rzeczy nieruchomości składającą się z działki nr (...) o pow. 0,13 ha, zabudowaną częścią budynku mieszkalnego nr (...) oraz budynkiem gospodarczym. W uzasadnieniu powód podał, że na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 8 grudnia 2016 roku, Rep A nr (...), notariusz O. D., KN w K. jest właścicielem opisaną wyżej nieruchomości. Powód

nabył przedmiotowa nieruchomości od syndyka masy upadłości pozwanego J. T. (1), który miał prawo zamieszkiwania na tej nieruchomości do czasu jej sprzedaży. Pomimo wezwań powoda pozwany nie opuścił nieruchomości. Powód nabył nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Pozwany J. T. (2) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o ustalenie, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Wieliczce nakazał pozwanemu J. T. (1), aby opróżnił z rzeczy i opuścił nieruchomości położoną w F. oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...), w tym posadowione na nieruchomości budynek mieszkalny oznaczony numerem porządkowym (...), a w nim nieużytkowe poddasze w obrysie opisanej nieruchomości, dwa pokoje, kuchnię, łazienkę i hall, oraz stodołę z dobudowanym do niej garażem i pomieszczeniem gospodarczym, oraz wydał tę nieruchomości w stanie wolnym powodowi P. S. (pkt 1); orzekł, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt 2); oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (pkt 3) i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów (pkt 4).

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości F., gmina S., składającej się z działki ewidencyjne nr (...) o pow. 0,13 ha, obj. KW (...), która jest prowadzona przez Zamiejscowy Wydział ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Skawinie. Podstawą wpisu prawa własności jest umowa przeniesienia własności z dnia 8 grudnia 2016 roku, Rep A nr (...), notariusz O. D., KN w K.. Powód nabył prawo własności przedmiotowej nieruchomości od syndyka masy upadłości J. T. (1). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy do spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 30 lipca 2014 roku sygn. akt VIII GUp 87/14/S ogłoszona została upadłość J. T. (1). Sędzia komisarz upadłości J. T. (1) w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy do spraw upadłościowych i naprawczych postanowieniem z dnia 28 października 2014 roku sygn. akt VIII Gup 48/14/S zezwolił J. T. (1) na korzystanie z nieruchomości F. (...) do czasu zawarcia umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 25 maja 2017 roku sygn. akt VIII GUp 48/14/S sędzia komisarz postępowania upadłościowego J. T. (1) wydzielił mu kwotę 6.000 zł na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. J. T. (2) nie jest osobą obłożnie chorą, nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, za rok 2015 zgłosił, że pobiera rentę 1860,66 zł (przychód), po potrąceniach otrzymuje kwotę 441,28 zł.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów prywatnych i urzędowych, których mocy dowodowej strony nie kwestionowały. Sąd dał wiarę również zeznaniom J. T. (1), który na rozprawie 10 października 2017 roku podał wysokość dochodów, co znajdowało potwierdzenie w złożonych przez niego dokumentach prywatnych.

W oparciu o tak ustalony i oceniony stan faktyczny Sąd Rejonowy przywołał treść art. 222 § 1 k.c., wskazując na wstępie, że w niniejszej sprawie bezzasadnie pozwany usiłował podważyć legitymację procesową czynną powoda twierdząc, że budynek o numerze F. 16s posadowiony jest na dwóch działkach, nie jest przedzielony wewnątrz trwałą ścianą, druga część budynku stanowi własność firmy (...).o.o, ilość pomieszczeń w budynku nie jest zgodna z faktycznym rozkładem wewnątrz budynku. Argumenty te zdaniem Sądu były całkowicie chybione. Powód jest legitymowany czynnie do wytoczenia powództwa jako właściciel nieruchomości gruntowej obj. KW (...) na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości. W opinii Sądu nawet jeśli faktycznie budynek nr (...) nie znajduje się w całości na nieruchomości powoda, to nie stanowiłoby to podstawy do oddalenia powództwa. Powód w niniejszej sprawie dochodzi bowiem ochrony własności swojej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w F., nie zaś nieruchomości budynkowej w postaci budynku oznaczonego numerem porządkowym (...). Istotą orzeczenia jest zatem nakazanie pozwanemu opróżnienia i opuszczenia nieruchomości, niezależnie od tego, jakie części składowe

są na niej posadowione. Równie dobrze powód mógłby konstruować swoje żądanie zawarte w pozwie z pominięciem nakazania pozwanemu opróżnienia i opuszczenia budynku mieszkalnego.

W dalszej kolejności Sąd wskazał, że nie było podstaw do przyjęcia, że istnieje obecnie jakikolwiek tytuł prawny, jakim mógłby się wobec powoda legitymować pozwany, chcąc wykazać swe uprawnienie do dalszego zamieszkiwania w budynku. Zgodnie z treścią postanowienia sędziego komisarza z dnia 28 października 2014 roku pozwany mógł korzystać z przedmiotowej nieruchomości jedynie do czasu jej sprzedaży tj. do dnia 8 grudnia 2016 roku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo poprzez nakazanie pozwanemu, aby opróżnił z rzeczy, opuścił i wydał powodowi zajmowaną przez siebie nieruchomość.

Rozważając czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd przywołał treść art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazując, że pozwany nie wykazał w żaden sposób przynależności do którejkolwiek z grup osób, co do których wyłączono możliwość orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Miał przy tym także Sąd na względzie, że zgodnie z art. 14 ust. 7 cytowanej ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Dom na nieruchomości powoda w F. zajmowany dotąd przez pozwanego nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego gminy S. (art. 2 ust. 1 pkt 11 cytowanej ustawy). Cytowane przepisy nie znajdują zastosowania do pozwanego również dlatego, że nie był on lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - nie jest ani najemcą, ani nie ma żadnego innego tytułu prawnego do używania lokalu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt III CZP 66/01, Legalis nr 51111).

Sąd nie dostrzegł ponadto w sytuacji pozwanego żadnych innych przesłanek, które by uzasadniały orzeczenie o przyznaniu mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W tym zakresie pozwany powoływał się przede wszystkim na swój stan zdrowia i stan majątkowy oraz możliwości zarobkowe, jednakże jednocześnie przyznawał, że ma dzieci mieszkające na stałe za granicą, od których może się domagać świadczeń alimentacyjnych.

Odnosnie wniosku powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, Sąd przywołał treść art. 333 § 3 k.p.c., wskazując, że wymienione w tym przepisie przesłanki nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności w niniejszej sprawie nie zostały wykazane przez powoda.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżył go w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego przez sam fakt posiadania dzieci,
2. naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na niewystarczającym zbadaniu, czy w stosunku do pozwanego zachodzą przesłanki do przyznania lokalu socjalnego, które to badanie Sąd powinien przeprowadzić z urzędu, biorąc pod uwagę również sytuację materialną pozwanego,
3. naruszenie art. 233 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak szczegółowego odniesienia się do okoliczności faktycznych sprawy oraz przeprowadzonych dowodów, przez co niewyjaśnienie podstawy merytorycznej przyjęcia zasadności nieprzyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, jak również polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, że pozwany może zamieszkiwać w lokalu innym niż dotychczas używany.

Wskazując na powyższe zarzuty, wnosząc apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych właściwej gminy, nadto wstrzymanie wykonania wyroku w zakresie przyznania prawa do lokalu socjalnego pozwanemu do czasu przedstawienia przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od Pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Wbrew zarzutom apelacji uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom określonym w art. 328 k.p.c., co pozwala Sądowi Okręgowemu na merytoryczną kontrolę orzeczenia. Bez wątpienia pozwany utracił tytuł prawny (prawo własności) do nieruchomości, co rodzi obowiązek jej wydania (art. 222 § 1 k.c.). Apelacja zresztą, poza tylko zaskarżeniem wyroku w całości, nie stawia żadnych zarzutów co do samego obowiązku wydania i opróżnienia budynku, koncentrując się wyłącznie na kwestii uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego.

Odnosząc się do tych zarzutów wystarczy wskazać, że pozwany utracił prawo do korzystania z budynku mieszkalnego w wyniku zmiany właściciela nieruchomości, na co wskazuje dołączona do pozwu umowa sprzedaży z dnia 8 grudnia 2016 roku (k. 8 – 19). Jak już wyjaśniono w orzecznictwie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109) art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokali przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Zawarta w tym przepisie definicja „lokatora” nakazuje jej stosowanie do osób, które używają lokalu na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego niż własność. Pozwany nie może zostać uznany za lokatora, skoro był on właścicielem budynku mieszkalnego. Okoliczności tej nie zmienia fakt, iż do utraty tytułu prawnego do nieruchomości doszło w toku postępowania upadłościowego. W orzecznictwie wyjaśniono już (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 roku, III CZP 24/09, OSNC 2010/1/14), że upadły, którego prawa do zamieszkiwania wynikały z własności nie może ubiegać się o lokal socjalny na podstawie art. 14 ust. 1 u.o.p.l., nie jest bowiem lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Jeżeli pozwany nie posiada statusu lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, co nawiasem mówiąc trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, to w ogóle nie zachodziły podstawy do orzekania o posiadaniu lub braku posiadania przez niego uprawnienia do takiego lokalu. Skoro pozwany nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 14 ustawy nie ma do niego zastosowania, to brak jest podstawy prawnej do orzekania w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego co do lokalu socjalnego (por. cytowaną powyżej uchwałę oraz uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1).

Brak podstaw prawnych do orzekania co do lokalu socjalnego w przypadku pozwanego czyni zbędnymi rozważania w przedmiocie tego, czy pozwany spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, co skutkuje również stwierdzeniem bezzasadności zarzutów apelacji. Orzeczenie w przedmiocie lokalu socjalnego w ogóle nie powinno znaleźć się w sentencji wyroku Sądu pierwszej instancji. Ponieważ jednak apelację wniósł wyłącznie powód Sąd Okręgowy nie był uprawniony do wyeliminowania tego rozstrzygnięcia z sentencji, bowiem stanowiłoby to naruszenie art. 384 k.p.c. Jednoczesne błędne wyrzeczenie przez Sąd pierwszej instancji w przedmiocie lokalu socjalnego nie oznacza, że pozwany uzyskuje status lokatora i znajduje do niego zastosowanie art. 14 ustawy.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 120 zł stanowiącą wynagrodzenie reprezentującego powoda pełnomocnika, która to kwota została obliczona na podstawie § 7 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.