

Sygn. akt II Ca 871/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SSO Karina Marczak SSO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 maja 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **B. F. i M. M.**

przeciwko **R. L., T. L. i A. L.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 5 maja 2014 roku, sygn. akt VI C 761/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 871/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 maja 2014r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w K. po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. F. i M. M. przeciwko R. L., T. L. i A. L. przy udziale interwenienta ubocznego Gminy W. o wydanie nieruchomości nakazał pozwany, aby opuścili i wydali powodom zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość położoną w P. nr 12 gmina W. na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (pkt I), orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II), zasądził od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III), zasądził od pozwanych na rzecz Gminy W. kwotę 160 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 120 zł tytułem zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Małżonkowie R. L. i T. L. byli - na zasadzie wspólności ustawowej - współwłaścicielami zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w P. nr 12 gmina W..

W toku prowadzonego przeciwko nim postępowania egzekucyjnego - na licytacji przeprowadzonej w dniu 24 października 2012r. - powodowie nabyli powyższą nieruchomość, a w dniu 5 kwietnia 2012r. w sprawie I Co 172/05 wydano postanowienie o przysądzeniu na ich rzecz własności tej nieruchomości. Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 12 maja 2013r.

Powodowie wzywali pozwanych do wydania nieruchomości.

Pozwani R. L. i T. L. nadal zajmują sporną nieruchomość, stale tam zamieszkując, natomiast ich syn A. L. przebywa i zamieszkuje okresowo w Szwecji, gdzie pracuje.

T. L. prowadzi działalność gospodarczą - usługi transportowe, którą wykonuje głównie za granicą, a miesięczne obroty jego firmy nie są niższe niż 8-10 tys. euro. Pozwany leasinguje ciągnik siodłowy. Rata miesięczna z tego tytułu wynosi 1175 euro. Pozwany ponadto płaci tytułem podatku VAT kwotę 1200 zł, co trzy miesiące 5200 zł tytułem składek na ubezpieczenie AC i OC oraz ponosi koszty obsługi księgowej w wysokości 450 zł miesięcznie i koszty ubezpieczenia społecznego żony w KRUS w wysokości 1100 zł miesięcznie. Pozwana nigdzie nie pracuje i nie osiąga dochodów. A. L. ma 25 lat, pracuje w Szwecji i utrzymuje się samodzielnie. Zadłużenie pozwanego T. L. w Banku Spółdzielczym w W. i Banku (...) wynosi ok. 200 tys. zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione.

Sąd uznał, iż co do utraty przez małżonków L. prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem procesu i nabycia tego prawa przez pozwanych nie było sporu.

Sąd uznał, iż R. L. i T. L. nie są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Sąd Rejonowy podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 15.11.2001r. sygn. akt III CZP 66/01. Sąd Rejonowy uznał, iż skoro pozwani, ze znajdującego się na nieruchomości lokalu mieszkalnego korzystali na zasadzie prawa własności, to nie mieszczą się w katalogu osób, które są lub były lokatorami. Z tego powodu nie ma wobec nich zastosowania art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd I instancji uznał natomiast, iż lokatorem był A. L. albowiem z lokalu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości korzystał za zgodą i wiedzą swoich rodziców - właścicieli nieruchomości, a więc na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wobec niego zatem będą miały zastosowanie przepisy art. 14 i 14 powołanej wyżej ustawy.

Sąd Rejonowy uznał, iż podstawę powództwa stanowił art. 222 § 1 k.c. Powodowie na podstawie art. 1002 k.p.c. uzyskali własność sporej nieruchomości z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. W sprawie zaś nie wykazano, aby pozwany przysługiwał jakikolwiek skuteczny względem powodów tytuł prawny do władania sporną nieruchomością. A. L. korzystał z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia zawartej ze swoimi rodzicami. Nabywca nieruchomości nie wstępuje zaś w stosunek użyczenia. Powodowie zatem nie stali się stroną jakiegokolwiek stosunku prawnego z A. L..

Sąd I instancji nie dostrzegł jednak powodów, dla których należałoby orzec o przysługiwaniu temu pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego albowiem samodzielnie się utrzymuje, pracując zarobkowo w Szwecji. Sąd ponadto wskazał, iż A. L. utracił tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkalnego, a zatem z uwagi na brzmienie art. 14 ust 7 i tak orzeczenie w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego byłoby negatywne.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodzili się pozwani zaskarżając go w punkcie II.

Zarzucili mu:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że dowód z przesłuchania pozwanych w zakresie obrotów, prowadzonej przez T. L. firmy, jest niewiarygodny, podczas gdy zasady doświadczenia życiowego nakazują uznać go za wiarygodny i stanowiący podstawę do dokonania na jego podstawie ustaleń faktycznych;

2. naruszenie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przez osoby, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu należy rozumieć wyłącznie lokatorów zdefiniowanych w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy i w konsekwencji poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

W oparciu o powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II poprzez orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę, iż pomimo tego, że obecnie prowadzenie działalności gospodarczej jest na skraju opłacalności to pozwany liczy na osiągnięcie pozytywnych wyników finansowych w przyszłości. Ponadto zrezygnowanie z tej działalności wiązałoby się z koniecznością rozwiązania umowy leasingu i przepadkiem środków, które do tej pory były uiszczane przez pozwanego na poczet tej umowy i pozbawiłoby pozwanych możliwości opłacania składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne.

Wskazano ponadto, iż dokonana przez Sąd I instancji interpretacja art. 14 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest sprzeczna z jego literalnym brzmieniem. Zdaniem pozwanych przepis ten wskazując, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, nie pozwala na zawężenie pojęcia "osób" tylko do pojęcia "lokatorów".

Powołano się na ograniczenie prawa pozwanych do sądu.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej wyrażonej w art. 233 §1 k.p.c. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne, bez potrzeby ich ponownego przytaczania (postanowienie Sądu Najwyższego z 26.04.2007 r., II CSK 18/07).

Na wstępie - podobnie jak uczynił to Sąd I instancji - należy podzielić pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 15 listopada 2001r., iż przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) - zwanej dalej u.ochr.pr.lok. - mają zastosowanie tylko w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

Interpretacja powyższych przepisów przeprowadzona przez Sąd Najwyższy na tle historycznym jest przekonująca i zasługuje w całości na akceptację. Ponadto należy zgodzić się z Sądem Najwyższym, iż przy wykładaniu znaczenia określonego przepisu należy postrzegać go nie w oderwaniu, ale w kontekście całej ustawy. Umieszczenie zaś art. 14 prowadzi do wniosku, że obecnie obowiązek sądu, nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, dotyczy tylko lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.ochr.pr.lok. Z art. 1 u.ochr.pr.lok. wynika jasno, że reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów, a więc takich osób, o których mowa jest w art. 2 ust. 1 pkt 1. Przepis ten definiuje jako lokatorów najemców lokalu lub osoby używające lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a więc wyraźnie ogranicza krąg osób, którym ustawa udziela ochrony, do tych, które dysponują (dysponowały) tytułem prawnym do lokalu. Art. 14 zamieszczony jest w

rozdziale 2 "Prawa i obowiązki lokatorów oraz ochrona ich praw", co wyraźnie przemawia na rzecz tezy, że osobami, których przepis ten dotyczy, są tylko lokatorzy odpowiadający definicji ustawowej, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1. Sam fakt, że w art. 14 ust. 1 użyto określenia "osób, których nakaz (opróżnienia lokalu) dotyczy", w kontekście prawidłowo zastosowanych reguł wykładni, nie może stanowić wystarczającej (w istocie - jedynej) podstawy do uznania, że przepis ten obejmuje osoby nie będące lokatorami w rozumieniu ustawy.

W tej sytuacji zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 14 ust. 1 u.ochr.pr.lok. poprzez jego błędną wykładnię jest pozbawiony podstaw.

Nie można być zatem mowy w świetle powyższej interpretacji o ograniczeniu prawa pozwanych do sądu przewidzianego w art. 45 Konstytucji RP.

W konsekwencji dalsze zarzuty apelacji dotyczące wadliwych ustaleń faktycznych w przedmiocie spełnienia warunków do otrzymania uprawnień do lokalu socjalnego przez pozwanych T. L. i R. L. nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z uwagi na to, że nie są oni lokatorami w rozumieniu u.ochr.pr.lok. Byli oni bowiem właścicielami nieruchomości, na której znajdował się lokal, w którym zamieszkiwali.

W całości należy zaś podzielić pogląd Sądu I instancji co do spełnienia kryteriów przewidzianych w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.ochr.pr.lok. przez A. L.. Pozwany ten zajmował bowiem sporny lokal mieszkalny na podstawie umowy użyczenia zawartej z byłymi właścicielami nieruchomości - swoimi rodzicami.

W całości też należy podzielić ustalenia faktyczne Sądu I instancji co do braku podstaw do wydania orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego przez tego pozwanego.

Jak wynika z zeznań pozwanych T. L. i R. L. ich syn A. pracuje w Szwecji i tam w zasadzie mieszka, przyjeżdżając do Polski raz na pół roku. Należało zatem przyjąć, iż tam uzyskuje dochody pozwalające mu na utrzymanie. Brak więc podstaw do przyjęcia, iż jest osobą o której mowa w art. 14 u.ochr.pr.lok.

Tylko na marginesie należy wskazać, iż - wbrew pogładowi wyrażonemu przez Sąd I instancji - brak podstaw do przyjęcia, iż wobec A. L. ma zastosowanie art. 14 ust. 7 u.ochr.pr.lok. Zgodnie z tym przepisem 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. Zauważyć bowiem należy, że przepisu art. 14 ust. 7 nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1.01.2005 r., stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17.12.2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 281, poz. 2783 ze zm.), która weszła w życie z dniem 1.01.2005 r. Sąd zaś nie poczynił ustaleń w tym kierunku.

Powyższe uchybienie nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z uwagi na ustalenie, iż pozwany A. L. nie spełnił warunków do przyznania mu uprawnień do lokalu socjalnego.

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