

Sygn. akt II Ca 537/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Piotr Rajczakowski (spr.)

Sędziowie: Aleksandra Żurawska

Grażyna Kobus

Protokolant Agnieszka Ingram-Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2019 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa G. R.

przeciwko R. R.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 3 października 2018 r. sygn. akt I C 2657/17

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu
w D. do ponownego rozpoznania.**

(...)

Sygn. akt II Ca 537/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 października 2018r. Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu R. R., aby wydał powodowi G. R. nieruchomość położoną w P. na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w D. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. Powód jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w P. na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w D. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej działkę zabudowaną o powierzchni (...), którą otrzymał w darowiźnie od rodziców w dniu 21 grudnia 1999r. Pozwany mieszka na nieruchomości od urodzenia. Poza należnościami za wodę i energię elektryczną, nie uiszcza on żadnych opłat. Na zachowanie pozwanego skarżą się sąsiedzi, gdyż często przebywa w domu pod wpływem alkoholu, urządza burdy i wyzywa sąsiadów. Pozwany zdewastował dom, więc wymaga on gruntownego remontu. Powód przed wytoczeniem powództwa zwracał się ustnie do pozwanego o opuszczenie nieruchomości. Pozwany jednak oświadczył, że jej nie

opuści, gdyż uważa, że ma do niej prawo własności, ponadto opiekował się rodzicami, a ojciec stron jeszcze za życia oświadczył, że może on mieszkać na nieruchomości aż do śmierci. Matka stron zmarła w (...) a ojciec w (...). Po ich śmierci powód opuścił nieruchomość i wyjechał do S., gdzie obecnie mieszka. Zamierza jednak wrócić na nieruchomość z rodziną.

Rozważając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd wskazał, że podstawę prawną żądania powoda stanowił przepis art. 222 § 1 kc, a pozwany nie udowodnił, w myśl tego przepisu, że do nieruchomości przysługuje mu skuteczny względem powoda tytuł prawny. O ile bowiem wcześniej łączyła go z powodem umowa użyczenia nieruchomości, o tyle wygasła ona, niezależnie od istnienia okoliczności z art. 716 kc, najpóźniej z chwilą doręczenia mu odpisu pozwu w niniejszej sprawie, co traktuje się jako wypowiedzenie takiej umowy, z upływem 3 miesięcznego terminu tego wypowiedzenia, od chwili powyższego doręczenia. Ponadto powód wcześniej zwracał się ustnie do pozwanego o opuszczenie nieruchomości, czemu ten odmawiał. W ocenie Sądu, w rozpoznawanej sprawie nie mogły mieć zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, skoro ostatecznie powództwo dotyczyło wydania nieruchomości, a przepisy powołanej ustawy mogą być stosowane w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, niezależnie od momentu, w którym utraciły tytuł prawny do używania lokalu. W związku z tym Sąd nie miał obowiązku orzekania na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy, o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany zarzucił naruszenie przepisu art. 5 kc, poprzez jego niezastosowanie oraz art. 217 § 1 w zw. z art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku o przesłuchanie zawnioskowanych przez niego świadków, a w konsekwencji poczynienie błędnych ustaleń faktycznych, jakoby pozwany nie posiadał skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa. W uzasadnieniu apelacji skarżący m. in. podniósł, że w przypadku wykonania skarżonego wyroku stanie się osobą bezdomną. Ponadto aktualnie jest osobą bezrobotną, chorą i korzysta ze świadczeń (...) w P..

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację zważył co następuje. Sąd Rejonowy uznając błędnie, z przyczyn wskazanych w dalszej części wywodów uzasadnienia, że w rozpoznawanej sprawie nie miał obowiązku orzekania w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, nie rozpoznał istoty sprawy, co musiało skutkować uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji (art. 386 § 4 k.p.c.).

Na wstępie wskazać należy na integralność rozstrzygnięcia nakazującego wydanie lokalu z orzeczeniem w przedmiocie lokalu socjalnego, w przypadku gdy zachodzą przesłanki do wydania takiego orzeczenia, co przejawia się w tym że Sąd nie może orzec o wydaniu, bez jednoczesnego rozstrzygnięcia w powyższej kwestii (przy badaniu przesłanek z urzędu) przyznania, bądź jej odmowy, tegoż lokalu socjalnego, a co wynika z art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1182). Stąd też uchynieniu podlegało orzeczenie Sądu rozstrzygające w przedmiocie wydania (a tym samym i orzeczenie o kosztach procesu), a nie stanowił do tego przeszkody brak orzeczenia w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2007r., III CZP 63/07). Wskazać przy tym należy, że chociaż pozwany w apelacji wprost nie zarzucał braku orzeczenia w przedmiocie jego uprawnienia do lokalu socjalnego, to jednak po pierwsze, działając bez profesjonalnego pełnomocnika (o którego ustanowienie z urzędu bezskutecznie wniósł) podnosił on okoliczności jednoznacznie odnoszące się do tejże kwestii, wskazując na to, że wobec wykonania wyroku, stanie się on osobą bezdomną, a ponadto, że jest on osobą bezrobotną, chorą i korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej. Po drugie zaś brak orzeczenia w przedmiocie przyznania lokalu socjalnego, którego przesłanki przyznania Sąd, w myśl powołanych przepisów art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy, bada z urzędu, stanowi naruszenie prawa materialnego, a które to naruszenie Sąd drugiej instancji, rozpoznając sprawę na skutek apelacji, bierze od rozważę z urzędu, będąc jedynie związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (zob. m. in. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającą moc zasady prawnej, z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008r., Nr 6, poz. 55 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2013r., V CZ 25/13, Wyd. Lex nr 1360386).

Dokonując oceny wskazanego na wstępie rozważań stanowiska Sądu Rejonowego, w przedmiocie braku podstaw do stosowania w niniejszej sprawie przepisów ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1182), wskazać należy na jego wadliwość. Nie budzi zatem po pierwsze wątpliwości, że nakazanie wydania dotyczyło m. in. lokalu mieszkalnego, przez który ustawa rozumie każde pomieszczenie przeznaczone do stałego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, także substandardowe i niesamodzielne. Nie mają tu zatem zastosowania przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), które zawierają definicję samodzielnego lokalu (zob. Gola Alfred, Myczkowski Lesław, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, wyd. LexisNexis, 2003r.). Po drugie nie było żadnych wątpliwości, że pozwanego należało uznać za lokatora, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, skoro, jak prawidłowo przyjął Sąd (k.(...)), strony łączyła umowa użyczenia lokalu, która została wypowiedziana najpóźniej po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie. Tym samym, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, w niniejszej sprawie miały zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obligujące Sąd do wydania z urzędu rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, a mimo tego Sąd w tej kwestii nie poczynił ani żadnych ustaleń, ani ich nie rozważył, a tym samym, jak już wskazano, nie rozpoznał istoty sprawy. Jedynie na marginesie Sąd Okręgowy zauważył, że wobec niewątpliwego zawarcia z pozwanym umowy użyczenia przed dniem 1 stycznia 2005r., nie ma w niniejszej sprawie zastosowania przepisu art. 14 ust. 7 ustawy, gdyż zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004r., Nr 281, poz. 2783) przepisu tego, w brzmieniu nadanym znowelizowaną ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a więc przed 1 stycznia 2005r.

Rozpoznając zatem sprawę ponownie Sąd Rejonowy przede wszystkim, w trybie art. 15 ust 2 i 3 ustawy, zawiadomi gminę właściwą ze względu na miejsce położenia podlegającej wydaniu nieruchomości, w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy oraz zbada (czyniąc stosowne ustalenia i rozważając je) istnienie przesłanek przyznania pozwanemu lokalu socjalnego oraz orzeknie o jego uprawnieniu do zawarcia umowy najmu takiego lokalu albo braku takiego uprawnienia.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy uchylił, na mocy art. 386 § 4 k.p.c., zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

(...)