



Sygn. akt II CK 655/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSA Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa T. G.

przeciwko A. G. i W. G.

o wydanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 kwietnia 2005 r., kasacji
pozwanego W. G. od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 25 maja 2004 r., sygn. akt
V Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. wyrokiem z dnia 28 czerwca 2002 r. uwzględnił roszczenie
powoda o nakazanie pozwanym wydania mu zabudowanej działki nr 95/1 o pow. 10,62
a., położonej w miejscowości J. Sąd ustalił, że pozwani weszli w posiadanie tej działki
na podstawie pisemnej umowy przedwstępnej zawartej w dniu 16 grudnia 1997 r. z
właścicielką A. G. – siostrą powoda. Pozwani uiścili jej wtedy na poczet ceny kwotę
28.000 zł. Do zawarcia umowy notarialnej nie doszło. W dniu 21 lipca 2000 r. A. G.

darowała tę nieruchomość powodowi, który, jako formalny właściciel, ma prawo żądania wydania mu jej przez pozwanych. Dlatego powództwo o eksmisję zostało uwzględnione, tym bardziej, że w sprawie I 1 C (...) pozwani uzyskali wyrok zasądzający od A. G. kwotę 25.182, 34 zł. z tytułu otrzymanej wcześniej części ceny tej nieruchomości.

Apelacja pozwanych od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego G. z dnia 25 maja 2004 r. Sąd ten potwierdził obowiązek wydania przez pozwanych powodowi nieruchomości, którą władają bez skutecznego wobec powoda tytułu prawnego. Jednocześnie uznał, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. (Dz. U. Nr 71, poz. 733), zwaną dalej „u.o.p.l.”, ponieważ władają nią bez tytułu prawnego.

W kasacji od tego wyroku pozwani zarzucili naruszenie art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l., i art. 5 k.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c., wnosząc na tych podstawach o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa o ochronie lokatorów, stosownie do swojej nazwy, poszerzyła dotychczasowe ich uprawnienia oraz wyposażyła w nowe. Jedną z nowości jest szeroka definicja lokatora, przyjęta w art. 2 ust. 1 u.o.p.l. Zgodnie z treścią tego przepisu przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie powinno ulegać wątpliwości, że chodzi tu o każdy tytuł do władania lokalem, w tym także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. W sprawie jest bezsporne, że pozwani weszli w posiadanie nieruchomości za zgodą ówczesnej właścicielki A. G. w ramach zawartej z nią umowy pisemnej o nabycie nieruchomości. Zgoda ta stanowiła umowny tytuł do władania przez nich nieruchomością, dając im status lokatora w rozumieniu cytowanego art. 2 u.o.p.l. zwłaszcza, że zgodnie z art. 27 ust. 1 tej ustawy, znajduje ona zastosowanie również do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. W uchwale z dnia 15 listopada 2001, III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109) zostało wyjaśnione, że przepisy art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy. Oznacza to, że wbrew stanowisku zajętemu w zaskarżonym wyroku, sąd miał obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których

nakaz dotyczy. Odmienny pogląd prawny Sądu, wykluczający co do samej zasady uprawnienia skarżących do otrzymania prawa do lokalu socjalnego jest więc niesłuszny, co skutkuje uwzględnienie kasacji (art. 393¹³ k.p.c.). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 2000 r. III CZP 4/00, brak rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego nie pozbawia byłego najemcy (obecnie lokatora) możliwości zaskarżenia wyroku. Sąd Najwyższy odwołał się w tej kwestii do praktyki zaskarżania orzeczeń ukształtowanej na tle art. 320 k.p.c., która zgodnie przyjmuje, że brak rozstrzygnięcia w przedmiocie rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty lub o odroczeniu wykonania wyroku nie stanowi przeszkody do wniesienia w tej materii środka odwoławczego. Pozwoliło to Sądowi Najwyższemu w niniejszej sprawie na merytoryczne ustosunkowanie się do zarzutów kasacji w przedmiocie nieorzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Nie jest natomiast uzasadniony zarzut kasacji naruszenia art. 5 k.c. W orzecznictwie od dawna jednolicie przyjmuje się, że zastosowanie tego przepisu w sprawie o eksmisję jest możliwe, jeżeli okoliczności, które za tym przemawiają, mają ze swej natury charakter przejściowy, przemijający. W przeciwnym razie prowadziłoby to do pozbawienia właściciela podstawowego atrybutu, jakim jest władanie przedmiotem własności, co jest niedopuszczalne.

Nieuzasadnione też są procesowe zarzuty kasacji, zmierzające do wykazania, że Sąd Okręgowy powinien zawiesić postępowanie w niniejszej sprawie do czasu rozpoznania wniesionej przez pozwanych sprawy o unieważnienie darowizny dokonanej przez A. G. na rzecz powoda. Skarżący pomijają bowiem, że zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. ma charakter wyjątkowy i fakultatywny; zarzut naruszenia tego przepisu nie może zatem stanowić skutecznej podstawy kasacji.

Postanowienie o kosztach uzasadnia art. 108 § 2 k.p.c.