

*Sygn. akt I Ca 8/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2017 roku.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska – Statuch

SO Joanna Składowska

Protokolant st. sekr. sąd Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko J. T., M. T., D. P. i T. P.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji J. T. i M. T.

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 19 października 2016 roku, sygn. akt I C 307/10

I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 i w tej części sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza solidarnie od pozwanych M. T. i J. T. na rzecz S. B. 1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

*Sygn. akt I Ca 8/17*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 października 2016 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie o sygn. akt I C 307/10 z powództwa S. B. przeciwko J. T., M. T., D. P. i T. P. o wydanie nieruchomości i zapłatę w punkcie 1 nakazał pozwany J. T., M. T. i T. P. wydanie powódce nieruchomości położonej w miejscowości Z., oznaczonej, jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w S. prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz opróżnienie znajdujących się na tej nieruchomości budynków wraz z wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi oraz w punkcie 2 zasądził solidarnie od pozwanych J. T. i M. T. na rzecz powódki kwotę 15.600 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2010 roku do dnia

zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z opisanej wyżej nieruchomości za okres od 01 października 2008 roku do 01 grudnia 2010 roku.

Sąd oddalił powództwo w pozostałej części; umorzył postępowanie przeciwko D. P., zasądził solidarnie od pozwanych J. T. i M. T. na rzecz powódki kwotę 3.576 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nie obciążył pozwanych J. T., M. T. i T. P. wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa.

### ***Rozstrzygnięcie Sądu zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:***

W dniu 17 września 2008 roku S. B. zawarła ze swoim bratem W. P. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, na mocy której nabyła zabudowane gospodarstwo rolne składające się między innymi z nieruchomości położonej w Z., oznaczonej jako działka o nr (...), o powierzchni 2.5969 ha, której częściami składowymi był jednorodzinny, parterowy, podpiwniczony, kryty eternitem, bez tynków zewnętrznych, bez docieplenie zewnętrznego – murowany budynek mieszkalny wybudowany w latach sześćdziesiątych XX wieku, wymagający remontu oraz murowany budynek inwentarsko – składowy, kryty blachą, wybudowany w latach sześćdziesiątych XX wieku.

Sytuacja życiowa W. P. uzasadniała jego decyzję o sprzedaży gospodarstwa. Z powodu nadużywania alkoholu pozostawał on w głębokim konflikcie ze swoją żoną i córką. Za znęcanie się nad rodziną skazany został na karę pozbawienia wolności. Po odbyciu kary zamieszkał u swoich rodziców. Nie wrócił do swojego domu w Z.. Rodzina zabroniła mu wstępu na posesję, a jego próba wejścia do domu w dniu 12 lutego 2008 r. zakończyła się pobiciem go przez zięcia [kopnął go w okolice mostka i zepchnął ze schodów]. J. T. został uznany winnym tego, że naruszył nietykalność cielesną W. P. i za ten czyn został skazany na karę grzywny wyrokiem Sądu Rejonowego w Sieradzu wydanym w dniu 25 maja 2010 r.

W dacie zakupu nieruchomości przez powódkę zamieszkiwali na niej pozwani: M. T., J. T., D. P. i T. P.. Faktycznie gospodarstwem tym władali małżonkowie T. w związku z czym powódka wystąpiła do wymienionych z propozycją dzierżawy nieruchomości za kwotę 950 zł miesięcznie. Do zawarcie umowy jednak nie doszło i pozwani zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego.

W okresie od października 2008 roku do grudnia 2010 roku pozwani nie czynili żadnych nakładów na nieruchomość. Natomiast już po wytoczeniu powództwa w przedmiotowej sprawie pozwani M. T. i J. T. wykonali:

- wymianę komina na budynku w 2011 roku;
- wymianę instalacji Ee od pionu do licznika zasilającego w 2012 roku;
- wymianę pieca CO w 2011 roku;
- nowe tynki w trzech pokojach na parterze w 2011-2013 roku;
- wymiana instalacji elektrycznej w dwóch pokojach w trzecim częściowo w 2011-2013 roku;
- ocieplenie ścian od środka styropianem w dwóch pokojach w 2011-2013 roku;
- na ganku i garażu wymiana papy w 2012 roku;
- remont ganku w 2011 roku (zamurowanie ciągu okien, wylewka, położenie tynku i karton – gipsu, wymiana 2 szt. drzwi, wymiana jednego okna, założenie ogrzewania);
- płytki na podłodze w ganku w 2014 roku;
- utwardzenie wjazdu na posesję w 2014 roku;

- położenie chodnika i jombów w 2014 roku;
- wymianę 5 okien: w kuchni, w 2 pokojach i pomieszczeniu spiżarni w 2014 roku.

Wysokość czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu korzystania z tej zabudowanej nieruchomości - przed tym nim pozwani poczynili opisane wyżej nakłady na nieruchomości - wynosiła 600 zł miesięcznie.

Sąd w oparciu o opinię biegłego przyjął, jako prawidłowe ustalenie wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanych, uwzględniając okres zanim wykonano na nieruchomości nakłady. Metoda wyliczenia czynszu, jaką posłużył się biegły nie budziła istotnych wątpliwości Sądu. Biegły przyjął najbardziej optymalną metodę porównawczą i uzasadnił swoje stanowisko w aspekcie, występujących na rynku trudności w zakwalifikowaniu nieruchomości do transakcji porównywalnych w danym rejonie. Sąd wskazał, że zarzuty do uzupełniającej opinii biegłego z dnia 03 sierpnia 2016 roku, zgłoszone przez stronę pozwaną, w świetle jego dodatkowych zeznań złożonych na rozprawie, należało potraktować, jako niczym nie uzasadnioną polemikę z jej treścią.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pełnomocnika pozwanych o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego celem wyliczenia wartości nakładów poczynionych przez pozwanych na nieruchomość powódki, ponieważ przeprowadzenie tych dowodów nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i było zbędne. Szczególnie, że z okoliczności przedmiotowej sprawy jasno wynika, że pozwani w okresie zgłoszonym do potrącenia (tj. od października 2008 roku do grudnia 2010 roku) nie czynili żadnych nakładów na nieruchomość objętą pozwem.

Mając na uwadze poczynione ustalenia Sąd na podstawie art. 222 § 1 kc uznał roszczenie powódki w stosunku do pozwanych M. T., J. T. i T. P. za usprawiedliwione. Powódka skutecznie nabyła prawo własności nieruchomości, a pozwany nie udało się tej umowy podważyć, co wynika z analizy prawomocnego wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I C 204/10. Pozwani zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego i zobowiązani są do jej zwrotu właścicielowi.

W ocenie Sądu stronie pozwanej nie udało się udowodnić, aby pozwani J. T. i T. P. nie zamieszkiwali na nieruchomości objętej pozwem. Na te okoliczność -poza twierdzeniami pełnomocnika pozwanych - nie przedstawiono żadnych dowodów.

Za zasadne Sąd uznał także roszczenie powódki o wynagrodzenie przez pozwanych korzystania z nieruchomości, wywodzone na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c.

Sąd wskazał, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala przyjąć, iż obalono domniemanie korzystania przez pozwanych z nieruchomości objętej pozwem w dobrej wierze (art. 7 k.c.). Jeszcze przed tym nim powódka zakupiła gospodarstwo rolne od swojego brata, pozwani mieli świadomość, że zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego. W obliczu konfliktu jaki istniał pomiędzy pozwany, a W. P. trudno uznać, aby wyrażał on zgodę na zamieszkiwanie wymienionych w nieruchomości objętej wnioskiem. Pozwana M. T. na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 roku wyraźnie podała, że mieszka na tej nieruchomości, bo jest dzieckiem W. P.. Nie wskazała przy tym, aby ojciec wyrażał na powyższe zgodę, co jawi się wątpliwe, szczególnie w okolicznościach zdarzenia z dnia 12 lutego 2008 roku, kiedy został on zepchnięty przez zięcia ze schodów. W tych stanie rzeczy pozwani już po opisanym wyżej wypadku winni sobie uświadomić, że podstawa prawna władania przez nich nieruchomością może być podważona. Po śmierci zaś W. P. pozwani jako jego spadkobiercy inicjując postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku niewątpliwie przy zachowaniu minimum staranności winni ustalić stan prawny dziedzicznego gospodarstwa i już wówczas mogli uzyskać informację, że na mocy umowy z dnia 17 września 2008 roku powódka stała się jedynym właścicielem nieruchomości, w której zamieszkuje.

Sąd, odwołując się do sposobu rozumienia dobrej i złej wiary wskazał, że pozwani byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze, ponieważ mieli świadomość, że nie przysługuje im skuteczne prawo do władania rzeczą, a mimo to je realizowali, a w takiej sytuacji zobowiązani byli do wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości. W podobnej sytuacji znajdował się T. P., jednakże w stosunku do niego powódka nie zgłosiła roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. W sprawie nie budziło wątpliwości, iż okres za jaki strona powodowa domagała się wynagrodzenia jest to czas, w którym zgłaszane przez pozwaną nakłady nie zostały jeszcze wykonane.

Sąd zasądził zatem od pozwanych J. T. i M. T. solidarnie na rzecz powódki kwotę 15.600 zł (26 miesięcy x 600 zł) na podstawie art. 224 k.c. i art. 225 k.c.  
O odsetkach rozstrzygnięto w myśli art. 481 k.c.

Mając na uwadze, iż strona powodowa żądała kwoty 26.500 zł powództwo ponad kwotę wynikającą z opinii biegłego Sąd oddalił.

Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanych potrącenia dochodzonej przez powódkę należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości z równowartością nakładów w okresie władania nieruchomością od października 2008 roku do końca grudnia 2010 roku.

Sąd wskazał, że procesowy zarzut nie został poparty złożeniem przez pozwanych wobec strony powodowej materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu tej wierzytelności, a dopiero złożenie takiego oświadczenia mogłoby prowadzić do wzajemnego umorzenia obu wierzytelności do wysokości niższej z nich (art. 499 k.c. i art. 498 k.c.). Ponadto zarzut potrącenia został zgłoszony przez pełnomocnika pozwanego w piśmie procesowym doręczonym pełnomocnikowi strony powodowej. Pełnomocnictwo procesowe swym zakresem nie obejmuje uprawnień pełnomocnika ani do składania oświadczeń materialnoprawnych o potrąceniu wierzytelności ze skutkiem dla mocodawcy, ani też do przyjmowania takich oświadczeń (art. 91 k.p.c.). Oświadczenie takie nie zostało również złożone w obecności drugiej strony na rozprawie. Zatem tak zgłoszony zarzut nie mógł wywołać zamierzonego skutku.

W toku dalszego postępowania strona pozwana ponownie zgłosiła zarzut potrącenia z tego tytułu, jednakże Sąd wskazał, że roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez posiadacza na rzecz staje się wymagalne z momentem zwrotu rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09, LEX nr 585879, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r. IV CSK 71/07, LEX Nr 461619, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1997 r. II CKN 371/97, LEX nr 619588).

Nadto pozwani byli posiadaczami w złej wierze, a stosownie do treści art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciele wzbogaciliby się bezpodstawnie jego kosztem. Precyzując definicję nakładów koniecznych, Sąd stwierdził, że należą do nich wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyłym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Inne nakłady mające na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy to nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje – to nakłady zbytkowne. Nie są nakładami koniecznymi - nakłady polegające na udziale w budowie budynku, w jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje, jako służące „stworzeniu” rzeczy (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, Biul. Sąd Najwyższy 11/05, s. 48).

W przedmiotowej sprawie strona pozwana nie wykazała, aby poczynione przez nią nakłady to nakłady konieczne, nadto jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nakłady te miały być wykonane w latach 2011-2014. Natomiast pełnomocnik pozwanych podnosząc zarzut potrącenia wskazał, iż zgłoszono do potrącenia równowartość nakładów, jakie poniosła pozwana M. T. w toku władania nieruchomością od października 2008 roku do końca grudnia 2010 roku. W tym czasie natomiast pozwani

(w tym również M. T.) nie ponieśli żadnych nakładów na nieruchomości, czego nie kwestionowała żadna ze stron w toku całego procesu, a co jednoznacznie potwierdza uzupełniająca opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia przez stronę powodową przeciwko pozwanej D. P. postępowanie w tej części podlegało umorzeniu na podstawie przepisu art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. (postanowienie zawarte w pkt 4 wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i zasądził jedynie od pozwanych M. T. i J. T. solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.576 zł, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego oraz opłata od pozwu i nie obciążyli pozwanych wydatkami poniesionymi w sprawie, albowiem pozwani na skutek rozstrzygnięcia jakie zapadło w przedmiotowej sprawie znaleźli się w trudnej sytuacji majątkowej i życiowej.

Z rozstrzygnięciem Sądu nie zgodzili się pozwani M. T. i J. T., zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie pkt 1, 2 i 5 w stosunku do pozwanego J. T. i w zakresie pkt 1 - w stosunku do M. T.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- 1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, iż pozwany J. T. faktycznie władał nieruchomością należącą do powódki, podczas gdy powódka wbrew ustawowemu obowiązkowi nie przeprowadziła żadnego dowodu na tą okoliczność, nie wykazując faktu władania nieruchomością przez pozwanego, ani okresu w jakim to władanie miało miejsce;
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego przez ich niezastosowanie, tj. :
  - a. art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) i brak orzeczenia w przedmiocie przysługiwania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego;
  - b. art. 15 ust 1 i 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) i niewezwanie strony powodowej do oznaczenia innych osób, które nie występują w charakterze pozwanych, a w razie uwzględnienia powództwa mogłyby być obowiązane do opróżnienia lokalu, podczas gdy z okoliczności sprawy wprost wynika, iż na nieruchomości zamieszkują małoletnie dzieci M. T. i J. T., jak również niezawiadomienie właściwej Gminy o toczącym się postępowaniu.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- 1) oddalenie powództwa w stosunku do pozwanego J. T. oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;
- 2) ustalenie, iż M. T. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

ewentualnie

- 3) uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji;

Powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na jej rzecz od apelujących kosztów zastępstwa prawnego za druga instancje według norm przepisanych.

### **Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest częściowo zasadna i skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku w punkcie 1 w stosunku do apelujących wobec nierozpoznania istoty sprawy oraz przekazaniem w tej części sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 kpc.

Przede wszystkim wskazać należy, iż pozwani w kontekście podniesionych zarzutów z zakresu zaskarżenia wyłączyli ustalenie, iż powódka posiadała legitymację procesową do wytoczenia powództwa windykacyjnego a oni korzystali z nieruchomości na podstawie dorozumianej umowy użyczenia, zawartej z jej poprzednikiem prawnym i po jej wygaśnięciu zajmowali sporną nieruchomość już bez tytułu prawnego, co najmniej od daty wypowiedzenia jej przez powódkę oświadczeniem z 4 stycznia 2010 roku.

A zatem uznali, iż nakazanie im opuszczenia i wydania powódce zajmowanej nieruchomości, zabudowanej domem mieszkalnym znajdowało podstawę w art. 222 § 1 kc i było prawidłowe.

Jednakże - pomimo powyższego - zarzut wadliwości wyroku w zaskarżonej części, oparty na pominięciu przez Sąd Rejonowy uregulowania art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) był istotny i musiał skutkować jego uchynieniem w tej części.

Za takim rozstrzygnięciem przemawiały dwie zasadnicze okoliczności:

Po pierwsze - pozwana w dniu 14 grudnia 2015 roku na rozprawie wskazała, iż nieruchomość objęta pozwem jest w posiadaniu także jej małoletnich dzieci (protokół k. 143 odw).

Taka uwaga powinna pociągnąć za sobą podjęcie przez Sąd działań wynikających z treści art. 15 ust. 1 tejże ustawy. Jeżeli bowiem w sprawie o wydanie nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym okazuje się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do jej opuszczenia mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wzywa stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie określiła te osoby w taki sposób, aby ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wzywa te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Powyższy przepis służy ochronie osób, które zamieszkują wspólnie z byłym lokatorem i które nie dysponują samodzielnym tytułem do zajmowania lokalu, lecz swoje prawa do jego zajmowania wywodzą z praw tegoż lokatora.

W tej sprawie należało mieć na uwadze, że dzieci apelujących zamieszkują z nimi w nieruchomości z racji wykonywania przez pozwanych władzy rodzicielskiej i realizacji przez obowiązkowo alimentacyjnego w postaci zapewnienia dzieciom mieszkania.

W przeciwieństwie do pozostałych pozwanych dzieci nie posiadały własnych praw do zajmowania nieruchomości, niezależnych od praw ich rodziców.

To z kolei uzasadniało przyjęcie istnienia współuczestnictwa koniecznego - kwalifikowanej formy współuczestnictwa materialnego. Postępowanie powinno toczyć się z udziałem dzieci, gdyż kumulacja podmiotowa w procesie wynikała z charakteru powiązań materialnoprawnych, a więc przyczyn niezależnych od woli stron; (zob. wyrok SN z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 695/97, LEX nr 1633888).

Objęcie zatem pozwem wszystkich osób należących do rodziny T., jako współuczestników koniecznych po stronie pozwanej, należało potraktować jako warunek uzyskania przez powódkę merytorycznie korzystnego rozstrzygnięcia przeciwko tej rodzinie.

Zatem w tej sytuacji wydanie wyroku uwzględniającego żądanie jedynie wobec rodziców, jako indywidualnie występujących współuczestników koniecznych bez uwzględnienia pozycji ich dzieci, miało charakter naruszenia prawa materialnego.

W postępowaniu przed sądem drugiej instancji uzupełnienie braków legitymacji procesowej biernej nie jest możliwe ze względu na uregulowanie art. 391 § 1 kpc, wyłączające możliwość dokonywania jakichkolwiek przekształceń podmiotowych w oparciu o przepisy art. 194-196 i 198 kpc.

Po drugie - ustawa o ochronie lokatorów poszerzyła dotychczasowe uprawnienia lokatorów oraz wyposażała ich w nowe, wynikające z szerokiego rozumienia pojęcia lokatora, przyjętej w art. 2 ust. 1 tejże ustawy.

Zgodnie z treścią tego przepisu za lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu 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 szczególności eksponowana jest funkcja ochronna ustawy, znajdująca wyraz przede wszystkim w art. 14 oraz art. 24 ustawy. Wskazuje się, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić pochodną od prawa najemcy. Chodzi w szczególności o domowników oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy, a więc w sposób skuteczny także wobec wynajmującego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, "Monitor Prawniczy" 2005, nr 10, s. 479). Przyjmuje się również, że „inny tytuł prawny” mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnie rodzinnych (np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia z dnia 21 marca 2006 roku, sygn. V CSK 185/05, OSNC 2006/12/208; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 roku, II CSK 484/07, LEX nr 496377).

W sprawie jest bezsporne, że apelujący małżonkowie T. weszli w posiadanie nieruchomości za zgodą poprzedniego właściciela, w ramach zawartej z nim dorozumianej umowy użyczenia.. Zgoda ta stanowiła umowny tytuł do władania przez nich nieruchomością, dając im status lokatora w rozumieniu powołanego wyżej art. 2 ustawy. Ich dzieci jako domownicy także mają status lokatora.

Na uwadze mieć należy również to, że zgodnie z art. 27 ust. 1 tej ustawy, znajduje ona zastosowanie 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 ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

Okolicznością istotną, był także obowiązek działania sądu z urzędu, w zakresie orzeczenia o prawie członków rodziny T. do otrzymania lokalu socjalnego, który determinował kognicję sądu oraz strukturę sentencji wyroku.

Obowiązek - niezależny od woli powódki, domagającej się wydania zabudowanej nieruchomości został wyraźnie wskazany w art. 14 ust. 1 powoływanej już ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiącym, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Zaznaczyć także należy, iż 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 lokatora możliwości zaskarżenia wyroku. Sąd Najwyższy odwołał się w tej kwestii do praktyki zaskarżania orzeczeń ukształtowanej na tle art. 320 kpc, 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.

Argumentem przemawiającym za dopuszczalnością apelacji jest również przedmiotowy zakres rozpoznania sprawy, decydujący o zakresie objętym powagą rzeczy osądzonej. Sąd w składzie rozpoznającym sprawę podziela wywody uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 lutego 1999 r., III ZP 34/98, OSNP 2000/2/44 stwierdzające, że o granicach przedmiotowych powagi rzeczy osądzonej prawomocnego wyroku decyduje m.in. faktyczny w danej sprawie przedmiot rozstrzygnięcia, a nie żądanie powoda zgłoszone w pozwie lub podczas procesu. W przepisie art. 366 kpc nie ma bowiem żadnej wzmianki o żądaniu powoda lub żądaniach stron, a jedynie przedmiot rozstrzygnięcia sądu został powiązany z "podstawą sporu". Przez tę podstawę należy zaś rozumieć zespół okoliczności faktycznych, z których wynikły roszczenia powoda.

Zmiana rozstrzygnięcia objętego powagą rzeczy osądzonej może być dokonana w wyniku rozpoznania środka odwoławczego, a nie na skutek wniosku o uzupełnienie wyroku, otwierającego drogę do uzyskania orzeczenia w tym samym postępowaniu. Brak pozytywnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego upoważniałby dłużnika do wytoczenia powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego. Należy jednak pamiętać o art. 23 ust. 2 tej ustawy, z którego wynika, że gmina może, lecz nie musi zawrzeć umowy o najem lokalu z osobą, której przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Rezygnacja z możliwości wykazywania błędu odnośnie do podstawy wydanego orzeczenia wiązałoby się zatem z ryzykiem utraty uprawnienia do lokalu socjalnego.

Ponieważ w rozpoznawanej sprawie nie doszło w ogóle do orzekania w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, znajdujący się w apelacji zwrot o zaskarżeniu wyroku Sądu Rejonowego w części nie przyznającej lokalu socjalnego, ma taki skutek, że dotyczy istniejącego wyroku, który powinien mieć częściowo odmienną treść, ponieważ w przekonaniu skarżącej wydany wyrok jest wadliwy - oparty na błędnej podstawie dotyczącej uprawnienia do zajmowania lokalu.

Reasumując – w zakresie rozstrzygnięcia objętego punktem 1 zaskarżonego wyroku doszło do nierozpoznania istoty sprawy, ponieważ sąd pierwszej instancji pominął okoliczności związane z istnieniem współuczestnictwa koniecznego pozwanych jako osób należących do rodziny T. i nie wypowiedział się czy należy się im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego a zatem zaniechał ich merytorycznej oceny.

Do Sądu Rejonowego, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, należeć będzie ustalenie i podjęcie czynności związanych z właściwym oznaczeniem wszystkich członków rodziny T. jako pozwanych, wezwanie brakujących pozwanych do udziału w sprawie, ustalenie którzy z nich na dzień zamknięcia rozprawy nadal zamieszkują w nieruchomości objętej pozwem i czy należą oni do kręgu uprawnionych do lokalu socjalnego a więc wydanie odpowiedniego orzeczenia przy zastosowaniu art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów .

Z tego względu, na mocy art. 386 § 4 k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji, pozostawiając Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

W zakresie pozostałych zarzutów apelacji podnieść należy, iż nie podlegały one uwzględnieniu.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 232 kpc skarżący sprzeciwił się stanowisku sądu, odnośnie przyjęcia za udowodnione twierdzeń powódki co do faktu zamieszkiwania pozwanego oraz okresu w jakim to zamieszkiwanie miało mieć miejsce, wskazując że nie przeprowadziła ona na tę okoliczność żadnego dowodu.

Tymczasem uwadze skarżącego uchodzi, iż w toku postępowania przed Sądem Rejonowym pozwany – reprezentowany przez fachowego pełnomocnika nie zaprzeczył okoliczności związanej ze swym zamieszkiwaniem na



terenie nieruchomości objętej pozwem a zatem Sąd na podstawie art. 230 kpc, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, uprawnionym był do uznania tej okoliczności za przyznaną przez pozwanego.

Zarzut naruszenia art. 232 kpc w związku z art. 6 kc należy zatem uznać za chybiony.

Sąd Okręgowy podjął natomiast czynności związane z zawiadomieniem Gminy o toczącym się postępowaniu oraz czynności związane z uzupełnieniem postępowania dowodowego, jako że w myśl przepisu art. 382 kpc sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, dokonując oceny całokształtu tego materiału według wyznaczników z art. 233 § 1 kpc, jednakże doszedł do wniosku, że zeznaniom M. T. i J. T. nie można przyznać waloru wiarygodności, co z kolei uniemożliwiło poczynienie ustaleń odpowiadających kierunkowi wywiedzionej apelacji, gdyż sekwencja zdarzeń i przyczyn, mająca wyjaśniać fakt niezamieszkiwania skarżącego pozostawała w sprzeczności z doświadczeniem życiowym i logiką.

Przede wszystkim przypomnieć należy, iż powódka zgłosiła żądanie solidarnego zasądzenia od J. T. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 października 2008 roku do 1 grudnia 2010 roku.

Prawdziwości tezy o niezamieszkiwaniu przez pozwanego w tymże okresie, mającej czynić niezasadnym żądanie zapłaty wynagrodzenia, przeczy fakt osobistego potwierdzenia przez niego w dacie 5 stycznia 2010 roku czy 10 marca 2010 roku odbioru kierowanej do niego korespondencji na adres tejże nieruchomości (k. 10, 15 akt). Zgłoszony przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii grafologa nie został przez Sąd Okręgowy uwzględniony, ponieważ w swej istocie zmierzał do podważenia oceny wiarygodności apelujących a nie ustaleniu okoliczności związanych z podstawą faktyczną dochodzonego powództwa.

Z okoliczności posiadania przez pozwanego meldunku od 25 marca 1997 roku (poświadczenie zameldowania k. 278) w mieszkaniu położonym w Ł., należącym do jego babci nie wynika, że faktycznie tam przebywał z zamiarem uczynienia tej miejscowości swoim centrum życiowym. Treść zaświadczenia nie potwierdza pobytu tym bardziej, że mając zameldowanie w określonej miejscowości po zawarciu związku małżeńskiego z M. T. od 2005 roku mieszkał on z nią w nieruchomości należącej obecnie do powódki.

Podobnie Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w części w której twierdził, że opuścił nieruchomość po pobiciu teścia w dniu 12 lutego 2008 roku. Taka teza pozostaje w sprzeczności z twierdzeniem jego żony, która jako okoliczność dla niej oczywistą, na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 roku, podawała, że pozwany nie mieszka z nią od 2009 roku a także w odniesieniu do tego, że w (...) urodziło się z ich związku kolejne dziecko. Pozwany nie zaprzeczył ojcostwu tego dziecka.

Ponadto skarżący nie zaprzecza ustaleniu Sądu pierwszej instancji, iż wspólnie z żoną po wytoczeniu powództwa (tj. po 13 grudnia 2010 roku), poczynając od 2011 roku do 2014 roku, czynił nakłady na tę nieruchomość.

Jeśli czynił nakłady to tę nieruchomość musiał traktować jako miejsce swego zamieszkania. Nie ma w sprawie podstaw by pozwanego uznawać za człowieka nieracjonalnego, ani jego wystarczającego wyjaśnienia zaprzeczającego poprawności logicznej takiego wniosku, czy konstatacji pozwalającej przyjąć, że pozwana jako osoba bez dochodu, niezamieszkująca z mężem od czasu urodzenia pierwszego dziecka - które obecnie ma 8 lat, niezarobkująca, utrzymująca się z zasiłku rodzinnego i kwoty dobrowolnie przesyłanych przez pozwanego alimentów, których obecna wysokość na dwoje dzieci wynosi 700 była w stanie samodzielnie dokonywać nakładów na tę nieruchomość w łącznej wysokości 20 790 zł.

Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że strona apelująca pozostaje w związku małżeńskim a podnoszona przez nią separacja nie została udowodniona obiektywnym dowodowymi, pozwalającymi na weryfikację prawdziwości takiego

stwierdzenia, tym bardziej, że strony nie dokonały żadnego podziału majątku i pozwana - na zasadzie wyłączności - przez cały czas, jako sprzedawca, pracuje w należącym do pozwanego sklepie, sklep istnieje od 2002 roku, a M. T. uprawniona jest do codziennego pobierania z kasy sklepowej pieniędzy na zakupy.

Poza tym - jeśli prawdą miałyby być, że skarżący nie mieszka z pozwaną, że zerwał z żoną i dziećmi wszelkie kontakty w sposób prowadzący do trwałego i zupełnego rozkładu pożycia małżeńskiego to nie bez znaczenia byłaby okoliczność związana z powiadomieniem przez niego właściciela nieruchomości o fakcie zakończenia korzystania z nieruchomości i gotowości do jej wydania. Podjęcia takiego działania skarżący nie wykazał, ani nawet na nie się nie powoływał. Pozwany nie podważył zatem, iż w okresie objętym żądaniem zapłaty nie utracił statusu posiadacza samoistnego tej nieruchomości.

Uwzględniając powyższe uzasadnionym było konstruowanie w stosunku do niego roszczenia o solidarne zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do powódki, która służyła zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny T..

W powyższych względów dalej idąca apelacja pozwanego podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. O kosztach procesu, związanych z tym rozstrzygnięciem orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc, art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc zasądzając na rzecz powódki kwotę 1 800 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.