

Sygn. akt I Ca 275/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska (spr.)

SR del. do SO Jerzy Skuza

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiwska

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W.

przeciwko K. K. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 11 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 735/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Elblągu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sygn. akt I C 275/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 czerwca 2014r. (sygn. akt I C 735/14) Sąd Rejonowy w Elblągu uwzględnił pozew D. W. przeciwko K. K. (1) o eksmisję i w pkt I nakazał pozwanemu, aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny położony w E. przy ulicy (...) i wydał lokal powódce D. W. w stanie wolnym od rzeczy w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, zaś w pkt II – zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Wyrok ten został wydany w oparciu o następujący stan faktyczny i rozważania co do zastosowanego prawa:

Powódka D. W. wniosła o nakazanie pozwanemu K. K. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ulicy (...), zajmowanego przez pozwanego. W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu, zaś pozwany zamieszkuje w nim nie mając do niego tytułu prawnego. Nadto pozwany - mimo umowy - nie regulował opłat związanych z lokalem.

W odpowiedzi na pozew K. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na fakt, że jego zdaniem lokal, w którym zamieszkuje jest wspólnym dobrem jego i powódki, a co za tym idzie - posiada on tytuł prawny do zajmowania lokalu. Nadto wniósł o zawieszenie postępowania do czasu wytoczenia i zakończenia postępowania o zwrot nakładów poczynionych na lokal. Pozwany podniósł, że środki na zakup przedmiotowego lokalu pochodziły również z jego majątku, dokonywał on także spłaty kredytu zaciągniętego na wykup mieszkania oraz z własnych środków przeprowadził remont lokalu. Dodatkowo pozwany wskazał, że opłaca koszty związane z utrzymaniem lokalu opłaty za mieszkanie, media jak i kredyt mieszkaniowy, a zarzut, że są zaległości z tego tytułu, nie polega na prawdzie. Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2014 roku pełnomocnik pozwanego dodatkowo podniósł zarzut zatrzymania lokalu z art. 460 k.c.

Sąd Rejonowy w Elblągu postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2014 roku oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 22 października 2007 roku powódka D. W. nabyła na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia prawa własności zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w E. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, położonego w E. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, pomieszczenia wc, dwóch przedpokoi, o łącznej powierzchni 92,61 m² wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej.

W dacie zakupu lokalu, do 2012 roku, D. W. i K. K. (1) pozostawali w nieformalnym związku i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Przez cały czas trwania ich związku, wspólnie z wspólnymi małoletnimi dziećmi, zamieszkiwali w tym lokalu, oboje byli w nim zameldowani. W 2012 roku między stronami doszło do pogorszenia stosunków i związek stron rozpadł się. Po rozstaniu powódka wyprowadziła się wspólnie z dziećmi do matki, a strony ustaliły, że pozwany nadal będzie zamieszkiwał w spornym lokalu oraz ponosił opłaty związane z korzystaniem z lokalu, w tym czynsz. Pozwany, mimo zobowiązania, nie opłacał jednak czynszu, a zadłużenie na dzień 15 kwietnia 2014 rok wynosiło 7.080, 61 zł.

Niespornym było, że pismem z dnia 25 lipca 2013r., nadanym w placówce pocztowej na adres pozwanego w dniu 02 sierpnia 2013 r., powódka wypowiedziała pozwanemu umowę użyczenia lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w E., równocześnie wyznaczając mu miesięczny termin na opróżnienie i opuszczenie lokalu. Pozwany otrzymał wypowiedzenie umowy, lecz nie wyprowadził się z lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił także, że pozwany K. K. (1) prowadzi działalność gospodarczą, a roczny dochód pozwanego z tego tytułu wynosił w 2013 roku 11.500,00 zł. Pozwany nie posiada innego lokalu mieszkalnego, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w E., a przed wprowadzeniem się na ul. (...) - wynajmował mieszkanie.

Sąd orzekający w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że stan faktyczny w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy był między stronami bezsporny. Spornym było jedynie, czy w tak ustalonym stanie faktycznym, zasadnym było żądanie eksmisji pozwanego z zajmowanego lokalu.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że stosunkiem prawnym, na podstawie którego pozwany K. K. (1) zamieszkiwał w spornym lokalu po rozpadzie związku stron, był stosunek użyczenia, łączący go z powódką, która jest jedynym właścicielem spornego lokalu. Przez umowę użyczenia bowiem użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 k.c.). W związku z tym, że strony nie zawarły umowy, której ocena nakazała wykluczyć jej nieodpłatność i bezinteresowność, jak również zważywszy na wskazania powódki zawarte w piśmie kierowanym do pozwanego w dniu 25.07.2013r., Sąd Rejonowy uznał, iż między stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia.

Pozwany w toku postępowania kwestionował istnienie takiego stosunku prawnego, wskazując, że nie było zamiaru nawiązania takiego stosunku prawnego po stronie pozwanego, ani też powódka nie dążyła do zawarcia jakiegokolwiek umowy, dotyczącej prawa korzystania z lokalu. Kwestionując to ustalenie, pozwany pomijał jednak – ocenie Sądu

Rejonowego - że umowy, zawierane pomiędzy członkami rodziny, opierające się na wzajemnym zaufaniu, rzadko kiedy przybierają postać umów pisemnych (sformalizowanych). Powyższe nie wyklucza jednak, że takie umowy nie są zawierane, choć w tym przypadku przyjmują formę dorozumianą, a zakres ich odformalizowania i dążenie do wywołania przez nie skutków prawnych, najlepiej ilustruje art. 890 § 1 zdanie 2 k.c. Niemniej jednak, interpretacja treści takiej umowy winna nastąpić z pełnym dochowaniem wymogów określonym w art. 65 k.c., w szczególności uwzględniać zgodny zamiar stron i cel umowy. Sąd Rejonowy wskazał, że podziela w tym względzie stanowisko Sądu Okręgowego w Gliwicach, wyrażone w wyroku z dnia 29.01.2014r. w sprawie o sygn. akt III Ca 739/12, iż zamiar ten uwzględniany jest z chwili zawarcia umowy, w związku z tym późniejsze jego kwestionowanie, co czynił pozwany, winno być pomijane, w szczególności, jeżeli związane jest z istnieniem konfliktu między stronami. Tymczasem pozwany w swoich pismach procesowych, kierowanych w trakcie niniejszego procesu, niejednokrotnie podkreślał, że powódka odeszła od niego do innego mężczyzny.

Wskazano dalej, że w przypadku umów zawieranych przez członków rodziny, oświadczenie woli jest, zgodnie z art. 60 k.c., wyrażane przez określone zachowanie, byle tylko wola osoby dokonującej czynności prawnej była ujawniona w sposób dostateczny.

Wobec faktu, że pozwany korzystał z tego lokalu nieodpłatnie, z zastrzeżeniem partycypacji w kosztach jego utrzymania, a więc ponoszenia normalnych opłat związanych z korzystaniem z tej rzeczy, zasadne było – zdaniem Sądu I instancji - uznanie, iż pozwany korzystał z tego lokalu na podstawie umowy użyczenia.

Odnosnie żądania powódki orzeczenia eksmisji pozwanego z zajmowanego lokalu mieszkalnego stwierdzono więc, że w świetle obowiązującego prawa oczywistym było, że właściciel nieruchomości może rozwiązać z innym domownikiem umowę użyczenia lokalu mieszkalnego, na podstawie której zajmuje on ten lokal. W niniejszej sprawie uznano więc, że umowa użyczenia zawarta była na czas nieoznaczony, wobec czego wymagała wypowiedzenia. Jednocześnie nadmieniono, że umowa użyczenia stwarza dla strony słabsze gwarancje, niż umowa najmu i może być w każdym czasie wypowiedziana. Wskazówką dla oceny okresu wypowiedzenia może być – zdaniem Sądu orzekającego - stosowany przez analogię art. 365¹ k.c., który mówi, że zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym (a takie kreuje umowa użyczenia) wygasają po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela, z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów - niezwłocznie po wypowiedzeniu. W ocenie Sądu Rejonowego, należało więc zastosować zwyczajowy miesięczny termin wypowiedzenia, który jest zasadą przy wypowiedzaniu umów najmu lokali mieszkalnych. Nadto podkreślono, że nie można uznać, aby wypowiedzenie umowy przez powódkę było pozbawione uzasadnienia. Pozwany nie opłacał bowiem regularnie czynszu za lokal, czym doprowadził do zadłużenia lokalu, które obciążało powódkę, jako jego właścicielkę.

Uwzględniając powyższe, Sąd I instancji uznał, że przedłożone w niniejszej sprawie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia doręczone pozwanemu, stanowiło skuteczne wypowiedzenie przez powódkę umowy użyczenia przedmiotowego mieszkania. Wobec zaś ustania stosunku użyczenia, pozwany utracił jedyny tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym, a żądanie powódki nakazania K. K. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu ocenić należało jako zasadne, czemu dał wyraz w pkt I wyroku.

Dalej podkreślono, że podnoszona przez pozwanego okoliczność poczynionych nakładów na wykupienie mieszkania, jego remont i utrzymanie, zdaniem Sądu Rejonowego, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Co prawda, zgodnie z treścią art. 461 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania), jednakże przepisu tego nie stosuje się, gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Zatem pozwanemu nie przysługiwało prawo zatrzymania lokalu, a efektem tego ustalenia było także oddalenie wniosków dowodowych, powołanych przez pozwanego na okoliczność wykazania nakładów poniesionych przez pozwanego na lokal. Nadto wskazano, że nakłady pozwanego, poczynione w trakcie trwania konkubinatu, mogą być ewentualnie dochodzone przez pozwanego w odrębnym postępowaniu.

Zauważano, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują natomiast częściowo przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), albowiem pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, tj. osobą używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności. Zaznaczono przy tym, że powódka - w relacji z pozwanym - nie jest lokatorem w rozumieniu powołanej ustawy, lecz właścicielem, tj. osobą, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Fakt, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy, oznacza natomiast, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd miał obowiązek orzec o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l.). W niniejszej sprawie – w ocenie Sądu I instancji - nie zachodziły przesłanki obligatoryjnego orzeczenia o posiadaniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 pkt 1-5, albowiem orzeczenie eksmisji dotyczyło lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust. 7 przywołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym po 01.01.2005r.). Nawet jednak przy braku podstaw do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego, sąd pozostaje zobowiązany do zbadania, czy pozwany spełnia warunki do przyznania prawa do takiego lokalu fakultatywnie, albowiem w każdym przypadku orzeczenie takiego lokalu jest możliwe, a zatem nawet w sytuacji, gdy obligatoryjnie prawo do takiego lokalu nie przysługuje. I tak też, w realiach rozpoznawanego sporu, skoro pozwany nie był osobą bezrobotną, nie korzystał ze świadczeń z pomocy społecznej, prowadził działalność gospodarczą, z której osiągał dochód, a także wcześniej, przed zamieszkaniem w przedmiotowym lokalu, wynajmował inne mieszkanie, Sąd Rejonowy orzekł, że prawo do takiego lokalu socjalnego pozwanemu nie przysługuje.

Ustalając zaś termin, w przeciągu którego miałyby nastąpić wydanie spornego lokalu, Sąd Rejonowy miał zaś na uwadze art. 320 k.p.c. Wziął tu pod uwagę, że opuszczenie spornego lokalu wymaga od pozwanego reorganizacji dotychczasowej sytuacji życiowej. Czasem odpowiednim dla podjęcia takich działań - w ocenie Sądu Rejonowego - był więc okres dwóch miesięcy, jako uwzględniający interesy obu stron i dający pozwanemu możliwość znalezienia odpowiedniego do zamieszkania lokalu, a z drugiej strony - nie nazbyt długi względem uprawnienia powódki do samodzielnego posiadania i rozporządzania lokalem.

Orzeczenie o kosztach procesu w pkt II oparto zaś na art. 98 par. 1 k.p.c., a to wobec wygranej powódki w całości. Na zasądzoną na jej rzecz kwotę składa się 200 zł tytułem opłaty od pozwu.

Apelację od tego orzeczenia złożył pozwany K. K. (1), wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Jako następną ewentualność pozwany wskazywał zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia i opuszczenia lokalu – pod warunkiem zapłaty przez powódkę na rzecz pozwanego kwoty 200.000 zł oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Wyrokowi zarzucił:

- nierozpoznanie istoty sprawy – poprzez nie odniesienie się do zarzutu pozwanego posiadania skutecznego względem powódki tytułu prawnego do władania spornym lokalem;

- naruszenie prawa materialnego na skutek nie zastosowania art. 461 § 1 k.c., a bezpodstawnego zastosowania § 2 tego artykułu;

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. – poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, których przedmiotem były fakty, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a także art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez ocenę zgromadzonego materiału dowodowego z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, co skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego, tj. przyjęciem, że strony zawarły umowę użyczenia spornego lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Odnosnie apelacji pozwanej wskazać należy, że podlegała ona uwzględnieniu - wobec nie rozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, co czyniło koniecznym uchylenie wyroku i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy rozstrzygnął bowiem wyłącznie o żądaniu eksmisji pozwanego K. z lokalu mieszkalnego, a jego obowiązkiem było także orzeczenie w tym wyroku o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia, na co trafnie wskazuje się w apelacji pozwanego. Skwitowanie tej kwestii jedynie w uzasadnieniu orzeczenia nie jest bowiem wystarczające.

Wskazać w tym miejscu należy, że pozwany zamieszkuje w spornym lokalu wyłącznie w następstwie trwającego do roku 2012 stosunku konkubinatu z właścicielką mieszkania, powódką D. W., a następnie – w wyniku faktu bycia stroną umowy użyczenia (którą mu skutecznie wypowiedziano), co czyni go lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Wprawdzie Sąd Rejonowy, w pisemnych motywach orzeczenia, na co zwrócono uwagę już wcześniej, stwierdził, że orzekł negatywnie w przedmiocie tego uprawnienia, to jednak takie negatywne rozstrzygnięcie powinno być umieszczone w sentencji orzeczenia, gdyż w przeciwnym wypadku mamy do czynienia w ogóle z brakiem rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. Jest bezspornym, że tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd może orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Rozstrzygnięcie to ma bowiem charakter akcesoryjny względem rozstrzygnięcia eksmisyjnego. Brak takiego rozstrzygnięcia nie pozbawia pozwanego możliwości zaskarżenia wyroku (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005r., II CSK 655/04). Z uwagi więc na naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 14 ust. 3 oraz ust. 4 pkt 1-5 w/w ustawy – przez ich niezastosowanie, zachodziła w sprawie konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Nadto, zgodnie z art. 15 ust. 2 w/w ustawy, w sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001r. (III CZP 66/01) wskazać należy, że „przepis art. 15 ustawy ma charakter procesowy; powinien być stosowany w sprawach o opróżnienie lokalu, w których sąd orzeka na podstawie ustawy z dnia 10 lipca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów kodeksu cywilnego, a więc w sprawach objętych zasięgiem podmiotowym tej ustawy. Jak wskazywano, ochrona praw i obowiązków normowana w rozdziale 2 ustawy, dotyczy lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1. Przepis art. 15 zamieszczony jest w tym samym rozdziale, bezpośrednio po przepisach traktujących o nakazywaniu przez sąd opróżnienia lokalu (art. 13 i 14), co wskazuje, że ma zastosowanie do spraw, w których orzeczenia zapadają na podstawie tych przepisów (...). Omówione względy przemawiały za uznaniem, że art. 15 ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko lokatorom w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy”. Nadto, odpowiednio z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003r. (III CZP 40/03) stwierdzić należy, że „właściwa gmina jest zainteresowana w sprawie wówczas, gdy sąd ma orzec o wydaniu lokalu przez jednego (tu:) z małżonków. Ze względu na nałożenie na gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie, której dotyczy wydany przez sąd nakaz opróżnienia lokalu (art. 14 ust. 1 zdanie drugie u.o.p.l.), przepis art. 15 ust. 2 u.o.p.l. zobowiązuje sąd do zawiadomienia z urzędu gminy o sprawie o opróżnienie lokalu, w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy”. Przepis ten znajduje w pełni zastosowanie w każdej sprawie, której wynikiem jest nakazanie opróżnienia lokalu (jego wydanie), rozpoznawanej także w trybie postępowania nieprocesowego (...)”. Należy przy tym zwrócić uwagę, że sama okoliczność toczenia się postępowania (tu:) o eksmisję nie upoważnia jeszcze do zawiadomienia gminy. Sąd powinien uczynić to tylko wówczas, gdy okoliczności sprawy będą wskazywać na możliwość orzeczenia nakazania pozwanemu wydania lokalu.

W sprawie niewątpliwie, mimo orzeczenia nakazania wydania przez pozwanego przedmiotowego lokalu, nie zawiadomiono Gminy M. E. o toczącym się procesie. Tymczasem brak zawiadomienia gminy o toczącym się procesie należy traktować jako uchybienie proceduralne, powodujące pozbawienie możliwości obrony jej praw i może prowadzić do nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c. per analogiam), jak również wypełniać przesłanki wznowienia postępowania (art. 401 pkt 2 k.p.c. per analogiam).

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji wskazać należy, że nie zasługiwały one na uwzględnienie.

Nie zasługuje na podzielenie apelacja w tym zakresie, w jakim twierdzi, że pozwany K. jest właścicielem (współwłaścicielem ?) lokalu i że taki też zarzut hamujący podnosił już w trakcie procesu.

Tymczasem pozwany podnosił przede wszystkim zarzut poniesienia nakładów na zakup i urządzenie lokalu i jedynie w tym zakresie wnosił wnioski dowodowe (k. 85). Na ostatniej rozprawie bowiem, w dniu 11 czerwca 2014r. pozwany zmodyfikował wnoszone wcześniej wnioski w ten sposób, że on sam, jak i zawnioskowani świadkowie ostatecznie „zeznałoby o rodzaju i zakresie dokonanych nakładów” oraz wnosił o powołanie biegłego – ale na okoliczność ustalenia wartości tych nakładów.

Nie zgłosił więc tym samym żadnych wniosków ma okoliczności związane w wykazaniem przysługującego mu jakoby prawa własności do przedmiotowego lokalu.

Co do samego faktu bycia właścicielem mieszkania, to pozwany twierdził jedynie, że „się nim czuje” (k. 85), że uważał, iż „lokal stanowi jego własność, ponieważ zainwestował w niego środki” (k. 52 i 58 v) oraz że „traktuje mieszkanie jak swoje własne” (k. 58), by jednocześnie zaraz stwierdzić, iż właścicielką lokalu jest powódka (k. 52). Jego stanowisko w tej kwestii trudno więc uznać za konsekwentne. Okoliczności zaś, że mieszkanie zostało zakupione za kwotę 213.663,09 zł w całości ze środków pozwanego, przeczy już sam fakt, iż powódka zaciągnęła kredyt hipoteczny na ten cel na kwotę ok. 172.236,60 zł (k. 51, k. 54), a nadto – jak podała – od pozwanego otrzymała kwotę jedynie 20.000 zł, pozostałą zaś - od swojej matki. Z powyższego wynika więc, że powódka nie kwestionowała samego faktu otrzymania środków pieniężnych w wysokości 20.000 zł na zakup przedmiotowego lokalu od pozwanego, ale zaprzeczała, by był on tym samym właścicielem lub chociaż współwłaścicielem przedmiotowego mieszkania. Skoro tak, to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania tej okoliczności, czemu jednak K. K. (1) nie sprostał – wobec całkowitego zaniechania dowodzenia w tej kwestii, co zasadnie pozwoliło Sądowi Rejonowemu na ustalenie, że właścicielką mieszkania, zgodnie z zapisem w księdze wieczystej, jest powódka.

Na podzielenie nie zasługiwało także twierdzenie pozwanego w apelacji, jakoby powódka miała przenieść na niego własność lokalu po zakończeniu prowadzonego przeciwko K. K. (1) postępowania egzekucyjnego, na podstawie umowy między byłymi konkubentami. Bez dowodów potwierdzających to zobowiązanie – pozostaje ono gołosłowne i nie zasługuje na uwzględnienie, podobnie jak twierdzenie o istnieniu jakoby między stronami umowy zlecenia, przedmiotem której było nabycie przez powódkę prawa własności spornego lokalu, na następnie zobowiązanie się jej do przeniesienia tego prawa na pozwanego w umówionym terminie.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął istnienie umowy użyczenia pozwanemu lokalu przez powódkę, a co za tym idzie – niemożność zastosowania w sprawie zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. – na podstawie art. 461 § 2 k.c.

Obowiązkiem Sądu Rejonowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy będzie więc zbadanie, czy pozwany spełnia przesłanki z art. 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i orzeczenie także w tym przedmiocie.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, o ile okoliczności sprawy będą wskazywać na możliwość orzeczenia nakazania pozwanemu wydania lokalu powódce, Sąd Rejonowy wezwie także Gminę M. E. do udziału w sprawie - na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy i orzeknie przy jej udziale.

Z tych też względów orzeczono, jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.