

Sygn. akt II Ca 111/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Mariusz Kubiczek
Protokolant	sekr. sądowy Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. Ł. (1)

przeciwko A. W. i W. W. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 7 listopada 2012 roku, sygn. akt I C 308/12

1. oddała apelację i nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz powoda;

2. przyznaje adwokatowi P. D. wynagrodzenie w kwocie 332 (trzysta trzydzieści dwa) złote, w tym należny podatek VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym A. W. i W. W. (1) w postępowaniu odwoławczym, które wypłacić z Rachunku Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Radomsku.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 111/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 listopada 2012 roku, w sprawie I C 308/12, Sąd Rejonowy w Radomsku nakazał pozwanym A. W. i W. W. (1), aby wydali powodowi A. Ł. (1) zabudowaną nieruchomość o powierzchni 0,2429 ha, położoną w województwie (...), powiecie (...), w miejscowości C. gmina G., oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...); ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; nakazał wstrzymać wykonanie punktu 1 (pierwszego) wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Radomsku na

rzecz adw. M. C. kwotę 1.476 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym; nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Powód A. Ł. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości C., gmina G., w powiecie (...), w województwie (...), oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...). Powód nabył przedmiotową nieruchomość na mocy umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 13 września 2011 roku od swojego ojca W. Ł. (1).

Nieruchomość powyższa początkowo stanowiła własność J. Ł. i W. Ł. (2) - rodziców W. Ł. (1) i dziadków powoda A. Ł. (1). Na mocy aktu notarialnego z dnia 17 maja 1983 roku J. Ł. i W. Ł. (2) zawarli z synem W. Ł. (1) umowę dożywocia, na mocy której przenieśli na W. Ł. (1) prawo własności zabudowanej nieruchomości objętej pozwem, w zamian za co W. Ł. (1) ustanowił na rzecz rodziców prawo dożywotniego i bezpłatnego mieszkania w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości, zapewnił im opiekę lekarską, wyżywienie i urządzenie pogrzebu.

Po zawarciu umowy dożywocia na nieruchomości objętej pozwem zamieszkiwała W. Ł. (2) z mężem.

W 1996 roku pozwani A. i W. W. (1) poprosili W. Ł. (2) o to, by mogli zamieszkać na nieruchomości objętej pozwem. Chcieli, aby matka przyjęła ich na krótki czas, dopóki sobie czegoś nie znajdą — nie kupią lub nie wynajmą. Wcześniej mieszkali w C., w mieszkaniu, które miała pozwana A. W. po swoim pierwszym mężu. Mieszkanie to A. W. sprzedała w 1996 roku za kwotę 20.000 złotych.

Początkowo W. Ł. (2) wyraziła zgodę, aby pozwani z nią zamieszkali, chciała, aby pozwani z nią zamieszkali, ponieważ nie mieli gdzie się zatrzymać, a poza tym myślała, że taki stan będzie trwał krótko. W. Ł. (2) nigdy jednak nie obiecywała córce, że zapisze jej nieruchomość, bowiem sama jej już nie miała, od kiedy w 1983 roku przepisała gospodarstwo rolne w całości na syna w zamian za prawo dożywocia i zawartą w nim służebność mieszkania. A. W. wiedziała o tym, że rodzice zapisali nieruchomość jej bratu. A. W. wyprowadziła się bowiem od rodziców w kwietniu 1983 roku, zaś w maju 1983 roku była zawarta umowa dożywocia z W. Ł. (1). A. W. nie chciała mieszkać na wsi, mówiła, że nie zostanie na gospodarstwie, bo nie ma męża do pracy (jej mąż był(...)). Pozwana otrzymała od rodziców i brata spłatę w wysokości 60.000 starych złotych. Otrzymała spłatę właśnie w związku z przekazaniem gospodarstwa jej bratu. W. Ł. (1) sprzedał wówczas traktor, za który otrzymał 50.000 złotych, do tego rodzice dołożyli 10.000 złotych i taką spłatę W. Ł. (1) wręczył siostrze.

Przy okazji spłaty nie została sporządzona żadna umowa, bowiem wtedy w rodzinie panowała zgoda.

Kiedy W. Ł. (1) dowiedział się, że matka zgodziła się, aby pozwani zamieszkali z nią na nieruchomości objętej pozwem, trochę się „pogniewał” na matkę, ale W. Ł. (2) wytłumaczyła mu, że pozwani mają się „za trochę” wyprowadzić.

Wobec tego W. Ł. (1) specjalnie nie sprzeciwiał się temu, że pozwani zamieszkali na jego nieruchomości. Pozwani mówili, że pomieszkają rok lub półtora, a później sobie coś znajdą i się wyprowadzą. Po upływie tego roku W. Ł. (1) nie podejmował żadnych kroków wobec pozwanych. Najpierw zachorował i zmarł jego ojciec i rodzina była przejęta po pogrzebie, później syn W. Ł. (1) miał wypadek, był w ciężkim stanie i „tak się to odwłóczyło”.

W. Ł. (2) w 1999 roku zameldowała pozwanych na nieruchomości objętej pozwem. Pozwani straszili ją, że jeśli ich nie zamelduje, będzie musiała zapłacić karę. W. Ł. (1) początkowo nie wiedział, że matka zameldowała pozwanych na nieruchomości. Matka nie pytała go o zgodę na zameldowanie pozwanych. Kiedy się o tym dowiedział, był bardzo niezadowolony, miał pretensje do matki. Interweniował nawet w tej sprawie w Urzędzie Gminy. Mówił też do pozwanych, żeby się wyprowadzili.

Pozwani wykonywali prace remontowe na nieruchomości objętej wnioskiem. W. Ł. (1) nie wyrażał zgody, aby pozwani dokonywali remontów na tej nieruchomości. Pozwani nigdy nie zwracali się do właściciela nieruchomości o wyrażenie

zgody na wykonanie tych prac. Wymienili dach, położyli blachę, obłożyli budynek sidingiem. Założyli centralne ogrzewanie, zrobili ogrodzenie.

Około 8-10 lat temu pojawiły się konflikty pomiędzy pozwanymi a W. Ł. (2) oraz między pozwanymi a W. Ł. (1). W. Ł. (1) sprzeciwiał się dokonywaniu dalszych remontów przez pozwanych, sprzeciwiał się temu, że pozwany burzy i przerabia coś w budynku. Kiedy pozwany W. W. (1) chciał zrobić łazienkę po powrocie żony ze szpitala, a W. Ł. (2) i W. Ł. (1) się temu sprzeciwili, interweniowała nawet Policja. Policja powiedziała W. W. (1), że bez zgody właściciela nieruchomości nie może nic na niej robić, ale kiedy Policja odjechała pozwany i tak zrobił łazienkę. Zrobił ją z części spiżarni i piwnicy. Wtedy również W. Ł. (1) mówił do pozwanych, żeby się wyprowadzili.

Pozwana żaliła się nawet do swojej koleżanki J. S., że brat i mama nie pozwalają jej robić łazienki, a ona jest po udarze i musi mieć łazienkę.

Stopniowo stosunki między pozwanym W. W. (2) a jego teściową W. Ł. (2) układały się coraz gorzej. Pozwany wyzywał teściową, mówił, że jej miejsce jest w „szopie na snopku słomy” albo wręcz na cmentarzu. Ubliżał jej, dokuczał, wypędzał ją z nieruchomości. W 2003 roku pozwana A. W. dostała udar. Jej matka W. Ł. (2) opiekowała się nią przez pierwsze trzy lata choroby. Ale później musiała się wyprowadzić, bo „nie było życia”.

Niekiedy we wsi się słyszało, że mama pozwanej mówiła, że z pozwaną by wytrzymała, ale z zięciem nie.

W. Ł. (2) skarżyła się do żony Z. Z., że zięć ją wyzywa, że kazał jej opuścić nieruchomość, mówiła, że zięć powyrzucał jej meble, szafki. Na nieruchomość przyjeżdżała Policja, chodziło wówczas o jakieś remonty. W. Ł. (2) mówiła także, że córka dostała „jakiś spadek”, jak pierwszy raz wychodziła za mąż.

W. Ł. (2), nie mogąc już znieść tej sytuacji wyprowadziła się z nieruchomości objętej pozwem i wynajęła pokój u obcych ludzi, za który płaci czynsz i w którym zamieszkuje do chwili obecnej.

W dniu kiedy W. Ł. (2) wyprowadzała się, wybuchła awantura na nieruchomości. W. Ł. (2) miała powyrzucane ubrania przed sień przez pozwanych. Zanim przyjechał syn, wynosiła je do sąsiada.

Pozwani zamieszkując na nieruchomości objętej pozwem nie opłacali żadnego czynszu ani podatku. Jedynie od chwili wyprowadzenia się W. Ł. (2) w 2006 roku uiszczali opłaty za prąd. Wcześniej opłaty za prąd również uiszczala W. Ł. (2). Podatek od gruntu uiszczal W. Ł. (1), zaś od budynku W. Ł. (2).

Powód A. Ł. (1) chciałby zamieszkać na nieruchomości objętej pozwem. Chciałby się ożenić i zamieszkać tam wraz z żoną. Obecnie powód zamieszkuje wraz z rodzicami i dwoma braćmi w domu rodziców, który składa się z dwóch pokoi, kuchni oraz łazienki.

Obecnie W. Ł. (2) nie posiada już służebności mieszkania na nieruchomości objętej pozwem. Zrzekła się jej przy zawieraniu umowy darowizny nieruchomości na rzecz powoda.

Pozwana A. W. w związku z przebytych w 2003 roku udarem ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności. Jej jedyny dochód stanowi kwota 153 złote z tytułu zasiłku pielęgnacyjnego.

Pozwany W. W. (1) otrzymuje rentę w wysokości 551,99 złotych. Oprócz tego pracuje dorywczo uzyskując dochód około 300 – 400 złotych miesięcznie. W 2011 roku osiągnął przychód w wysokości 16.532 złotych, zaś dochód w wysokości 13.225,60 złotych.

Pozwani miesięcznie wydają około 170-180 złotych na leki.

Pismem z dnia 14 lutego 2012 roku powód wezwał pozwanych do wydania nieruchomości objętej niniejszym pozwem, wyznaczając im w tym celu termin do 30 kwietnia 2012 roku.

Powyższe ustalenia faktyczne na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd poczynił w oparciu o powołane dowody z dokumentów oraz zeznań świadków i samych stron postępowania, uznając, że w tym zakresie są one wiarygodne i nie budzą wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd za niewiarygodne uznał twierdzenia pozwanych zawarte w odpowiedzi na pozew, w których pozwani wskazywali, że matka A. W. — W. Ł. (2) „ściągnęła” ich na nieruchomości, oświadczyła im, że jej wolą jest, aby do końca swojego życia mieszkali na tej nieruchomości i dokonywali na niej remontów, gdyż w testamencie zapisze im przedmiotową nieruchomość. Powyższe twierdzenia są bowiem sprzeczne z zeznaniami W. Ł. (2), która wskazywała, że wyraziła zgodę, aby pozwani z nią zamieszkali na ich prośbę, ponieważ pozwani nie mieli gdzie się zatrzymać, a poza tym myślała, że taki stan będzie trwał krótko, jednakże nigdy nie obiecywała córce, że zapisze jej nieruchomość, bowiem sama jej już nie miała, od kiedy w 1983 roku przepisała gospodarstwo rolne w całości na syna w zamian za prawo dożywocia i zawarła w nim służebność mieszkania. Co więcej, świadek ten zeznała, że taki stan rzeczy i przepisanie gospodarstwa na syna było niejako wynikiem uzgodnień rodzinnych, bowiem córka nie chciała mieszkać na wsi, ani pracować w gospodarstwie, wyprowadziła się do miasta, zaś rodzice przekazali gospodarstwo rolne synowi, w zamian za co pozwana otrzymała od brata i rodziców spłatę. Dodatkowo sama pozwana A. W. w trakcie swoich zeznań wskazywała, że kiedy wraz z mężem przeprowadzali się na nieruchomość, było mówione, że mają tam zamieszkać na chwilę i szukać sobie mieszkania, co czyni niewiarygodne twierdzenia pozwanych, że matka miała im zapisać nieruchomość w testamencie.

Za niewiarygodne Sąd uznał ponadto twierdzenia pozwanych, że W. Ł. (1) nie sprzeciwiał się zamieszkiwaniu pozwanych na nieruchomości i dokonywaniu na niej remontów. Sam pozwany w swoich zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2012 roku wskazywał, że już w 1999 roku na nieruchomości miała miejsce interwencja Policji, że W. Ł. (1) nie tylko sprzeciwiał się zamieszkiwaniu przez nich na nieruchomości, ale nawet że: „są dokumenty w K., że stawiał się do bicia pozwanej” oraz, że jak W. Ł. (1) sprzeciwiał się ich zamieszkiwaniu na nieruchomości wygrażał pozwanemu, że: „jeszcze musisz płot ogrodzić, to cię wyrzucę”.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą prawną roszczenia powodów jest przepis art. 144 kodeksu cywilnego w zw. z art. 222 § 2 kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W ramach roszczenia przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. mieści się zarówno roszczenie o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego, jak i żądanie opróżnienia lokalu mieszkalnego posiadanego bez tytułu prawnego.

W niniejszej sprawie pozwani władają nieruchomością objętą pozwem, na której to nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym zamieszkują. Stąd też uznać należy, że roszczenie o wydanie nieruchomości w niniejszej sprawie mieści w sobie również żądanie eksmisji pozwanych.

Na podstawie powołanego wyżej przepisu art. 222 § 2 k.c. powód, będący właścicielem nieruchomości opisanej w pozwie miał prawo wystąpić z powództwem skierowanym przeciwko pozwanym, którzy faktycznie korzystają z przedmiotu jego własności. Powód w sposób należyty swój tytuł prawny do nieruchomości objętej pozwem, składając odpis księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

W ocenie Sądu pozwanym w chwili obecnej nie przysługuje żadne skuteczne względem właściciela nieruchomości uprawnienie do władania tą nieruchomością.

Jednakże w ocenie Sądu pozwani posiadali tytuł prawny do zamieszkiwania na nieruchomości opisanej w pozwie w postaci umowy użyczenia zawartej w sposób dorozumiany z poprzednim (...).

Podkreślić należy, co zostało już opisane w części dotyczącej oceny dowodów, że Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia pozwanych zawarte w odpowiedzi na pozew, w których pozwani wskazywali, że matka A. W. — W.

Ł. (2) „ściągnęła” ich na nieruchomości, zezwoliła na dokonywanie nakładów na nieruchomości i zamierzała ją im zapisać w testamencie. Sąd uznał w tym zakresie za wiarygodne twierdzenia powoda oraz świadków W. Ł. (1) i W. Ł. (2), w których wskazywali oni, że pozwani mieli zamieszkać na nieruchomości na pewien czas, dopóki nie znajdą czegoś innego, jak również twierdzenia, że w związku z przepisaniem gospodarstwa rolnego na brata, pozwana A. W. otrzymała od niego spłatę. W tym zakresie przekonujące są zwłaszcza zeznania świadka W. Ł. (2), która jest przecież matką zarówno W. Ł. (1), jak i A. Ł. (2), nie miała więc powodu, by w niniejszym postępowaniu zeznawać na niekorzyść córki. Zwłaszcza, że jak przebiega to wyraźnie ze złożonych przez nią, jak i innych świadków zeznań, jej konflikt z pozwanymi zdaje się być konfliktem w głównej mierze z pozwanym W. W. (1), zaś złe obecnie stosunki z córką jedynie pochodną konfliktu z zięciem.

Niemniej jednak niewątpliwie jest, że pozwani zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości za zgodą W. Ł. (2), a kiedy upłynął czas, przez który na nieruchomości mieli zamieszkiwać, nieruchomości tej nie opuścili.

Jak wynika przy tym ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w dacie, gdy pozwani zamieszkali na nieruchomości objętej pozwem, jej właścicielem był już W. Ł. (1). Wprawdzie wskazywał on w niniejszym postępowaniu, że nie wyrażał zgody na zamieszkanie pozwanych na swojej nieruchomości, lecz jednocześnie przyznał w toku swoich zeznań, że specjalnie nie sprzeciwiał się temu, by pozwani zamieszkali na tej nieruchomości., że początkowo tolerował to, że pozwani na nieruchomości tej zamieszkują. Podkreślić należy, że także gdy upłynął już okres, przez który pozwani mieli zamieszkiwać na nieruchomości, W. Ł. (1) nie podejmował żadnych stanowczych decyzji i kroków zmierzających do tego, by pozwani nieruchomości tę opuścili. W ocenie Sądu doszło zatem do nawiązania w sposób dorozumiany umowy użyczenia nieruchomości pomiędzy W. Ł. (1) a pozwanymi, początkowo na czas oznaczony, później zaś, kiedy ten czas upłynął, na czas nieoznaczony. Przez fakt zamieszkiwania, pozwanych na nieruchomości objętej pozwem zrealizowany został realny charakter umowy użyczenia.

W ocenie Sądu nie można natomiast mówić o tym, by doszło do ustanowienia na rzecz pozwanych służebności mieszkania. Służebność mieszkania należy bowiem do ograniczonych praw rzeczowych, zaś zgodnie z brzmieniem art. 245 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Zatem do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego. Nie ma natomiast żadnych wątpliwości co do tego, że pozwani takim aktem notarialnym się nie legitymują.

Zdaniem Sądu nie można także wywodzić prawa do zamieszkiwania pozwanych na spornej nieruchomości ze stanowiącej element prawa dożywocia służebności mieszkania przysługującej babci powoda - W. Ł. (2). Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 301 k.c. mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie; inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. W tej sprawie w chwili zamieszkania na nieruchomości objętej wnioskiem nie zachodziła żadna z tych przesłanek. Dodatkowo takie prawo zamieszkiwania na nieruchomości wywodzone od osoby, której służy służebność mieszkania, musiałoby ulec zakończeniu najpóźniej z chwilą wygaśnięcia samej służebności mieszkania. W niniejszej zaś sprawie W. Ł. (2) służebnością mieszkania już nie dysponuje.

Nie ma też żadnych podstaw do tego, by przyjąć, że pomiędzy pozwanymi a właścicielem nieruchomości nawiązała się umowa najmu. Jak bowiem wynika z materiału dowodowego, pozwani przez czas swojego zamieszkiwania na tej nieruchomości nie uiszczali żadnego czynszu czy opłat związanych z zamieszkiwaniem na rzecz właściciela nieruchomości, nie opłacali również podatków. Płacili jedynie opłaty za energię elektryczną, z tym, że dopiero od czasu, gdy z nieruchomości wyprowadziła się W. Ł. (2).

Jak już wyżej wskazano, w ocenie Sądu pozwani posiadali jednak tytuł prawny do władania nieruchomością w postaci umowy nieodpłatnego użyczenia nieruchomości zawartej z W. Ł. (1) początkowo na czas oznaczony, zaś później na czas nieoznaczony. Jednakże tytuł ten utracili na skutek dokonania wypowiedzenia umowy użyczenia.

Podkreślić należy, że zgodnie z brzmieniem art. 715 k.c., jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym

mógł ten użytek uczynić. Brak wskazania w umowie terminu, na jaki umowa została zawarta, przy jednoznacznym określeniu celu, dla którego rzecz została oddana do korzystania, rodzi domniemanie o oznaczonym czasie trwania stosunku, poprzez zdarzenie, jakim jest przeznaczenie jego przedmiotu. W braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego, zgodnie z treścią art. 365¹ k.c., stanowiącego, że zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa 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 w niniejszej sprawie umowa użyczenia została wypowiedziana przez użyczającego. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że już poprzedni właściciel nieruchomości — W. Ł. (1) kierował do pozwanych żądanie wydania nieruchomości. Jak wynika z materiału dowodowego W. Ł. (1) co najmniej dwukrotnie — w 1999 roku, kiedy sprzeciwił się zameldowaniu pozwanych na nieruchomości oraz w 2003 roku, kiedy sprzeciwił się wykonaniu remontu łazienki na nieruchomości, wzywał pozwanych do tego, by wyprowadzili się z nieruchomości. Także nowy właściciel nieruchomości — A. Ł. (1) w piśmie z dnia 14 lutego 2012 roku zwrócił się do pozwanych z żądaniem zwrotu nieruchomości, wyznaczając im w tym celu termin do 30 kwietnia 2012 roku. Wprawdzie w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia powyższego pisma pozwanym, jednakże pozwani nie zaprzeczali, że takie pismo otrzymali. Niezwłocznie po upływie terminu wskazanego w piśmie stosunek użyczenia ustał zgodnie z regułą określoną w art. 365¹ k.c. Ale nawet jeśli by przyjąć, że pozwani nie otrzymali pisma z dnia 14 lutego 2012 roku wzywającego do wydania nieruchomości, to najpóźniejszą datą ustania stosunku użyczenia byłoby doręczenie im odpisu pozwu w niniejszej sprawie, które należałoby traktować jako wypowiedzenie stosunku prawnego.

W świetle powyższego nie ma zatem najmniejszych wątpliwości, że pozwani obecnie zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego, a skoro tak są obowiązani do jej wydania powodowi jako jej prawowitemu właścicielowi.

Podkreślić przy tym należy, że w ocenie Sądu zasady współżycia społecznego na które powoływali się pozwani w niniejszej sprawie, w postaci ich ciężkiej sytuacji materialnej, zdrowotnej i życiowej oraz okoliczność, iż pozwani dokonali nakładów na nieruchomość (które to nakłady nie podlegają rozliczeniu w tym postępowaniu) nie stanowią dostatecznego uzasadnienia dla zniweczenia uprawnień właściciela do władania nieruchomością. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 roku (II CRN 127/94, LEX nr 82293), istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnymi stanem faktycznym. A ponadto, że należy odrzucić ekstremalne - jak to miało miejsce uprzednio - ujmowanie nadużycia prawa własności, a w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. Niezależnie od tego należy pamiętać o przepisie art. 320 k.p.c., który w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela.

Jak wynika z materiału dowodowego w niniejszej sprawie pozwani mieli zamieszkiwać na nieruchomości objętej pozwem tylko na pewien czas, dopóki nie znajdą jakiegoś innego lokalu. Zaś nakładów na nieruchomość dokonywali bez zgody właściciela nieruchomości, a wręcz - przynajmniej od roku 2003 - dokonywali ich wbrew wyraźnemu sprzeciwowi właściciela. Swoim zachowaniem doprowadzili również do tego, że w 2006 roku z nieruchomości tej wyprowadziła się matka pozwanej — W. Ł. (2), mimo, iż miała ustanowioną służebność dożywotniego zamieszkiwania na tej nieruchomości, która ponadto zmuszona została zamieszkać w wynajętym lokalu, za który musi opłacać czynsz.

Wszystkie te okoliczności powodują, że — mimo istotnie ciężkiej sytuacji zdrowotnej i materialnego pozwanych - w ocenie Sądu nie jest uzasadnione oddalenie powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego. Zwłaszcza, że takie oddalenie powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego spowodowałoby w istocie pozbawienie właściciela nieruchomości na najbliższe kilka, kilkanaście, a może nawet kilkadziesiąt lat korzystania z przedmiotu swojej własności, a w odniesieniu do powoda, możliwości zrealizowania swoich planów życiowych związanych z usamodzielnieniem się i zamieszkaniem na nieruchomości objętej pozwem.

Nakazując pozwany wydanie nieruchomości, Sąd, miał na uwadze fakt, że pozwani mieli tytuł prawny do zajmowania nieruchomości, zaś nieruchomość ta była przez nich wykorzystywana na cele mieszkalne. Dlatego też, uznając, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Sąd z urzędu dokonał ustaleń w zakresie uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, stosownie do dyspozycji art. 14 ust. 1 i 3 powołanej ustawy.

Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 1 wskazanej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3).

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1. kobiety w ciąży,
2. małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz U. z 1998 r. Nr 64, poz 414, z późni- Zm-) ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
3. obłożnie chorych,
4. emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
5. osoby posiadającej status bezrobotnego,
6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
 - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że sytuacja materialna i życiowa pozwanych uzasadnia przyznanie im prawa do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy G.. Sąd miał tu na uwadze okoliczność, że pozwana A. W. posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wymaga korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji, z usług socjalnych i opiekuńczych oraz wymaga stałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, którą to opiekę sprawuje nad nią jej mąż. Te przesłanki kwalifikują pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego w oparciu o treść art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy. Sąd miał ponadto na względzie wysokość dochodów pozwanych, która jest na tyle niska, że uzasadnionym jest stwierdzenie, iż ich sytuacja materialna nie pozwala im na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, na przykład poprzez kupno, czy wynajęcie innego lokalu. Powyższe uzasadnia orzeczenie o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego z zasobów Gminy, zobowiązanej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Na podstawie art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd w punkcie 3 wyroku orzekł o wstrzymaniu wykonania punktu 1 wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu wstrzymanie wykonania wyroku, które jest obligatoryjne w przypadku przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego, eliminuje konieczność orzeczenia o odroczeniu wydania nieruchomości w trybie art. 320 k.p.c. Czas, jaki upłynie do chwili zaoferowania lokalu socjalnego odpowiadającego potrzebom pozwanych, w tym zwłaszcza A. W., która jest osobą niepełnosprawną, będzie zarazem czasem, w którym pozwani będą mogli – w razie wyrażenia takiej woli – postarać się o zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył pozwanych kosztami procesu w tej sprawie kierując się ich trudną sytuacją materialną i życiową, szeroko opisaną już powyżej.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym A. W. i W. W. (1) Sąd orzekł na podstawie § 2 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.), podwyższając należną z tego tytułu kwotę 1.200 złotych o stawkę podatku VAT w wysokości 23 %, co daje łącznie kwotę 1.476 złotych.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli pozwani, zaskarżając je w punkcie 1. Zarzucili:

a. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo że w przedmiotowej sprawie, w ocenie strony pozwanej zachodzą przesłanki do jego zastosowania,

b. naruszenie art. 320 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie,

Wskazując na powyższe wnosili o zmianę skarżonego wyroku w punkcie 1 poprzez oddalenie powództwa ewentualnie odroczenie nakazu wydania nieruchomości objętej pozwem przez pozwanych na okres co najmniej 3 lat.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie jest uzasadniona.

Ustalenia Sądu Rejonowego są niekwestyjne.

Dotyczy to w szczególności daty objęcia we władanie spornej nieruchomości, czasu trwania władania oraz wzajemnych relacji pomiędzy pozwanymi a powodem i W. Ł. (2).

Treść wniesionego środka odwoławczego wskazuje, iż jej autorzy zarzucają zaskarżonemu wyrokowi jedynie obrazę prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. Tak sformułowany zarzut nie może odnieść zamierzonego skutku. Lektura akt i zgromadzonego w nich materiału dowodowego nie upoważnia do stwierdzenia, iż w realiach rozpoznawanej sprawy za oddaleniem powództwa przemawiają zasady współżycia społecznego. Nie można przyjąć, iż domaganie się przez powoda wydania przedmiotowej nieruchomości stanowi nadużycie prawa i nie korzysta z ochrony prawnej przewidzianej w art. 222 § 1 k.c.

Oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na zasadę współżycia społecznego, acz jest możliwe, jest zawężone jedynie do sytuacji wyjątkowych. W judykaturze podnoszone jest również, iż z ochrony przewidzianej w art. 5 k.c. nie może korzystać ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego oraz, że na przepis ten może powoływać się wyłącznie podmiot, który sam swego prawa nie nadużywa (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13.05.1957r.,

II CR 343/57, OSPiKA 1958 poz. 19 oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z 11.03.1951r., I C 1573/51 – PiP 1952, Nr 12, s. 881).

Z bezspornych ustaleń Sądu wynika, że pozwani zamieszkiwali na spornej działce za zgodą W. Ł. (2), która już wówczas nie była właścicielem. Zgoda ta była wyrażona w sytuacji, w której skarżący deklarowali zamieszkiwanie jedynie przejściowo – tj. do czasu nabycia lokalu mieszkalnego. Stan ten jednak trwa już kilkanaście lat. Około 8-10 lat temu pojawiły się konflikty pomiędzy w/w. Inicjowane były one w głównej mierze przez pozwanego. Do W. Ł. były przez niego adresowane groźby i słowa obelżywe. Z ustaleń Sądu wynika, że kilkakrotnie z tego powodu były interwencje Policji. Podkreślenia wymaga także, iż powyższa sytuacja skutkowałą wyprowadzką W. Ł., która pomimo przysługującego jej prawa służebności mieszkania nie mogła faktycznie realizować tego uprawnienia.

Zgodzić się również należy z tezą, że zagwarantowane dla pozwanych w zaskarżonym wyroku uprawnienie do lokalu socjalnego w sposób dostateczny zabezpiecza ich potrzeby mieszkaniowe. Wydanie nieruchomości nastąpić może dopiero wówczas, gdy skarżącym zostanie złożona oferta otrzymania takiego lokalu. Odpiera to zarzut, iż utracą możliwość realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Z przedstawionych względów brak było także podstaw do odroczenia terminu wydania nieruchomości, skoro sentencja zaskarżonego wyroku faktycznie to przewiduje.

Z tych przyczyn i na podstawie art. 385 k.p.c. wniesioną apelację należało oddalić.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje swoje oparcie w art. 102 k.p.c. Sąd wziął pod uwagę zarówno wiek pozwanych jak też ich sytuację zdrowotną oraz wysokość uzyskiwanych przez nich dochodów.

JG/AOw

Na oryginale właściwe podpisy