

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Łobzie po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. K. i T. K. (1) przeciw pozwanym L. K., A. K., K. K. oraz J. K. o opróżnienie lokalu mieszkalnego (sygn. akt I C 962/16):

I. nakazał pozwanym, aby opróżniły i wydały powodom nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), położoną w Ł. przy ul. (...). (...) (Kw nr (...)) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. orzekł o uprawnieniu pozwanym do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi;

IV. nie obciążył pozwanym kosztami procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.

Powodowie w 1995 r. założyli wytwórnię dachówek cementowych - PPUH (...) B. K.. Była to firma rodzinna i zatrudnieni w niej został ich syn T. K. (2) oraz jego narzeczona L. K.. Wszyscy zamieszkali w mieszkaniu powodów w Ł. na ul. (...). (...) budżetem firmy i budżetem domowym przejęła powódka.

T. K. (2) oraz L. K. pobrali się w 1997 r. Po ślubie w (...) urodziła się córka A.. Wszyscy pracowali sezonowo przy produkcji dachówek, często od rana do wieczora. L. K. była zgłoszona do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego (ostatni raz do 20 października 2003 r.). T. K. (2) i L. K. byli wielokrotnie zapewniani przez powodów, że pracują dla siebie i będzie to należało do nich. Nie mogli dysponować pieniędzmi, lecz z uwagi na te obietnice godzili się na taki układ. Zawierane były krótkoterminowe umowy o pracę. L. K. pracowała przy czyszczeniu, noszeniu, przestawianiu i malowaniu dachówek a później również wykonywała prace biurowe. Jej mąż malował dachówki i pracował jako kierowca. Zatrudniani sezonowo byli inni pracownicy, w tym matka L. K. M. K. (1) czy jej brat M. R.. Relacje rodzinne między stronami były dobre, wspólnie spędzali czas.

L. K. w okresie 09.10.2007 r. - 26.11.2008r. prowadziła działalność (...) L. K., gdzie trudniła się przez krótki okres czasu sprzedażą odzieży używanej.

Powodowie w dniu 5 sierpnia 2004 r. kupili nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) ((...)). Nieruchomość została obciążona hipoteką umowną zwykłą na kwotę 36.720,00 CHF i hipoteką umowną kaucyjną w wysokości 9.547,20 CHF na rzecz (...) S.A. Oddział 1 w Z.. Raty tytułem kredytu powodowie spłacają do tej pory. Termin zapłaty upływa 01.11.2022 r. Wzięli pożyczki w Banku (...) na kwotę 20.000 zł, 10.000 zł, 15.000 zł i 20.000 zł. Ponosili opłaty za media oraz podatki za tę nieruchomość. Spłacają kredyt hipoteczny i ubezpieczenie domu.

Po zakupie nieruchomości i przeprowadzeniu prac remontowych L. K. z rodziną nadal mieszkali przez ok. 2 lat w mieszkaniu na ul. (...) w celu zaoszczędzenia pieniędzy na remont domu. Rodzice przeprowadzili się do kotłowni na ul. (...), a następnie do Wysiedla, gdzie kupili nieruchomość i przenieśli produkcję dachówek. Mieszkanie na ul. (...) sprzedano i wszyscy zamieszkali w W.. L. K. była zapewniana, że zakupiony dom jest dla niej i jej męża za pracę w rodzinnej firmie. Dom był kupiony w stanie surowym i wymagał nakładów. Część prac T. K. (2) wykonał osobiście. Zagospodarowane zostało ok 60 m²- dwa pokoje kuchnia i łazienka. Piętro zostało niewykończone.

Po zrobieniu remontu T. K. (2) i L. K. wprowadzili się do domu przy ul. (...). (...). T. K. (2) zapewniał żonę, jej rodzinę i gości, iż dom będzie w przyszłości należał do nich. L. K. była zapewniana przez teściów, że przeniosą na własność

nieruchomości w zamian za wieloletnią pracę w firmie. Rachunki za media opłacane były przez właścicieli, którzy pomagali finansowo tam zamieszkującym dzieciom.

L. K. była zatrudniona w firmie teściów w okresie 08.05.2000 r. - 20.10.2003 r. W 2003 r. urodziła córkę K.. Korzystała ze zwolnienia lekarskiego, urlopu macierzyńskiego i wychowawczego, a także urlopu wypoczynkowego. Kontynuowała tam pracę w okresie od 01.03.2007 r. do 31.10.2007 r.

L. K. została zameldowana pod adresem przy ul. (...). (...) w Ł. w dniu 09 marca 2009 r. Tam również zameldowane są jej córki K., A. i J..

L. K. w 2008 r. rozpoczęła naukę w szkole średniej, do czego teściowie i mąż byli negatywnie nastawieni. Naukę w technikum administracji ukończyła w 2012 r. W tym roku urodziła się córka J.. W opłacaniu szkoły pomagała jej matka. W tym czasie rodzice kupili T. K. (2) nowy samochód. Małżonkowie jeździli wspólnie na zakupy do S., T. K. (2) jeździł ze swoją matką po sprawunki.

T. K. (2) oraz L. K. w dniu 16 czerwca 2016 r. zawarli z (...) umowę o kredyt gotówkowy na kwotę 52.459 zł. Pieniądze z kredytu miały być przeznaczone na remont piętra, w tym zrobienie pokoi dla córek. L. K. była przekonana, że nieruchomość zostanie w końcu przepisana na nich. Z części kwoty kredytu przeprowadzono prace remontowe: wylanie posadzki na piętrze, wstawione okna na piętrze i częściowo ogrodzenie. L. K. nie miała środków do dokończenia remontu. Kredyt spłaca T. K. (2). T. K. (2) bez wiedzy żony przelewał na swoje konto część pieniędzy z kredytu. Oskarżał żonę o romanse, zdrady i po alkoholu wszczynał awantury. L. K. na zachowanie męża skarżyła się matce i bratu. Została założona niebieska karta. L. K. próbowała ratować małżeństwo- uczęszczali na terapie do CIS.

T. K. (2) ostatecznie w październiku 2016 r. wyprowadził się z domu i zamieszkał z rodzicami. Z domu pozabierał dużo rzeczy, w tym telewizor i satelitę. W Sądzie toczy się sprawa rozwodowa między małżonkami, ale jest ona zawieszona na zgodny wniosek stron.

Relacje rodzinne między stronami uległy pogorszeniu. Pismem z dnia 16 września 2016 r., doręczonym 19 września 2016 r., powodowie wypowiedzieli umowę użyczenia. Mimo ujętego w nim miesięcznego terminu do opuszczenia mieszkania pozwane nadal w nim zamieszkują.

Powodowie są na emeryturze (zamknęli działalność w 2010 r.) i spłacanie kredytu przy ich dochodach stanowi dlań znaczne obciążenie finansowe. B. K. pobiera 1000 zł emerytury, T. K. (1) 1.600 zł. Rata kredytu to ok. 1050 zł. Utrzymują dom w W.. (...) wymagają remontów, na co powodów nie stać. L. K. nie przeprowadza remontów.

L. K. korzystała z pomocy Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w Ł.. Ta pomoc była jej udzielona w 2016 r. w formie zasiłków okresowych, celowych na zakup żywności i opału, zasiłku rodzinnego z dodatkami oraz świadczenia wychowawczego. Była ona zarejestrowana w PUP jako osoba bezrobotna w okresie od 07.07.2011 r. do 29.12.2011 r. Nie jest osobą ubezwłasnowolnioną. Od 01.11.2014 r. jest zatrudniona w firmie (...) Sp. z o.o. na umowę na czas określony. Od 31.10.2018 r. A. K. zarejestrowana jest jako bezrobotna, od dnia 30.10.2017 r. bez prawa do zasiłku. Obecnie L. K. pracuje, jej dochód miesięczny to 2000 zł oraz podbiera zasiłek 500+ na jedno dziecko. Dorabia jako agent P. i agent (...). Zajmuje dom przy ul (...) wraz z córkami. Opłaca rachunki. Korzysta czasem z pomocy brata. T. K. (2) płaci na rzecz dzieci nieregularnie alimenty ok. 400 -700 zł.

W Sądzie Rejonowym w Łobzie zapadł nieprawomocny wyrok skazujący T. K. (2) za znęcenie się nad L. K. w okresie od maja do września 2016 r. Sytuacja między członkami rodziny jest napięta. L. K. zarzuca teściowej, iż wpływa negatywnie na córki.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte na art. 222 § 1 k.c. za zasadne, bowiem powodowie są właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...). (...). Powodowie są teściami L. K. i dziadkami pozostałych pozwanych, zatem zamieszkiwanie pozwanych w nieruchomości za zgodą powodów stanowiło stosunek prawny zbliżony do użyczenia (art. 716 k.c.). Skoro pismem z dnia 16 września 2016r. powodowie wezwali L.

K. do opróżnienia i wydania nieruchomości, to pismo to i pozew traktować należy jako wypowiedzenie umowy użyczenia i najpóźniej wypowiedzenie użyczenia nastąpiło z momentem doręczenia pozwanym odpisu pozwu. Wobec wypowiedzenia umowy, zdaniem Sądu, L. K. utraciła tytuł prawny do mieszkania w nieruchomości. Specyfika umowy użyczenia powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego, w sytuacji, gdy umowa została zawarta na czas nieokreślony, a strony nie określiły celu użyczenia. Dla jej rozwiązania wystarczające było złożenie przez powodów oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, co uczynili i bez znaczenia pozostaje, w jaki sposób pozwane zachowują się na spornej nieruchomości. Jednocześnie w ocenie Sądu Rejonowego działanie powodów nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż nie mają prawnego czy moralnego obowiązku udostępnienia nieodpłatnie mieszkania synowej i wnuczkom. Tym bardziej, oboje są w starszym wieku, utrzymują się ze świadczeń emerytalnych, a muszą spłacać raty kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup spornej nieruchomości, co stanowi dlań znaczne obciążenie. Jak podkreślił, Sąd Rejonowy nawet jeśli za istniejący konflikt odpowiadają powodowie, to nie mogą być pozbawieni prawa do dysponowania nieruchomością. Sąd uznał przy tym, że pozwane nie są w sytuacji życiowej, która uzasadniałaby oczekiwanie wsparcia i pomocy ze strony powodów. L. K. pracuje, osiąga własne dochody, które pozwalają się jej utrzymać. Z kolei A. K. jest młodą, zdrową osobą i nie ma przeszkód by pracowała. Nadmienił, że okoliczność czynienia nakładów przez pozwaną i jej męża na nieruchomość powodów nie powoduje powstania po ich stronie tytułu prawnego do nieruchomości, ale co najwyżej podstawę ich żądań rozliczenia nakładów, przy czym kwestie te mogą być przedmiotem odrębnego postępowania. Sąd zaznaczył, że zapewnienia o przepisaniu prawa własności domu w przyszłości nie są prawnie wiążące. Jeśli nawet nie wypłacano pozwanej i jej mężowi wynagrodzeń za pracę w okresie ich zatrudnienia w firmie powodów, to przez kilkanaście lat zamieszkiwali w nieruchomości powodów nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów, a gdy T. K. (2) był bezrobotny, jego ojciec wypłacał mu 1.500 zł każdego miesiąca. Obecnie z uwagi na upływ czasu nie można ocenić, czy pomoc finansowa, którą pozwana i jej mąż uzyskali od powodów, odpowiadał ich nakładowi pracy w firmie prowadzonej przez powodów.

Tak argumentując Sąd Rejonowy powództwo uwzględnił, przy czym na podstawie art. 14 u.o.p.l. orzekł, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem L. K. sprawuje opiekę nad małoletnimi córkami, a K. K. jest osobą bezrobotną. Pozwane nie mają też możliwości zamieszkania w innym niż dotychczas lokalu. W tej sytuacji Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W oparciu o art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu bacząc na ich trudną sytuację majątkową. Sąd przypomniał, że A. K. jest bezrobotna, K. K. i J. K. są małoletnie i pozostają na utrzymaniu matki L. K., zaś ich ojciec nieregularnie płaci alimenty, a z powodu rozpadu rodziny są objęte pomocą psychologiczną.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła A. K. zaskarżając go w części co do punktu I. Wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych, ewentualnie z ostrożności procesowej wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca zarzuciła, że niesłusznie sąd ocenił treść umowy zawartej pomiędzy jej rodzicami a dziadkami. Powodowie mówili, że dom będzie należał do jej rodziców, a dopiero gdy w domu zaczęły się awantury wszczynane przez T. K. (2), podjęli decyzję o wyrzuceniu pozwanych z domu, co pogorszyło relacje pomiędzy rodzicami. Pozwana wyjaśniła, że jej rodzice zaciągnęli kredyt i część domu wyremontowali, wobec czego domaganie się przez powodów wydania nieruchomości jest w tej sytuacji niesprawiedliwe. Tym bardziej, że jej rodzice przez wiele lat ciężko pracowali w firmie dziadków, którzy często w ogóle nie dawali im pieniędzy za pracę.

Apelację tożsamej treści wywiodły małoletnie K. K. i J. K., które także zaskarżyły wyrok co do punktu I. Wniosły o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych, ewentualnie nieobciążanie małoletnich pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się również pozwana L. K., która zaskarżyła go co do punktu I. zarzucając mu naruszenie art. 222 § 1, art. 471 § 1, art. 710, art. 716 w zw. z art. 5 k.c. poprzez uznanie, iż powodowie skutecznie

wypowiedzieli pozwanym umowę, na mocy której mogły zamieszkiwać w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. ks. (...), oraz nieprawidłowe ustalenie, że powodowie wbrew wcześniejszym ustaleniom z pozwaną i jej mężem, żądając wydania nieruchomości nadużywają prawa naruszając tym samym zasady współżycia społecznego m.in. zasadę uczciwości i lojalności. Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych, ewentualnie z ostrożności procesowej wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji pozwana L. K. podniosła, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy, na mocy której mogły mieszkać w spornej nieruchomości. Jak podkreśliła, wraz z mężem ciężko pracowała w firmie powodów, a zapłatą za tę pracę i brak wynagrodzenia miał być dom zakupiony przez powodów z przeznaczeniem dla pozwanych. Zapewnienia te spowodowały, że w 2016 r. rozpoczęto remont domu, na który to zaciągnięto kredyt. Pozwana zaproponowała, że dobrze by było gdyby ten dom powodowie „przepisali” na dzieci pozwanej, lecz powód stwierdził, że to tylko formalność. Jak podkreśliła skarżąca, świadkowie potwierdzili, że powodowie i pozwani uznawali, że przedmiotowa nieruchomość ma należeć do pozwanych. W tej sytuacji sąd powinien był przyjąć, że z umowy stron wynikał brak możliwości wypowiedzenia umowy i jednocześnie domaganie się przez nich wydania nieruchomości należy uznać za sprzeczne z tą umową i z zasadami współżycia społecznego. Skoro powodowie zobowiązali się przekazać własność domu pozwanym, to nie można tego zobowiązania jedynie sprowadzić do umowy użyczenia. Niezależnie od powyższego apelująca podniosła, że mąż podburzany przez rodziców zaczął się nad nią znęcać i nieprawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Łobzie z dnia 26 października 2017 r. (II K 475/16) został uznany za winny zarzucanego mu czynu. Powodowie po tym jak złożyła zawiadomienie o znęcaniu, zaczęli działania mające na celu wyrzucenie jej wraz z dziećmi z domu, T. K. (2) złożył pozew o rozwód. Pozwana dążyła do pojednania z mężem, ale postawa T. K. (2) nie ulegała zmianie. Wskazała, że powód namówił pozwanego do wywiezienia połowy najlepszych rzeczy wspólnego dorobku, w tym telewizora, z którego korzystały dzieci.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje K. K. i J. K. jako spóźnione podlegały odrzuceniu, z kolei apelacje zarówno pozwanej L. K., jak również pozwanej A. K., jako bezzasadne podlegały oddaleniu.

Odnosząc się do kwestii odrzucenia apelacji pozwanych K. K. i J. K. zauważenia wymagało, iż stosownie do dyspozycji art. 370 k.p.c., sąd pierwszej instancji odrzuci na posiedzeniu niejawnym apelację wniesioną po upływie przepisanej terminu, nieopłaconą lub z innych przyczyn niedopuszczalną, jak również apelację, której braków strona nie uzupełniła w wyznaczonym terminie. W świetle powyższego w sytuacji wywiedzenia przez stronę apelacji od wyroku z przekroczeniem ustawowego terminu, podlega ona odrzuceniu bez jej merytorycznego rozpoznania, przy czym zgodnie z art. 373 k.p.c., także sąd drugiej instancji odrzuca apelację, jeżeli ulegała ona odrzuceniu przez sąd pierwszej instancji.

Czyniąc rozważania w tym zakresie uwzględnić wypada, iż w myśl art. 369 § 1 k.p.c., apelację wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok, w terminie dwutygodniowym od doręczenia stronie skarżącej wyroku z uzasadnieniem. Przy czym ustawodawca w art. 369 § 2 k.p.c. zastrzegł, że jeżeli strona nie zażądała uzasadnienia wyroku w terminie tygodniowym od ogłoszenia sentencji, termin do wniesienia apelacji biegnie od dnia, w którym upłynął termin do żądania uzasadnienia. Z brzmienia cytowanych przepisów wynika zatem, iż strona celem zachowania terminu do wniesienia apelacji powinna w terminie tygodniowym od ogłoszenia orzeczenia złożyć wniosek o sporządzenie jego uzasadnienia i doręczenia stronie tegoż wyroku wraz z uzasadnieniem, a po ich doręczeniu winna w terminie dwóch tygodni wnieść do sądu apelację. W braku wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku i żądania jego doręczenia, strona celem zachowania terminu do wniesienia apelacji powinna wnieść ją w terminie trzech tygodni od dnia ogłoszenia wyroku.

Uwzględniając powyższe Sąd Odwoławczy zważył, iż wyrok w przedmiotowej sprawie został ogłoszony na rozprawie w dniu 15 listopada 2017 r. W świetle dyspozycji art. 369 § 1 i 2 k.p.c., celem zachowania terminu na wniesienie apelacji, pozwane K. K. i J. K., a w istocie reprezentująca małoletnie pozwane matka L. K. powinna była w ich

imieniu, w terminie tygodniowym od dnia wydania orzeczenia w sprawie, złożyć wnioski o sporządzenie uzasadnienia wyroku i doręczenia odpisu tegoż wyroku wraz z uzasadnieniem. Tymczasem jak wskazuje lektura akt sprawy, w powyższym terminie przedstawiciel ustawowy pozwanych takiego wniosku w ich imieniu nie złożył. Wniosek taki złożył bowiem wyłącznie r.pr. M. K. (2) reprezentujący w tym postępowaniu wyłącznie L. K. (k. 248) oraz A. K. (k. 249). Z uwagi na powyższe dwutygodniowy termin na wniesienie apelacji, liczony od upływu terminu na złożenie wniosku o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia, upłynął pozwanym K. K. i J. K. dnia 6 grudnia 2017 r. Tymczasem pozwane dopiero dnia 03 kwietnia 2018 r. wywiodły apelację od zapadłego orzeczenia. W tej sytuacji uznać należało, iż apelacja tych pozwanych jako spóźniona podlegała odrzuceniu.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 373 k.p.c. w zw. 370 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Odnosząc się z kolei do apelacji pozostałych pozwanych wstępnie zauważenia wymaga, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Odwoławczy przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16 oraz z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16; a także postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07 oraz z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98).

Jednocześnie Sąd Odwoławczy przyjął, że Sąd I instancji na podstawie tak prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych dokonał istotnie trafnej oceny żądania pozwu pod kątem właściwych przepisów prawa materialnego, słusznie uznając go za zasadny.

Przedmiotem żądania pozwu zgłoszonego przez powodów było w tym postępowaniu żądanie wydania w stanie wolnym od osób i rzecz nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). (...) Wedle twierdzeń strony powodowej, pozwane są w posiadaniu przedmiotu ich własności nie mając ku temu żadnego skutecznego tytułu prawnego, wobec czego domagali się oni wydania spornej nieruchomości.

W świetle tak określonej podstawy faktycznej żądania pozwu trafnie Sąd I instancji ocenił, iż znajduje ono swą podstawę prawną w art. 222 § 1 k.c. w myśl którego, 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. Uregulowane w cytowanym przepisie powództwo windykacyjne służy ochronie prawa własności i przysługuje właścicielowi w stosunku do osoby, która bez tytułu prawnego (np. w postaci umowy najmu, użyczenia, dzierżawy) jest w posiadaniu przedmiotu stanowiącego własność innej osoby („roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”). Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które obejmuje wydanie rzeczy w takim stanie, w jakim na się znajduje w czasie realizacji roszczenia (E. Gniewka (red.) Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001). Przepis art. 222 § 1 k.c. przyznaje właścicielowi roszczenie o wydanie rzeczy, adresując je do osoby, która „włada faktycznie rzeczą”. Legitymowanym biernie w sprawie o wydanie jest zatem ten, kto faktycznie włada rzeczą stanowiącą własność powoda, nie będąc do tego uprawniony, we własnym imieniu, jak i od tego, kto włada rzeczą za kogo innego lub swoje prawo wywodzi od innej osoby. W procesie o wydanie legitymowany biernie jest ten, kto włada przedmiotem cudzej własności. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 marca 2004 r., sygn. II CK 102/03, roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która bez podstawy prawnej włada jego rzeczą. Czynn timerialnie legitymowany jest właściciel, a biernie ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą, a zatem - w zależności od okoliczności konkretnego przypadku - posiadacz samoistny rzeczy lub posiadacz zależny rzeczy albo jej dzierżyciel.

Wymaga podkreślenia, iż roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, dlatego dla jego uwzględnienia wystarczające było ustalenie, że powodowie są właścicielami opisanej w pozwie nieruchomości, pozwane zaś są w posiadaniu tej nieruchomości nie posiadając żadnego tytułu prawnego do władania przedmiotem własności powodów.

Bacząc na całokształt materiału dowodowego ujawnionego w tym postępowaniu Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż z taką sytuacją na kanwie niniejszej sprawy niewątpliwie mieliśmy do czynienia.

Nade wszystko niewątpliwie powodowie wykazali, iż są właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). (...) (Kw (...)), czego również nie kwestionowała strona pozwana, zatem jako właścicielom nieruchomości przysługiwała im legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń windykacyjnych przeciwko osobom, które bez tytułu prawnego korzystają z przedmiotu własności powodów. Jednocześnie zgodzić należało się z tym, co było zresztą okolicznością bezsporną, że pozwane bez wątplenia były i nadal są w posiadaniu spornej nieruchomości. W konsekwencji, istotnie pozwanym w niniejszym postępowaniu przysługiwała bierna legitymacja procesowa, wobec czego powodowie mogli domagać się wydania przezeń przedmiotu ich własności.

Przy tym roszczenie windykacyjne powodów musiało zostać ocenione jako zasługujące na uwzględnienie, bowiem pozwane nie wykazały w toku postępowania, aby przysługiwał im jakikolwiek tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości. Pozwane niewątpliwie korzystały z nieruchomości na podstawie zawartej z powodami w sposób dorozumiany umowy, która zbliżona jest do umowy użyczenia, charakteryzującej się tym, iż użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użyczenie na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia (art. 710 k.c.). Przeprowadzone w tym postępowanie dowodowe nie pozwoliło na ustalenie, aby umowa ta została zawarta na czas określony, wobec czego przyjmując należało, że umowa ta miała charakter umowy na czas nieokreślony. Z istoty stosunku użyczenia wynika, iż umowa taka zawarta na czas nieoznaczony może zostać przez użyczającego wypowiedziana. W przypadku zobowiązań bezterminowych przyjmuje się, że każdy stosunek zobowiązaniowy o charakterze ciągłym może wygasnąć przez wypowiedzenie (art. 365¹ k.c.) (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 grudnia 2007 r., I ACa 283/07 oraz Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 kwietnia 2007 r. I ACa 156/07). W tej sytuacji uznać należało, że co do zasady powodowie byli uprawnieni do wypowiedzenia pozwanym umowy użyczenia, co też uczynili pismem z dnia 16 września 2016 r., a także czego wyrazem jest wytoczenie ocenianego powództwa. Wypowiedzenie umowy użyczenia powodowało, że pozwane utraciły tytuł prawny do władania przedmiotem własności powodów, co jednocześnie uprawniało ich do domagania się wydania im nieruchomości przez pozwane. Do odmiennej oceny, co do istnienia po stronie pozwanych uprawnienia do dalszego zajmowania nieruchomości, nie mogły prowadzić podkreślane przez stronę skarżącą zarzuty dotyczące obietnic, jakie strona powodowa miała w przeszłości składać, tj. że sporna nieruchomość zostanie w przyszłości przeniesiona na rzecz pozwanej L. K. i T. K. (2). Takie obietnice miały charakter nieformalny i w żadnym razie nie tworzyły po stronie pozwanej L. K. jakiegokolwiek tytułu prawnego do władania nieruchomością powodów, ani też roszczenia o realizację tych zapewnień. Także fakt czynienia przez pozwaną nakładów na nieruchomość powodów takiego tytułu nie tworzył.

Co prawda stosownie do przepisu art. 461 § 1 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 wyrządzoną (prawo zatrzymania). Niemniej jednak zgodnie z § 2 przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Nie dość że żądanie wydania dotyczy nieruchomości użyczonej pozwanym, to w toku sprawy pozwana L. K. oprócz podniesienia twierdzenia, że poniosła nakłady na nieruchomość, nie składała żadnego oświadczenia o skorzystaniu z prawa zatrzymania nieruchomości. Z tej przyczyny okoliczność poniesienia nakładów w postaci przeznaczenia części kredytu zaciągniętego wspólnie z mężem na modernizację nieruchomości teściów nie miała żadnego znaczenia dla roszczenia o jej zwrot. Uwzględnić także należało, że według twierdzeń strony pozwanej spłatę kredytu obsługuje T. K. (2).

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż uregulowane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, zatem dla jego uwzględnienia wystarczające było ustalenie, że powodowie są właścicielami tej nieruchomości, a pozwanym nie przysługiwał żaden tytuł do władania przedmiotem własności powodów, co niewątpliwie możliwe było do ustalenia w tym postępowaniu. Słusznie więc Sąd I instancji roszczenie windykacyjne powodów uwzględnił.

Jednocześnie Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że wbrew zarzutom sformułowanym przez pozwane w wywiezionych apelacjach, żądanie windykacyjne powodów nie mogło w okolicznościach niniejszej sprawy być postrzegane przez pryzmat art. 5 k.c., jako uzasadnienie dla odmowy udzielenia ochrony prawnej właścicielowi nieruchomości.

Należy zauważyć, iż stosownie do art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powyższe unormowanie przełamuje podstawową zasadę porządku prawnego dotyczącą bezwzględnej ochrony praw podmiotowych, zatem bezsprzecznie przepis ten może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

W orzecznictwie panuje stanowisko, iż należy odrzucić możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CSK 471/07; z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999 nr 12, poz. 214; z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04). Nie można bowiem w oparciu o zasady współżycia społecznego negować prawa właściciela do władania jego rzeczą i wydania mu jej przez osobę nią władającą bez tytułu prawnego. Z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji RP, zwłaszcza w art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można za pomocą środka obrony jakim jest art. 5 k.c., unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 28/00). Możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego z uwagi na zasady współżycia społecznego może nastąpić wyłącznie w sytuacjach wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06) i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10). Niezwykła ostrożność i wyjątkowość w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest konieczna z uwagi na fakt, iż w każdym wypadku oznacza to pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności i w związku z tym zarzut nadużycia prawa podmiotowego może opierać się jedynie na okolicznościach przemijających, które chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r. I CKN 287/00 oraz z dnia 10 marca 2011 r., V CSK 287/10). Co ważne, podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych, odnoszących się do postępowania, określanego mianem słusznego, przyzwoitego itp. została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97).

Odnosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy Sąd Odwoławczy miał na uwadze, że powodowie niewątpliwie są właścicielami spornej nieruchomości, zatem dochodząc wydania przedmiotu swej własności wyłącznie realizują przysługujące im uprawnienia właścicielskie, co zasadniczo nie może być uznane samo w sobie za nadużycie prawa. Jeżeli bowiem podmiot korzysta z przyznanych mu przez ustawę uprawnień, to czyni to moralnie, a więc zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06 i z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65). Należało zatem rozważyć, czy w okolicznościach faktycznych sprawy, mimo uprawnienia właścicieli nieruchomości do wniesienia roszczenia windykacyjnego, wystąpiła wyjątkowa sytuacja uzasadniająca zastosowanie art. 5 k.c. Ocena dokonana przez Sąd Odwoławczy jest zbieżna z oceną poczynioną w tej płaszczyźnie przez Sąd Rejonowy.

Wprawdzie nie uszły uwadze Sądu Okręgowego okoliczności rozpatrywanej sprawy dotyczące tego, że bezsprzecznie powodowie w przeszłości czynili zapewnienia względem pozwanej L. K., iż w przyszłości prawo własności spornej nieruchomości zostanie na nią i jej męża T. K. (2) przeniesione, a co spowodowało, że pozwana i jej mąż zdecydowali się poczynić pewne nakłady na nieruchomość, co jednak nie nastąpiło, to jednak nie można było mówić o jakiejś szczególnej wyjątkowości ocenianego przypadku. Okoliczności te, choć niewątpliwie odznaczały

się doniosłym charakterem, to jednak nie mogły uzasadniać odmowy udzielenia ochrony prawnej przysługującego powodowi prawa własności. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tego, że umowa użyczenia - z punktu widzenia przyjmującego rzecz - charakteryzuje się umową o podwyższonym stopniu ryzyka kontraktowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1992 r., III CZP 81/92). Ze względu na darmy charakter umowy, jej społeczno-gospodarczą funkcję polegającą na przysporzeniu przez użyczającego korzyści kontrahentowi i związaną z tym silną więź między kontrahentami opartą na wzajemnym zaufaniu, obowiązki i ograniczenia biorącego rzecz w użyczenie, zostały określone bardzo szeroko. Wzmacniają one wyraźnie pozycję użyczającego, czego dowodem jest m.in. ochrona jego interesów, polegająca na możliwości odebrania rzeczy przed upływem terminu użyczenia, jeżeli rzecz stała się mu potrzebna z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy (art. 716 k.c.). Pozwana L. K. decydując się na zamieszkanie w domu, który formalnie należał do jej teściów, a także czyniąc na niego nakłady, musiała liczyć się z tym, iż powodowie mogą, ale nie muszą w przyszłości zrealizować swych obietnic dotyczących przeniesienia na małżonków własności nieruchomości. Co więcej za takimi ewentualnościami przemawiały inne zdarzenia, jak chociażby trudności w zameldowaniu pozwanej i dzieci z tym domu.

Pozwana inwestując w nieruchomość czyniła to niejako na własne ryzyko, a przy tym nie sposób przyjąć, iż nie miała ona żadnych korzyści z tytułu korzystania z nieruchomości powodów. Wszak bezpłatnie przez kilkanaście lat wraz z rodziną mieszkała w nieruchomości powodów, którzy nawet ponosili koszty jej utrzymania. Ponadto wbrew temu co wskazują skarżące, zaistniała sytuacja nie wynika z bezprawnego czy naruszającego jakiegokolwiek zasady współżycia społecznego zachowania powodów, lecz z sytuacji rodzinnej, w jakiej znalazła się pozwana L. K. i jej mąż T. K. (2) oraz ich decyzji o zakończeniu związku małżeńskiego. Powodowie na tą decyzję nie mieli wpływu, zaś zrozumieli jest, że w zaistniałej sytuacji nie przejawiają oni woli ku temu, aby synowa nadal zamieszkiwała w ich nieruchomości, tym bardziej, że znajdują się obecnie w takiej sytuacji materialnej, iż nie są w stanie dłużej utrzymywać dwóch domów i dlatego też powodowie chcą się przeprowadzić do domu zajmowanego przez pozwane.

Wreszcie należy zauważyć, a o czym była mowa już wyżej, że regulacja art. 5 k.c. nie może dawać uprawnień o charakterze trwałym i nie ma charakteru nadrzędnego wobec innych przepisów prawa (m.in. uchwała 7 sędziów SN z dnia 19 kwietnia 1971 r., III PRN 7/71, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 892/00, niepubl. oraz z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06). Przepis art. 5 k.c. może stanowić podstawę do oddalenia powództwa windykacyjnego wyłącznie wówczas, gdyż w okolicznościach faktycznych danej sprawy istnieją tymczasowe, przemijające przeszkody do zrealizowania tego uprawnienia przez właściciela nieruchomości. Tymczasem okoliczności faktycznej niniejszej sprawy, które wedle pozwanych miałyby dać podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego, w żadnym razie nie mają charakteru przemijającego i nic nie wskazują na to, aby cokolwiek miało się zmienić w sytuacji prawnej pozwanych w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. L. K. i jej córki nie są właścicielami nieruchomości, a powodowie nie przejawiają woli przeniesienia na nie prawa własności tego domu. Jednocześnie trudno oczekiwać od powodów, by w sytuacji, gdy L. K. jest w trakcie postępowania rozwodowego z ich synem, aby przekazali na jej rzecz nieruchomość bez ekwiwalentu za utracone prawo własności. Rozstrzygnięcie sądu, który w braku przysługiwania pozwanym tytułu prawnego do spornej nieruchomości i braku woli dogadania się w tym zakresie przez strony, jawi się jako zasadne, gdyż regulacja art. 5 k.c. nie może stanowić podstaw do trwałego odmówienia właścicielowi ochrony przysługującego mu prawa własności. Innymi słowy, nawet gdyby obecnie oddalić żądanie wydania, to nie rozwiąże to problemu zaistniałego między stornami i nie zmieni sytuacji prawnej pozwanych. Wszak pozwani nadal nie staną się właścicielami nieruchomości, a nie można w nieskończoność odmawiać ochrony przysługującego powodowi prawa własności tylko dlatego, że L. K. liczyła na otrzymanie od teściów prawa własności nieruchomości, a co nie stało się i wątpliwym jest, by kiedykolwiek to nastąpiło. Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2017 r., sygn. I CSK 46/17, przepis art. 5 k.c., z racji swojego nadzwyczajnego charakteru, nie jest adekwatnym mechanizmem, który mógłby w perspektywie czasu służyć rozwiązaniu sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości. Podobnie przywiązanie małoletnich do miejsca zamieszkania, nie może dać podstawy do trwałego pozbawienia pozwanych prawa do nieruchomości, aż do czasu kiedy wnuczki staną się pełnoletnie i będą w stanie zrozumieć decyzję dziadków.

W konsekwencji Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji L. K. i A. K. i tak argumentując apelację te oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 2. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, przy ocenie wystąpienia przesłanek wynikających z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę zarówno takie okoliczności, które odnoszą się do faktów związanych z samym przebiegiem procesu, jak i takie, które dotyczą stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Przez fakty związane z samym przebiegiem procesu należy pojmować takie okoliczności jak np. podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilóść lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie strony co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine. Przyjmuje się przy tym, że co prawda sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi sama przez się szczególnie uzasadnionego wypadku o którym mowa w art. 102 k.p.c., chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 lipca 2013 r., IV CZ 58/13). Nie można tracić z pola widzenia, iż zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 k.p.c. zależy od swobodnej decyzji sądu i związane jest z dyskrecyjną władzą sędziowską, który dokonując kwalifikacji "wypadków szczególnie uzasadnionych" - mając na względzie okoliczności sprawy - powinien kierować się poczuciem własnej sprawiedliwości (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 27 stycznia 2010 r., II CZ 87/09 oraz z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 130/12).

Uwzględniając powyższe oraz kierując się poczuciem własnej sprawiedliwości Sąd Okręgowy uznał, iż w rozpoznawanej sprawie wystąpił szczególnie uzasadniony przypadek przesądający o zasadności odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez powodów. Za takim przyjęciem przemawiały okoliczności związane zarówno z trudną sytuacją materialną pozwanych, jak również związanych z sytuacją życiową w której znalazły się pozwane (będą musiały się przeprowadzić) oraz charakterem roszczenia będącego przedmiotem rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie i jego znaczenia dla pozwanych. W sytuacji, gdy powodowie domagali się wydania nieruchomości, w której od wielu lat pozwane zamieszkiwały, zrozumiała jest ich potrzeba poddania kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia i ponownego poddania pod osąd przedmiotowego roszczenia przez sąd drugiej instancji, także przez pryzmat jego zgodności z zasadami współżycia społecznego. Te okoliczności uwzględniane i oceniane łącznie przesądzały o zasadności zastosowania wobec pozwanych dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 k.p.c., wobec czego odstąpiono od obciążania pozwanych kosztami instancji odwoławczej powodów.

SSO Violetta Osińska SSO Małgorzata Grzesik SSO Katarzyna Longa

sygn. akt II Ca 694/18 S., dnia 23 stycznia 2019 r.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem pełnomocnikowi
3. akta sprawy po dołączeniu (...) zwrócić Sądowi Rejonowemu w Łobzie.