

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SR del. Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2015 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko J. K. (1), K. K. (1), B. N. i M. K.,

z udziałem Gminy B.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda i pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt X C 2360/12,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie 1 nakazuje pozwanym B. N., J. K. (1) i K. K. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi J. Z. nieruchomości zabudowanej położonej w (...), gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), oddalając powództwo w stosunku do M. K.,

2. w punkcie 2 przyznaje pozwanym B. N., J. K. (1) i K. K. (1) prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując opróżnienie lokalu do czasu złożenia im przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

II. oddała obie apelacje w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami za instancję odwoławczą,

IV. przyznaje radcy prawnemu J. S. wynagrodzenie w kwocie 60 zł (sześćdziesiąt złotych) powiększone o podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu w postępowaniu odwoławczym, które nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie.

UZASADNIENIE

Powód J. Z. wniósł pozew przeciwko: B. N., M. K., J. K. (1) i K. K. (1), w którym domagał się ich eksmisji z nieruchomości położonej w B.nr (...), posiadającej założoną księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu podniósł, że jest właścicielem nieruchomości objętej żądaniem. Wyjeżdżając do Niemiec pozwolił swojemu szwagrowi J. K. (1) tymczasowo na niej zamieszkać. Bez wiedzy i woli powoda, po jego wyjeździe wspólnie z J. K. (1) zamieszkała B. N. z ich wspólnym dzieckiem, a w następnych latach urodziły się kolejne dzieci (pозwane w sprawie), w związku z tym powód wzywał ich do opuszczenia nieruchomości. J. K. (1) zmarł 8 października 2003 r. i na przedmiotowej nieruchomości nadal zamieszkiwali pozwani w sprawie. B. N. w związku z ciężką sytuacją materialną zaprzestała opłacania podatku od nieruchomości, który uiszczał powód, za pośrednictwem znajomej.

W tym czasie powód przyjeżdżając okresowo do Polski zamieszkiwał na swojej nieruchomości oraz negocjował z pozwaną B. N. warunki, na jakich ma ona ją opuścić. Ostatecznie wezwał pozwanych pismem z dnia 14 czerwca 2012 r. do jej wydania. W odpowiedzi z dnia 20 czerwca 2012 r. pozwani zaproponowali jej zakup, przyznając, że nie mają żadnego do niej tytułu. Ostatecznie jednak nie doszło do tej sprzedaży, w związku z czym powód w dniu 15 października 2012 r. ponownie wezwał pozwanych do jej wydania. Odnosząc się do zarzutu zasiedzenia powód podniósł brak koniecznej do stwierdzenia zasiedzenia przesłanki samoistności posiadania, nie upłynął również odpowiedni okres czasu, będący drugą konieczną przesłanką takiego stwierdzenia. Powód wyjechał z Polski w 1990 r., a przedstawione w sprawie okoliczności przesadzają o złej wierze pozwanych, poza tym nieruchomość ma urzędzoną księgę wieczystą, co przesądza o 30 letnim okresie samoistnego posiadania koniecznym do stwierdzenia zasiedzenia.

Pozwani B. N., J. K. (1), M. K. oraz K. K. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podnieśli zarzut zasiedzenia, zgłaszając jednocześnie wniosek ewentualny o przyznanie B. N. i K. K. (1) prawa do lokalu socjalnego. Wskazali, że istotnie nie poczyniono żadnych ustaleń, co do czasu i warunków korzystania z nieruchomości. Jednocześnie J. K. (1) i B. N. podjęli się opieki na rodzicami J. K. (1) i żony powoda, którzy zmarli w 2001 r. W tym czasie zaczęła się ciężka choroba J. K. (1), który w ostatnim roku życia wymagał stałej opieki, nie poruszał się i stracił wzrok. Po jego śmierci w 2003 r. pozwani pozostali w ciężkiej sytuacji materialnej. Przyznali także, że powód podczas pobytów w Polsce zamieszkiwał wspólnie z pozwanymi, co wskazuje na akceptację przez niego istniejącego stanu rzeczy. Podnieśli także, że zmarły J. K. (1) poczynił znaczne nakłady na nieruchomość i podczas przeprowadzonych remontów została wymieniona kanalizacja, podłogi, centralne ogrzewanie oraz zmodernizowana łazienka. Pozwani opłacali podatek od nieruchomości na nazwisko powoda. Na wypadek gdyby Sąd uznał, że nie zostały stwierdzone przesłanki zasiedzenia. Wnieśli także o oddalenie żądania powoda, jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego oraz zgłosili na podstawie art. 461 § 1 k.c. zarzut prawa zatrzymania do chwili zaspokojenia pozwanych roszczeń o zwrot nakładów na sporną nieruchomość. Podnieśli, że znajdują się w ciężkiej sytuacji materialnej, pozwana B. N. jest również schorowana. Zmodernizowali nieruchomość kosztem wszystkich swoich oszczędności, dzięki czemu zachowana została jego substancja. Wartość poczynionych nakładów wycenili na kwotę 350.000 zł.

W sprawie zgłosiła swój udział Gmina B. - wnosząc o orzeczenie braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym J. K. (1), K. K. (1), B. N., M. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w (...), gmina B., posiadającej urzędzoną księgę wieczystą KW (...) z jednoczesną zapłatą przez powoda na rzecz B. N. kwoty 22050 zł oraz na rzecz J. K. (1), K. K. (1) i M. K. po 7350 złotych na rzecz każdego z nich. Sąd Rejonowy odmówił przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Sąd odstąpił przy tym od obciążania pozwanych kosztami procesu i przyznał pełnomocnikowi z urzędu pozwanych radcy prawnej J. S. wynagrodzenie w kwocie 120 złotych wraz z należnym podatkiem VAT ze Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Olsztynie).

Sąd Rejonowy ustalił, że powód przedmiotową nieruchomość nabył od J. F. na podstawie umowy darowizny z 1987 r. Nieruchomość ta była zabudowana domem mieszkalnym, wybudowanym przed 1945 r.

Powód wyjechał wraz z rodziną do Niemiec, jako tzw. późny przesiedleńca w 1990r. - przed wyjazdem do Niemiec udostępnił do zamieszkania sporną nieruchomość dla swojego szwagra J. K. (1), który był po rozwodzie i pozostawał w związku faktycznym z pozwaną B. N., z którą następnie wspólnie tam żył aż do swojej śmierci w 2003 r. Na początku ich wspólnego zamieszkiwania w tym domu była kuchnia kaflowa oraz trzy piece kaflowe, był on ogrodzony drewnianym płotem oraz stał jeden garaż na fundamentach z cegły.

J. K. (1) po zamieszkaniu na spornej nieruchomości samodzielnie rozpoczął na niej remonty, w większości zmierzające do poprawy zastanych warunków bytowych, zwłaszcza, że kolejno rodziły się wspólne z B. N. dzieci (pозwane w sprawie). Prace budowlane generalnie wykonywane były systemem gospodarczym przy pomocy rodziny i sąsiadów. Dom został ocieplony, wymieniono podłogi, poprawiono dachówki, wybito łuki w otworach drzwiowych, wymieniono okna, postawiono wiatę oraz posadzono nowe drzewa owocowe. Powód nigdy nie domagał się czynszu od pozwanych.

Sąd Rejonowy ustalił, że podczas częstych wakacyjnych pobytów w Polsce powód zamieszkiwał na swojej nieruchomości, wówczas też zdarzało się, że dom opuszczała pozwana B. N., która jednak po pewnym czasie skonfliktowała się z żoną powoda.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że podatek od nieruchomości był płacony przez B. N., ale na nazwisko powoda. Wobec pozwanej B. N. w 2009 r. było prowadzone przez jeden z banków postępowanie egzekucyjne, które zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność egzekucji. Różnica wartości rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu wykonanych prac remontowych wynosi 44.100 zł.

Opinia biegłego powołanego w sprawie stanowiła podstawę ustaleń faktycznych w zakresie aktualnej wartości wzbogacenia powoda z tytułu prac remontowo- naprawczych wykonanych przez zmarłego J. K. (1) oraz pozwanych na spornej nieruchomości. Sąd Rejonowy dokonał jej oceny i przyjął, że jest ona jasna, pełna i nie budzi wątpliwości, co do wiedzy i bezstronności sporządzającego ją biegłego. Zaznaczył, iż sporządzenie opinii zostało zlecone osobie posiadającej odpowiednią wiedzę fachową oraz doświadczenie zawodowe. Biegły zawarł w nich szczegółowe sprawozdanie z przeprowadzonych badań oraz uzasadnił swoje wnioski. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał przedmiotową opinię za wiarygodne źródło ustaleń w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy podkreślił, że dał wiarę wszystkim zeznaniom powołanych przez strony świadków na okoliczność stanu spornego domu w czasie, kiedy zmarły J. K. (1) rozpoczął jego remonty. Zeznania świadków różniły się wprawdzie w niektórych szczegółach (np. w kwestii szamba), ale jak wskazał powołany w sprawie biegły, te różnice nie miały żadnego wpływu na dokonaną przez niego wycenę, która została sporządzona metodą rynkową. W ocenie Sądu wskazywane przez świadków nieistotne różnice w zakresie prac remontowych wynikały przede wszystkim z dość znacznego upływu czasu oraz tego, że świadkowie, zwłaszcza obcy dla stron, nie rejestrowali przecież wszystkich prac, przedstawiając raczej swoje ogólne wrażenie z kolejnych wizyt na nieruchomości.

Wykaz prac remontowo – budowlanych wykonanych w okresie lat 1990 do 2013 r. znajdujący się na k. 163 nie mógł stanowić podstawy poczynionych w sprawie ustaleń, nie został bowiem przez nikogo podpisany, nie jest więc nawet dokumentem prywatnym. Kolejny wykaz na k. 181 do 181 oraz kosztorys na k. 219 do 224- oba te dokumenty zostały sporządzone przez B. O. i są w ocenie Sądu opiniami prywatnymi, które można jedyne potraktować jako stanowisko stron w sprawie. Ustalenia w przedmiocie aktualnej wartości prac poczynionych na sporną nieruchomość zostały dokonane przez Sąd w oparciu o zeznania świadków, oględziny, zdjęcia obrazujące zmieniający się stan nieruchomości oraz opinię powołanego w sprawie biegłego.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że stron procesu nie łączył żaden stosunek prawny, którego treść wskazywałaby na istniejące po stronie pozwanej prawo do nieruchomości, na której zamieszkiwały.

W ocenie Sądu Rejonowego w szczególności nie doszło także do zawarcia umowy użyczenia w sposób dorozumiany per facta concludentia pomiędzy powodem a pozwanymi. Sąd Rejonowy podkreślił, że przejaw woli jest zawsze elementem konstytutywnym oświadczenia woli. Oświadczenie woli natomiast jest zawsze aktem socjalnym, intencjonalnie skierowanym do innych osób, który konstytuuje pewną zmianę w stosunkach prawnych, pełni rolę regulującą tych stosunków. Spełnienie tych funkcji jest możliwe tylko wtedy, gdy odpowiednia decyzja „wola” podmiotu jest poznawalna przez innych ludzi, z zamiarem zmanifestowana na zewnątrz.

Sąd Rejonowy przyjął, iż samo zamieszkiwanie przez pozwanych nie stanowiło okoliczności zawarcia przez powoda z nimi umowy per facta concludentia. Przepis art. 60 k.c. przez pojęcie czynności prawnej dokonanej per facta concludentia rozumie jedynie formę (sposób) wyrażenia oświadczenia woli, którego treść jest niewątpliwa, nie uzasadnia natomiast przypisania czynnościom prawnym treści, jakie nie wynikają ani z nich, ani z ustawy, ani z zasad współżycia społecznego czy ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.) (wyrok z dnia 20 czerwca 2006 r. Sądu Apelacyjnego w Poznaniu sygn. akt I ACa 1391/05 LEX 278411).

Według Sądu Rejonowego stron procesu nie łączyła żadna umowa o charakterze zobowiązaniowym. Zachowania powoda wobec zmarłego J. K. (1), a po jego śmierci pozwanych, miały charakter zachowań faktycznych, jak przyznaje strona powodowa, „grzecznościowych”, było to, więc faktyczne znoszenia ich obecności, z uwagi na początkowo sprawowaną opiekę nad teściami powoda, potem z uwagi na małoletniość dzieci zmarłego szwagra. Zachowanie powoda powodowane było też zapewne obawą negatywnej oceny społecznej wszelkich jego zachowań zmierzających do ustalenia warunków, na których pozwani mieliby zamieszkiwać w spornej nieruchomości, zwłaszcza, że powód rokrocznie przyjeżdżał do B. i co się dało zaobserwować podczas oględzin z udziałem Sądu jest osobą znaną, mającą tam szeroki krąg przyjaciół i znajomych.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani byli jedynie dzierżycielami spornej nieruchomości. Przyjęcie, że od chwili objęcia nieruchomości we faktyczne władanie przez zmarłego J. K. (1) nie był jej posiadaczem nie eliminowało możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia w posiadanie o charakterze samoistnym, w ocenie Sądu jednak taka zamiana charakteru władania nie nastąpiła w omawianej sprawie, ponieważ wymaga ona zmanifestowania w sposób zauważalny dla innych podmiotów (właściciela i otoczenia), czego w sprawie zainteresowana strona pozwana nie wykazała.

Skoro więc w ocenie Sądu Rejonowego stron procesu nie łączył żaden stosunek obligacyjny, a obowiązek wydania nieruchomości wypływał z przepisów prawa rzeczowego, nie było przeszkody do zastosowania prawa zatrzymania przewidzianego w przepisie art. 461 k.c. Podniesiony zarzut w ocenie Sądu Rejonowego nie był przedawniony, ponieważ wystąpienie z nim jest możliwe dopiero po wystąpieniu właściciela z roszczeniem windykacyjnym.

W trakcie dokonywania remontów nieruchomości przez zmarłego J. K. (1) powód nie uzgodnił z nim w żaden sposób formy rozliczenia z poczynionych przez niego wydatków na polepszenie stanu należącej do niego nieruchomości. W sprawie nie miały zastosowania przepisy art. 226§1 k.c. ani 230 k.c., w konsekwencji wobec braku innej podstawy prawnej, na jakiej możliwe byłoby dokonanie rozliczenia, podstawą był przepis art. 405 k.c.

Wartość wzbogacenia powoda została określona przez powołanego w sprawie biegłego na kwotę 44.100 zł. Zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlegała kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania, co oznaczało konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09).

W związku, że ustalone przez Sąd Rejonowy wzbogacenie ma charakter pieniężny, było ono ze swej istoty podzielne. W omawianej sprawie nie było pomiędzy stronami sporne, że pozwana B. N. oraz zmarły J. K. (1) wspólnie remontowali dzierżoną nieruchomość pozostając przez cały ten czas w konkubinacie, który ze swej istoty wiąże się ze wspólnym podejmowaniem wysiłków zmierzających do polepszenia wspólnego bytu. W związku z tym Sąd zastosował analogię tak jak przy zniesieniu współwłasności i przyznał jej połowę wartości kwoty ustalonej w sprawie z tytułu podniesionego zarzutu zatrzymania, natomiast drugą część tej kwoty przyznał w równych częściach pozostałym pozwanym, dzieciom

zmarłego J. K. (1). Co do nich Sąd stanął na stanowisku, że podnosząc zarzut zatrzymania wykonywały czynności zabezpieczające wspólne prawo jego wszystkich potencjalnych spadkobierców na podstawie art. 1035 k.c. w związku z art. 209 k.c.

Jako podstawę prawną orzeczenia o opróżnieniu nieruchomości Sąd Rejonowy wskazał art. 222 § 1 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób było przyjąć, iż powód postępuje niezgodnie z zasadami współzycia społecznego dochodząc wydania należącej do niego nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwani nie posiadali statusu lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (...), ponieważ nie mieli żadnego tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości. Dlatego też Sąd Rejonowy orzekł o braku ich uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy odniósł się także do podniesionego przez pozwanych zarzutu zasiedzenia. W omawianej sprawie oczywistym jest w ocenie Sądu przyjęcie istnienia złej wiary po stronie pozwanych. Nie upłynął zatem 30-letni okres wymagany do nabycia prawa przez zasiedzenie.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 102 k.p.c., mając przede wszystkim na uwadze trudną sytuację majątkową pozwanych.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, zaskarżając go w części, tj. w punkcie I w zakresie „jednoczesnej zapłaty przez J. Z. na rzecz B. N. kwoty 22050 zł oraz na rzecz J. K. (2), K. K. (1) i M. K. po 7350 zł na rzecz każdego z nich” oraz w zakresie braku zobowiązania pozwanych do wydania nieruchomości do rąk powoda i w punkcie III w pełnym zakresie.

Wyrokowi temu zarzucił:

1. naruszenie normy prawa materialnego, tj. art. 222 § 1 kodeksu cywilnego w zw. z art. 325 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie wniosku powoda o orzeczenie obowiązku wydania rzeczy, co w konsekwencji doprowadziło do braku rozstrzygnięcia Sądu o żądaniu strony w zakresie wydania nieruchomości do rąk powoda, pomimo tego, że na stronie 6 uzasadnienia wyroku z dnia 14 maja 2014 roku Sąd uwzględnił żądanie eksmisji zgłoszone w pozwie, a sentencja wyroku nie może stwarzać wątpliwości co do treści wyroku i uniemożliwiać jego wykonanie;
2. naruszenie normy prawa materialnego, to jest art. 60 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że pozwani poprzez swoje zachowanie nie ujawnili woli względem powoda w zakresie korzystania z nieruchomości powoda i tym samym zamieszkiwanie i korzystanie przez pozwanych z nieruchomości nie stanowiło okoliczności zawarcia przez powoda z nimi umowy użyczenia;
3. naruszenie norm prawa materialnego, to jest art. 65 k.c. w zw. z art. 710 k.c., poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że strony nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy i w konsekwencji przyjęcie, że zachowanie stron miało charakter wyłącznie zachowań faktycznych, podczas gdy z okoliczności sprawy, zwłaszcza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, uwzględniając zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, strony łączyła umowa użyczenia;
4. naruszenie normy prawa materialnego, to jest art. 461 § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pozwanym przysługiwało prawo zatrzymania, gdy tymczasem strony łączyła umowa użyczenia;
5. naruszenie normy prawa materialnego, to jest art. 405 kodeksu cywilnego poprzez jego błędne (niewłaściwe) zastosowanie i przyjęcie, że powód został wzbogacony, podczas gdy z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że przepis ten nie powinien mieć zastosowania;
6. naruszenie norm prawa materialnego to jest art. 931 w zw. z art. 1035 w zw. z art. 209 kodeksu cywilnego poprzez błędne określenie kręgu spadkobierców J. K. (1), zwłaszcza, że pozwani nie wykazali, że są spadkobiercami J. K. (1), zaś z okoliczności przedstawionych w zebranych materiale dowodowym wynikało, że J. K. (1) miał rodzinę i dzieci

z pierwszego małżeństwa, co stanowiło w konsekwencji błędne naliczenie kręgu spadkobierców i przyznanie im po 7350 złotych;

7. naruszenie art. 1027 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie za udowodnienie przez M., J. i K. K. (1) prawa do spadku po zmarłym J. K. (1);

8. naruszenie przepisu art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków o przesłuchania K. B. oraz O. B., mimo, że zmierzały do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczność będąca przedmiotem dowodu nie została dostatecznie wyjaśniona;

9. naruszenie przepisu art. 229 k.p.c. poprzez przyjęcie faktu braku uzgodnień pomiędzy powodem a J. K. (1) co do czasu i sposobu zamieszkania za nieustalony, mimo, że fakt dokonywanych uzgodnień został przyznany przez stronę przeciwną w zakresie korzystania z nieruchomości, należytej dbałości o stan domu, wydania J. K. (1) nieruchomości, faktu zameldowania J. K. (1) i pozwanych;

10. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, tj. uznania, że samo zamieszkiwanie przez pozwanych nie stanowi okoliczności zawarcia przez powoda z pozwanymi umowy per facta concludentia oraz, że nie były dokonywane między stronami żadne uzgodnienia skutkiem czego było błędne i nie znajdujące odzwierciedlenia uznanie, że pozwani byli jedynie dzierżycielami;

11. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie błędnego ustalenia, że zachowanie pozwanych było zachowaniem faktycznym, a fakt „grzecznościowy” został wyrwany z kontekstu i oceniony w oderwaniu od okoliczności i trudnej sytuacji życiowej J. K. (1), który w 1990 roku był po rozwodzie, zwłaszcza, że jak zostało przyznane przez pozwanych oraz świadków były dokonywane uzgodnienia w zakresie korzystania z nieruchomości, co doprowadziło do błędnego uznania J. K. (1) oraz pozwanych za dzierżycieli;

12. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, tj. uznania, że powód rokrocznie przyjeżdżał do B. oraz jest osobą znaną w B., mającą krąg przyjaciół i znajomych, podczas gdy jest to sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym, a przede wszystkim z zeznaniami świadków;

13. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i sformułowanie na podstawie zeznań świadków J. P., H. T., Z. B., J. O., T. B., I. J. wniosków z tych zeznań nie wynikających, a mianowicie, że świadkowie Ci posiadali wiedzę na temat stanu domu w czasie, kiedy zmarły J. K. (1) rozpoczął remont domu, chociaż z ich zeznań wynika, że nawet w domu położonym w (...) wówczas nie przebywali;

14. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, że pozwani M., J. i K. K. (2) są jedynymi spadkobiercami J. K. (1), podczas gdy z zeznań świadków wynika, że zanim J. K. (1) związał się z B. N., miał rodzinę i dzieci, a wskazani pozwani nie udowodnili faktu, że są jedynymi spadkobiercami;

15. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem istotnej części materiału dowodowego, a zwłaszcza zeznań świadków, z których wynikają wnioski sprzeczne z ustaleniami sądu w zakresie relacji wiążących strony postępowania, a także zachowań stron, zwłaszcza zeznań T. Z.;

16. naruszenie norm praw procesowego, tj. art. 299 kodeksu postępowania cywilnego poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron mimo istnienia niewyjaśnionych, istotnych dla rozstrzygnięcia sporu faktów;

17. naruszenie przepisu art. 231 k.p.c. poprzez ustalenie przez Sąd jaki zakres prac został wykonany przez pozwanych, choć z materiału dowodowego nie wynika, jakie prace zostały wykonane, a także, czy były one konieczne;

18. naruszenie normy prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku pełnej podstawy faktycznej wyroku, faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Mając na uwadze powyższe, powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w ten sposób, że: w pkt I nakazuje pozwanym B. N., M. K., J. K. (1), K. K. (1) aby opuścili, opróżnili z rzeczy nieruchomości zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położoną w (...), gmina B., oznaczoną numerem działek zabudowanych (...) (...) o powierzchni 0,0500 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) i wydali tę nieruchomość powodowi J. Z.;

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli również pozwani, zaskarżając go w części, tj. co do punktu I, II i IV. Orzeczeniu temu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie powództwa o eksmisję, podczas gdy żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tj. społecznej sprawiedliwości i nie korzysta z ochrony prawnej;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 60 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że strony poprzez swoje zachowanie w sposób dostateczny nie wyraziły swojej woli co do sposobu i tytułu korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powoda, podczas gdy pozwani faktycznie władali nieruchomością we własnym imieniu i dla siebie, zaspakajając w ten sposób swoje potrzeby mieszkaniowe przez okres ponad 20 lat;

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 par. 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie przez Sąd, że zamiarem i celem stron nie było zawarcie umowy użyczenia, podczas gdy zgodnym zamiarem obu stron, wyrażonym w sposób wyraźny przez ich zachowanie było zawarcie umowy użyczenia jako tytułu dla pozwanych korzystania z domu powoda, a wyrazem tej woli było oddanie pozwanym do bezpłatnego korzystania dla celów mieszkaniowych domu powoda, za zgodą i wolą pozwanych – co za tym idzie zgodny zamiar i cel umowy wypełniał essentialia negotii umowy użyczenia;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 710 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie przez Sąd I instancji, że strony nie łączyła umowa użyczenia podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego w sprawie wynika, że powód wydał nieruchomość pozwanym z zamiarem oddania do nieodpłatnego korzystania przez nich z nieruchomości przez czas jego pobytu w Niemczech, a sposób korzystania z nieruchomości przez pozwanych wskazuje, że władali nieruchomością we własnym imieniu;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 338 k.c. poprzez jego zastosowanie i uznanie przez Sąd, że pozwani byli dzierżycielami nieruchomości, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, zwłaszcza zeznań świadków wynika, że pozwani władali nieruchomością we własnym imieniu i dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, nie zaś dla samego władania domem dla właściciela;

6. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005 r., nr 31, poz. 266 z zm.)

poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że pozwani nie posiadali statusu lokatora, podczas gdy pozwani używali domu na podstawie umowy użyczenia;

7. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 1, 3 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do odmowy przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego, podczas gdy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych z uwagi na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną;

8. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 4,5,6 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię w sytuacji, gdy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec emerytów, rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, podczas gdy pozwana B. N. jest emerytką, pozwany J. K. (1) jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nadto pozwani spełniają przesłanki określone przez radę gminy B. do przyznania lokalu socjalnego;

9. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. par. 15 pkt 1 w zw. z par. 9 pkt 1 w zw. z par. 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Z 2013 r., poz. 490) poprzez błędne zastosowanie i przyznanie pełnomocnikowi z urzędu pozwanych, radcy prawnej J. S. wynagrodzenia w kwocie 120 zł wraz z należnym podatkiem VAT ze Skarbu Państwa, podczas gdy nakład jej pracy, wielowątkowość i zawiłość sprawy uzasadniają przyznanie wynagrodzenia w wysokości 150% stawki minimalnej, zatem kwoty 180 zł wraz z należnym podatkiem VAT;

10. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 par. 1-3 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania stron z uwagi na fakt, że sporne okoliczności zostały wyjaśnione, podczas gdy pozwana B. N., która miała pełną wiedzę na temat ustaleń powoda z jej konkubentem J. K. (1), nie była nawet informacyjnie przesłuchana i Sąd nie zapoznał się z jej zeznaniami, co skutkowało ustaleniem przez Sąd, że strony nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy;

11. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 299 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie dowodu z przesłuchania stron, pomimo, że w sprawie pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy;

12. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 par. 1 k.p.c. polegające na niewszzechstronnym i niepełnym rozważeniu materiału dowodowego, co skutkowało błędnym ustaleniem, że stron procesu nie łączył żaden stosunek prawny, podczas gdy powód na rozprawie w dniu 05.04.2013 roku podał, że „na to mieszkanie to była umowa ustna między mną i moim szwagrem”, a nadto w piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2013 roku wskazywał, że strony zawarły umowę „zblizoną do użyczenia”, który to fakt został potwierdzony przez świadków w toku postępowania dowodowego;

13. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego, to jest zeznań świadków zawnioskowanych zarówno przez powoda, jak i pozwanych, dokumentów, wniosków z nich niewynikających, a ponadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że pozwani władali nieruchomością na rzecz powoda, a nie we własnym imieniu, podczas gdy z dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że pozwani władali nieruchomością w imieniu własnym, dbali o stan nieruchomości w perspektywie dalszego władania nią dla siebie dokonując remontów, w tym przystosowania domu do mieszkania wraz z dziećmi przyjmowali powoda w domu jak gościa, co jednoznacznie określa ich wolę władania dla siebie, a nie na rzecz powoda;

14. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzanie faktu, że pozwani byli dzierżycielami, gdyż powód nigdy nie domagał się czynszu od pozwanych, podczas gdy strony w roku 1990 ustaliły, że powód oddaje dom w bezpłatne używanie na czas jego pobytu

w Niemczech, a pozwani korzystają z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych;

15. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 par. 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny w sprzeczności z doświadczeniem życiowym, że pozwani wykonywali remonty, inwestowali posiadane przez siebie środki finansowe, zagospodarowali działkę, wybudowali dwa garaże na rzecz powoda, podczas gdy wszystkie te prace wykonywane były dla poprawy ich warunków mieszkaniowych i bytowych, w zamiarze korzystania przez nich, a nie przez powoda;

16. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że:

a) pozwani mieli możliwość zamieszkania w domu rodziców J. K. (1), położonym w B., podczas gdy stan tej nieruchomości nie pozwalał na zamieszkanie w nim, dlatego rodzice J. K. (1) zamieszkali razem z pozwanymi;

b) powód rokrocznie przyjeżdżał do B. i wtedy pozwani opuszczali dom, podczas gdy zarówno powód, jak i świadkowie zeznali, że powód był goszczony przez pozwanych w domu podczas swoich przyjazdów, a w późniejszym okresie powód zatrzymywał się w B. u sąsiadów;

c) zachowanie pozwanych miało charakter wyłącznie zachowań faktycznych, korzystali z nieruchomości „grzecznościowo”, podczas gdy sposób korzystania z nieruchomości, zakres dokonanych prac, a także twierdzenia powoda w stosunku do J. K. (1) „Twój dom, rób co chcesz” wskazują jednoznacznie, że woła pozwanych i ich świadomość na temat tytułu prawnego nieruchomości nie opierała się na władaniu nieruchomością na rzecz powoda.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwani wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości na podstawie art. 5 k.c., a w sytuacji gdy sąd orzeknie o opuszczeniu i opróżnieniu domu przez pozwanych o przyznanie J. K. (1), K. K. (1) i B. N. lokalu socjalnego z jednoczesnym wstrzymaniem wykonania opróżnienia, opuszczenia przedmiotowej nieruchomości do czasu złożenia pozwanym przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

2. przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu radcy prawnemu J. S. wynagrodzenia w kwocie 180 złotych powiększonych o podatek VAT za postępowanie;

3. przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powiększonych o podatek VAT za postępowanie II instancyjne;

Niezależnie od powyższego pozwana M. K. wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do niej, gdyż po wydaniu wyroku przez Sąd I Instancji nie zamieszkuje ona w domu objętym sporem.

Pozwani sformułowali wniosek ewentualny o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje zasługiwały na uwzględnienie w ograniczonym zakresie.

W pierwszej kolejności, dla prawidłowego określenia podmiotowego kręgu osób, co do których odnosiły się merytoryczne rozważania na temat zasadności rozstrzygnięć poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, należało zgodzić się z wnioskiem pozwanej M. K. co do oddalenia powództwa w stosunku do niej. Stan rzeczy powstały po wydaniu orzeczenia Sądu pierwszej instancji przesądził, że nie posiada ona legitymacji biernej. Pozwana opuściła bowiem przedmiotową nieruchomość i zamieszkuje aktualnie w O. przy ul. (...), co wynika z treści dokumentu poświadczenia zameldowania na pobyt stały (k. 592), którego to prawdziwości nie zakwestionował powód. Również

Sąd z urzędu nie znalazł przyczyn do podważania autentyczności oraz prawdziwości wynikających z niego treści. Sąd zaś związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c.).

Przechodząc do rozważań związanych z meritum sprawy, podnieść należało, że między stronami nie było sporu co do faktu, że łączył je stosunek prawny użyczenia, czemu szeroko dały wyraz w obu apelacjach, kwestionując przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że pozwani byli jedynie dzierżycielami nieruchomości należącej do powoda, a między stronami nie występował żaden stosunek zobowiązaniowy.

Sąd Rejonowy zdecydował się dokonać oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego we własnym zakresie, nie będąc związanym, choćby nawet zgodnym, stanowiskiem stron. Sąd orzekający bowiem każdorazowo jest odpowiedzialny za odpowiednią subsumcję stanu faktycznego pod normę prawną i samodzielnie ustala właściwe przepisy prawa materialnego. Tym niemniej w niniejszej sprawie ocena dokonana przez Sąd Rejonowy jest błędna.

W szerokich rozważaniach teoretycznych odnoszących się do istoty treści oświadczenia woli i jej fizycznego wyrazu, Sąd Rejonowy usiłował wykazać, że w niniejszej sprawie pozwani w żaden sposób nie wyrazili swojej woli do zawarcia umowy użyczenia nieruchomości pozostawianej przez J. Z.. W ocenie Sądu Okręgowego najpełniejszym i najbardziej czytelnym dla otoczenia wyrazem woli zawarcia umowy użyczenia przez osobę biorącą w użyczenie jest fizyczne objęcie władania nad rzeczą i korzystanie z niej. Z treści art. 710 k.c. wynika, że przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że użyczenie jest umową jednostronnie zobowiązującą, charakteryzującą się zwiększonym zaufaniem między stronami (por. P. Nazaruk, kom. do art. 710 k.c., Lex Polonica). Częstokroć umowa taka wykorzystywana jest w stosunkach rodzinnych. W niniejszej sprawie również charakter stosunków między stronami skłaniał do przyjęcia, że strony łączyła umowa użyczenia – powód i pozwani nie są osobami dla siebie obcymi, zaś nieruchomość została użyczona J. K. (1) również z uwagi na jego skomplikowaną sytuację osobistą.

Ponadto o tym, że pozwani nie byli jedynie dzierżycielami nieruchomości, świadczy fakt, że płacili podatki i ponosili inne ciężary związane z jej utrzymaniem. Brak byłoby causa takiego zachowania w sytuacji przyjęcia, że władali rzeczą nie w swoim imieniu i na rzecz kogo innego. Z art. 713 k.c. wprost wynika obowiązek takiego zachowania biorącego do używania przy umowie użyczenia.

Tym bardziej brak byłoby uzasadnienia dla czynienia przez pozwanych nakładów na nieruchomość, jak wynika z akt sprawy częstokroć nie konsultowanych z powodem, gdyby ich wolą nie było korzystanie z rzeczy i zamieszkiwanie w niej w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Znamienne, że pozwani zamieszkują w domu w B. od ponad 20 lat i tam mają swoje centrum życiowe. Z istoty dzierżenia wynika zaś jego przemijający, czasowy charakter, władanie rzeczą jedynie do czasu wydania jej osobie uprawnionej.

Strony zasadnie w obu apelacjach podkreślały, że powód wyjeżdżając w 1990 roku do Niemiec zezwolił J. K. (1) na zamieszkiwanie w nieruchomości, a J. K. (1), wprowadzając się do domu powoda, na taką propozycję wyraził zgodę. Zaznaczyć przy tym należy, że zamieszkiwanie nie może być utożsamiane z dozorowaniem, czy też jedynie utrzymywaniem porządku na nieruchomości. Powód nie oznaczył też czasu, na który udostępnił do zamieszkiwania dom J. K. (1), a następnie pozwany, co również pomocniczo przemawia za stanowiskiem prezentowanym przez strony, a przeciwko przyjętemu przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku.

Przy ocenie, że stosunek prawny powstały na mocy umowy użyczenia ma cechy jednostronnie zobowiązującego, nie stoi na przeszkodzie fakt, że w istocie również użyczający może mieć interes faktyczny w oddaniu rzeczy w bezpłatne używanie. Tak też było w niniejszej sprawie, gdyż w interesie powoda było, aby jego nieruchomość nie pozostała opuszczona, a przez to narażona na popadanie w ruinę. Tym niemniej taka korzyść faktyczna wynika wprost ze spełnienia świadczenia przez komodanta, a więc wydania rzeczy komodatariuszowi. Beneficjentem takiego zachowania jest biorący w użyczenie, nie zaś użyczający – jego wierzytelność nie może być przecież tożsama z własnym spełnianym świadczeniem.

W konsekwencji należało uznać, że strony łączył stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy użyczenia. Taka konstatacja prowadziła do zmiany dalszych ustaleń, poczynionych w sprawie przez Sąd Rejonowy.

Po pierwsze, w sprawie zastosowania nie znalazł przepis art. 461 § 1 k.c., przewidujący możliwość zatrzymania cudzej rzeczy przez osobę zobowiązaną do jej wydania, aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących jej roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną. Z treści bowiem § 2 powołanego przepisu wynika, że nie stosuje się go, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych wydzierżawionych lub użyczonych. Jednoznacznie brzmiąca treść przepisu nie wymaga podejmowania w tym miejscu zbędnych dalszych rozważań, stąd zasadna była zmiana wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie w zakresie orzeczenia jednoczesnej zapłaty przez J. Z. na rzecz B. N. kwoty 22050 zł, oraz na rzecz J. K. (1), K. K. (1) i M. K. po 7350 złotych na rzecz każdego z nich, poprzez wyeliminowanie z treści sentencji powyższego sformułowania.

Skutkowało to również brakiem konieczności odnoszenia się do zarzutów związanych z ustalaniem kręgu spadkobierców po J. K. (1) oraz wysokości i zasadności poczynionych przez pozwanych nakładów. Kwestie te będą miały znaczenie o ile pozwani zdecydują się podjąć kroki prawne w celu uzyskania kwot z tego tytułu, w niniejszym zaś procesie orzekanie o tym stanowiłoby wyjście poza granice przedmiotu sporu.

Po drugie, pozwanych należało uznać za lokatorów w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powszechnie interpretuje się wskazany przepis szeroko, za lokatora uznając każdą osobę, która posiadała inny tytuł prawny do zamieszkiwania niż własność, w tym również osobę dysponującą prawem pochodnym od najemcy czy też komodatariusza. Przepisy ustawy stosuje się również do dotychczasowych lokatorów, tj. osób, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu (por. uchwała SN z 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01).

Nie budzi więc wątpliwości, że pozwani posiadali status lokatorów w rozumieniu powołanej ustawy. Stąd też należało orzec o ich uprawnieniu do uzyskania lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego wszystkim pozwany (co oczywiste, oprócz M. K., w stosunku do której oddalono powództwo) należało przyznać prawo do lokalu socjalnego.

Co prawda z uwagi na treść art. 14 ust. 7 u.o.p.l. w przypadku eksmisji z lokali prywatnych nie stosuje się art. 14 ust. 4, przewidującego obligatoryjne przesłanki orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego, to Sąd zawsze uprawniony jest do oceny, czy wystąpiły przyczyny wskazane w art. 14 ust. 3, upoważniające do fakultatywnego orzekania o tym uprawnieniu.

Według Sądu Okręgowego dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna uzasadnia przyznanie pozwany prawa do lokalu socjalnego. Korzystali oni bowiem z domu powoda ponad 20 lat, dbając o niego i remontując. Brak jest jakichkolwiek dowodów mogących podważać fakt właściwego funkcjonowania przez nich w środowisku sąsiedzkim. Pozwana B. N. jest osobą schorowaną (k. 614-618), z kolei pozwani J. K. (1) oraz K. K. (1) to ludzie młodzi, dopiero wchodzący w dorosłe życie. Pozbawianie ich w tym momencie życia lokalu mogącego zaspokoić potrzeby mieszkaniowe godziłoby w poczucie sprawiedliwości. Wszyscy pozwani aktualnie znajdują się w trudnej sytuacji materialnej – J. K. (1) jest osobą bezrobotną (k.605), K. K. (1) studiuje, zaś B. N. również nie ma pracy. Nie bez znaczenia jest także fakt dwudziestoletniego zamieszkiwania pozwanych na przedmiotowej nieruchomości.

Z powołanych powyżej przyczyn Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie I.2. wyroku, przyznając pozwany B. N., J. K. (1) oraz K. K. (1) prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd Okręgowy na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na marginesie wskazać jedynie należy, że przy przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że pozwani nie mają statusu lokatorów, zbędnym było orzeczenie o nieprzyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego. W takiej sytuacji Sąd o tej kwestii nie powinien w ogóle orzekać, nie zaś merytorycznie ją rozpatrywać (por. uchwała składu 7 sędziów z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05).

Ponadto Sąd uznał za zasadny zarzut apelacji podnoszony przez powoda, w którym domagał się on zmiany wyroku poprzez orzeczenie o wydaniu rzeczy do rąk powoda. Zasadnie powód wskazał, że opróżnienie pomieszczenia, a w szczególności lokalu, dotyczy innego obowiązku niż wydania budynku lub nieruchomości. Wydanie rzeczy wiąże się z fizycznym jej przekazaniem osobie uprawnionej, po którym to akcie osoba wydająca nie może samowolnie powrócić do władania rzeczą. Należy przy tym zauważyć, że powód w pozwie domagał się opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości. Nie danie wyrazu w sentencji wyroku o wydaniu nieruchomości nie jest jedynie redakcyjnym uchybieniem, ale mogłoby spowodować trudności przy wykonywaniu tego orzeczenia. Stąd też należało uwzględnić apelację powoda również w tym zakresie.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów obu apelacji, Sąd Okręgowy uznał je za bezzasadne. W szczególności Sąd II instancji podzielił zapatrywania Sądu I instancji co do braku możliwości oddalenia powództwa z uwagi na treść art. 5 k.c. W szczególności należało raz jeszcze podkreślić, że kierowanie się art. 5 k.c., to jest przepisem, który ze swojej istoty ma charakter wyjątkowy, powinno być dokonywane z jeszcze większą dozą ostrożności przy rozpatrywaniu spraw o wydanie rzeczy. Właściciel nie może być bowiem trwale pozbawiony możliwości posiadania, korzystania i dysponowania należącą do niego rzeczą. Prawo własności pozostaje pod szczególną ochroną, zawartą w Konstytucji RP, a jej ograniczanie jest możliwe jedynie na określonych w ustawie zasadach. Przyjęcie przeciwnej interpretacji doprowadziłoby do sytuacji, gdy na podstawie art. 5 k.c. pozwany mógłby nie tyle chronić się przed nadużyciem prawa przez powoda, ale prawo to skutecznie unicestwić (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1974 r. o sygn. akt III CRN 86/73).

Jakkolwiek stosowanie art. 5 k.c. w sprawach o wydanie rzeczy nie jest ex lege wyłączone, to możliwość jego zastosowania ograniczona jest do absolutnie wyjątkowych wypadków (por. wyrok SN z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94).

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na realia konkretnych spraw, jako przykład stanu faktycznego uzasadniającego skorzystanie z art. 5 k.c. przy powództwie windykacyjnym można wskazać sytuację, gdy łącznie występują niełojalne i naganne moralnie zachowanie właściciela, a także wyjątkowo trudna sytuacja majątkowo pozwanych, która w przypadku orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu skutkowałaby pozbawieniem ich podstawowych życiowych dóbr, w szczególności lokalu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W realiach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, by powód w sposób niełojalny czy też podstępny traktował pozwanych, wykorzystując ich zaufanie. Przeciwnie, z zebranego materiału wynika, że dążył do polubownego załatwienia sporu i przez określony czas wstrzymywał się z kierowaniem sprawy na drogę sądową.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się również podstaw do kwestionowania przyznanej przez Sąd Rejonowy wysokości wynagrodzenia, przyznanego pełnomocnikowi pozwanych występującemu z urzędu. W ocenie Sądu Okręgowego nakład pracy pełnomocnika, analizowany w kontekście stopnia zawichości sprawy nie był na tyle wysoki, aby uzasadniał odstępnie od reguły ogólnej i przyznanie wynagrodzenia w podwyższonej wysokości. W zasadzie w sprawie niekwestionowany był stan prawny nieruchomości, a kwestie sporne koncentrowały się wokół zasadności i wysokości nakładów poniesionych przez pozwanych na nieruchomość.

Z uwagi na podniesione wyżej okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie, bowiem obie apelacje zostały uwzględnione tylko częściowo, w porównywalnym zakresie.

Na podstawie § 15 w zw. z § 9 ust. 1, § 12 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Sąd przyznał radcy prawnemu J. S. wynagrodzenie w kwocie 60 zł powiększone o podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu w postępowaniu odwoławczym, które nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie.