

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 września 2022r. Sąd Rejonowy nakazał pozwany A. H. (1), M. H. (1), P. H. (1), P. H. (2), M. H. (2) i W. H. (1), aby wydali powodowi A. H. (2) działkę siedliskową położoną w (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...), orzekł o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego oraz o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne (k. (...)), które Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 387 § 2⁽¹⁾ pkt 1 kpc), a ponadto ustalił: prawomocnym postanowieniem z 15 czerwca 2023r. Sąd Okręgowy w Ś. w sprawie z wniosku E. H. i W. H. (2) przy uczestnictwie J. F., M. G., L. S., A. T. i A. H. (2) o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni (...), położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (sygn. akt II (...)), zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji, w ten sposób, że oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia (okoliczność znana Sądowi z urzędu).

Sąd Okręgowy również za własne przyjął oceny Sądu pierwszej instancji (k. (...) odwr., art. 387 § 2¹ pkt 2 kpc) z wyłączeniem dotyczących braku uprawnienia pozwanej W. H. (1) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W apelacji od powyższego wyroku pozwani A. H. (1), M. H. (1), P. H. (1), P. H. (2) i M. H. (2) zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 227 kpc,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 718 w zw. z art. 222 § 1 kc,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana W. H. (1) zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 227 kpc,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 205¹ § 1 kpc, co skutkowało naruszeniem art. 379 pkt 5 kpc,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 718 w zw. z art. 222 § 1 kc,
- naruszenie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W obu apelacjach skarżący wnieśli ponadto o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelacje zważył co następuje. Częściowemu uwzględnieniu podlegała jedynie apelacja pozwanej W. H. (1), a w pozostałej części jej apelacja oraz apelacji pozostałych skarżących w całości, podlegały oddaleniu. Trafnie zatem zarzuca skarżąca W. H. (1) naruszenie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725), choć i teza tego zarzutu i jego uzasadnienie są niezupełne, a po części błędne. Sąd pierwszej instancji stanął bowiem na wadliwym stanowisku, że w rozpoznawanej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), określający przypadki obligatoryjnego przyznania, w przypadku nakazania opróżnienia lokalu, lokatorowi uprawnienia do lokalu socjalnego, gdyż zgodnie z ust. 7 tego artykułu, jak wskazywał Sąd, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Uszło bowiem uwagi Sądu, że w myśl art. 4 ustawy z 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004r., Nr 281, poz. 2783 ze zm.), która weszła w życie 1 stycznia 2005r., m. in. przepisu art. 14 ust. 7 ustawy, w brzmieniu nadanym tą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie tejże ustawy. Z dowodów zebranych w sprawie zaś wynika, że pozwana W. H. (1), która urodziła się (...) (k. (...)) korzystała z nieruchomości na zasadzie użyczenia od powyższej daty urodzenia. Bezsprzeczne w istocie jest też, że pozwana jest osobą niepełnosprawną (k. (...)), co ustalił Sąd Rejonowy, a zatem spełniająca przesłankę przyznania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy. Dlatego też Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że orzekł o uprawnieniu pozwanej W. H. (1) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu co do pozwanej, do czasu złożenia przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dalszej części apelacja pozwanej W. H. (1), oraz apelacja pozostałych skarżących w całości, podlegały oddaleniu. Zatem oczywiście nieuzasadniony jest zarzut apelacji W. H. (1) naruszenia art. 205¹ § 1 kpc, skutkujący, w ocenie skarżącej, naruszeniem art. 379 pkt 5 kpc, a tym samym nieważnością postępowania. Zupełnie bowiem uchodzi uwagi skarżącej, że była ona stroną postępowania jeszcze przed uzyskaniem pełnoletniości (m. in. k. 202), a odpis pozwu z załącznikami, których treść w odniesieniu do wszystkich pozwanych była taka sama, został doręczony jej ówczesnej przedstawicielce ustawowej matce A. H. (1), również pozwanej w niniejszej sprawie. Zatem wbrew stanowisku skarżącej w takim stanie sprawy nie mogło być mowy o pozbawieniu pozwanej możliwości obrony jej praw i tym samym nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 kpc).

Również wszystkie pozostałe zarzuty obu apelacji tak naruszenia prawa materialnego jak i procesowego nie miały żadnego uzasadnienia. Nie są zatem przede wszystkim zasadne zarzuty naruszenia art. 233 kpc w zw. z art. 227 kpc., Przeprowadzona przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest bowiem w zupełności poprawna i dokonana, wbrew stanowisku skarżących, bez naruszenia wymogów przewidzianych w przepisie art. 233 § 1 kpc. Za trafny uznać należy bowiem pogląd wyrażany tak w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i sądów powszechnych, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 stycznia 2012 r. I ACa 1482/11). Takiego zarzutu nie można zaś skutecznie postawić dokonanej prawidłowo przez Sąd Rejonowy ocenie dowodów, przede wszystkim z dokumentów oraz zeznań stron postępowania. Odnosząc się zaś i do tego zarzutu oraz pozostałych zarzutów naruszenia prawa procesowego jak i materialnego, Sąd Okręgowy podziela w całości ocenę dowodów oraz argumentację rozważań Sądu pierwszej instancji, nie dostrzegając potrzeby ich powtarzania, a które uzasadniały żądanie powoda wydania nieruchomości w niniejszej sprawie, zaś apelacje stanowią jedynie pozbawione podstaw polemiki z powyższymi rozważaniami uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Przede wszystkim zatem powód bez wątplenia jest obecnie właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni (...), położoną w W., dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a wniosek E. H. i W. H. (2) o stwierdzenie nabycia jej własności przez zasiedzenie został prawomocnie oddalony postanowieniem z 15 czerwca 2023r. Sądu Okręgowego w Ś. (sygn. akt II (...)). Ta już z okoliczność uzasadniała żądanie powoda wydania nieruchomości, przy braku jakiegokolwiek wykazanego przez pozwanych uprawnienia do władania rzeczą

(art. 222 § 1 kc). Wbrew ponadto stanowisku apelujących powód był uprawniony do żądania wydania nieruchomości jedynie przez część osób z niej korzystających, a Sąd Rejonowy zasadnie przyjął skuteczne wypowiedzenie pozwanym umów użyczenia i tym samym korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, co uzasadniało żądanie właściciela wydania tejże nieruchomości, co wynika z powołanego art. 222 § 1 kc. Zupełnie też uchodzi uwagi skarżących, że po pierwsze użyczający rzecz nie musi być jej właścicielem rzeczy, a wystarczające jest zawarcie między stronami umowy chociażby przez czynności konkludentne. Jednak w okolicznościach sprawy istotniejsze jest to, że umowa użyczenia mogła zostać zawarta przez poprzedników prawnych powoda, a jej wypowiedzenie mogło nastąpić przez niego jako następcę prawnego. W takich okolicznościach i takim stanie rzeczy powoływanie się przez pozwanych na wywodzenie swoich praw do zamieszkiwania na nieruchomości od E. H. i W. H. (2), które również korzystają z nieruchomości na podstawie użyczenia, a co do których powód nie kierował żądania wydania, nie mogło być uznane za skuteczne. Z oczywistych względów nie mogą też pozwani czynić powodowi zarzutu, że nie kierował on żądania wydania wobec E. H. i W. H. (2), gdyż żądanie to stanowi jego uprawnienie, a poza tym nie wydaje się jakkolwiek korzystne dla pozwanych skierowanie żądania wydania do ich matek, czy babci w przypadku W. H. (1). Brak było również jakichkolwiek podstaw do uznania żądania powoda za sprzeczne z przepisem art. 5 kc, który w sprawach z powództwa windykacyjnego może mieć zastosowanie tylko zupełnie wyjątkowo, a takich szczególnie uzasadnionych okoliczności w rozpoznawanej sprawie trudno było się dopatrzeć, w szczególności, że powód, o czym już wyżej, nie skierował żądania wydania do najdłużej mieszkających na nieruchomości sióstr swoich braci. Ponadto ewentualne roszczenia pozwanych z tytułu kosztów poniesionych nakładów na nieruchomość, które obecnie są gołosłowne, mogą być przedmiotem ich roszczeń kierowanych wobec powoda.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok (pkt I), w myśl art. 385 kpc, oddalił dalej idącą apelację pozwanej W. H. (1) i w całości apelacje pozwanych A. H. (1), M. H. (1), P. H. (1), P. H. (2) i M. H. (2) (pkt II), a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w myśl art. 100 zd. drugie kpc (pkt III), zważywszy, że jedynie apelacja pozwanej W. H. (1) podlegała uwzględnieniu i tylko w odniesieniu do orzeczenia o jej uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sygn. akt II Ca 1237/22 Ś., dnia 7 lipca 2023 r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)