

Sygn. akt II Ca 429/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Sekretarz sądowy Ewelina Pietrak

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. (1)

przeciwko B. C., A. C. i P. C.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Łukowie z dnia 8 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C 243/11

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Łukowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 429/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 grudnia 2011 roku powódka A. G. (1) wniosła o nakazanie pozwanym B. C., A. C. i P. C. opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Hucie (...) przy ul. (...) oraz wydania tego lokalu powódce.

Pozwana B. C. podniosła zarzut zatrzymania z tytułu kwoty 32.000.000 zł (przed denominacją) uiszczonej przez nią powódce za ten lokal w 1993 roku, odpowiadającej według niej obecnie kwocie 27.230 zł oraz z tytułu nakładów poczynionych na ten lokal na kwotę 5.000 zł – 7.000 zł.

*

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Łukowie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powódki A. G. (1) na rzecz pozwanej B. C. kwotę 1.573,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. (1) na podstawie decyzji z dnia 10 października 1988 roku nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Hucie (...) przy ul. (...). Obecnie, na podstawie umowy z dnia 24 października 2008 roku, zawartej przez nią ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Hucie (...), przysługuje jej odrębna własność przedmiotowego lokalu o powierzchni użytkowej 23,36 m² z przynależną do tego lokalu piwnicą nr (...) oraz udział (...) (...) części we współwłasności budynku, urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokal i działki nr (...) o powierzchni 1.146 m².

W 1993 roku A. G. (1) przeprowadziła się z Huty (...) na (...) i zamieszkała w C., gdzie przebywa do chwili obecnej. W okresie poprzedzającym przeprowadzkę skontaktowała się z nią B. C., zamieszkująca wówczas ze swoją rodziną w trudnych warunkach. A. G. (1) zezwoliła B. C. na zamieszkanie w przedmiotowym lokalu na takich warunkach, że będzie ona zamiast niej regulować należności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej i opłaty za media.

Od tamtej pory w przedmiotowym lokalu zamieszkuje B. C. z mężem A. C. i córką P. C.. B. C. regulowała wszelkie należności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej oraz za media. Ponadto wraz z mężem przeprowadziła ona remont lokalu polegający na wytapetowaniu pokoju i przedpokoju, wymianie w kuchni zlewu oraz paneli w przedpokoju, a ponadto wymianie prysznica, wanny, umywalki i szafki w pomieszczeniu łazienki oraz ubikacji, położeniu w tych pomieszczeniach płytek.

Obecnie B. C. jest bezrobotną bez prawa do zasiłku i pozostaje na utrzymaniu męża. A. C. prowadzi działalność gospodarczą – świadczy usługi budowlane. P. C., urodzona w dniu (...), jest uczennicą Technikum Ekonomicznego. P. C. ani B. C. nie są właścicielkami innych nieruchomości. Natomiast A. C. jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni około 6 ha, położonego w miejscowości B.. W gospodarstwie tym znajduje się także działka siedliskowa, zabudowana m. in. drewnianym parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni około 35 m², w którym znajduje się pokój z kuchnią, zajmowany przez matkę A. C.. W budynku tym nie ma urządzonej łazienki.

A. G. (1) nosi się z zamiarem powrotu do Huty (...) i zamieszkania w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. W dniu 5 października 2011 roku wystosowała do B. C. pismo, wzywające ją do opuszczenia lokalu do dnia 30 listopada 2011 roku, zapowiadała w nim także wszczęcie sprawy o eksmisję. Pismo to doręczone zostało drogą pocztową B. C. w dniu 6 października 2011 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie wyjaśnień informacyjnych stron w zakresie, w jakim nie były one wzajemnie kwestionowane oraz na podstawie analizy zgromadzonego w toku procesu materiału dowodowego, na który składają się: zeznania stron, zeznania świadków: A. G. (2), A. K., T. Ł., K. S., J. F., B. B., L. G., opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. Z. oraz wskazane w stanie faktycznym dokumenty.

Sąd Rejonowy wskazał, że spór co do zasady dotyczył tego, czy miała miejsce zapłata powódce przez pozwaną B. C. ceny za lokal, którego dotyczy sprawa. Dowody osobowe tworzą w tym zakresie dwie grupy. Pierwszą z nich stanowią zeznania powódki oraz świadków: A. G. (2), T. Ł. i L. G.; zaś drugą: zeznania pozwanych oraz świadków: A. K., K. S., J. F. i B. B..

Sąd Rejonowy obdarzył wiarą zeznania powódki oraz świadków z pierwszej grupy, przyjmując, że nie miał miejsca fakt zapłaty powódce przez pozwaną równowartości mieszkania.

Wiarygodność zeznań składanych przez pozwanych oraz A. K. budzić musi wątpliwości, gdyż pochodzi od osób najbardziej zainteresowanych korzystnym rozstrzygnięciem sprawy oraz od członka ich rodziny. Z kolei, jeśli chodzi o zeznania K. S., J. F. i B. B., to w ocenie Sądu Rejonowego także nie mogą one stanowić dostatecznej podstawy do poczynienia ustaleń zbieżnych ze stanowiskiem pozwanej. Wszyscy bowiem świadkowie przekazywali jedynie informacje o zawartej w przeszłości umowie i fakcie dokonania zapłaty za mieszkanie na podstawie wypowiedzi pozwanej.

Zdaniem Sądu Rejonowego twierdzenie pozwanej, iż zapłaciła ona za lokal, nie jest wiarygodne. Gdyby pozwana dysponowała dostatecznymi środkami pieniężnymi na nabycie lokalu, a powódka nie była zainteresowana jego zatrzymaniem, nic nie stało na przeszkodzie formalnemu zawarciu przez strony umowy przenoszącej na pozwanych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powódki. Trudna sytuacja mieszkaniowa pozwanych tym bardziej powinna skłonić ich do uregulowania w sposób formalny ich statusu. Niezrozumiale jest, że nie tylko nie byli oni zainteresowani tym w momencie zawarcia umowy i w późniejszym okresie. Taką postawę należałoby uznać za niezwykle niefrasobliwą. Ponadto, jakkolwiek powódka była im znana z widzenia, jednak strony wcześniej, przed zawarciem umowy, nie utrzymywały szczególnie bliskich kontaktów i nie można takiej postawy tłumaczyć szczególnym zaufaniem do kontrahenta. Zadziwiający musi być fakt, iż pozwani nie zadbali nawet o uzyskanie potwierdzenia faktu dokonanej zapłaty w postaci pokwitowania, mimo że kwota wskazywana przez nich jako zapłacona cena nabycia lokalu miała być stosunkowo wysoka i mieli ją zgromadzić z pomocą rodziców pozwanej.

Z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. Z. wynika, że w okresie, kiedy nieformalna umowa miała mieć miejsce (III kwartał 1993 roku), wartość rynkowa spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu wynosiła około 58.000.000 zł, zatem była blisko dwukrotnie większa niż cena, za jaką pozwana miała nabyć lokal od powódki. Świadczy to o niewiarygodności twierdzeń pozwanej.

W konsekwencji Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność, czy kwota 32.000.000 zł (przed denominacją) odpowiada wartości wkładu budowlanego lub jakiej jego części ta kwota odpowiada, ile wynosi jej zwaloryzowana wartość, ile wynosi aktualna wartość lokalu mieszkalnego, a także jaką kwotą wyraża się wzrost wartości lokalu wskutek poczynionych przez pozwanych nakładów, gdyż w ustalonym przez Sąd Rejonowy stanie faktycznym i przy przyjętej ocenie prawnej zarzut zatrzymania nie mógł być skuteczny (art. 461 § 2 k.c.).

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania tą rzeczą.

Bezsporne jest, że pozwani korzystają w z lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powódki. Sąd Rejonowy uznał, że strony zawarły ustnie umowę najmu, z tym, że w miejsce czynszu pozwani byli zobowiązani regulować zamiast powódki należności na rzecz Spółdzielni oraz opłaty za media. Zgodnie z art. 659 § 2 k.c. czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. W myśl art. 660 k.c. wobec niezachowania pisemnej formy umowy poczytać ją należy za zawartą na czas nie oznaczony.

W tej sytuacji do umowy stron znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266, ze zm.), co wynika z art. 27 ust. 1 cyt. ustawy. Pozwani mają status lokatorów (art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy).

Przepisy art. 11 ust. 4 i ust. 5 cyt. ustawy stanowią, iż właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu. Jeżeli jednak właściciel nie dostarcza lokatorowi lokalu zamiennego, a lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, w którym mógłby zamieszkać na warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, wypowiedzenie nastąpić może nie później niż 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie same urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu używanym dotychczas; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi (art. 2 ust. 1 pkt 6 cyt. ustawy).

Niewątpliwie pozwani nie dysponują lokalem, w którym mogliby zamieszkać na warunkach takich, jakby otrzymali lokal zamienny. Pozwany A. C. jest co prawda właścicielem budynku mieszkalnego w B., ale nie odpowiada on warunkom umożliwiającym uznanie go za lokal zamienny, ponieważ nie znajduje się w Hucie (...) a w B., nie ma

takich samych urządzeń technicznych (brak łazienki), powierzchnia pokoi jest mniejsza (uwzględniając dotychczas zamieszkującą w tym budynku matkę pozwanego 4 osoby dysponowałyby powierzchnią 35 m²).

Oznacza to, że w niniejszej sprawie zastosowanie miał trzyletni termin wypowiedzenia umowy najmu. Biorąc pod uwagę, iż oświadczenie o wypowiedzeniu złożono pozwanej w dniu 6 października 2011 roku, stosunek najmu ulegnie rozwiązaniu dopiero w dniu 31 października 2014 roku. Tym samym w dacie wyrokowania pozwani są uprawnieni do korzystania z przedmiotowego lokalu i powództwo podlega oddaleniu jako przedwczesne.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił przepisami art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 9 pkt 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 2002 roku, Nr 163, poz. 1349, ze zm.).

*

Apelację od tego wyroku wniosła powódka A. G. (1), zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 292 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z oględzin budynku mieszkalnego w B., co skutkowało nieustaleniem, czy budynek ten spełnia warunki odpowiedniego lokalu do zamieszkania pozwanych i miało istotny wpływ na wynik sprawy,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zeznań pozwanych co do tego, że budynek mieszkalny w B. nie nadaje się do zamieszkania przez pozwanych, skoro ma on większą powierzchnię użytkową od lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych i zapewniałby pozwanym bardziej komfortowe warunki mieszkaniowe; taka ocena pozostaje w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódkę obowiązywał trzyletni termin wypowiedzenia umowy najmu, podczas gdy zastosowanie powinien mieć art. 11 ust. 4 tej ustawy, gdyż powódka zamierza zamieszkać w przedmiotowym lokalu, a pozwani dysponują innym lokalem, w którym mogliby zamieszkać,

b) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyznanie najmowi ochrony sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, bowiem uniemożliwiającej powódce korzystanie z prawa własności, gdy pozwani dysponują prawem własności budynku mieszkalnego o większej powierzchni niż obecnie zajmowany lokal mieszkalny,

c) art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że najem zasługuje na większą ochronę niż prawo własności, podczas gdy pozwani uniemożliwiają powódce zamieszkanie w jej lokalu, a przez kilkanaście lat korzystali z lokalu na warunkach odbiegających od rynkowych, ponadto dysponują prawem własności budynku mieszkalnego, do którego mogą się przeprowadzić i nie wydając lokalu powódce czynią ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Powódka A. G. (1) wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna o tyle, o ile domaga się ona uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, aczkolwiek z innych przyczyn niż podniesione w apelacji.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy powstrzymując się od zbadania podniesionego przez pozwaną B. C. zarzutu zatrzymania i oddalając wnioski dowodowe zmierzające do jego udowodnienia, nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy jednak wskazać, że gdyby ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego były w całości prawidłowe, błędna byłaby ocena prawna tego Sądu, iż strony zawarły umowę najmu. Opisany przez Sąd Rejonowy stosunek prawny należałoby bowiem zakwalifikować jako umowę użyczenia (art. 710 k.c.). Wprawdzie użyczenie jest umową nieodpłatną, tym niemniej zgodnie z art. 713 k.c. biorący do użytkowania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. W przypadku użyczenia lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, zwykłymi kosztami utrzymania lokalu są opłaty eksploatacyjne uiszczane na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz opłaty za dostarczane media. Nie negując zatem tego, że zgodnie z art. 659 § 2 k.c. czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju, uiszczanie opisanych wyżej należności bezpośrednio do spółdzielni nie może być uznane za uzgodniony między stronami sposób zapłaty czynszu a tylko za ponoszenie zwykłych kosztów utrzymania użyczonego lokalu. Czynsz jest wynagrodzeniem należnym wynajmującemu za korzystanie z jego rzeczy, a uiszczanie zwykłych kosztów utrzymania lokalu w żadnym wypadku nie może zostać uznane za zapłatę czynszu.

Umowa użyczenia lokalu zawarta na czas nie oznaczony mogła zostać wypowiedziana i w ogóle nie miały do niej zastosowania przepisy art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które dotyczą jedynie odpłatnego użytkowania lokalu (por. art. 11 ust. 1 tej ustawy). Dodać należy, że w przypadku umowy najmu bądź użyczenia, w ramach której prawo najmu bądź użyczenia wchodzi do majątku wspólnego małżonków, wypowiedzenie powinno nastąpić w stosunku do obojga małżonków, a za wypowiedzenie umowy może zostać uznany także pozew.

Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy oceniając zgromadzony materiał dowodowy przekroczył granice swobodnej oceny dowodów ustalając, że pozwani B. C. i A. C. nie uiszcili powódce w 1993 roku kwoty 32.000.000 zł (przed denominacją) tytułem ceny za przedmiotowe prawo do lokalu. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Rejonowy nie pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki.

Po pierwsze Sąd Rejonowy nie zwrócił uwagi na to, że świadkowie tzw. drugiej grupy relacjonowali wypowiedzi pozwanej mające miejsce na długo przed powstaniem między stronami sporu, a wypowiedzi te były konsekwentne i nie zostały podniesione dopiero na użytek niniejszego procesu. Przyznał to syn powódki A. G. (2), który nie brał wprawdzie udziału w wydarzeniach z 1993 roku, ale nie zaprzeczył, że już w czasie spotkania stron mającego miejsce około 2 lat temu, pierwszego po wielu latach, pozwana podniosła, że zapłaciła powódce za lokal. Charakterystyczna jest postawa tego świadka, który unika odpowiedzi wprost co do faktu, odpowiadając „bardzo możliwe pani B. mówi dziwne rzeczy różnym osobom”, a wcześniej twierdził, że nie przypomina sobie, dlaczego pozwana nie chciała zapłacić powódce żądanej kwoty za prawo do lokalu (k. 45).

Co do świadka T. Ł., zeznającego na niekorzyść pozwanej, należy mieć na uwadze, że jest to osoba skłócona z pozwaną z powodu oskarżenia jego córki o kradzież (k. 72v).

Z kolei zeznania K. S., J. F. i B. B. wzajemnie się uzupełniają i są spójne. Wszyscy ci świadkowie słyszeli, że pozwana zapłaciła powódce za lokal mieszkalny, przy czym K. S. opisuje zdarzenie z udziałem powódki, mające miejsce w sklepie (k. 72v), a zatem nie opiera się wyłącznie na wypowiedziach pozwanej. Powódka nie wyjaśniła przekonująco, dlaczego ta osoba miałaby kłamać na jej niekorzyść. Szczególnie cenne są zaś zeznania B. B., która była w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej i już wiele lat temu słyszała od pozwanej, że zapłaciła ona za lokal, pozwana ubiegała się też o przydzielenie jej lokalu w miejsce powódki, ale nie chciała uiszczyć wkładu mieszkaniowego (twierdząc, że zapłaciła już za lokal – k. 78v-79).

Należy też zauważyć, że powódka przez kilkanaście lat w ogóle nie interesowała się lokalem i nie utrzymywała kontaktów z pozwaną, a gdy pojawił się problem z dostarczaniem do lokalu energii elektrycznej, oświadczyła, że nie ma nic wspólnego z tym lokalem (zeznania B. B.– k. 79, zeznania A. C.– k. 98,54v, zeznania B. C.– k. 97). Wprawdzie powódka twierdzi, że już od dawna domagała się, aby pozwani opuścili lokal, ale nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających tę okoliczność, a prawo do lokalu przekształciła w odrębną własność, gdy została o takiej możliwości poinformowana przez spółdzielnię (zeznania A. G. (1)– k. 96,440).

Reasumując, wbrew wywodom Sądu Rejonowego, to zeznania pozwanych B. C.i A. C.oraz świadków A. K., K. S., J. F.i B. B.należy uznać za wiarygodne, natomiast nie można obdarzyć wiarą zeznań powódki A. G. (1), jej syna A. G. (2), jej ojca L. G.i T. Ł.co do tego, że między stronami nie było żadnej umowy mającej przenieść prawo do lokalu na pozwanych i że powódka od pozwanych nie otrzymała kwoty 32.000.000 zł (przed denominacją).

Należy zgodzić się z wywodem Sądu Rejonowego, że pozwani nie zawierając umowy przynajmniej na piśmie i nie biorąc pokwitowania zachowali się lekkomyślnie. Trzeba jednak uwzględnić ich poziom świadomości prawnej, który należy uznać za niski, a przy ocenie zaufania okazanego powódce mieć na uwadze to, że rzecz działa się w małej miejscowości, której mieszkańcy się znali, przynajmniej z widzenia i ze słyszenia, lokal był niewielki i niezbyt atrakcyjny, a pozwani nie mieli żadnego powodu, aby posądzać A. G. (1) o nieuczciwość.

Nietrafne jest twierdzenie Sądu Rejonowego, że pozwani mogli zawrzeć z powódką formalną umowę przenoszącą prawo do lokalu. Sąd Rejonowy nie uwzględnił bowiem tego, że powódce przysługiwało jedynie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a to w myśl ówczesnie obowiązującego art. 218 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 roku, Nr 30, poz. 210, ze zm.) było prawem niezbywalnym. Nie mogło ono zatem być przedmiotem obrotu i strony nie mogły zawrzeć ważnej umowy przenoszącej takie prawo (art. 58 § 1 k.c.)

Z podobnego względu Sąd Rejonowy niesłusznie uznał, że opinia biegłego R. Z. podważa wiarygodność twierdzeń pozwanych. Biegły w swojej opinii wyraźnie zaznaczył bowiem, że oszacował wartość rynkową prawa do lokalu, czyli lokalu stanowiącego odrębną własność. Wprawdzie doświadczenie życiowe wskazuje, że zbliżoną wartość osiągają na rynku spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, tym niemniej należało uwzględnić, że sama umowa dotyczyła tylko prawa lokatorskiego, a zatem nawet jeżeli możliwe byłoby jego późniejsze przekształcenie w prawo własnościowe, konieczne byłoby uzupełnienie wkładu budowlanego. Opinię tę należy traktować pomocniczo, zważywszy, że biegły szacował wartość lokalu na odległą datę (1993 rok) i nie odnalazł transakcji lokalami w gminie K., w której jest położony przedmiotowy lokal. Świadczy to o słabo rozwiniętym rynku na tym terenie i o tym, że nikłe było prawdopodobieństwo osiągnięcia atrakcyjnej ceny. W tym stanie rzeczy nie sposób uznać, że kwota 32.000.000 zł (przed denominacją), uiszczona przez pozwanych powódce w 1993 roku, nie mogła być przez strony uznawana za ekwiwalent spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu.

Oczywiście umowa stron, zawarta ustnie i dotycząca prawa niezbywalnego, była umową nieważną, a zatem nie przeniosła ona prawa do lokalu na pozwanych. Przysługiwało ono nadal powódce, której obecnie przysługuje odrębna własność tego lokalu. Powódka może domagać się wydania przez pozwanych lokalu (art. 222 § 1 k.c.). Pozwani B. C. i A. C. mogą jednak domagać się od pozwanej zwrotu zapłaconej ceny jako nienależnego świadczenia (art. 410 k.c.), a także jego waloryzacji (art. 358¹§ 3 k.c.).

Skoro pozwani zostali wprowadzeni w posiadanie lokalu na podstawie nieważnej umowy, nie będącej umową najmu ani użyczenia, mogą oni skutecznie podnieść zarzut zatrzymania z tytułu poczynionych nakładów (art. 461 k.c.), jak również z tytułu żądania zwrotu zwaloryzowanej ceny (art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c.).

Sąd Rejonowy nie badając zasadności tego zarzutu, jak również oddalając wnioski dowodowe pozwanej zmierzające do jego wykazania, nie rozpoznał istoty sprawy (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 roku, sygn. I CZ 186/12, Lex nr 1308014). Z uwagi na nieznaczny zakres ustaleń faktycznych w tym zakresie, wymagający przeprowadzenia istotnej części postępowania dowodowego, nie będących przedmiotem roztrząsania przez strony, nie było możliwe orzeczenie w tym przedmiocie przez Sąd Odwoławczy. Orzekając ponownie Sąd Rejonowy, kierując

się wyżej przedstawioną oceną prawną, przeprowadzi dowody w zakresie istotnym do oceny zasadności tego zarzutu i wypowie się co do niego merytorycznie.

W świetle przedstawionej wyżej oceny prawnej nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego i prawa materialnego. Zauważyć jednak należy, że Sąd Rejonowy nie przyjął, że budynek mieszkalny w B. nie nadaje się do zamieszkania, a jedynie stwierdził, że nie odpowiadałby on wymaganiom lokalu zamiennego, żadna ze stron nie wniosła o przeprowadzenie oględzin tego budynku, a powódka nie kwestionowała wypowiedzi pozwanych co do jego stanu. Przywołane w apelacji przepisy art. 11 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie znajdują w niniejszej sprawie w ogóle zastosowania, art. 5 k.c. nie może być podstawą do dochodzenia roszczenia, zaś Sąd Rejonowy nie stosował tego przepisu oddalając powództwo. Sąd Okręgowy nie neguje też uprawnienia powódki do żądania od pozwanych wydania lokalu stanowiącego jej własność (art. 222 § 1 k.c.).

Zaznaczyć na koniec należy, że powyższe rozstrzygnięcie nie jest rozstrzygnięciem na niekorzyść strony skarżącej (art. 384 k.p.c.). Strona pozwana nie miała bowiem interesu w zaskarżeniu wyroku oddalającego powództwo, natomiast Sąd Odwoławczy rozpoznając apelację powódki uznaje roszczenie powódki co do zasady za słuszne, natomiast konieczne jest rozstrzygnięcie o podniesionym przez pozwaną zarzucie zatrzymania.

Sąd Rejonowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie orzeknie również o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 k.p.c.).

Z tych względów na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.