

Sygn. akt II Ca 1090/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Sędzia Sądu Rejonowego Marta Postulska-Siwek (del.) Protokolant Sekretarz sądowy Emilia Trąbka

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. (1) przeciwko E. P. i M. P. (2) o wydanie nieruchomości na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 7 października 2013 roku, sygn. akt VI C 63/13

I. oddała obie apelacje;

II. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za drugą instancję;

III. przyznaje adwokat M. S. od Skarbu

Państwa - Sądu Rejonowego w Puławach kwotę 221 zł 40 gr (dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną pozwanej z urzędu w drugiej instancji.

**Sygn. akt II Ca 1090/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 07 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Puławach:

I. nakazał pozwanym E. P. i M. P. (2) opuszczenie i opróżnienie, wraz z rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi, nieruchomości położonej w W. nr (...) gmina K. znajdującego się na działce ewidencyjnej nr (...);

II. ustalił, że pozwanym E. P. i M. P. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania na wypadek eksmisji lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie opróżnienia nieruchomości opisanej w punkcie I. wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciążył pozwanych zwrotem kosztów procesu;

IV. ustalił wysokość wynagrodzenia na rzecz adw. M. S. prowadzącej Kancelarię Adwokacką w L. Filia w R. na kwotę 221,40 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną adwokata w postępowaniu sądowym wykonaną z urzędu oraz przyznał jej powyższą kwotę jako wynagrodzenie za wykonaną pracę, którą nakazał wypłacić z sum budżetu Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu powyższego Sąd Rejonowy ustalił, że K. P. na podstawie umowy darowizny z dnia 25 stycznia 1999 roku za rep (...) otrzymał od swoich rodziców gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziła nieruchomość w postaci działki o nr (...) położonej w W. gm. K. zabudowanej domem jednorodzinny.

W dniu 20 kwietnia 2002 roku K. P. zawarł związek małżeński z E. P., z domu Ł.. Obydwoje zamieszkali na wyżej wskazanej nieruchomości od 15 kwietnia 2002 roku. Początkowo zamieszkiwali oni na parterze domu, który był nie wykończony wraz z C. P.. Następnie po dokonaniu remontu ze środków wspólnych małżeństwa oraz pracy E. i K. P., a także dzięki pomocy finansowej rodziców pozwanej, małżonkowie zamieszkali na piętrze wraz z synem M. P. (2) urodzonym w dniu (...). M. P. (2) od urodzenia ma stwierdzoną stopę końską – szpotawą porażenna lewą, a także ma zdiagnozowane zaburzenia rozwojowe.

Umową darowizny z dnia 29 października 2010 roku K. P. przeniósł własność swojego gospodarstwa rolnego w tym nieruchomości w postaci zabudowanej działki gruntu o nr (...) położonej w W. gm. K. o powierzchni 6,36 ha, dla której SR w Puławach IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Rykach prowadzi KW nr (...) na rzecz swojej siostry M. P. (1).

Sąd Okręgowy w Lublinie w dniu 27 czerwca 2012 roku rozwiązał małżeństwo E. P. i K. P., przy czym orzekł o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania stron usytuowanego w opisanym wyżej domu przez przyznanie do wyłącznego korzystania E. P. z pokoju o powierzchni 20 m<sup>2</sup> od strony południowej oraz pokoju o powierzchni 10 m<sup>2</sup> od strony wschodniej na pierwszym piętrze domu oraz do wspólnego korzystania z kuchni, przedpokoju i łazienki na piętrze. E. P. wraz z synem zajmuje przedmiotowe pomieszczenia zgodnie z wyrokiem, jednakże pozostaje w konflikcie z mieszkającym na parterze byłym mężem i jego matką. Dochodzi w domu do częstych awantur oraz różnego rodzaju uszczypliwości poprzez odcinanie pozwanej wody czy energii elektrycznej. Pozwana nie dokłada się do opłat za koszty eksploatacyjne, a obecnie jest osobą bezrobotną, ale nie zarejestrowaną formalnie w Urzędzie Pracy.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów wskazanych w uzasadnieniu.

Za podstawę materialnoprawną przedmiotowego powództwa Sąd pierwszej instancji przyjął przepis art. 222 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W ocenie Sądu fakt zajmowania przez pozwanych nieruchomości należącej do powódki, wbrew jej woli, należało ocenić jako naruszenie prawa własności, stanowiące trwałe wkroczenie w sferę uprawnień właściciela, powodujące powstanie roszczenia windykacyjnego.

Zdaniem Sądu pozwani nie legitymowali się skutecznym względem powodów tytułem do nieruchomości, a przede wszystkim tytułu takiego nie mógł stanowić fakt poniesionych przez stronę pozwaną nakładów na rzecz nieruchomości, a także okoliczność pozostawania wcześniej w związku małżeńskim z poprzednim właścicielem nieruchomości.

Ponadto Sąd doszedł do przekonania, że oddalenia powództwa nie mogło też uzasadnić zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, tj. zarzutu nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c., gdyż nie został on przez stronę pozwaną w toku postępowania podniesiony, a po drugie Sąd podzielił ugruntowane stanowisko doktryny i judykatury, iż zasadniczo niedopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., ponieważ zasady współżycia społecznego nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z rzeczy.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stwierdzono, że podstawy do oddalenia powództwa nie mógł stanowić także zarzut zatrzymania podniesiony w toku postępowania przez pozwaną. Sąd przytoczył treść przepisu art. 461 § 1 k.c., a następnie podzielił stanowisko zaprezentowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1999 roku, II CKN 561/98, gdzie wywidzono, że przewidziane w art. 461 § 1 k.c. prawo zatrzymania cudzej rzeczy ze względu na poczynienie nakładów na tę rzecz nie przysługuje, jeżeli zobowiązanym do zwrotu nakładów nie jest osoba domagająca się wydania rzeczy. Z tych względów Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu zatrzymania.

W ocenie Sądu Rejonowego stosunek prawny łączący pozwanych z powódką należało zakwalifikować jako zbliżony do umowy użyczenia, bowiem brak odpłatności za korzystanie z nieruchomości nie pozwala na przyjęcie, że strony łączy

umowa najmu, czy dzierżawy. Strony nie określiły czasu, na który zawarły umowę, w związku z czym Sąd pierwszej instancji uznał, że zawarto ją na czas nie oznaczony. Za wypowiedzenie umowy uznano doręczenie pozwu pozwanym.

W konsekwencji Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że na gruncie niniejszej sprawy 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 2005r. nr 31 poz. 266 ze zm.). W ocenie Sądu Rejonowego uprawnienie do lokalu socjalnego przysługiwało pozwanemu M. P. (2) z mocy art. 14 ust.4 pkt 2 cyt. ustawy, gdyż eksmisja dotyczyła małoletniego. Sąd zauważył, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje wówczas, gdy osoby takie mogą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany (art. 14 ust.4 in fine cyt. Ustawy), niemniej Sąd uznał, że należy pod uwagę brać realną możliwość zamieszkania osób eksmitowanych w jakimś lokalu, a nie wyłącznie istnienie tytułu własności do nieruchomości.

Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust.6 cyt. ustawy.

Sąd Rejonowy uznał, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające z mocy art. 102 k.p.c. nieobciążanie pozwanych pozostałymi kosztami procesu oraz sądowymi w sprawie pozwanego, a inne rozstrzygnięcie o kosztach procesu sprzeczne byłoby z zasadą słuszności.

Wynagrodzenie dla pełnomocnika pozwanych ustanowionego z urzędu przyznane zostało w oparciu o przepis § 6 pkt 5 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku Sądu pierwszej instancji wniosła zarówno strona powodowa, jak i strona pozwana.

Pozwani zaskarżyli wyrok Sądu pierwszej instancji częściowo, a mianowicie w punkcie pierwszym, zarzucając mu sprzeczność istotnego ustalenia Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego co do braku podstawy do oddalenia powództwa na mocy art. 5 k.c., przy przyjęciu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku szczególnie trudnej sytuacji życiowej pozwanych.

Pozwani domagali się zmiany zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo (pkt I zaskarżonego wyroku) przez jego oddalenie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w innym składzie orzekającym.

Powódka zaskarżyła natomiast punkt drugi wyroku, w którym Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego na wypadek eksmisji i nakazał wstrzymanie opróżnienia nieruchomości opisanej w punkcie I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz w punkcie III, w którym pozwani zostali zwolnieni od poniesienia kosztów procesu.

Apelująca zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, polegających na bezpodstawnym przejściu przez Sąd, że pozwani nie mogą zamieszkać w innym lokalu pomimo, iż okoliczność ta (tj. że pozwani mogą zamieszkać u rodziców E. P.) została wykazana przez powódkę;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przekroczenie zakresu swobodnej oceny materiału dowodowego, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu;
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przekroczenie zakresu swobodnej oceny materiału dowodowego, polegające na stwierdzeniu, że strony łączyła umowa użyczenia, kiedy to powódka nie wyrażała zgody na zamieszkanie u niej w mieszkaniu pozwanych i nigdy nie zawierała z pozwanymi umowy użyczenia co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego przez Sąd;

4. obrazę prawa materialnego tj. art. 14 ust. 4 (ost. zdanie) poprzez przyznanie lokalu socjalnego pomimo faktu, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu socjalnym, mieszkaniu rodziców pozwanej E. P.;
5. naruszenie przepisów postępowania poprzez nieobciążenie pozwanych jako strony przegrywającej spór kosztami postępowania, zwolnienie ich od kosztów procesu i tym samym obciążenie nimi powódki, uzasadniając powyższe tym, że inne rozstrzygnięcie o kosztach procesu byłoby sprzeczne z zasadą słuszności.

Strona powodowa w apelacji domagała się:

1. zmiany zaskarżonego wyroku przez zmianę wyroku w punkcie II. poprzez nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, a tym samym niewstrzymanie postępowania egzekucyjnego w postaci eksmisji pozwanych;
2. zmiany wyroku w punkcie III poprzez zasądzenie kosztów postępowania od pozwanych na rzecz powódki, w tym kosztów zastępstwa procesowego;
3. zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanych E. P. i M. P. (2) na rzecz powódki M. P. (1).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Obie apelacje są bezzasadne i nie zasługują na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie nie było kwestionowane, że powódka M. P. (1) jest właścicielką spornej nieruchomości, położonej w W. nr (...) gmina K. znajdującej się na działce o numerze ewidencyjnym (...), zatem przysługiwały jej wszelkie uprawnienia związane z własnością, włącznie z roszczeniem o wydanie rzeczy, określonym w art. 222 § 1 k.c. Natomiast trafnie przyjął Sąd Rejonowy, że pozwany aktualnie nie przysuguje uprawnienie do władania nieruchomością, wobec czego zasadnym było uwzględnienie powództwa.

W tym zakresie nie jest uzasadniony, podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. Rozpatrując sprawę ze względu na konstrukcję nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. należy zauważyć, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dla oceny zasadności wywiedzionego środka zaskarżenia należy odwołać się do ogólnych reguł zastosowania art. 5 k.c., wypracowanych przez orzecznictwo i doktrynę. Dominuje w nich przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSN 1999, Nr 4, poz. 75).

Samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa własności. Domniemywa się bowiem, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1948 r., C 114/48, OSN 1948, Nr 3, poz. 61 oraz orzeczenia SN: z dnia 18 lipca 1965 r., III CR 147/65, OSPiKA 1966, Nr 4, poz. 93; z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNCP 1966, nr 7-8 poz. 130; z dnia 26 października 2000 r., II CKN 956/99, OSP 2003, Nr 3, poz. 35; z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 305/01, LEX nr 53924). Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c.

Na gruncie niniejszej sprawy należy zwrócić uwagę na niekonsekwencję procesową po stronie pozwanej co do tego, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie zgłaszała ona zarzutu sprzeczności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego, o jakiej mowa w art. 5 k.c., a wręcz przeciwnie uznawała pozew co do zasady (k.85), co oznacza, że nie kwestionowała prawa powódki do domagania się wydania nieruchomości.

Wówczas nie wskazywała ona na żadne okoliczności, które mogły świadczyć o tym, że powódka dopuszcza się nadużycia prawa podmiotowego, składając pozew w niniejszej sprawie. Z tego rodzaju zarzutem apelująca wystąpiła dopiero w apelacji, tj. po doręczeniu jej uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji, w którym to uzasadnieniu Sąd Rejonowy z urzędu rozważył możliwość zastosowania w sprawie przepisu art. 5 k.c.

Niezależnie jednak od powyższego, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zostało dowiedzione naruszenie konkretnych zasad współżycia społecznego przez powódkę, w konsekwencji czego nie można jej było postawić zarzutu nadużycia prawa. W orzecznictwie na gruncie art. 5 k.c. wypracowano stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., zwłaszcza wobec wprowadzonej przez ustawodawcę regulacji art. 320 k.p.c., który w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela.

Okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają wniosku, że na skutek realizowania w niniejszej sprawie uprawnienia właściciela do wydania nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. doszło do nadużycia prawa według art. 5 k.c. Pozwana nie tylko nie wskazała konkretnej zasady, której naruszenie miałyby uzasadniać całkiem wyjątkowe zastosowanie art. 5 k.c., ale i nie dowiodła, by jej przypadek był przypadkiem nader szczególnym, który uzasadniałby pozbawienie właściciela ochrony własności.

Fakt długoletniego zamieszkiwania przez pozwaną na spornej nieruchomości, brak zatrudnienia po jej stronie, czy też stan zdrowia jej dziecka nie usprawiedliwia traktowania żądania wydania jej właścicielowi jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, chociażby z uwagi na to, że pozwana nie zostaje pozbawiona mieszkania, skoro Sąd Rejonowy w wyroku przyznał jej lokal socjalny, a do czasu zapewnienia powyższego lokalu, apelująca może pozostać z dzieckiem w dotychczasowym miejscu.

W sytuacji, skoro pozwanej i jej synowi został w zaskarżonym wyroku Sądu pierwszej instancji przyznany lokal socjalny, nie zachodzi obawa, że potrzeby mieszkaniowe pozwanej oraz jej małoletniego syna nie zostaną zaspokojone, trudno uznać zasadność żądania oddalenia powództwa na zasadzie art. 5 k.c.

Pozwana E. P. w toku postępowania nie przedstawiała dowodów, które świadczyłyby o podnoszonych w apelacji okolicznościach jakoby jej mężowi K. P. przyświecały w czasie dokonywania darowizny nieruchomości na rzecz siostry ukryte cele, aby chciał on zaszkodzić pozwanej oraz własnemu dziecku, tj. chciał ich eksmitować bez rozliczenia nakładów. Tym bardziej, że sama powódka działała w takiej intencji.

Należy zaznaczyć, że okoliczność ponoszenia przez skarżącą nakładów na sporną nieruchomość nie może zniweczyć uprawnienia właściciela do wydania mu przedmiotu swej własności i nie daje skarżącej uprawnienia do długotrwałego zamieszkiwania na nieruchomości bez tytułu prawnego. W niniejszym przypadku pozwanej nie przysługiwało uprawnienie do zatrzymania nieruchomości do czasu zwrotu nakładów (czego apelacja nie kwestionowała) już z tego względu, że w świetle art. 461 § 2 k.c. zarzut zatrzymania nie ma zastosowania w sytuacji zwrotu rzeczy użyczonych.

Niemniej jednak pozwana swoje uprawnienia w zakresie zwrotu nakładów może realizować w inny sposób. Interes podmiotu, dokonującego nakładów na cudzą rzecz, regulują stosowne przepisy, odnoszące się m.in. do rozliczeń

pomiędzy właścicielem a posiadaczem, a sam fakt, że K. P. wyzbył się nieruchomości na rzecz swojej siostry nie pozbawia E. P. dochodzenia stosownych roszczeń z tego tytułu i odzyskania wyłożonych środków.

Dlatego też podnoszone w apelacji okoliczności nie uzasadniały zastosowania art. 5 k.c. i oddalenia powództwa.

Odnosząc się do apelacji powódki i mając natomiast na uwadze kwestionowaną przez skarżącą okoliczność, że strony kiedykolwiek łączyła umowa użyczenia, należy wskazać, że całkowicie oderwane od realiów sprawy są wywody apelacji jakoby na nieruchomości pomieszkiwał K. P., który samowolnie bez zapytania właścicielki o zgodę pozwolił pozwanym zamieszkać na nieruchomości. Pozwani zamieszkali na spornej nieruchomości wraz z K. P. za jego zgodą jako jego żona (od 2002 roku) i syn (od 2003 roku) na zasadzie stosunku prawnorodzinnego zbliżonego do użyczenia, gdy był on właścicielem nieruchomości a powódka przyjęła nieruchomość już w takim stanie faktycznym i prawnym. Powódka jest właścicielką spornej nieruchomości od 2010 roku, natomiast pozew o wydanie nieruchomości wniosła dopiero dwa lata później, a mianowicie w 2012 roku. Powyższe pozwała na stwierdzenie, że w tym okresie pozwana zajmowała piętro w domu powódki za jej przyzwoleniem i niewątpliwie odbywało się to nieodpłatnie.

Powyższy stan, pomimo niezawarcia pisemnej umowy użyczenia, był aprobowany przez powódkę jako właścicielkę nieruchomości. Skoro powódka nabyła w drodze darowizny nieruchomość wraz z osobami tam od dłuższego czasu zamieszkującymi na zasadzie członków rodziny i taki stan rzeczy był kontynuowany, co akceptowała, należało przyjąć, że pomiędzy stronami została zawarta w sposób dorozumiany umowa, mocą której pozwana mogła w dalszym ciągu nieodpłatnie wraz z synem zajmować piętro domu położonego w K., (...). Dopuszczalność takiej umowy nie budzi wątpliwości, a z uwagi na to, że rodzi ona jedynie skutki obligacyjne, nie zmieniając stosunków własnościowych, jej zawarcie nie wymaga zachowania określonej formy. Brak także przyczyn, dla których umowa taka nie mogłaby zostać zawarta w sposób dorozumiany, gdyż zgodnie z treścią art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może - co do zasady - zostać wyrażona przez każde zachowanie się, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Korzystanie przez pozwanych nieodpłatnie z piętra domu w sposób wyłączny, przy aprobowaniu tego stanu przez właścicielkę, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę użyczenia.

Jednocześnie w aktach sprawy brak jest dowodów świadczących o tym, aby powódka od chwili nabycia nieruchomości starała się o eksmisję pozwanej, czy też aby sprzeciwiła się faktowi zamieszkiwania tam pozwanej z dzieckiem.

Należy zaznaczyć, że nawet przy przyjęciu, iż strony niniejszego procesu nie łączyłby stosunek użyczenia, to taki stosunek niewątpliwie łączył pozwanych z poprzednim właścicielem nieruchomości K. P., wobec czego i tak należy uznać pozwanych za lokatorów i stosować do nich ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.).

W tym zakresie za bezzasadny należało uznać zarzut apelacji powódki naruszenia art. 14 ust.4 tej ustawy. Powyższa ustawa nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób, w tym małoletniego i sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17 u.o.p.l.) lub gdy zachodzi rażące wykroczenie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13 u.o.p.l.).

W niniejszej sprawie chybione są twierdzenia powódki, jakoby pozwana miała możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany. Powódka nie wykazała, aby E. P. czy jej syn dysponowali tytułem prawnym do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego.

W tym miejscu rozważenia wymagają zarzuty apelacji powódki naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. oraz błędu w ustaleniach faktycznych, których skarżąca upatruje w przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów, polegającej bezpodstawnym uznaniu, że pozwani nie mogą mieszkać w innym lokalu, pomimo że okoliczność ta została wykazana przez powódkę. Wbrew treści powołanego art. 233 § 1 k.p.c., ani samo sformułowanie zarzutów, ani ich uzasadnienie, nie wskazują w istocie na uchybienie przez Sąd pierwszej instancji zasadzie swobodnej oceny dowodów wyrażonej w powołanym przepisie. Przypomnieć należy, iż wskazany przepis reguluje kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów. Prawidłowe zarzucenie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżąca upatruje wadliwą jego ocenę. Powódka jednak powyższemu nie sprostała powyższemu obowiązkowi, gdyż nie wskazała, jaki konkretnie dowód został przez Sąd błędnie oceniony czy też pominięty, bądź też ocena jakiego dowodu przeczy zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Z apelacji nie wynika w szczególności z jakich dowodów miałyby wynikać, że pozwani mogliby zamieszkać w innym lokalu, w tym u rodziców pozwanej E. P.. Sama powódka w apelacji nie wskazuje nawet co to miałyby być za lokal – gdzie położony i jakie tam są warunki. W aktach brak jest dowodów, które umożliwiłyby ustalenia tym zakresie, jak również co do ewentualnych uprawnień pozwanych do zamieszkiwania w tym lokalu, których charakteru i rodzaju powódka także nie wskazała i nie wykazała.

Nawet fakt, że rodzice pozwanej posiadają odpowiednie warunki mieszkaniowe nie oznacza, że pozwana byłaby uprawniona do zamieszkania u nich i że taka możliwość zostanie jej zagwarantowana. O tego rodzaju uprawnieniu mogłaby być mowa jedynie w przypadku, gdyby pozwana dysponowała również tytułem do mieszkania rodziców, co nie zostało jednak wykazane w trakcie postępowania.

Dlatego też zasadnym było przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające z mocy art. 102 k.p.c. odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu, choć istotnie ich nie przytoczył.

Zgodnie z powołanym przepisem, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W rozpoznawanej sprawie za zastosowaniem dobrodziejstwa powyższego przepisu przemawiała aktualna sytuacja materialna pozwanej oraz zdrowotna jej małoletniego syna. E. P. jest osobą bezrobotną, jedynie źródło dochodu jej i syna stanowią zasądzone na rzecz małoletniego M. alimenty oraz zasiłek pielęgnacyjny. W niedalekiej przeszłości pozwana poniosła znaczne wydatki tytułem nakładów na sporną nieruchomość należącą obecnie do powódki, a obecnie ponosi koszty rehabilitacji dziecka, w związku z czym jej możliwości płatnicze ze wskazanych przyczyn są znacznie ograniczone. Ponadto postępowanie dotyczy stosunków rodzinnych, a sama powódka przyjmując darowiznę nieruchomości znała całą sytuację, w tym to że na nieruchomości brata mieszka jego żona i syn i musiała liczyć się z ewentualnymi konsekwencjami. Całokształt powyższych okoliczności zadecydował o zastosowaniu art. 102 k.p.c. do kosztów postępowania pierwszej instancji.

Z tych względów oraz na podstawie przepisu art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W przedmiotowej sprawie strony w równym stopniu przegrały proces przed Sądem drugiej instancji, gdyż obie apelacje zostały w całości oddalone. W związku z powyższym właściwym rozstrzygnięciem było zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2009 roku, Nr 146, poz. 1188, ze zm.) oraz § 19 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 1 zw. z § 10 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie Sąd Okręgowy przyznał w pkt III wyroku pełnomocnikowi pozwanych adwokat Marcie Banaszkievicz -

Strawińskiej ustanowionemu z urzędu, wynagrodzenie za udzieloną pomoc prawną w postępowaniu odwoławczym powiększone o stawkę VAT, łącznie w kwocie 221,40 zł.