

Sygn. akt I ACa 851/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSO del. Krzysztof Górski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. B. (1)

przeciwko W. R. (1) i B. R.

przy udziale po stronie powoda interwenienta ubocznego Gminy P.

o wydanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 105/14

I. z urzędu prostuje oczywistą omyłkę w rubrum zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce interwenienta ubocznego określonego jako „Gmina Miasto S.” wpisuje „Gmina P.”;

II. oddala apelację.

Krzysztof Górski Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I A Ca 851/15

UZASADNIENIE

Powód W. B. (1) w pozwie z 7 marca 2012 r. domagał się nakazania pozwanym B. R. i W. R. (1) wydania mu nieruchomości zabudowaną położoną w P. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu.

Powód podał ,że jest właścicielem opisanej nieruchomości ,którą pozwani zajmują bez jakiegokolwiek ku temu tytułu prawnego.

Pozwani w odpowiedzi na pozew , sprzeciwiając się roszczeniu powoda o wydanie twierdzili ,że nadal są właścicielami nieruchomości ponieważ umowa przewłaszczenia nieruchomości na powoda jest nieważna, z uwagi na nadzabezpieczenie oraz pozorność umowy.

Wezwana do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego Gmina P. wstąpiła do sprawy po stronie powoda.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem częściowym z dnia 22 kwietnia 2015 roku:

nakazał pozwanym W. R. (1) i B. R. by wydali powodowi W. B. (1) nieruchomość zabudowaną, położoną w P. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I.) oraz ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego(pkt II.).

Orzeczenie powyższe zostało oparte na następujących ustaleniach :

B. i W. małżonkowie R. od 1994 r. byli właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w P., objętej księgę wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w P. .

W dniu 27 lutego 2001 r. małżonkowie R. jako pożyczkobiorcy, zawarli z W. B. (1) ,prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), jako pożyczkodawcą, umowę pożyczki 200.000 zł, z terminem zwrotu określonym na dzień 10 stycznia 2002 r. Pożyczkobiorcy na zabezpieczenie pożyczki udzielili zastawu pod nieruchomość ul. (...) w P. , o wartości 200.000 zł. Pieniądze z pożyczki miały być przeznaczona na finansowanie działalności gospodarczej prowadzonej przez J. P. i W. R. (1), których łączyły stosunki gospodarcze . w tym zaciągnięty kredyt na kwotę 150.000 zł. W dniu 27 lutego 2001 r. R. i B. zawarli umowę przewłaszczenia nieruchomości zabudowanej w P. nr 6 na zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki . W. i B. R. przenieśli na W. B. (1) własność wskazanej nieruchomości , a on zobowiązał się do powrotnego przeniesienia własności przedmiotu zabezpieczenia w razie zwrotu pożyczki w terminie. Jednocześnie W. B. (1) w umowie wyraził zgodę na bezpłatne korzystanie przez małżonków R. z przedmiotu przewłaszczenia , do czasu upłynięcia terminu zwrotu pożyczki (§ 5). W dziale IV księgi wieczystej nieruchomości jest wpisana hipoteka umowna zwykła, w wysokości 150.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w G.. R. w umówionym terminie pożyczki nie zwrócili , nie wydali też B. nieruchomości .

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie I C 912/05 Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo B. i W. R. (1) przeciwko W. B. (1) o ustalenie nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 27 lutego 2001 r. Apelacje powodów oraz interwenientki ubocznej po ich stronie J. P. od wskazanego orzeczenia wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 grudnia 2009 r. ,sygn.I ACa 261/09 , zostały oddalone. Wyrokiem z 28 października 2010 r., wydanym w sprawie II CSK 218/10 ,Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną małżonków R. od powyższego orzeczenia sądu drugiej instancji . B. i W. R. (1) pozwem z dnia 4 lutego 2011 r., zainicjowali postępowanie sądowe zmierzające do ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia z dnia 27 lutego 2001 r., z powodu jej pozorności, formułując żądanie nakazania W. B. (1) złożenia oświadczenia woli przenoszącego na ich rzecz prawo własności nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2241 m^(2) położoną w P. przy ulicy (...), o wartości 1 090 000 zł. Wyrokiem z dnia 22 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I C 122/11, oddalił jednak przedmiotowe powództwo. Wyrokiem z dnia 11 października 2012 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie I A Ca 80/12 oddalił apelację powodów od tego orzeczenia .Postanowieniem z dnia 9 grudnia 2013 r., wydanym w sprawie II CSK 257/13, Sąd Najwyższy odmówił z kolei przyjęcia skargi kasacyjnej powodów w tej sprawie do rozpoznania.

W. i B. małż. R. w dalszym ciągu zamieszkują przedmiotową nieruchomość w P. i korzystają z niej tak jakby nadal byli jej właścicielami. Obecnie nieruchomość ma odłączony prąd elektryczny ,powzani pobierają go od sąsiada, korzystając

z jego uprzejmości, stan taki trwa od 5 lat. Nadto od 4 lat nieruchomość ma odłączony dostęp do wody z sieci komunalnej. Stan przedmiotowej nieruchomości zabudowanej od 2005 – 2006 roku jest bardzo dobry. Część jej modernizacji została dokonana po otrzymaniu przez pozwanych informacji o wpisie W. B. (1) jako nowego właściciela w księdze wieczystej . W. B. (1) nie jest jednak nadal wpuszczany na teren posesji, nie ma wiedzy o jej stanie technicznym, płaci natomiast co roku podatek od nieruchomości. To on wypowiedział umowę o dostarczanie energii elektrycznej oraz wody.

Nakazem zapłaty z dnia 1 września 2004 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I Nc 355/04 z powództwa Banku Spółdzielczego w G. przeciwko W. B. (1) , nakazał by pozwany zapłacił bankowi 131.842 zł z ustawowymi odsetkami, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego od nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). O wydaniu nakazu B. poinformował R. pismem z 15 października 2004 r. wzywając ich do zapłaty zasądzonej kwoty . Zaznaczył ,że w razie nie spłacenia powyższej kwoty zapłaci ją za R., a oni mu ją zwrócą.W dniu 31 grudnia 2009 r. B. zawarł z Bankiem Spółdzielczym w G. ugodę , w której jako dłużnik rzeczowy zobowiązał się spłacić na rzecz banku zadłużenie w łącznej kwocie 205.000 zł.

Sporna nieruchomość w opinii biegłego sporządzonej do sprawy I C 900/12 prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie , została wyceniona na styczeń 2010 r. na kwotę 1.208.600 zł. Pozwani nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego, ani żadnej innej nieruchomości. Pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, utrzymuje się z prac dorywczych (bez umowy), średniomiesięcznie otrzymuje wynagrodzenie w kwotach 800-1300 zł. Pozwana była zarejestrowana jako bezrobotna, utrzymuje się z praw dorywczych (bez umowy) osiągając z tego tytułu zarobki w kwotach 500-600 zł miesięcznie.

Po tak poczynionych ustaleniach ,dokonując ich oceny prawnej , Sąd Okręgowy stwierdził ,że roszczenie powoda o wydania nieruchomości jest zasadne.

Powód domagał się wydania nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...). Pozwani negowali roszczenie jego twierząc , że w dalszym ciągu są właścicielami przedmiotowej nieruchomości bo umowa jej przewłaszczenia na rzecz W. B. (1) jest nieważna.

Sąd przyjął ,że podstawą prawną roszczenia powoda o wydanie jest art. 222 § 1 k.c. stanowiący , że 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. Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym uzasadnia już sam fakt nieuprawnionego posiadania rzeczy przez osobę trzecią. Bez znaczenia dla realizacji roszczenia o wydanie są elementy subiektywne takie jak dobra lub zła wiara czy wina osoby naruszającej własność .Bez znaczenia dla realizacji roszczenia z art. 222 § 1 k.c. jest też subiektywne przekonanie osób naruszających, że przysługuje im do rzeczy prawo własności, podobnie jak podstawa takiego stanowiska mająca swoje źródło np. w przekonanie o nieważności umowy przeniesienia własności rzeczy. Roszczenie o wydanie przysługuje jedynie w przypadku, gdy osoba trzecia nie ma skutecznego uprawnienia do władania rzeczą przeciwko właścicielowi. Dla skuteczności roszczenia z art. 222 § 1 k.c. naruszenie prawa własności powinno mieć trwały charakter oraz pozbawiać właściciela władztwa nad rzeczą.

Sąd podkreślił ,że ciężar dowodu w procesie o wydanie nieruchomości obciąża właściciela rzeczy.Natomiast bezprawność naruszenia prawa własności jest objęta domniemaniem. W konsekwencji to na stronie pozwanej spoczywa obowiązek wykazania, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przenosząc to do sprawy Sąd podkreślił ,że rzeczą powoda było więc wykazanie ,że przysługuje mu prawo własności nieruchomości ,które zostało naruszone przez pozbawienie go władztwa nad nieruchomością. Z kolei rzeczą pozwanych było wykazanie ,że przysługuje im skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania nieruchomością.

W ocenie Sądu powód wykazał swój tytuł właścicielski do nieruchomości ,powstał on w wyniku zawarcia ważnej umowy przewłaszczenia prawa własności nieruchomości na jego rzecz. Powód jest nadto wpisany w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg

Wieczystych w P. prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, jako jej właściciel. W konsekwencji mając na uwadze domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Okręgowy uznał, że prawa własności powoda do nieruchomości w P. zostało wykazane. Pozwani zaprzeczając prawu powoda twierdzili jedynie, że umowa przewłaszczenia nieruchomości jest nieważna, nie powołując jednak w zakresie tego zarzutu faktów mogących w istocie świadczyć o nieważności umowy. Uznał więc Sąd, że prowadzenie postępowania dowodowego na powyższą okoliczność jest zbędne, a zarzut pozwanych podniesiony wyłącznie na użytek sprawy, dla jej przedłużenia. Powyższe potwierdziła sprawa I C 900/12 o zapłatę i zapadłe w niej rozstrzygnięcie. W uzasadnieniu pozwu w tej sprawie R. podali mianowicie, że zawarli z B. dwie umowy, pożyczki 200.000 zł i na zabezpieczenie tej umowy umowę przewłaszczenia nieruchomości przy ul. (...) w P. twierdząc przy tym, że umowa przewłaszczenia jest ważna, skuteczna i dlatego wnoszą o zwrot nadzabezpieczenia. W. i B. R. uzyskali w tej sprawie, w wyniku ustalenia, że zawarta umowa przewłaszczenia jest umową ważną, korzystny dla siebie wyrok. Potwierdza to wniosek, że podnoszenie obecnie zarzutu nieważności umowy przewłaszczenia zmierza wyłącznie do przewleczenia procesu. Taka ocena według Sądu Okręgowego uzasadniona jest też wynikiem kilku spraw z powództwa R.. I tak w pierwszym z procesów dotyczącym ważności umowy przewłaszczenia z 27 lutego 2001 r. B. i W. R. (1), domagali się uznania jej nieważności na podstawie art. 58 k.c.- powództwo zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 listopada 2001 r. (I C 912/05), od którego powodowie wywiedli apelację, która została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 grudnia 2009 r. Skarga kasacyjna powodów od tego orzeczenia została z kolei oddalona wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r. W drugim procesie R. wnieśli o ustalenie nieważności umów przewłaszczenia i pożyczki zawartej z W. B. (1), z uwagi na jej pozorną. Wyrokiem z dnia 22 listopada 2011 r., (I C 122/11) Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo, a apelacja R. od tego orzeczenia wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. została oddalona (I ACa 80/12). Postanowieniem z 9 grudnia 2013 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej powodów (II CSK 257/13). Sąd pierwszej instancji podkreślił, że jest związany wskazanymi orzeczeniami w przedmiocie ważności zawartej umowy zważywszy na treść przepisów art. 365 i 366 k.p.c. i zaznaczając, że powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia, które mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia, czyli dla określenia granic jego prawomocności materialnej w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. Związanie prawomocnym wyrokiem oznacza mianowicie, iż sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku. W późniejszej sprawie kwestia ta nie może być już w ogóle badana. Sąd zaznaczył, że okoliczność, iż strona nie aprobuje wyroku sądu i nie przyjmuje do wiadomości stanowiska prawnego będącego podstawą takiego prawomocnego rozstrzygnięcia, nie może prowadzić do skutecznego prawnie mnożenia postępowań sądowych w tożsamej sprawie. W konsekwencji Sąd uznał, że postępowanie dowodowe w przedmiocie ważności umowy, w tym poprzez dowód z zeznań stron było zbędne, szczególnie w sytuacji gdy pozwani nie przytoczyli żadnych konkretnych okoliczności przemawiających przeciwko uwzględnieniu roszczenia powoda, poza tym, że ich zdaniem nieruchomość jest w dalszym ciągu ich własnością ze względu na nieważność umowy przewłaszczenia z powodu pozorności oraz nadzabezpieczenia. Sąd dodał, że roszczenie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego skoro pozwani uzyskali pożyczkę 200.000zł, której nie zwrócili; ponadto od wielu lat w sposób nieskrępowany korzystają z nieruchomości powoda, z mediów, za które nie ponosili opłat, co sprawia, że należy ich traktować jako osoby pozbawione ewentualnej możliwości podniesienia zarzutu z art. 5 k.c., który nie został przez pozwanych wyartykułowany.

W konsekwencji Sąd ocenił, że nieruchomością przy ul. (...) w P., do której tytuł właścicielski przysługuje powodowi, władają wyłącznie pozwani, którzy - mimo ciążącego na nich obowiązku wynikającego z art. 6 k.c.- nie wykazali by posiadali do tego skuteczne wobec powoda uprawnienie.

Dalej sąd pierwszej instancji wskazał, że stosownie do treści art. 14 ust 1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka się o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży przy tym na gminie właściwej ze względu na

miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z ust. 2 jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny. Przy czym, stosownie do ust. 3, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ust. 4 ww. przepisu wskazano, że „sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży; 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; 3) obłożnie chorych; 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; 5) osoby posiadającej status bezrobotnego; 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Ustępu 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” (art. 14 ust. 7). Dalej Sąd wskazał, że przepis art. 14 znajduje zastosowanie jedynie w odniesieniu do lokatorów w rozumieniu ustawy. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 1 przez lokatora rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Oznacza to, że w przypadku osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego wskazany przepis nie ma zastosowania.

Przenosząc powyższe do sprawy Sąd ocenił, że pozwani od 18 stycznia 2002 r. zamieszkują w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., bez żadnego tytułu prawnego. W konsekwencji pozostają poza kręgiem osób, które ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów określa mianem lokatora. Oznacza to, że w stosunku do nich przepis art. 14 ustawy nie ma zastosowania, tym samym nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Stosownie do treści art. 24 u.o.p.l. "prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione". Przepis ten stanowi samoistną podstawę przyznania prawa do lokalu socjalnego osobie, która nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy. Jednakże, zgodnie z wynikającą z przytoczonego przepisu normą, za przyznaniem lokalu socjalnego osobą samowolnie zajmującym lokal, muszą przemawiać zasady współżycia społecznego. Przy czym pojęcie zasad współżycia społecznego pozostaje w nierozłącznym związku z całokształtem sprawy, a ocena, czy konkretne zachowanie jest lub nie jest zgodne z tymi zasadami, należy do sądu orzekającego w sprawie. Za pomocny w rozstrzygnięciu o prawie do lokalu socjalnego ze względu na zasady współżycia społecznego na podstawie cyt. przepisu Sąd uznał art. 14 ust. 4 ustawy, który wskazuje pewien zakres podmiotów, którym ustawodawca przyznał szczególną ochronę. Najważniejszym dla rozstrzygnięcia czy w danej sprawie zasady współżycia społecznego uzasadniają przyznanie prawa do lokalu socjalnego jest zawsze całokształt okoliczności występujących w danej sprawie. Pozwana wprawdzie na dzień przesłuchania w sprawie o wyjawienie majątku była osobą bezrobotną, jednakże osiągała stałe dochody rzędu 500-600 zł, obecnie natomiast przymiotu osoby bezrobotnej nie posiada. W konsekwencji w ocenie Sądu zasady współżycia społecznego nie uzasadniały przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Po pierwsze dlatego, że choć od 2005, 2006 roku pozwani mieli pełną świadomość, że nieruchomość w P. jest własnością powoda, a oni nie mają do niej żadnego tytułu prawnego, to nadal ją zajmowali ją, a nadto bez zgody właściciela czynili na nią nakłady, zamiast przeznaczyć posiadane środki finansowe na zabezpieczenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Po drugie- pozwani utrzymują się z prac dorywczych, które powinny wystarczyć na wynajem lokalu mieszkalnego. Zasady współżycia społecznego nie przemawiały więc za przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 u.o.p.l.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powoda wydania nieruchomości jest zasadne, zaś ozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd uzasadnił brak rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie apelacje wnieśli oboje pozwani zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w całości.

W identycznych w treści apelacjach , zarówno co do zarzutów jak i ich uzasadnienia , pozwani sądowi pierwszej instancji zarzucili :

1. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i orzeczenie wobec nich eksmisji z domu przy ul. (...) w P. pomimo tego, że pomiędzy nimi , a W. B. (1) nie doszło do ostatecznego rozliczenia, a oni nie mają gdzie mieszkać;
2. naruszenie ,na wypadek nie uwzględnienia przez sąd drugiej instancji zarzutu z punktu pierwszego , przepisu art. 5 k.c. poprzez nie przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego;
3. naruszenie prawa procesowego, w tym art. 76 k.p.c. poprzez orzeczenie w wyroku, że interwenientem ubocznym była w sprawie Gmina Miasto S., podczas, gdy nieruchomość, której dotyczy wyrok nie znajduje się na obszarze w/ w gminy.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów apelujący pozwani wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanych wniósł o ich oddalenie domagając się jednocześnie zasądzenie od nich kosztów postępowania apelacyjnego. Podobnie wnosił interwenient uboczny po stronie powoda - Gmina P. , która nadto zaznaczyła ,iż błędne jej oznaczenie w skarżonym wyroku podlega sprostowaniu jako oczywista omyłka.

Sąd Apelacyjny zważył , co następuje :

apelacje pozwanych są bezzasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

W obecnie obowiązującym systemie apelacji sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, której nadano moc zasady prawnej).Będąc sądem merytorycznym sąd odwoławczy rozstrzyga na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału procesowego i z urzędu stosuje prawo materialne . Sąd ten nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów strony skarżącej , lecz musi - niezależnie od ich treści - dokonać ponownych własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r. III CSK 203/14, LEX nr 1678964). W rozpoznawanej sprawie apelujący pozwani nieważności nie zarzucali , Sąd odwoławczy z urzędu też jej nie stwierdził. W sytuacji ,gdy sąd drugiej instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego , może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Przyjmuje się wręcz , że gdy sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji za trafne, wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstaw rozstrzygnięcia może nastąpić przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r. ,V CSK 270/14,LEX nr 1682218). Przepis art. 382 k.p.c. stanowi ,że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Apelujący pozwani nie zakwestionowali ustalonego w sprawie stanu faktycznego , w apelacji nie zgłosili nowych twierdzeń ani nowych dowodów, odwołali się jedynie do art. 5 k.c. zarzucając niesłuszne pominięcie jego zastosowania w przedmiotowej sprawie. W tej sytuacji Sąd odwoławczy opierał się wyłącznie na materiale dowodowym zgromadzonym przed sądem pierwszej instancji przy braku zarzutów niewłaściwie przeprowadzonych czy też ocenionych dowodów. Należy przy tym pamiętać ,że przedmiotem dowodu są jedynie fakty mające znaczenie prawne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Selekcji faktów dokonuje przy tym sąd uwzględniając zasadę prawdy materialnej i kontradiktoryjności. W ostatecznym wyniku istotność faktu jest oceniana przez sąd z punktu widzenia prawa materialnego. Oznacza to ,że

w przedmiotowej sprawie w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy musiał ustalić czy powodowi przysługiwał tytuł prawny do nieruchomości w P. .Przesadzający przy tym był stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Artykuł 316 k.p.c. skierowany jest obecnie do sądów obu instancji, w aktualnym modelu postępowania odwoławczego postępowanie przed sądem drugiej instancji jest bowiem kontynuacją dotychczasowego postępowania. Nie ulega wątpliwości, że w chwili zamknięcia rozprawy w drugiej instancji stan sprawy był identyczny jak w chwili zamknięcia rozprawy przez sąd pierwszej instancji z tym, iż w dniu 17 września 2015 r. czyli już po wydaniu skarżonego wyroku, Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 581/14 oddalił skargę kasacyjną powódki B. R. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie I A Ca 738/13 z powództwa W. R. (1) i B. R. przeciwko W. B. (1) o zapłatę. Przedmiotem tego procesu, prawomocnie zakończonego, było roszczenie powodów przeciwko pozwanemu B. o zapłatę kwoty stanowiącej różnicę między wartością przewłaszczonej nieruchomości, a wysokością udzielonej do zwrotu pożyczki. Małżonkowie R. w tej ostatniej sprawie, co sygnalizował już Sąd Okręgowy, wprost przyznali ważność umowy przewłaszczenia własności nieruchomości położonej w P. na rzecz W. B. (1), wnosząc o dokonanie finansowego rozliczenia stron.

Ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy zostały poczynione przede wszystkim w oparciu o treść dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie, w tym orzeczeń sądowych zapadłych pomiędzy tymi samymi stronami aczkolwiek w odmiennych rolach procesowych w innych postępowaniach związanych jednak z umową przewłaszczenia. Uwzględniając przeto uwagi poczynione powyżej Sąd Apelacyjny stwierdza, że ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji akceptuje, przyjmuje za własne i uznaje za podstawę swojego orzeczenia, podobnie za prawidłowa uznaje kwalifikację prawną ustalonego w sprawie stanu faktycznego. W tej sytuacji, podkreślając jedynie, że sąd pierwszej instancji bardzo dokładnie, w porządku chronologicznym, przytoczył fakty istotne w płaszczyźnie wydanego rozstrzygnięcia, nie ma potrzeby powtarzania stanu faktycznego sprawy. Prawidłowa jest również kwalifikacja prawna sądu pierwszej instancji.

Jak to już zauważył Sąd Okręgowy zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. każde orzeczenie prawomocne formalnie wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach wskazanych w ustawie także inne osoby. Jest to prawomocność materialna w sensie pozytywnym, która, jak podnosi się w doktrynie, zabezpiecza poszanowanie dla rozstrzygnięcia sądu ustalającego i regulującego stosunek prawny stanowiący przedmiot rozstrzygnięcia. Negatywna strona prawomocności materialnej polega na wykluczeniu możliwości ponownego rozpoznania sprawy między tymi samymi stronami. Za utrwalony należy uznać pogląd, że przedmiotowy zasięg prawomocności materialnej w sensie pozytywnym odnosi się jedynie do samego rozstrzygnięcia, nie zaś do jego motywów i zawartych w nim ustaleń faktycznych (por. wyrok z dnia 15 listopada 2007 roku w którym SN przyjął, że „przedmiotowy zasięg prawomocności materialnej w sensie pozytywnym odnosi się jedynie do samego rozstrzygnięcia, nie zaś do jego motywów i zawartych w nim ustaleń faktycznych”, sygn. II CSK 347/07, Lex nr 345525 oraz cyt. tam wcześniejsze orzeczenia SN). „Sąd nie jest więc związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego wyroku. Nie wyklucza to jednak sięgania do okoliczności objętych uzasadnieniem orzeczenia, jeżeli jest to potrzebne dla określenia granic prawomocności materialnej. Oznacza to, że sądy orzekające w przedmiotowej sprawie, tak jak to prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, były związane wyrokami, którymi oddalono powództwo R. o ustalenie nieważności umowy przewłaszczenia nieruchomości zabudowanej oraz wyrokiem w sprawie o zapłatę sumy pieniężnej stanowiącej różnicę między wartością przewłaszczonej nieruchomości, a wartością wierzytelności z umowy pożyczki. Ten ostatni wyrok oznacza, że W. B. (1) jest definitywnym właścicielem przewłaszczonej nieruchomości położonej w P., co sami pozwani przyznali zresztą wnosząc pozew w tej sprawie. Prawidłowa przeto była ocena sądu pierwszej instancji, iż powód wykazał swój tytuł właścicielski do przedmiotowej nieruchomości. Jego roszczenie, oparte na art. 222§1 k.c. było przeto uzasadnione.

Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Pozwani zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji

orzeczenie wobec nich eksmisji z domu przy ul. (...) w P.. Powyższe uzasadnili tym, że pomiędzy nimi, a W. B. (1) nie doszło do ostatecznego rozliczenia, a oni nie mają gdzie mieszkać.

Wobec tak skonstruowanego i uzasadnionego zarzutu należy zauważyć, że instytucja odmowy udzielenia uprawnionemu ochrony z uwagi na zasady współżycia społecznego lub korzystanie z prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem stanowi odstępstwo od zasady ochrony praw podmiotowych. Dlatego też stosowanie tej konstrukcji ograniczone powinno być jedynie do przypadków szczególnych i nietypowych, w których nie istnieje inna możliwość obrony przed uprawnieniem, a uwzględnienie żądania prowadziłoby do poważnie niesprawiedliwych skutków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., I PK 29/13, LEX nr 1511012 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, LEX nr 1341662). Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000, nr 7, poz. 254 opowiedział się przeciwko "samoistnemu stosowaniu art. 5 k.c." rozumianemu jako zastępowaniu przez ten przepis innych norm, które mogą zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego. Trybunał wskazując, że nie chodzi tu o normę nadrzędną pozwalającą na „zastępowanie szczególnych instytucji prawa cywilnego przez tę klauzulę” dążył w ten sposób do wyeliminowania ewentualnej prawotwórczej roli sądów, która mogłaby zagrozić pewności prawa. Trybunał ponadto stwierdził, że „klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa”. Takie też jest stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdza, że „klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzieleniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony” (por. wyrok z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, Lex nr 78424). Zarazem orzecznictwo podkreśla, że korzystanie przez określoną osobę z przysługującego jej prawa podmiotowego objęte jest domniemaniem zgodności z zasadami współżycia społecznego, dlatego też domniemanie to musi zostać obalone poprzez wykazanie szczególnych, konkretnych okoliczności przemawiających za sprzecznością postępowania tej osoby z dobrymi obyczajami (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 305/01, LEX nr 53924; z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 1354/00, LEX nr 51966 czy z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, LEX nr 372). Wynika stąd przeto wniosek, że - zgodnie z art. 6 k.c. - ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających tezę o nadużyciu spoczywa na stronie, która domaga się stosowania przez sąd art. 5 k.c. Na stronie tej ciężar więc wykazanie faktów, z których można wnosić o naruszeniu przez przeciwnika reguł wskazanych w art. 5 k.c. W przedmiotowej sprawie wskazany obowiązek obciążał pozwanych. W tym miejscu zasadne jest dodanie, że z zasady nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten kto sam ich nie przestrzega.

Pozwani na etapie apelacji nie kwestionowali już uprawnień właścicielskich powoda do nieruchomości w P., nie twierdzili też by sami posiadali skuteczny tytuł prawny do dalszego zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Nie zgłosili przeto skutecznych zarzutów niweczących czy chociaż tamujących roszczenie powoda o wydanie. Powód w toku rozprawy apelacyjnej z dnia 18 maja 2016 r. wyjaśnił, że do swojej nieruchomości w P. nadal nie ma dostępu w jakiegokolwiek części. Zarzucając w apelacji naruszenie art. 5 k.c. pozwani wzięli to wyłącznie z tym, iż powód nie dokonuje z nimi rozliczeń finansowych. Jednak tak skonstruowanego zarzutu nie rozwinęli, nie uzasadnili. Stąd ostatecznie nie poddaje się on kontroli instancyjnej pod kątem oceny czy po stronie powoda można mówić o nadużyciu prawa podmiotowego wskutek zgłoszonego roszczenia windykacyjnego, a w konsekwencji naruszenia zasad współżycia społecznego. Niesporne jest przy tym, że pozwani byli uprawnieni do zamieszkiwania w nieruchomości w P. do 10 stycznia 2002 r. W sprawie o zapłatę ustalono, że na początku 2010 r. W. R. (1) wyraził wolę zatrzymania dla siebie przewłaszczonej nieruchomości. Pozwani w konsekwencji od lat musieli mieć świadomość braku tytułu prawnego do dalszego zamieszkiwania w P.. Możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności. Na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powoływanie się na art. 5 k.c. Uwzględniając przeto z jednej strony rozumienie art. 5 k.c. i możliwości jego stosowania do oceny roszczenia o wydanie nieruchomości przedstawione powyżej, z drugiej zaś strony ustalony w sprawie stan faktyczny, w tym kilkunastu letni okres posiadania całej zabudowanej nieruchomości bez tytułu prawnego, bez uiszczenia z tego tytułu na rzecz właściciela jakichkolwiek należności oraz niezwykle lakoniczne uzasadnienie przez pozwanych w apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c. przez sąd pierwszej instancji Sąd odwoławczy ostatecznie doszedł do przekonania, że brak jest jakiegokolwiek podstaw by tak skonstruowany zarzut naruszenia prawa materialnego podzielić. Sąd nie

dopatrzył się też w sprawie podstaw dla zastosowania z urzędu art. 320 k.p.c. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tego, że już tylko od daty złożenia pozwu w rozpoznawanej sprawie upłynęło ponad 4 lata. Ocena zawartych przez strony umów - pożyczki oraz przewłaszczenia na zabezpieczenie - była już kilka razy przedmiotem oceny sądów, w tym pod kątem ich zgodności z zasadami współżycia społecznego. W tej sytuacji brak podstaw do podzielenia oceny prezentowanej przez pozwanych, że ich zachowanie podlega ochronie ponieważ „zostali oni oszukani”. W sprawie nie było też jakichkolwiek przeszkód do wydania wyroku częściowego. Pozwani, co trzeba powtórzyć, nie zgłosili żadnych skutecznych zarzutów przeciwko roszczeniu wydobywczemu powoda (w tym np. zarzutu zatrzymania). Prawomocny wyrok w kwestii rozliczenia stron umów pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości zapadł 11 grudnia 2013 r. (sprawa I A Ca 581/14), a więc również już kilka lat temu. Oznacza to, że małżonkowie R. mieli czas by do opuszczenia nieruchomości przygotować się, zarówno od strony psychicznej, jak i finansowej.

Sąd Okręgowy ustalił sytuację faktyczną i prawną pozwanych pod kątem uprawnienia do przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Odwołał się przy tym do regulacji z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Sąd Apelacyjny te ustalenia w całości akceptuje jako prawidłowe, pozwani zresztą ich skutecznie nie zakwestionowali. Ograniczyli się w tym zakresie do stwierdzenia, że wyrok eksmisyjny doprowadzi do pozbawienia ich dachu nad głową. Pozwani nie zakwestionowali przy tym ustaleń sądu pierwszej instancji co do ich możliwości zapewnienia sobie mieszkania we własnym zakresie.

Zaznaczył to Sąd Okręgowy, zasadne jest jednak powtórzenie, że w art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów wyłączono stosowanie ust. 4 tego artykułu 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. Nieruchomość P. nie wchodzi oczywiście w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, podobnie jak żadna z sytuacji opisanych w cyt. przepisie w sprawie nie wystąpiła. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 ustawy w stosunku do wskazanej kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Tak więc nawet uznanie, że pozwany przysługiwałby status lokatora o jakim mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. oznacza, że w stosunku do nich nie miałyby jednak zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy, pozwani nie należą więc do osób, którym należy się obligatoryjnie przyznanie prawa do lokalu socjalnego. W nieruchomości powoda pozwani zamieszkują z dorosłym już synem. Pozwani w żaden sposób nie zakwestionowali ustaleń i wniosków sądu pierwszej instancji, że po ich stronie nie występuje szczególna sytuacja materialna i rodzinna. Z kolei pozostawienie pozwanych w nieruchomości powoda, przy powszechnie znanych trudnościach w pozyskaniu lokalu socjalnego i związanym z tym długotrwałym oczekiwaniem, skutkowałoby jedynie większym skonfliktowaniem stron, pozbawieniem powoda przez kolejne lata dostępu do całej nieruchomości, niewątpliwie też by prowadziło do powiększaniem kwoty należnej właścicielowi z tytułu bezumownego korzystania z jego zabudowanej nieruchomości, w tym z całego budynku mieszkalnego, z garaży. O ile ustalenie wysokości żądanego przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości będzie podlegało ocenie Sądu to sama zasadność takiego roszczenia wydaje się nie budzić zasadniczych wątpliwości. Oznacza to jednak, że na chwilę obecną trudno określić jak w sensie rachunkowym przedstawia się rozliczenie finansowe stron.

W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty z punktu pierwszego i drugiego apelacji pozwanych należało ocenić jako pozbawione zasadności. Co do zarzutu z punktu trzeciego apelacji - należało go ocenić również jako bezzasadny. W sprawie jest bowiem niesporne, że wyłącznie wskutek oczywistej omyłki w rubrum zaskarżonego wyroku podano, że interwenientem ubocznym po stronie powoda jest Gmina Miasto S. gdy w istocie jest nim Gmina P.. Niesporne w sprawie jest bowiem, że to ta gmina została z urzędu zawiadomiona w trybie art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali o sprawie i wstąpiła do niej po stronie powoda. W tej sytuacji na podstawie art. 350 §1 i §3 k.p.c. Sąd odwoławczy dokonał sprostowania oczywistej niedokładności co do oznaczenia osoby interwenienta.

Sąd Apelacyjny w konsekwencji uznał, że apelacja pozwanych jako pozbawiona zasadności podlega oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Ponieważ przedmiotem oceny był wyrok częściowy Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego nie mogło zawierać rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Zgodnie z art. 108§1 k.p.c. postanowienie o kosztach postępowania powinno zapadać dopiero w orzeczeniu końcowym (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2010 r., I Cz 118/10, Lex nr 1391118).

Krzysztof Górski Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołńska