

Sygn. akt III Ca 505/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Sędzia SO Tomasz Białka

Sędzia SR del. Katarzyna Romańczyk (sprawozdawca)

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko B. G. (1), M. G. oraz małoletnim A. G. (1) i A. G. reprezentowanym przez przedstawicieli ustawowych B. G. (1) i M. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 5 maja 2014 r., sygn. akt I C 303/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że przed słowami : „opuścili i opróżnili ...” dopisuje słowa : „w terminie do końca 2015 r.”;**
- 2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**
- 3. koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.**

sygn.akt III Ca 505/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gorlicach wyrokiem z dnia 5 maja 2014r. nakazał pozwanym B. G. (1), M. G., A. G. (1) i A. G. (2) aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujących zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) w G. przy ul. (...) obj. KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorlicach i wydali tą nieruchomość powódce H. B. w posiadanie (pkt I), orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, który zobowiązana jest dostarczyć Gmina Miejska G. wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II), odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że objęta pozwem nieruchomość położona jest w G. przy ul. (...) na działce nr (...), dla której prowadzona jest KW nr (...). Prawo własności tej nieruchomości wpisane jest w całości na rzecz powódki H. B.. Pozwana M. G. jest wnuczką powódki a córką H. T. i S. T.. Rodzice pozwanej po zawarciu związku małżeńskiego w 1970 r. mieszkali początkowo wraz z powódką i jej mężem w tej części budynku, który teraz zajmuje powódka, ale z uwagi na brak warunków wyprowadzili się do innego mieszkania, gdzie mieszkali przez kolejne dwa lata. Z czasem jednak rodzice pozwanej, po uzgodnieniu z powódką, postanowili dokonać rozbudowy stanowiącego własność powódki budynku przy (...), by docelowo tam zamieszkać. H. i S. T. nie zawierali w tym zakresie żadnych umów z powódką i jej mężem, lecz ci ostatni wyrażali zgodę na rozbudowę domu. W rezultacie rodzice pozwanej ze swych środków poszerzyli dół gdzie dobudowali dodatkowe pomieszczenia, przeznaczając je na dwa pokoje, kuchnię, łazienkę, przedpokój, klatkę schodową i ganek oraz dobudowali górę budynku gdzie wykonano dwa pokoje, klatkę schodową i balkon.

W (...) urodziła się pozwana M. G., która w przedmiotowym budynku zamieszkiwała wspólnie z rodzicami do czasu zawarcia związku małżeńskiego z B. G. (2) w 1999 r. Po ślubie małżonkowie G. przez krótki czas zamieszkiwali w D., gdzie znajduje się dom rodzinny pozwanego B. G. (2). Było to spowodowane faktem, że rodzice pozwanej H. i S. T. nie mieli jeszcze do końca wykończonego domu przy ul. (...) w G., który budowali z zamiarem przeniesienia się do niego i zostawienia pomieszczeń przy ul. (...) dla pozwanej i jej rodziny.

W końcu w 2000 r. pozwani zamieszkali w pomieszczeniach uprzednio zajmowanych przez rodziców pozwanej w budynku przy ul. (...), nie zawierali z powódką żadnej umowy regulującej ich sposób korzystania z tej nieruchomości. Ich wzajemne relacje układały się poprawnie, zwłaszcza do czasu jak żył mąż powódki a dziadek pozwanej K. B., który zmarł w 2007 r.

W (...) urodziła się pierwsza córka pozwanych A. G. (2) a w (...) r druga A. G. (1). Matka pozwanej, mimo że już faktycznie mieszkała przy ul. (...), to jednak bardzo często przychodziła do domu na Stróżowską, pomagając córce przy dzieciach.

Od około dwóch lat stosunki pomiędzy stronami uległy zasadniczemu pogorszeniu. Powódka zaczęła kierować wobec pozwanych żądania opuszczenia jej domu. Nadto powódka zaczęła oskarżać pozwanych o różnego rodzaju niewłaściwe zachowania, w tym niszczenie jej mienia, kradzieże, trucie ją spalinami samochodowymi oraz wyzywanie obelżywymi słowami. Powódka zgłaszała nawet w tym zakresie interwencje do dzielnicowego, który dwukrotnie był w domu powódki jednak nie odnotowywał istnienia okoliczności, które miałyby potwierdzić zarzuty powódki wobec pozwanych.

W dniu 28.11.2012 r powódka skierowała do pozwanych pierwsze pismo, w którym zażądała uregulowania prawnego w zakresie korzystania przez pozwanych z części jej nieruchomości, proponując zawarcie umowy najmu z czynszem miesięcznym w wysokości 500 zł. Pozwani odmówili twierdząc, iż posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w zajmowanym przez siebie lokalu w postaci umowy użyczenia zawartej z rodzicami pozwanej H. i S. T..

Sąd uznał, że twierdzenia powódki na temat rzekomo nagannych zachowań pozwanych nie są wiarygodne, jest to wersja stworzona przez powódkę na potrzeby niniejszego postępowania.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Powódka jest właścicielką działki nr (...) przy ul. (...), która w chwili obecnej znajduje się w częściowym posiadaniu pozwanych, pomimo braku jakiegokolwiek tytułu prawnego usprawiedliwiającego to posiadanie.

Aktywność pozwanego, który żąda oddalenia skierowanego przeciwko niemu powództwa windykacyjnego powinna sprowadzać się do obalenia tego domniemania, co może nastąpić również w ramach tego samego postępowania. Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje powódce, chociaż początkowo pozwani w sposób zdaniem Sądu Rejonowego dość karkołomny próbowali przedstawić, iż ta posiadana przez nich część została nabyta w drodze zasiedzenia przez rodziców pozwanej, a zatem powódka tym samym utraciła do tej części swoje prawo własności. Zdaniem Sądu Rejonowego nie można było uwzględnić tego zarzutu, albowiem brak było jakichkolwiek racjonalnych

przesłanek za tym przemawiających, a nadto pozwani powinni byli wnioskiem tej treści zainicjować odrębne postępowanie i wnieść ewentualnie o zawieszenie niniejszego do czasu wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie zasiedzenia. Następnie pozwani porzucając koncepcję zasiedzenia, twierdzili, że do przedmiotowej nieruchomości służy im tytuł prawny w postaci użyczenia zawartego z rodzicami pozwanej, którzy z kolei tego typu umowę mieli zawartą z samą powódką. Pozwani bezpośrednio z samą powódką nigdy nie zawierali żadnej umowy, która miałaby regulować sposób korzystania przez nich z przedmiotowej nieruchomości.

Niemniej jednak, w ocenie Sądu do nawiązania umowy użyczenia pomiędzy stronami jednak doszło. Skoro bowiem początkowo powódka nie sprzeciwiała się temu by pozwani zamieszkali w części jej nieruchomości w miejsce zajmowane uprzednio przez rodziców pozwanej i stan taki trwał przez co najmniej kilka lat to doszło do zawarcia umowy użyczenia w sposób dorozumiany. Pozwani bowiem korzystali z części nieruchomości powódki bezpłatnie, ponosząc tylko tak jak biorący w użyczenie, zwykłe koszty utrzymania nieruchomości.

Całkowicie natomiast odrzucił Sąd Rejonowy twierdzenia pozwanych, jakoby swój tytuł do korzystania z nieruchomości wywodzili od rodziców pozwanej.

Rodzice pozwanej podejmując w porozumieniu z powódką jako właścicielką domu, decyzję o wspólnym zamieszkaniu na jej nieruchomości i czynieniu nań nakładów celem jej rozbudowy, faktycznie zawarli z nią umowę użyczenia, która jednak w myśl art. 715 k.c., wygasła z chwilą gdy rodzice pozwanej w 2000 r opuścili nieruchomość powódki, decydując, iż od tej pory ich centrum życiowe będzie znajdować się w nowym domu przy ul. (...).

Najpóźniej z chwilą wytoczenia powództwa, nastąpiło wyraźne wypowiedzenie przez powódkę konkludentnie zawartej z pozwanymi umowy użyczenia i z tą chwilą pozwani przestali dysponować jakimkolwiek tytułem prawnym, dzięki któremu mogliby skutecznie pozostawić nieruchomość powódki w swoim posiadaniu.

Argumentacja pozwanych, iż rodzicom pozwanej służy zarzut zatrzymania części działki nr (...) ze względu na nakłady poczynione na tę działkę na budowę budynku mieszkalnego, do czasu zwrotu przez powódkę tych nakładów, zdaniem Sądu Rejonowego była nietrafna, gdyż zgodnie z art. 461 § 2 k.c. prawa retencji nie stosuje się gdy chodzi o zwrot rzeczy użyczonych.

Okoliczność czynienia nakładów przez rodziców pozwanej czy także ich samych na nieruchomość powódki, nie powodują powstania po ich stronie tytułu prawnego do objętej pozwem nieruchomości, ale co najwyżej mogą stanowić podstawę ich żądań rozliczenia tych nakładów, niemniej jednak kwestie te mogą być wyłącznie przedmiotem odrębnego postępowania.

W ocenie Sądu Rejonowego są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem M. G. i B. G. (2) sprawują opiekę nad małoletnimi córkami, które z nimi wspólnie zamieszkują. Pozwani nie mają żadnych możliwości zamieszkania w innym niż dotychczas lokalu. W tej sytuacji Sąd rejonowy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Wyrok powyższy został zaskarżony apelacją przez pozwanych (co do pkt I i II), którzy zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie materiału dowodowego oraz dokonaniu błędnych ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że:

- pozwani nie posiadają skutecznego tytułu prawnego do dysponowania zajmowanym budynkiem mieszkalnym,
- rodzice pozwanej H. T. i S. T. podejmując w porozumieniu z powódką decyzję o wspólnym zamieszkaniu na jej nieruchomości i czynieniu nakładów celem rozbudowy zawarli z nią umowę użyczenia, która wygasła a nadto, że w 2000r. opuścili nieruchomość powódki,

- pomiędzy stronami postępowania doszło do zawarcia umowy użyczenia w sposób dorozumiany,
 - najpóźniej z chwilą wytoczenia powództwa nastąpiło wyraźnie wypowiedzenie pozwanym konkludentnie zawartej umowy użyczenia a pozwani z tą chwilą przestali dysponować jakimkolwiek tytułem prawnym do posiadania nieruchomości powódki,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich niewłaściwe zastosowanie:
- art. 222 § 1 k.c. przez uznanie, że pozwani nie dysponują jakimkolwiek tytułem prawnym podczas gdy posiadają tytuł prawny w postaci umowy użyczenia zawartej z H. T. i S. T.,
 - art. 710 k.c. poprzez uznanie, że pozwani korzystali z nieruchomości na zasadzie użyczenia zawartej z powódką,
 - art. 715 k.c. poprzez uznanie, że z chwilą gdy rodzice pozwanej ukończyli w 2000r. budowę domu przy ul. (...), zawarta rzekomo przez nich umowa użyczenia z powódką wygasła, gdy tymczasem taka umowa nigdy nie istniała, a rodzice pozwanej nadal pozostają w posiadaniu przedmiotowego budynku,
 - art. 461 k.c. poprzez uznanie, że rodzice pozwanej nie mogą skorzystać z prawa retencji a to na skutek błędnego uznania, że zawarli z powódką umowę użyczenia,
 - art. 5 k.c. poprzez uznanie, że żądanie powódki nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie stanowi nadużycia prawa.

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwani zarzucili, że Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, że nie mają oni skutecznego względem powódki prawa do dysponowania zajmowanym przez nich budynkiem mieszkalnym. Pozwani posiadają tytuł prawny do tego budynku w postaci umowy użyczenia zawartej ze S. T. i H. T., natomiast rodzice pozwanej nigdy nie zawierali z powódką umowy użyczenia budynku. Pozostają oni nadal w posiadaniu tego budynku i nie zawierali z powódką żadnej umowy, użyczenia, najmu czy dzierżawy. Pomiedzy powódką o rodzicami pozwanej nie doszło do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości, zakresu, treści i terminu obowiązywania umowy użytkowania przedmiotowej części budynku, które to ustalenia potwierdzałyby, że strony wiązała jakakolwiek umowa. Sąd Rejonowy stwierdza, że nie doszło do zawarcia żadnej umowy, jednocześnie twierdząc, że do zawarcia umowy użyczenia doszło do w sposób dorozumiany. Ustalenia te nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Pozwani korzystają z budynku za zgodą rodziców pozwanej, z którymi zawarli umowę użyczenia. Świadczą o tym zeznania powódki i świadków – rodziców pozwanej, którzy przyznali, że córka z zięciem zamieszkali tam z ich inicjatywy, na podstawie zawartej z nimi umowy użyczenia. Apelujący nie zgodzili się z ustaleniem Sadu I instancji, że na skutek wyprowadzenia się rodziców pozwanej do domu przy ul. (...) utracili oni posiadanie tego budynku. Przeciwnie, pomimo tego, pozostali oni nadal posiadaczami części budynku na działce nr (...). Powódka nie może domagać się eksmisji pozwanych ponieważ przysługuje im tytuł prawny do dysponowania budynkiem w postaci umowy użyczenia zawartej ze S. T. i H. T.. Skoro zaś oni posiadają budynek i przysługuje im prawo zatrzymania, to tym samym powódka nie może żądać eksmisji pozwanych. Co prawda nie jest to tytuł pochodzący od powódki ale skoro powódka nie żąda eksmisji posiadaczy budynku to tym samym nie przysługuje jej roszczenie przeciwko pozwanym. Pozwani zarzucili również naruszenie art. 5 k.c., powołując się na zasadę uczciwości i poszanowania praw nabytych do nieruchomości przez osoby trzecie za zgodą właściciela nieruchomości. Podkreślili, że zawsze z szacunkiem odnosili się do powódki, nigdy nie podejmowali w stosunku do niej jakichkolwiek negatywnych działań, nie odmawiali jej pomocy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku poprzez odroczenie terminu eksmisji. W pozostałym zakresie zaskarżonego orzeczenie odpowiada prawu.

Nie zachodzą również uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod rozwagę z urzędu (art. 378 § 1 k.p.c.)

Sąd Okręgowy podziela zasadniczo ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na dokonaniu przez sąd oceny dowodów z naruszeniem zasad określonych w tym przepisie. Prawidłowe postawienie takiego zarzutu wymaga zatem wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę (wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02). Apelacja takich zarzutów nie zawiera. Jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski to ocena dowodów nie jest dowolna i nie jest taka w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy trafnie uznał, że powódkę i pozwanych łączyła umowa użyczenia. Nie ma sprzeczności pomiędzy stwierdzeniem, że strony nie zawierały żadnej umowy i stwierdzeniem, że łączyła je umowa użyczenia. Zawarcie umowy użyczenia nie jest uzależnione od zachowania formy szczególnej, umowa ta może być zawarta także w sposób dorozumiany i w stosunkach rodzinnych najczęściej (jak w niniejszej sprawie) tak się dzieje. Pozwani zajmują budynek na nieruchomości powódki (ich babci i prababci) nieodpłatnie, początkowo za jej zgodą jako członkowie jej rodziny. Charakter stosunku jaki między tymi osobami powstał, jest zbliżony do umowy użyczenia i spory powstałe na tym tle mogą być rozstrzygane na podstawie przepisów regulujących ten stosunek prawny. Strony nie formułowały jasno warunków zamieszkania pozwanych na nieruchomości powódki, umowa użyczenia została zatem zawarta w sposób konkludentny.

Rozwiązanie umowy użyczenia nie wymaga szczególnej formy i może nastąpić również przez doręczenie odpisu pozwu zawierającego żądanie eksmisji. (por. uchwała SN z dnia 18 września 1989 r., III CZP 78/89). Wobec braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenie, z uwagi na ciągle charakter zobowiązania, wygasa, na skutek wypowiedzenia przez użyczającego.

Rozbudowa budynku na nieruchomości powódki przez rodziców pozwanej M. G. nie ma znaczenia dla ustalenia kto jest właścicielem nieruchomości i nie prowadzi do nabycia przez pozwanych skutecznego względem właściciela prawa do zajmowania jego własności.

Wprawdzie małżonkowie T. za zgodą powódki dokonali rozbudowy budynku i w nim zamieszkali ale z uwagi na to, że grunt stanowi własność powódki to ona jest również właścicielką wzniesionych na gruncie budynków (art. 48 k.c. w zw. z art. 191 k.c.).

Nietrafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że w celu wykazania zasiedzenia nieruchomości pozwani winni byli zainicjować odrębne postępowania. Mogli bowiem wykazywać tę okoliczność w ramach niniejszego postępowania, a Sąd uwzględniając zarzut zasiedzenia winien w takiej sytuacji powództwo o eksmisję oddalić. Tym niemniej w niniejszym postępowaniu pozwani nie zgłosili wystarczających dowodów uzasadniających zarzut zasiedzenia, nie wykazali też innych okoliczności z których wynikałoby skuteczne wobec powódki prawo do zajmowania jej nieruchomości.

Rodzice pozwanej nie mogli dysponować nieruchomością, która nie stanowiła ich własności. Sąd Rejonowy trafnie ustalił, że wyprowadzili się z domu prz ul. (...) o czym świadczą jednoznaczne zeznania świadka S. T., który zeznał, że wyprowadził się w 2000r. ostatecznie ze Stróżowskiej z dwojgiem dzieci i żoną(k. 230) oraz pozwanej M. G. , która zeznała, że centrum życiowe jej matki jest przy ul. (...), córkę tylko odwiedza (k. 232). Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

Biernie legitymowanym w procesie windykacyjnym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.) oraz dzierżenia (art. 338 k.c.). Władającym może być więc niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny, ale gdy oddał on rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie

windykacyjne powinno być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego; gdy zaś posiadacz samoistny lub zależny oddali rzecz dzierżycielowi - pozwać skutecznie można tego ostatniego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 2012 r., I ACa 552/12). Powódka roszczenie o eksmisję skierowała do osób, którzy aktualnie zajmują budynek. Rodzice pozwanej tam nie mieszkają, co jednoznacznie wynika z materiału dowodowego.

Wobec tego, że powódka jest właścicielką nieruchomości kluczowe było ustalenie, czy pozwanym przysługuje skuteczne względem powódki prawo do zajmowania budynku objętego pozwem. Sąd Rejonowy trafnie uznał, że takiego prawa nie wykazali.

Nie można zgodzić się z zarzutem, że prawo pozwanych wynika z tego, że rodzice pozwanej są posiadaczami nieruchomości i to oni zawarli z pozwanymi umowę użyczenia.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09 (dotyczyło sprawy o zwrot nakładów na nieruchomość) Sąd Najwyższy stwierdził, że umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. Dla przykładu wskazał, że Sąd Najwyższy w innych orzeczeniach stwierdził, iż osobę budującą na cudzym gruncie za zgodą właściciela, który zobowiązał się przenieść na nią własność części nieruchomości, należy traktować jak współposiadacza w dobrej wierze, któremu, jeżeli nie żąda przeniesienia udziału we współwłasności, przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. (powołał się na uchwałę z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNC 1974/4/66 oraz wyrok z dnia 8 marca 1974 r. III CRN 353/73, OSNC 1975/4/64).

Nawet gdyby uznać, że S. T. i H. T. nie łączyła z powódką umowa użyczenia, to nie ma to wpływu na sytuację prawną pozwanych w niniejszym procesie. Nie zostało bowiem wykazane, że Z. T. i H. T. nabyli jakiegokolwiek prawo do nieruchomości powódki, nie mogli zatem nią dysponować ani zawierać z innymi osobami umów użyczenia, a jeżeli taką umowę zawarli, to nie jest ona skuteczna względem powódki.

Ewentualna umowa użyczenia zawarta przez pozwanych z ich rodzicami nie ma znaczenia, nie prowadzi bowiem do nabycia przez pozwanych skutecznego prawa wobec powódki w rozumieniu art. 222 § 1 k.c.

Podkreślenia wymaga, że z samego faktu posiadania nieruchomości nie wynika skuteczne wobec właściciela prawo do odmowy wydania jej własności.

Pozwani nie mogą skutecznie powoływać się na art. 461 § 1 k.c., nawet gdyby uznać, że nie łączyła ich z powódką umowa użyczenia. Warunkiem istnienia prawa zatrzymania jest bowiem istnienie po stronie retencjonisty określonych wierzytelności. Prawo zatrzymania przysługiwałoby pozwanym tylko w sytuacji gdyby to oni sami byli wierzycielami powódki z tytułu nakładów (a takimi są rodzice pozwanej), bądź nabyli od uprawnionych taką wierzytelność. Na taką okoliczność pozwani się jednak nie powołują.

Niezasadne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że w celu wykazania zasiedzenia nieruchomości pozwani winni byli zainicjować odrębne postępowania. Mogli bowiem wykazywać tę okoliczność w ramach niniejszego postępowania, a Sąd uwzględniając zarzut zasiedzenia winien w takiej sytuacji powództwo o eksmisję oddalić. Nie ma to jednak znaczenia, gdyż pozwani nie przedłożyli wystarczających dowodów uzasadniających zgłoszony zarzut.

Sąd Rejonowy zaniechał odniesienia się w uzasadnieniu do zgłoszonego przez pozwanych zarzutu z powołaniem się na art. 5 k.c.

Na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powołanie się na art. 5. Nie sposób jednak zaprzeczyć, że choć roszczenie windykacyjne ujmowane in abstracto jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i z zasadami współżycia społecznego, in concreto Sąd Najwyższy dopuszcza ocenę tego roszczenia jako nadużycia. Oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 jest możliwe, gdy niezgodność żądania z zasadami współżycia społecznego ma charakter szczególnie rażący (wyrok SN z dnia 4 lipca 1969 r., III CRN 231/69, OSNC 1970, nr 4, poz. 72). Kryteria oceny nadużycia muszą być zdecydowanie zaostrzone w związku z podniesieniem gwarancji ochrony własności do rangi konstytucyjnej. Możliwość wyznaczenia odpowiedniego terminu do wydania nieruchomości lub opróżnienia pomieszczenia, jakie daje sądowi art. 320 k.p.c., bardzo ogranicza obronę pozwanego odwołującą się do art. 5 k.c. i wyklucza ocenę powództwa windykacyjnego jako przedwczesnego (wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex, nr 82293).

Przyjmuje się w doktrynie, że przepis art. 320 k.p.c., w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza lub mocno ogranicza stosowanie art. 5 k.c., skoro 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.

Wprawdzie pozwani o to nie wnosili lecz taki wniosek mieścił się w dalej idącym żądaniu oddalenia powództwa z powołaniem się m.in. na art. 5 k.c. Przepis art. 320 k.p.c. może być zastosowany przez sąd z urzędu.

W niniejszej sprawie zachodzą podstawy do odroczenia eksmisji. Pozwani mieszkają z powódką od wielu lat, razem z małoletnimi dziećmi, w części budynku, która została wzniesiona przez rodziców pozwanej. Pozwani nie mają dochodów pozwalających na szybkie znalezienie innego mieszkania, ponadto co istotne nie potwierdziły się twierdzenia powódki o nagannym zachowaniu pozwanych w stosunku do niej. Zasadne było zatem odroczenie terminu wydania nieruchomości do końca 2015r. Czas ten pozwoli pozwany również na uregulowanie ich sytuacji prawnej. Pozwani mieszkają w odrębnej od powódki części budynku, odroczenie eksmisji nie spowoduje nadmiernej uciążliwości dla powódki, która ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. a w pozostałym zakresie apelację oddalił na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.