

**Sygn. akt:** IV Ca 865/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Małgorzata Michalska

Sędziowie SO Małgorzata Szeromska

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant sekr. sądowy Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 marca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **B. P. (1)**

przeciwko **L. R. (1), M. P. (1), I. P. (1) i L. P. (1)**

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 26 sierpnia 2015 r.

sygn. akt I C 923/13

1. oddała apelację;
2. zasądza od L. R. (1), M. P. (1) i I. P. (1) na rzecz B. P. (1) kwoty po 45 (czterdzieści pięć) złotych od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję;
3. nie obciąża pozwanej L. P. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki B. P. (1).

Sygn. akt IV Ca 865/15

## UZASADNIENIE

B. P. (1) w pozwie złożonym w dniu 22 października 2013r. do Sądu Rejonowego w Płońsku domagała się eksmisji pozwanych I. P. (1), małoletniej L. P. (1), M. P. (1) i L. R. (1) z lokalu o powierzchni 70 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci komórki o powierzchni 8 m<sup>2</sup>, położonego na nieruchomości stanowiącej jej własność, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z 17 października 2014r. Sąd zawiadomił Gminę (...) o toczącym się procesie. Gmina (...) nie wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrokiem z 26 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy w Płońsku w sprawie I C 923/13 nakazał pozwanym I. P. (1), L. P. (1), M. P. (1) i L. R. (1), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w (...) przy ulicy (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką o powierzchni 8 m<sup>2</sup> i wydali go powódce B. P. (1) (punkt I) oraz ustalił, że pozwanym L. P. (1) i I. P. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego (punkt II), zaś pozwanym M. P. (1) i L. R. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (punkt III). Ponadto Sąd wstrzymał w stosunku do L. P. (1) i I. P. (1) wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt IV) oraz zasądził solidarnie od pozwanych I. P. (1), L. P. (1), M. P. (1) i L. R. (1) na rzecz powódki B. P. (1) kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. P. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr. (...) o pow. 17 arów, dla której w Sądzie Rejonowym w Płońsku, w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych urzędzona jest księga wieczysta Kw (...). Nieruchomość powyższa jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, oborą murowaną i stodołą drewnianą.

Powódka stała się właścicielką tej nieruchomości na skutek darowizny uczynionej na jej rzecz przez rodziców M. P. (2) i U. P. w dniu 4 sierpnia 1997 roku. A. P. (1) oraz jego rodzina wiedzieli o zawarciu umowy.

Pod koniec lat 90. XX wieku, B. P. (1) wraz z rodzicami zaadaptowali oborę murowaną na budynek mieszkalny. Zamieszkał w nim brat powódki - A. P. (1) wraz z żoną i dwiema córkami I. P. (1) i M. P. (1). A. P. (1) wynajmował wcześniej wraz z żoną mieszkanie w (...) i umowa ta została rozwiązana. Ponieważ nie miał gdzie się z rodziną podzielić, jego rodzice oraz powódka zadecydowali o tym, aby przystosować do zamieszkania budynek obory i zezwolili A. P. (1) na wprowadzenie się do niego. W trakcie prac adaptacyjnych, obejmujących urządzenie dwóch izb tj. pokoju o pow. ok. 20m<sup>2</sup>, kuchni ok. 15m<sup>2</sup> i łazienki, zamontowane zostały też podliczniki zużycia energii elektrycznej i wody. A. P. (1) uiszczał opłaty za powyższe media, a podatki opłacała B. P. (1).

W 2004 roku I. P. (1) i M. P. (1) podjęły pracę w W.. Zamieszkały w lokalu należącym do państwa L. – teściów A. L., czyli siostry powódki i A. P. (1). W 2005 roku, około roku po śmierci żony, z córkami zamieszkał również A. P. (1). Od tego czasu w budynku mieszkalnym w (...) pozwani przebywali okazjonalnie np. z w czasie Świąta Zmarłych lub w trakcie urlopów. Nie zrezygnowali jednak całkowicie z zamieszkiwania i nie oddali kluczy do budynku B. P. (1).

W 2008 roku I. P. (1) ponownie zamieszkała na stałe w budynku w (...). Była wtedy w ciąży. B. P. (1) zgodziła się wówczas, aby I. P. (1) zamieszkała na jej nieruchomości do czasu uregulowania prywatnych spraw. W tym samym roku zamieszkał z I. P. (1) jej partner - L. R. (1). B. P. (1) i I. P. (1) rozmawiały na temat wprowadzenia się L. R. (1) do budynku zajmowanego przez ww. pozwaną.

Wraz z I. P. (1) zamieszkuje również jej małaletnia córka L. P. (1). L. R. (2) nie jest ojcem L. P. (1).

Pozwani I. P. (1) i L. R. (1) uiszczają opłaty związane z korzystaniem z wody oraz energii elektrycznej, opłacają też podatek od części nieruchomości, którą zajmują. Powyższe wynika z ustaleń poczynionych z B. P. (1). B. P. (1) nie żądała nigdy, aby pozwani opłacali czynsz za korzystanie jej nieruchomości.

I. P. (1) jest zatrudniona w sklepie w (...). Zarabia 1.322 zł netto. L. R. (1) pracuje w przedsiębiorstwie produkcyjnym. Jego zarobki kształtują się w przedziale 1.000zł – 1.500zł miesięcznie. Jest zatrudniony na podstawie umów zlecenia, które zawiera co miesiąc.

M. P. (1) nadal pracuje w W.. Zarabia ok. 2.200 zł netto miesięcznie. Nadal też mieszka w mieszkaniu państwa L., gdzie zajmuje jeden pokój oraz w trakcie przerw w pracy, między kolejnymi zmianami, czy urlopów przyjeżdża do domu w (...). W domu tym ma swoje sprzęty i większość rzeczy osobistych. Do mieszkania państwa L. zabiera jedynie ubrania niezbędne do przebrania.

Ojciec pozwanych M. P. (1) i I. A. P. mieszka w W. wraz z konkubiną. Przyjeżdża również do domu w (...) i wówczas śpi na łóżku w pomieszczeniu wydzielonym z kuchni.

B. P. (2) pozostaje w konflikcie z pozwanymi. Dotyczy on przede wszystkim braku współpracy pozwanych przy utrzymaniu nieruchomości w dobrym stanie oraz roszczeń, jakie pozwani zgłaszają do części nieruchomości, którą zajmują. Poza budynkiem mieszkalnym, pozwani korzystają również z komórki o pow. 8 m<sup>2</sup>. Przechowują w nim drewno, rower i taczkę.

28 września 2013 roku B. P. (1) wezwała pozwanych I. P. (1), L. P. (1), M. P. (1) i L. R. (1) do opuszczenia nieruchomości w terminie 30 dni od otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania do sądu pozwu o eksmisję.

M. S. i U. małżonkowie P. w dniu 8 stycznia 1993 roku darowali powódce oraz synowi A. P. (1) na współwłasność, po połowie działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), położoną w (...), o obszarze 3,94 ha, a nadto na rzecz córki A. P. (2) - działkę oznaczoną numerem (...), o obszarze 89 arów i na rzecz A. P. (1) działkę o numerze (...), o obszarze 18 arów.

W dniu 14 maja 1996 roku A. P. (1) i B. P. (2) sprzedali swoje udziały w działce o numerze (...), położonej w (...) na rzecz R. J. i M. I..

Sąd I instancji dokonał następującej oceny prawnej:

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 kc 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.

Ponadto Sąd podniósł, że warunkiem uruchomienia roszczenia windykacyjnego jest istnienie prawa własności przysługującego osobie występującej z roszczeniem oraz wystąpienie nieuprawnionego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy przez osobę trzecią. Tu wystarczające jest stwierdzenie obiektywnego faktu wkroczenia w sferę cudzego prawa własności, bez znaczenia pozostaje zaś wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność, czy też zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb. W razie niezrealizowania przez osobę władającą rzeczą żądania wydania jej właścicielowi, temu drugiemu służy prawo wystąpienia z tzw. powództwem windykacyjnym o wydanie rzeczy.

W niniejszej sprawie powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w (...), na której znajduje się budynek zaadaptowany na budynek mieszkalny z obory murowanej. B. P. (1) zezwoliła pozwanym I. P. (2), L. P. (2), M. P. (3) i L. R. (1) na zamieszkiwanie w tym budynku mieszkalnym oraz na korzystanie z pomieszczenia przynależnego tj. komórki. Wobec faktu, że powódka nie żądała zapłaty czynszu za korzystanie z jej budynku mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego Sąd I instancji uznał, że łączący strony stosunek prawny odpowiadał użyczeniu.

Pozwani mieli świadomość, że to powódka jest właścicielką nieruchomości.

Strony pozostawały w konflikcie na tle korzystania z nieruchomości oraz roszczeń zgłaszanych do niej przez pozwanych. W związku z powyższym, B. P. (1) w piśmie z 28 sierpnia 2013 roku wezwała ich do wydania jej nieruchomości. W ocenie Sądu, wezwanie to należy uznać za wypowiedzenie umowy użyczenia łączącej strony, a tym samym wygaśnięcie uprawnienia do korzystania z nieruchomości. Pozwani nie zastosowali się do wezwania B. P. (1) i nadal zamieszkują w należącym do niej lokalu mieszkalnym.

Mając powyższe na względzie, Sąd Rejonowy uznał roszczenie B. P. (1) za uzasadnione. Spełnione zostały bowiem warunki żądania wydania nieruchomości, określone w art. 222 § 1 kc. Powódka prawidłowo wykazała przysługujące jej prawo własności do nieruchomości oraz faktyczne pozbawienie jej władztwa nad częścią nieruchomości przez pozwanych, którzy mimo ustania łączącego ich z powódką stosunku prawnego i wezwania do wydania nieruchomości, obowiązku powyższego nie wykonali.

Pozwani twierdzili, że zajmowana przez nich część nieruchomości miała należeć do ojca M. P. (1) i I. P. (1) oraz że to rodzice ww. pozwanych remontowali budynek obory i czynili na niego nakłady. Fakty te nie zostały jednak w żaden sposób udowodnione. W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe okoliczności miały w niniejszej sprawie marginalne znaczenie, zwłaszcza że sami pozwani przyznali później, że wiedzieli, iż to B. P. (1) jest właścicielką nieruchomości. Również fakt wytoczenia przez pozwanych przeciwko B. P. (1) powództwa o zobowiązanie jej do przeniesienia własności przedmiotowej części nieruchomości na pozwanych za stosowną odpłatnością, może świadczyć o tym, że pozwani rzeczywiście nie uważali się za właścicieli tej części nieruchomości. Gdyby tak było, zgłosiliby bowiem roszczenie związane z istnieniem prawa własności bądź jego ustaleniem.

Z tych przyczyn, Sąd nakazał pozwany opuszczenie i opróżnienie zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego w (...) przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką i wydanie tego lokalu powódce B. P. (1).

Ponieważ roszczenie objęte pozwem dotyczyło wydania lokalu mieszkalnego, Sąd rozważał czy w niniejszej sprawie należy zastosować przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd uznał, że wobec stwierdzenia, że strony łączył stosunek prawny użyczenia, pozwanych należy traktować, jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy.

Art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 3 art. 14 tej ustawy 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 myśl art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. 1998, Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone w innym lokalu niż dotychczas używany - chyba, że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przepisów ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład 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 ustawy). W myśl art. 4 ustawy z 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2004.281.2783) przepisów art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), w brzmieniu nadanym mu tą ustawą nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy tj. 1 stycznia 2005 roku.

Stosunek prawny łączący powódkę z pozwany powstał w momencie, gdy zamieszkały one na nieruchomości wraz z rodzicami tj. od końca lat 90. XX wieku. Od tego czasu zgoda powódki na korzystanie przez nie z nieruchomości nie była odwołana aż do dnia 28 sierpnia 2013 roku, powódka nie żądała bowiem wydania lokalu mieszkalnego oraz zwrotu kluczy. Odnośnie L. R. (1), Sąd Rejonowy stwierdził, że stosunek prawny łączył go z powódką od 2008 roku, kiedy to sprowadził się na nieruchomość i kiedy ona wyraziła zgodę na jego zamieszkiwanie z I. P. (1). L. P. (1) jest małoletnia, urodziła się w (...) roku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż miał obowiązek zbadać istnienie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy, w stosunku do pozwanych I. P. (1), M. P. (1) i L. P. (1). Do L. R. (1) miał już bowiem zastosowanie art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Po przeanalizowaniu sytuacji rodzinnej i materialnej każdego z pozwanych, Sąd I instancji doszedł do wniosku, że tylko małoletniej L. P. (1) oraz sprawującej nad nią opiekę matce - I. P. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego w myśl ww. przepisów (art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy).

M. P. (1) nie jest osobą, o której mowa w art. 14 ust. 4 ustawy. Również jej sytuacja materialna oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu nie przemawiały za tym, aby stwierdzić uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę, zarabia ok. 2.200 zł netto miesięcznie, a z lokalu mieszkalnego w (...) korzysta naprzemiennie z pokojem wynajmowanym w W.. W ocenie Sądu Rejonowego, korzystanie to nie ma charakteru trwałego, ale raczej okazjonalny. W związku z powyższym brak podstaw, aby stwierdzić, że pozwana posiada uprawnienie do przyznania jej lokalu socjalnego.

L. R. (2) jest zatrudniony na podstawie umowy zlecenia i zarabia ok. 1.000 zł - 1.500 zł miesięcznie. W przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkuje na stałe wraz z I. P. (1) i L. P. (1). Do ww. pozwanego nie ma zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy. Nie zostały też, w ocenie Sądu, spełnione warunki, o których mowa w art. 14 ust. 3 ustawy co do posiadania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany korzystał co prawda na stałe z lokalu, ale zdaniem Sądu nie zaszła żadna szczególna sytuacja rodzinna i materialna, która uprawniała by L. R. (1) do przyznania mu prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Mimo, że L. R. (1) utworzył rodzinę z I. P. (1) i jej córką L., to związek nie został sformalizowany, a pozwany nie jest biologicznym ojcem L. P. (1) i nie przysposobił jej, nie jest więc jej opiekunem prawnym.

Z tych przyczyn, Sąd orzekł o uprawnieniu I. P. (1) i L. P. (1) do otrzymania lokalu socjalnego oraz o braku takiego uprawnienia przez pozwanych L. R. (1) i M. P. (1).

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu co czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec orzeczenia o przysługującym L. P. (1) i I. P. (1) prawie do lokalu socjalnego, Sąd - zgodnie z przytoczonym art. 14 ust. 6 ustawy - nakazał wstrzymanie w stosunku do nich wykonania orzeczonej eksmisji do czasu złożenia przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu, Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Apelację od wyroku złożyli pozwani, zaskarżając go w części, tj. w punktach I, III, V i zarzucili:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania w zakresie ustaleń odnośnie rzekomej wiedzy pozwanych o tym, iż nieruchomości nie należy do ich ojca, co miało bezpośredni wpływ na ustalenie stanu faktycznego sprawy,

- art. 233 § 1 kpc poprzez odmowę przypisania waloru wiarygodności dowodowi z przesłuchania strony L. R. (1) w zakresie zezwolenia przez A. P. (1) na zamieszkiwanie przez niego na terenie spornej nieruchomości, pomimo iż zeznanie to jest spójne i wzajemnie koreluje z zeznaniami pozostałych pozwanych, jak i świadka A. P. (1), co skutkowało ustaleniem wadliwego stanu faktycznego sprawy;

- art. 233 § 1 kpc poprzez odmowę przypisania waloru wiarygodności dowodowi z przesłuchania strony I. P. (1) w zakresie jej twierdzeń, że nie chciała się wyprowadzić, bo uważała, że przedmiotowa część siedliska należy do jej ojca A. P. (1), pomimo iż zeznanie to jest spójne i koreluje z zeznaniami pozostałych pozwanych, jak i świadka A. P. (1), co skutkowało ustaleniem wadliwego stanu faktycznego sprawy;

- art. 212 § 1 kpc poprzez zaniechanie przeprowadzenia obligatoryjnego informacyjnego przesłuchania stron, czego następstwem było niedążenie przez Sąd przez zadawanie pytań stronom, aby uzupełniły zgłoszone przez siebie twierdzenia i dowody na ich poparcie, co z kolei pozwoliłoby na zgodne z prawdą ustalenie podstawy faktycznej, dochodzonych przez nie praw, w konsekwencji czego doszło do błędu w ustaleniach faktycznych sprawy;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 5 kc poprzez niezastosowanie go w niniejszej sprawie,

- art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błędną jego wykładnię wyrażającą się w stwierdzeniu braku przesłanek do orzeczenia uprawnienia pozwanemu L. R. (1) do lokalu socjalnego.

W związku z powyższym pozwani wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie poprzez zmianę punktu III wyroku i orzeczenie, że L. R. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także wstrzymanie opróżnienia przez niego lokalu do czasu złożenia przez Gminę (...) ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy w całości akceptuje ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd I instancji, przyjmując je za własne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego. Pozwani stoją na stanowisku, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 kpc, tj. dokonał błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, czyli wadliwej oceny ich świadomości co do stanu prawnego zajmowanej przez nich części nieruchomości. Twierdzili, że byli przekonani, iż ta część siedliska stanowi własność ojca M. i I. siostr P. i dlatego na podstawie jego zezwolenia byli uprawnieni do korzystania z niej.

W myśl art. 233 § 1 kpc Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sprawdzeniem tego, czy Sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym zgodnie z art. 328 § 2 kpc winien się on m.in. wypowiedzieć, co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r. I CR 117/74 - LEX nr 7451).

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Aby zatem zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawić - jak to czynią pozwani - alternatywny stan faktyczny; należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazując, że jest ona wadliwa lub błędna (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99 - nie publ., wyrok SN z dnia 29 września 2002 r., II CKN 817/00 - nie publ., wyrok SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/96 - OSNC 2000/7-8/139, wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01 -nie publ.).

Sąd I instancji przedstawiając w uzasadnieniu stan faktyczny, wskazał na przyczyny, dla których odmówił wiary twierdzeniom L. R. (1) i I. P. (1). Zatem postawiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc okazał się całkowicie bezpodstawny.

Przede wszystkim jednak należy podkreślić, że okoliczność, o której mowa w apelacji, nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Niezależnie bowiem od tego, w którym momencie pozwani uzyskali wiedzę na temat tego, że korzystają z nieruchomości należącej do powódki, to faktem jest, że posiadają ją bez tytułu prawnego. Najpóźniej w dniu otrzymania wezwania do opuszczenia zajmowanego budynku, czyli w sierpniu – wrześniu 2013r., I. P. (1), M. P. (1), małoletnia L. P. (1) i L. R. (1) dowiedzieli się, że nieruchomość stanowi własność B. P. (3). Ponadto wraz z odpisem pozwu w dniu 13 listopada 2013r. otrzymali oni załącznik w postaci kopii umowy darowizny z 4 sierpnia 1997r., a mimo to, nadal nie zdecydowali się na opuszczenie nieruchomości.

Przechodząc do oceny kolejnego zarzutu naruszenia prawa procesowego, trzeba przyznać, że istotnie Sąd Rejonowy nie wysłuchał stron informacyjnie. Art. 212 § 1 kpc stanowi, że Sąd na rozprawie przez zadawanie pytań stronom dąży do tego, aby strony przytoczyły lub uzupełniły twierdzenia lub dowody na ich poparcie oraz udzieliły wyjaśnień koniecznych dla zgodnego z prawdą ustalenia podstawy faktycznej dochodzonych przez nie praw lub roszczeń. W ten sam sposób sąd dąży do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które są sporne. Istotne dla rozstrzygnięcia sporu w sprawie o wydanie nieruchomości okoliczności, czyli ustalenie, kto jest właścicielem oraz, czy władający dysponują tytułem prawnym do korzystania z cudzej nieruchomości, wynikają z dokumentów. Sąd prowadził postępowanie dowodowe w celu ustalenia, czy powódka skutecznie wypowiedziała umowę użyczenia oraz na okoliczność sytuacji osobistej każdego z pozwanych, by ocenić, czy zachodzą przesłanki do ustalenia prawa (lub jego braku) do lokalu socjalnego. Zatem brak informacyjnego wysłuchania nie wpłynął destrukcyjnie na sposób prowadzenia sprawy, skoro Sąd prawidłowo określił, czego dotyczy spór i w jakim kierunku powinno toczyć się postępowanie dowodowe. Dlatego też brak wysłuchania informacyjnego w tym wypadku, nie wpłynął na wynik sprawy, więc zarzut apelujących okazał się nieskuteczny.

Sąd I instancji nie naruszył również przepisów prawa materialnego.

W myśl art. 14 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014.150 – j.t.) 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. Sąd nie naruszył tego przepisu, wszak rozstrzygnął zarówno pozytywnie, jak i negatywnie o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Z uwagi na treść wniosków apelacyjnych, należy uznać, iż intencją skarżących mógł być zarzut naruszenia art. 14 ust. 4 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodnie z art. 14 ust. 7 cyt. ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Nieruchomość należąca do powódki nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego ani uprawnienie do używania z lokalu nie zostało nawiązane na podstawie stosunku prawnego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego. Jednocześnie przepisy przejściowe ustawy z 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.2004.281.2783) w art. 4 przewidują, że przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. Natomiast L. R. (1) wprowadził się do budynku wzniesionego na nieruchomości stanowiącej własność powódki w 2008r. Dlatego też Sąd nie miał obowiązku ustalenia, że pozwanemu L. R. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Niezależnie od tych uwag, trzeba zgodzić się z poglądem Sądu Rejonowego, iż sytuacja osobista i materialna pozwanego nie uzasadniałyby przyznania mu prawa do lokalu socjalnego.

Wbrew przekonaniu pozwanych, Sąd Rejonowy, ustalając, komu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, szczegółowo przedstawił swój tok rozumowania i właściwie ocenił sytuację osobistą każdego z nich.

Sąd I instancji nie naruszył również art. 5 kc. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Pojęcie zasad współżycia społecznego nie jest pojęciem zdefiniowanym w ustawie. Z uwzględnieniem, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Według wyroku Sądu Najwyższego z 23 maja 2013r. (IV CSK 660/12, Legalis), w art. 5 kc następuje w istocie odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym czy też zasad uczciwości obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy uznać, iż B. P. (1), jako właścicielka nieruchomości ma prawo do władania nią. Użyczenie, na podstawie którego jej krewni i L. R. (1) byli uprawnieni do korzystania z budynku, wygasło z dniem doręczenia im wezwania do jego opuszczenia z 28 sierpnia 2013r. Strony pozostają w silnym konflikcie, nie potrafią porozumieć się w kwestii utrzymania porządku i sposobu korzystania z siedliska. Pobudki, jakimi początkowo kierowała się właścicielka, zezwalając członkom rodziny na korzystanie z nieruchomości, przestały być już wystarczającym powodem do tego, by utrzymywać taki stan rzeczy. Sąd Rejonowy uwzględnił również położenie pozwanych I. P. (1) i L. P. (1), czemu dał wyraz stosując art. 14 ust. 4 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację, stosując art. 385 kpc.

O kosztach procesu za II instancję, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 180 zł, Sąd orzekł w stosunku do I. P. (1), M. P. (1) i L. R. (1) zgodnie z art. 98 § 1 kpc, a wobec L. P. (1) – w myśl art. 102 kpc. Pozwani nie ponoszą w tym wypadku odpowiedzialności solidarnej, więc Sąd obciążył ich w częściach, czyli po 45 zł (180 zł : 4). L. P. (1) jest małoletnia, nie ma własnych dochodów, pozostaje na utrzymaniu rodziców, dlatego Sąd uznał za słuszne nie obciążać jej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Wysokość stawki wynagrodzenia adwokackiego została ustalona na podstawie § 13 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 10 pkt. 1 (w brzmieniu obowiązującym od 1 sierpnia 2015r.) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.