

Sygn. akt I ACa 1065/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska
Sędziowie:	SSA Andrzej Szewczyk <b><i>SSA Anna Kowacz-Braun</i></b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko Z. K.

o wydanie i zapłatę

przy interwencji ubocznej po stronie powódki (...) Spółki z o.o.

w K.

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 maja 2012 r. sygn. akt I C 1557/04

***oddala apelację.***

Sygn. akt I ACa 1065/12

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 21 listopada 2012r.

Pozwem z dnia 17 czerwca 2004r. powódka L. K. wniosła m.in. o nakazanie pozwanym Z. K. i K. W. wydania lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku, położonym w K. przy ul. (...) na działce nr (...) obr.(...), dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącego własnością powódki oraz o nakazanie

pozwany opróżnienia i pozostawienia tego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, jak również o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przewidzianych.

Na uzasadnienie żądania powódka podała, że jest właścicielką lokalu objętego żądaniem, a pozwani lokal ten bezprawnie zajmują.

W toku postępowania powódka zbyła sporną nieruchomość lokalową na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K..

Podczas rozprawy w dniu 4 stycznia 2012r. pozwana Z. K. sprzeciwiła się wstąpieniu (...) sp. z o.o. w K. do postępowania w miejsce powódki.

Zawiadomiona w trybie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów Gmina Miejska K. interwencji ubocznej nie zgłosiła.

W piśmie z dnia 16 stycznia 2012r. (...) sp. z o.o. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powodowej, wnosząc o uwzględnienie powództwa o wydanie i o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta zwrotu kosztów postępowania.

Pozwana Z. K. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że jest ono sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany K. W. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania wskazując, że w spornym lokalu nie zamieszkuje.

Wyrokiem częściowym z dnia 9 maja 2012r. w sprawie sygn. akt I C (...) Sąd Okręgowy w Krakowie nakazał pozwanej Z. K. aby opróżniła z rzeczy, opuściła i wydała powódce L. K. lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w K., usytuowany na działce nr (...) obręb(...) (pkt I sentencji), w pozostałym zakresie powództwo o wydanie w stosunku do pozwanej Z. K. oddalając (pkt II sentencji) oraz oddalił w całości powództwo o wydanie w stosunku do pozwanego K. W. (pkt (...) sentencji) i orzekł, że pozwanej Z. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt(...)sentencji).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd I instancji:

Pozwana Z. K. włada lokalem mieszkalnym nr (...), położonym na (...) kondygnacji budynku nr (...) przy ul. (...) w K., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wyłącznie Z. K. posiada do tego lokalu klucze. W lokalu tym znajdują się rzeczy należące do Z. K. oraz dokumenty należące do Związku (...), które Z. K. kataloguje i opisuje. Z. K. w lokalu tym zamieszkuje sama.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na(...)kondygnacji budynku nr (...) przy ul. (...) w K. jest w chwili obecnej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Własność lokalu spółka ta nabyła od poprzednio ujawnionej w księdze wieczystej właścicielki – powódki L. K. na mocy umowy sprzedaży z dnia 30 stycznia(...)

Powódka L. K. nabyła przedmiotową nieruchomość w drodze spadkobrania i została ujawniona w księdze wieczystej Nr (...) jako właścicielka lokalu nr (...) przy ul. (...) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 marca (...) wydanego w sprawie I Ns (...)którym stwierdzono, że spadek po R. K., synu S. i M., zmarłym dnia 19 października(...) w K. nabyła na mocy testamentu z dnia 2 sierpnia(...)L. K. w całości wprost.

Wniosek Z. K. o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po R. K. został prawomocnie oddalony.

Również wniosek Z. K. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na (...) kondygnacji budynku nr (...) przy ul. (...) w K. został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 1 października 2010r.

Pozwana Z. K. jest właścicielką lokalu nr (...), położonego na parterze budynku znajdującego się na dz.(...)obr.(...) przy ul. (...). Z lokalu tego ostatni lokator kwaterunkowy wyprowadził się około roku 1986 lub 1987. Lokal ten składa się z (...) pokoi, kuchni i łazienki. W lokalu tym jest zameldowana i mieszkała w nim do śmierci R. K..

Z. K. uzyskuje emeryturę w kwocie 1000 zł, jednakże wskutek egzekucji komorniczej otrzymuje realnie kwotę około 700 zł. Wynagrodzenie otrzymywane z tytułu pełnienia funkcji dyrektora muzeum przeznacza na ogrzewanie domu.

Pozwany K. W. mieszka w budynku przy Alei (...) w K., nie posiada kluczy do lokalu nr (...) położonego na (...) kondygnacji budynku nr (...) przy ul. (...) w K., a jedynie odwiedza Z. K. w tym lokalu.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie w stosunku do pozwanej Z. K..

Argumentował Sąd I instancji, że 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. Powódka wykazała, że była właścicielką spornego lokalu w okresie od dnia 19 października 1998r. (tj. daty śmierci właściciela tego lokalu R. K.) do dnia 30 stycznia 2006r. (tj. daty zbycia lokalu (...) sp. z o.o. w K.). Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów pozwanej Z. K., dotyczących następstwa prawnego po R. K. oraz zasiedzenia przez pozwaną własności spornego lokalu, wskazując, że zostały już prawomocnie negatywnie rozstrzygnięte, zaś orzeczenia w tym przedmiocie są prawomocne i wiążą sąd w niniejszym postępowaniu. W konsekwencji przyjął Sąd, że powódce służyła czynna legitymacja do wytoczenia powództwa z art. 222 § 1 k.c., a do utraty tej legitymacji w niniejszym procesie nie prowadzi fakt zbycia nieruchomości w toku niniejszej sprawy, gdyż zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej.

Sąd I instancji wskazał, że pozwana Z. K. jest biernie legitymowana w niniejszej sprawie, albowiem włada faktycznie spornym lokalem, nie dysponując skutecznym wobec powódki tytułem prawnym do zajmowania tego lokalu.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwaną zarzutu, że dochodzenie przez powódkę roszczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd I instancji argumentował, że wieloletnie zamieszkiwania przez pozwaną w lokalu, nawet jeżeli rzeczywiście miałyby miejsce, samo w sobie nie oznacza, że pozwana powinna mieć możliwość zamieszkiwania w nim nadal, skoro żadnego tytułu prawnego do lokalu nie ma. Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwanej przysługuje przez nikogo nie kwestionowane uprawnienie do lokalu usytuowanego w tym samym budynku, a zatem nie można twierdzić, że wskutek uwzględnienia powództwa zostanie pozbawiona możliwości zamieszkiwania w domu rodzinnym. Stan zdrowia pozwanej również nie przemawia przeciwko możliwości uwzględnienia powództwa, skoro powódka w wyniku uwzględnienia powództwa nie utraci całkowicie możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Powoływanie się przez powódkę na brak interesu w dochodzeniu powództwa uznał Sąd I instancji za chybione, gdyż w wypadku powództwa o świadczenie wierzyciel nie ma obowiązku wykazywać swojego interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia.

W konsekwencji uznał Sąd Okręgowy, że powództwo o nakazanie pozwanej wydania, opróżnienia i opuszczenia spornego lokalu podlegać musiało uwzględnieniu. Oddaleniu jako bezprzedmiotowe podlegało jedynie żądanie, aby wydała ten lokal wolny od osób, gdyż poza pozwaną w spornym lokalu nikt nie zamieszkuje.

Sąd I instancji oddalił powództwo w stosunku do pozwanego K. W., wskazując, że odpis pozwu został pozwanemu doręczony dopiero w dniu 7 marca 2012r., a zatem w okresie, w którym powódce nie przysługiwało już prawo własności spornego lokalu, co powoduje, że uregulowanie zawarte w art. 192 pkt 3 k.p.c. nie ma w stosunku do pozwanego K. W. zastosowania. Wstąpienie zaś podmiotu legitymowanego obecnie do wytoczenia powództwa – (...) sp. z o.o. w K. – nie nastąpiło skutecznie, gdyż pozwana Z. K. sprzeciwiła się temu na rozprawie w dniu 4 stycznia 2012r. W konsekwencji powództwo w części, w jakiej dotyczyło pozwanego K. W. Sąd Okręgowy oddalił z uwagi na brak czynnej legitymacji

procesowej po stronie powódki, a także wobec braku podstaw do przyjęcia, by pozwany na chwilę zamknięcia rozprawy władał spornym lokalem.

Zgodnie z obowiązkiem przewidzianym w art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów Sąd I instancji zbadał z urzędu podstawy do przyznania lokalu socjalnego pozwanej Z. K., uznając, że w stosunku do pozwanej zachodzi negatywna przesłanka orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego, albowiem pozwana ma możliwość zamieszkania w należącym do niej lokalu nr (...), znajdującym się na parterze budynku przy ul. (...). Sąd Okręgowy argumentował, że pozwana nie wykazała, aby stan tego lokalu był tego rodzaju, aby nie mogła ona w tym lokalu faktycznie zamieszkać, nawet zaś gdyby lokal ten rzeczywiście znajdował się w złym stanie, to pozwana powinna ten lokal na swoje potrzeby przynajmniej w niezbędnej części wyremontować.

Powyższe orzeczenie w zakresie pkt I zaskarżyła pozwana Z. K., zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i 227 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd niektórych dowodów lub ich błędną interpretację, nadto naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie, w jakim Sąd pierwszej instancji nie wskazał w sposób wyczerpujący faktów, które uznał za udowodnione i dowodów na których się oparł, a w konsekwencji obrazę przepisu art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. przez przyjęcie, że oparcie się pozwanej na zarzucie sprzeczności roszczenia powódki z zasadami współżycia społecznego jest bezzasadne.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez oddalenie powództwa o wydanie lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w K., usytuowanego na działce nr (...) obręb (...) w stosunku do Z. K., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Pozwana, kwestionując zaskarżone orzeczenie, sformułowała zarówno zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, jak i przepisów procedury. W tej sytuacji w pierwszej kolejności wymaga rozważenia zarzut naruszenia przepisów procesowych, bowiem zarzuty naruszenia prawa materialnego mogą być właściwie ocenione tylko na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Należy zaznaczyć, że ustalenia faktyczne, posiadające znaczenie dla oceny wyroku i zarazem apelacji, są niekwestionowane.

Naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. skarżąca upatruje w przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów, polegającej na uznaniu, że podniesiony przez pozwaną zarzut sprzeczności roszczenia powódki z zasadami współżycia społecznego jest bezzasadny. Wbrew treści powołanego art. 233 § 1 k.p.c., ani samo sformułowanie zarzutów, ani ich uzasadnienie, nie wskazują w istocie na uchybienie przez Sąd pierwszej instancji zasadzie swobodnej oceny dowodów wyrażonej w powołanym przepisie. Przypomnieć należy, iż wskazany przepis reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Prawidłowe zarzucenie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Skarżąca tymczasem żadnych twierdzeń w tym zakresie nie podnosi, a zarzuty apelacji - przy niespornym de facto stanie faktycznym sprawy - sprowadzają się do zakwestionowania dokonanej przez Sąd I instancji oceny, że występując na drogę procesu cywilnego powódka nie czyniła ze swego prawa własności użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. wobec braku podstaw do przyjęcia, by Sąd I instancji postąpił wbrew dyspozycji powołanego jako podstawa zaskarżenia przepisu, zwłaszcza że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Nietrafność zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego powoduje, że Sąd Apelacyjny, uznając ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji za niewadliwe, przyjął je za własne, czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Przechodząc do oceny zarzutów, które wymierzone są w sposób zastosowania norm prawa materialnego, uznać należało, że także i one nie zasługują na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie nie jest kwestionowane, że powódka L. K. w dacie wytoczenia powództwa była właścicielką spornego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w K., zatem przysługiwały jej wszelkie uprawnienia związane z własnością, włącznie z roszczeniem o wydanie rzeczy (*rei vindicatio*), określonym w art. 222 § 1 k.c. Z istoty własności jako prawa podmiotowego i to o charakterze bezwzględny wynika, że na innych podmiotach, w tym na pozwanej, spoczywał bierny obowiązek nie przeszkadzania właścicielowi w wykonywaniu jego prawa (*pati*).

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

Nie może bowiem budzić wątpliwości to, że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa własności. Domniemywa się bowiem, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 czerwca 1948r., C Prez. 114/48, OSN 1948, nr 3, poz. 61 oraz orzeczenia SN: z dnia 18 lipca 1965r., III CR 147/65, OSPiKA 1966, nr 4, poz. 93; z dnia 7 grudnia 1965r., III CR 278/65, OSNCP 1966, nr 7-8 poz. 130; z dnia 26 października 2000r., II CKN 956/99, OSP 2003, nr 3, poz. 35; z dnia 26 lutego 2002r., I CKN 305/02, LEX nr 53924). Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c.

Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało dowiedzione naruszenie konkretnych zasad współzycia społecznego przez powódkę, w konsekwencji czego nie można jej było postawić zarzutu nadużycia prawa.

W orzecznictwie na gruncie art. 5 k.c. wypracowano stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, Lex nr 82293). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., zwłaszcza wobec wprowadzonej przez ustawodawcę

regulacji art. 320 k.p.c., który w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. Stanowisku takiemu Sąd Najwyższy dał wyraz m.in. w orzeczeniu z dnia 27 maja 1999r. II CKN 337/98, w którym stwierdził, że zasady współżycia społecznego działając na rzecz osób zajmujących bez tytułu prawnego znajdujący się na nieruchomości budynek nie uzasadniają - także w okolicznościach przemawiających za zapewnieniem tym osobom jak najdalej idącej ochrony - trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku (podobnie orzeczenie SN z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, niepubl. orzeczenie SN z dnia 3 października 2000r., I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43).

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

Trafnie wskazał Sąd I instancji, że fakt długoletniego zamieszkiwania przez pozwaną w spornej nieruchomości nie usprawiedliwia traktowania żądania wydania jej właścicielowi jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Podnoszona przez skarżącą okoliczność świadczy, że pozwana przez wiele lat nie respektowała uprawnień właścicielskich powódki, uniemożliwiając jej korzystanie ze swego prawa własności zgodnie z jego gospodarczo-społecznym przeznaczeniem. Nie zachodzą podstawy, by ten stan bezprawny w dalszym ciągu utrzymywać, skoro mimo powołania się przez pozwaną na długotrwałość władania sporną nieruchomością, nie nabyła ona prawa własności w drodze zasiedzenia. Także okoliczność ponoszenia przez skarżącą nakładów na sporną nieruchomość nie może zniweczyć uprawnienia właściciela do wydania mu przedmiotu swej własności, gdyż interes podmiotu, dokonującego nakładów na cudzą rzecz, regulują stosowne przepisy, odnoszące się do rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy.

Pozwana nie może także upatrywać sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego w okoliczności, że w chwili obecnej powódka nie jest już właścicielką spornego lokalu wskutek jego zbycia na rzecz spółki (...) sp. z o.o. Zaznaczenia bowiem wymaga, że jedynie wskutek stanowiska procesowego pozwanej, aktualny właściciel nieruchomości nie wstąpił do niniejszego procesu. Na gruncie art. 192 pkt 3 k.p.c. sytuację powódki należy oceniać zatem tak, jakby w dalszym ciągu była uprawniona do żądania ochrony swych praw właścicielskich w niniejszym procesie.

Podstawy do oddalenia żądania nie stanowią powoływane przez pozwaną relacje rodzinne i zaszłości pomiędzy skarżącą a poprzednimi właścicielami nieruchomości, w tym okoliczność pozostawienia spornego lokalu w dyspozycji pozwanej jeszcze w roku(...) przez poprzedniego właściciela nieruchomości – brata pozwanej R. K.. Nie zachodzą bowiem podstawy do przyjęcia, by te relacje rodzinne rzutowały na uprawnienia właścicielskie powódki, a także obecnego właściciela – (...) sp. z o.o.

Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że zarzutu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego nie uzasadnia okoliczność, że stanowiący własność pozwanej lokal, położony na parterze w tym samym budynku, co lokal, którego wydania pozwana odmawia, znajduje się w złym stanie technicznym. Wskazywany przez pozwaną zły stan lokalu, zły stan instalacji elektrycznej, brak dostępu do innych mediów oraz brak bieżącej wody pitnej, jak wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego (k. 420-433) dotyczy stanu całego budynku mieszkalnego, położonego na posesji przy ul. (...) w K.. W tej sytuacji, skoro pozwana włada tytułem prawnym do lokalu położonego na parterze budynku, w konsekwencji czego nie zachodzi obawa, że jej potrzeby mieszkalne nie zostaną zaspokojone, trudno uznać zasadność żądania oddalenia powództwa na zasadzie art. 5 k.c. Na marginesie zauważyć należy, że lokal usytuowany na parterze budynku, jak wynika z oświadczenia majątkowego pozwanej (k. 260), jest przez pozwaną wykorzystywany jako pracownia dyrektora muzeum. Okoliczność zaś, że pozwana wykorzystuje własny lokal mieszkalny na inne cele, nie uzasadnia wniosku, by zasady słuszności przemawiały za przyjęciem, że winna ona utrzymać się przy posiadaniu

innego lokalu, do którego nie przysługuje jej żaden tytuł prawny. W tej sytuacji dążenie pozwanej do utrzymania się we władaniu obu lokali mieszkalnych nie zasługuje na udzielenie ochrony.

Z powyższych względów argumenty autora apelacji, które zmierzały do wykazania, że pozwana jako osoba zajmująca nieruchomością lokalową bez tytułu prawnego powinna otrzymać trwałą ochronę na podstawie art. 5 k.c. nie mogły odnieść skutku.

W świetle powyższego, wobec braku podstaw do zmiany bądź uchylenia zaskarżonego wyroku częściowego, orzeczono jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c.