Sygn. akt II Ca 46/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa ***B. Ł. (1)***

przeciwko ***L. Ł. (1)***

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 19 listopada 2012 r., sygn. akt I C 72/11

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uzasadnienie wyroku z dnia 6 września 2013 r.:

Powódka B. Ł. (2) wniosła o nakazanie pozwanemu L. Ł. (2) opróżnienia pomieszczenia znajdującego się w oborze położonej na terenie nieruchomości powódki w D., stanowiącej działkę gruntu nr (...), posiadającej księgę wieczystą kw. nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczeciński Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Pozwany L. Ł. (2) wniósł o oddanie powództwa. wskazując, iż jest uprawniony do zamieszkiwania na spornej nieruchomości, albowiem nieruchomość należała wcześniej do jego rodziców, z którymi zamieszkiwał.

Gmina D. została zawiadomiona o toczącym się postępowaniu i oświadczyła, iż nie wstępuje do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

Wyrokiem z dnia 19 listopad 2012 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim oddalił powództwo B. Ł. (1) (punkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz adwokata J. B. kwotę 442,80 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (punkt II). Ponadto nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim kwotę 27,30zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III).

Powyższe orzeczenie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Umową z dnia 9 czerwca 1979 roku K. Ł. (1) i K. Ł. (2) przenieśli własność gospodarstwa rolnego, składającego się z działek geodezyjnych nr (...) o powierzchni 2,92 ha na rzecz swojego syna J. Ł. i jego małżonki B. Ł. (1). W § 11 umowy ustalono, iż K. i K. Ł. (1) mają prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia swoich potrzeb i swojej rodziny. Sposób korzystania z lokalu mieszkalnego zaznaczono kolorem czerwonym na szkicu sytuacyjnym budynku, który stanowił załącznik do umowy. Uprawnienie do zamieszkiwania na rzecz K. i K. Ł. (1) nie zostało wpisane do księgi wieczystej Kw Nr (...). W momencie przekazania nieruchomości na rzecz J. i B. Ł. (1) na nieruchomości zamieszkiwał pozwany L. Ł. (1) – syn K. i K. Ł. (1). W 1982 roku dom mieszkalny zawalił się. Na starych fundamentach J. i B. Ł. (1) zaczęli budować nowy dom. W tym czasie K. i K. Ł. (1) wraz ze swoim synem L. – pozwanym, przenieśli się do obory i tam zamieszkali. W czasie budowy nowego domu pozwany nie pomagał bratu i bratowej. Po wybudowaniu nowego domu ojciec pozwanego K. Ł. (1) z uwagi na nieporozumienia z pozwanym przeniósł się do niego i zamieszkał wraz ze swoim synem J. i synową B. - powódką. Matka pozwanego K. Ł. (2) pozostała z pozwanym i do swojej śmierci mieszkała z pozwanym w oborze. Ojciec pozwanego zmarł 1985 roku a matka w 1990 roku. W okresie od 2001 do 2006 roku pozwany nie mieszkał w spornej oborze, w tym czasie mieszkał ze swoja konkubiną. 9 listopada 1997 roku zmarł J. Ł.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona B. Ł. (1) w udziale ¼ części oraz dzieci: P. Ł. (1), P. Ł. (2), M. Ł., A. Ł. w udziale 3/16 części. Udział w gospodarstwie rolnym położonym w D. o powierzchni 11,46 ha obejmujący działki o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste kw. Nr (...), (...) na podstawie ustawy nabyli: żona B. Ł. (1), P. Ł. (2), M. Ł., A. Ł. w udziałach po ¼ części. W dniu 13 lipca 2002 roku zmarła córka J. Ł. i B. Ł. (1) A. Ł.. Spadkobiercami po niej na podstawie ustawy nabyli: matka B. Ł. (1) w udziale 3/8 części oraz rodzeństwo: P. Ł. (1), P. Ł. (2), M. Ł. w udziale po 5/24 części. Stosunki między powódką a pozwanym są złe, pozwany do powódki odnosi się lekceważąco zarzucając, że nieruchomość stanowi jego własność albowiem on nie zrzekał się swojego prawa do nieruchomości. Jego stosunki z pozostałymi współwłaścicielami spornej nieruchomości również są złe, często dochodzi do kłótni. Stodoła, w której mieszka pozwany jest w złym stanie technicznym, jej część uległa zawaleniu, nie ma podłączonej bieżącej wody ani prądu. Stodołę oświetla lampa naftowa. Pozwany nieczystości wylewa na podwórku. Pozwany nie płaci czynszu. Pozwany dokarmia koty na całej nieruchomości objętą kw. Nr (...), z powodu czego są awantury. Księga wieczysta Kw. Nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. jest prowadzona dla nieruchomości zabudowanej, składającej się z działek geodezyjnych nr (...) o obszarze 4,0708 ha. Działki geodezyjne nr (...), dla których jest prowadzona księga wieczysta Kw. Nr (...) są niezabudowane. Działka geodezyjna nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw. Nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami produkcyjno, usługowo, gospodarczymi dla rolnictwa. Pozwany utrzymuje się w chwili obecnie z emerytury w kwocie około 1500 zł miesięcznie.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo było bezzasadne. Sąd zaznaczył, iż w niniejszej sprawie bezsporne jest, że współwłaścicielką nieruchomości w postaci działki geodezyjnej nr (...), położonej w D. jest powódka B. Ł. (2). D. nr (...) stanowi grunty orne niezabudowane. Powódka nabyła udział w nieruchomości w ramach przekazania gospodarstwa przez teściów na jej rzecz i jej małżonka J. Ł. oraz na podstawie spadkobrania po mężu. Udział powódki w nieruchomości wynosi 23/32 części a pozostałych współwłaścicieli M. W. (poprzednio Ł.), P. Ł. (2), P. Ł. (1) wynosi po 3/32 części. Z umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 9 czerwca 1979 roku wynika, iż rodzice pozwanego przekazali gospodarstwo rolne na rzecz powódki i jej małżonka a swojego syna J. Ł.. Na podstawie tej umowy B. i J. Ł. stali się właścicielami nieruchomości objętej kw. Nr (...) działek geodezyjnych nr (...). Rodzice J. Ł. mieli prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszalnego w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia swoich potrzeb i swojej rodziny. Sąd I instancji mając na uwadze przepis art. 209 k.c. zwrócił uwagę, że współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich i dlatego może żądać wydania

rzeczy wspólnej do własnych rąk, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie. Sąd wskazał, iż w niniejszej sprawie bezsporne jest, że: powódka jest współwłaścicielką spornej nieruchomości od 1979 roku; pozwany zamieszkuje w oborze stanowiącej własność powódki; pozwany mieszkał w tej oborze od czasu kiedy zamieszkali tam jego rodzice, z przerwą od 2001 do 2006 roku; teściowie powódki a rodzice pozwanego mieli bezpłatne prawo zamieszkiwania w domu mieszkalnym w rozmiarze niezbędnym dla zaspokojenia swoich potrzeb i swojej rodziny; pozwany po zburzeniu domu i wybudowaniu na starych fundamentach nowego domu nigdy w nim nie zamieszkał. Sąd zaznaczył, iż rozważenia wymaga, czy pozwanemu przysługuje skuteczne w stosunku do powódki uprawnienie do władania oborą, a ponadto czy na działce nr (...) znajduje się obora, której opróżnienia i wydania zgodnie z pozwem żąda powódka. Sąd mając na względzie przepis art. 6 k.c., art. 227 k.p.c. wskazał, iż to na B. Ł. (1) spoczywał obowiązek udowodnienia, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki prawo do władania powyższą częścią nieruchomości. W ocenie Sądu strona powodowa fakty te udowodniła, załączając do pozwu odpis z księgi wieczystej dotyczącej spornej nieruchomości oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. Ł. i Anie Ł., a działanie pozwanego w toku postępowania ograniczyło się w zasadzie do zaprzeczenia twierdzeniom pozwu, poprzez wskazanie, iż jest on właścicielem nieruchomości albowiem niczego nie zrzekał się, poza tym mieszkał on na spornej nieruchomości ze swoimi rodzicami. Zdaniem Sądu pozwany nie wykazał, aby był właścicielem czy współwłaścicielem nieruchomości a fakt zamieszkiwania pozwanego w oborze wraz ze swoimi rodzicami nie był negowany przez powódkę. Sąd stwierdził, że z powyższego wynika, iż powódka wraz ze swoimi dziećmi są współwłaścicielami spornej nieruchomości, zaś pozwany zajmuje oborę bez żadnego tytułu prawnego. Zdaniem Sądu sam fakt zamieszkiwania pozwanego w oborze z rodzicami, którym przysługiwało bezpłatne prawo zamieszkiwania w budynku mieszkalnym w rozmiarze niezbędnym dla swoich potrzeb i swojej rodziny nie przesądza o tym, że ma on prawo do zamieszkiwania w oborze. Po pierwsze obora nie jest budynkiem mieszkalnym, po drugie budynek mieszkalny, którego dotyczy zapis w umowie nie istnieje, na jego fundamentach został wybudowany nowy budynek, po trzecie pozwany od czasu postawienia nowego budynku mieszkalnego nigdy w nim nie mieszkał. Tym samym powód nie ma legitymacji do zajmowania budynku obory. Jednak aby powództwo mogło zostać uwzględnione, a w późniejszym okresie wyrok wyegzekwowany Sąd zaznaczył, iż należało ustalić czy na działce geodezyjnej nr (...) znajduje się budynek obory. Sąd stwierdził, iż z dokumentów geodezyjnych wynika, że na działce nr (...) nie znajduje się żaden budynek, budynki gospodarcze dla rolnictwa znajdują się na sąsiedniej działce nr (...) wraz z budynkiem mieszkalnym. Tym samym w ocenie Sądu powództwo nie mogło zostać uwzględnione albowiem powódka zażądała opuszczenia i wydania obory, która znajduje się na działce geodezyjnej nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw. Nr (...) a na działce nr (...) jak powyżej wskazano nie ma żadnych budynków. Sąd Rejonowy podniósł, że nie może zmieniać roszczenia pozwu i wskazywać, iż obora, której dotyczy pozew znajduje się na innej działce geodezyjnej. Z tego względu Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt I sentencji wyroku. Sąd mając na uwadze przepis art. 98 § 1 k.p.c. oraz, że w rozpoznawanej sprawie żądanie pozwu zostało oddalone w całości, uznał że strona powodowa przegrała sprawę w całości i ma ona obowiązek zwrócić wszystkie poniesione przez koszty procesu. Sąd mając na względzie § 19, § 21, § 10 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) wskazał, iż w niniejszej sprawie adwokat J. B. został ustanowiony pełnomocnikiem z urzędu pozwanego L. Ł. (1) i biorąc pod uwagę, że koszty zastępstwa procesowego nie zostały opłacone przez pozwanego, kosztami tymi należało obciążyć powódkę. Koszty te Sąd ustalił na kwotę 442,80 zł. Z tego względu Sąd I instancji orzekł jak w punkcie II sentencji. W punkcie III Sąd orzekł o obciążeniu powódki kosztami jakie zostały wypłacone świadkowi M. W. – 27,30 zł z tytułu kosztów stawiennictwa do Sądu na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zm).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Strona skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła:

1) naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść wyroku tj.

-art. 187 § 1 ust. 1 w zw. z art. 212 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji zaniechanie przez Sąd I instancji dążenia do udzielenia przez strony wyjaśnień koniecznych do ustalenia przedmiotu sprawy, co skutkowało nieprawidłowym jego ustaleniem;

-art. 316 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegający na nie otwarciu zamkniętej rozprawy na nowo pomimo ujawnienia się - po zamknięciu rozprawy - okoliczności co do których Sąd powinien umożliwić stronie wypowiedzenie się;

2) nierozpoznanie istoty sprawy.

W związku z powyższymi zarzutami strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia pomieszczenia znajdującego się w oborze położonej na terenie nieruchomości powódki w D., stanowiącej działkę gruntu nr (...), posiadającej księgę wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w P. - i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy; zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwany zażądał oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki skutkowała rozstrzygnięciem o charakterze kasatoryjnym.

Przeprowadzając kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazuje, iż podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 18 marca 2010 r. (sygn. akt V CZ 10/10, LEX nr 784218): zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. powód powinien dokładnie określić żądanie, granicami którego związany jest rozpoznający sprawę sąd. Związanie granicami żądania nie oznacza jednak bezwzględnego związania samym sformułowaniem żądania, Sąd na każdym etapie powinien dbać o prawidłowe i dostatecznie szczegółowe i precyzyjne jego sformułowanie, a braki w tym zakresie uzupełniane są na żądanie przewodniczącego, w przypadku pozwu, w trybie art. 130 k.p.c., a w toku procesu w trybie art. 212 k.p.c. Tymczasem w rozpatrywanej sprawie Sąd Rejonowy pomimo obowiązku dbania na każdym etapie postępowania o prawidłowe sformułowanie żądania pozwu, tj. w tym w szczególności pozbawione pomyłek, uchybił temu. Z treści odpowiedzi Urzędu Gminy w D. na zobowiązanie Sądu z dnia 5 listopada 2012 r. wynika, iż oznaczona w pozwie działka gruntu nr (...), co do której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w P. jest działką niezabudowaną i stanowi grunty orne. Z kolei działka nr (...) objęta także wymienioną księgą wieczystą ma charakter zabudowany i znajduje się na niej budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze (k. 116). Zatem Sąd Rejonowy po zapoznaniu się z treścią tego pisma w okolicznościach tej sprawy, w tym przy niewątpliwym fakcie zamieszkiwania pozwanego w oborze na objętej wymienioną księgą wieczystą nieruchomości, a także sformułowanego przez powódkę żądania w postaci opróżnienia pomieszczenia znajdującego się w oborze na objętej wymienioną księgą wieczystą nieruchomości, winien w trybie art. 225 k.p.c. umożliwić powódce ustosunkowanie się do tego dowodu przeprowadzonego w trybie art. 224 § 2 k.p.c. w kontekście prawidłowości sformułowania żądania pozwu i umożliwić jej uzupełnienie ewentualnego braku. Jednakże Sąd I instancji dostrzegając możliwość sformułowania żądania pozwu w sposób nieprawidłowy w wyżej określony sposób nie procedował. W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji przyjmując, iż oznaczenie położenia objętej żądaniem powódki obory dotyczy faktycznie działki o numerze (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...), a nie działki o numerze (...) objętej tą samą księgą wieczystą - nie rozpoznał istoty sprawy.

Marginalnie tylko zauważyć należy, iż mimo potraktowania przez Sąd I instancji dokumentów pochodzących z rejestru gruntów (k. 117 - 123) jako dowodów w sprawie, zapisy protokołu rozprawy z dnia 5 listopada 2012 r. (k. 111v.) nie wskazują, aby dowód taki został przeprowadzony.

W ocenie Sądu odwoławczego wyżej omówiona nieprawidłowość w procedowaniu Sądu I instancji oraz kwestia, że w przypadku zasadności żądania powódki Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) zobligowany będzie dodatkowo do rozstrzygnięcia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego a w związku z tym poczynienia w tym zakresie po raz pierwszy ustaleń -przemawia za tym, iż celowym jest wydanie rozstrzygnięcia o charakterze kasatoryjnym.

Sąd Okręgowy miał przy tym na względzie wyrażone stanowisko w Komentarzu - Kodeks postępowania cywilnego, Tom II, wyd. II H. D. (red.), T. W. (1) (red.), J. I., G. J., I. K., G. M., P. P., D. Z. w myśl którego zgodnie z art. 386 § 4, sąd apelacyjny może zakończyć merytorycznie postępowanie, mimo że zaskarżony wyrok zapadł bez uprzedniego rozpoznania istoty sprawy. Decydując się na zakończenie postępowania, sąd drugiej instancji powinien jednak uwzględnić wymagania stawiane w tym zakresie przez Europejski Trybunał Praw Człowieka w swoim orzecznictwie w związku z art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, a także nasze standardy konstytucyjne dotyczące prawa do sądu oraz instancyjności postępowania (art. 78 i 176 ust. 1 Konstytucji RP; szerzej na ten temat T. W., Problematyka instancyjności postępowania sądowego w sprawach cywilnych (w:) (...) et U.. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego, W. 2005, s. 289 i n.). Zgodnie z art. 78 Konstytucji RP każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady oraz tryb zaskarżania określa ustawa. Stosownie do treści art. 176 ust. 1 Konstytucji RP postępowanie sądowe jest co najmniej dwuinstancyjne.

Z kolei Sąd Odwoławczy po lekturze dalszych wywodów zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w szczególności w kontekście prawa L. Ł. (1) do lokalu wskazuje, iż ze względu na ochronę jaką zapewnia ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) istotnym jest ustalenie czy pozwany posiada status lokatora. W tym zakresie przepis art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy stanowi, że lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przy tym Sąd Okręgowy podkreśla, iż uprawnienie do używania lokalu może także wynikać z umowy użyczenia, jak też wywodzić się ze stosunków rodzinnych. Z art. 2 ust. 1 pkt 4 wynika zaś, iż w rozumieniu ustawy za lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Natomiast nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Zatem w rozumieniu wymienionej ustawy nie jest istotne, czy dane pomieszczenie z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego jest pomieszczeniem mieszkalnym, lecz czy dane pomieszczenie służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W powyższym zakresie Sąd Okręgowy podziela aktualne również w odniesieniu do cytowanej ustawy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 24 października 2002 r. (sygn. akt I CKN 1074/00, LEX nr 74504) zgodnie z którym na gruncie art. 3 ust. 1 pkt 1 u.naj.lok. lokal samodzielny stanowiła już składająca się z wydzielonych trwałymi ścianami w obrębie budynku izba przeznaczona na stały pobyt ludzi, która wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służyła zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych - chociażby znajdowała się w mieszkaniu spółdzielczym składającym się z dwóch lub więcej izb. Lokatorem w ujęciu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.ochr.lok. jest nie tylko były najemca, ale także osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tak szeroka hipoteza tego przepisu daje podstawę do zaliczenia w poczet uprawnionych np. osoby zajmujące lokal na podstawie umowy użyczenia z konkubentem - członkiem spółdzielni mieszkaniowej - dysponującym spółdzielczym prawem do lokalu. Przy tym wymaga jeszcze zwrócić uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r. (sygn. akt III CZP 157/06, OSNC 2008/1/3, Biul.SN 2007/2/8), zgodnie z którą przepisy art. 1046 § 3-8 k.p.c. stosuje się w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie wyroku nakazującego wydanie altany posadowionej na

terenie rodzinnych ogrodów działkowych (ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, Dz.U. Nr 169, poz. 1419), w której dłużnik faktycznie zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż przekonujące jest zapatrywanie, że art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. kładzie nacisk na faktyczny sposób wykorzystywania lokalu, w oderwaniu od określonych standardów oraz jego przeznaczenia. Racją jest, że językowa wykładnia nie dostarcza w tym względzie jednoznacznych rezultatów (...), silniejszy jest zatem argument celowościowy. Sytuacja, w której fakt zamieszkiwania w lokalu pozbawionym np. ogrzewania, oświetlenia lub odbiegającym w inny sposób od standardów stawianych pomieszczeniom przeznaczonym na stały pobyt ludzi, wyłącza ochronę wynikającą z ustawy o ochronie praw lokatorów jest nie do przyjęcia ze względów aksjologicznych. Nie sposób uzasadnić, dlaczego osoba realizująca swoje potrzeby mieszkaniowe w pomieszczeniu, które odbiega od poziomu uznawanego za minimalny, miałaby z tego powodu być dodatkowo pozbawiona ochrony prawnej przysługującej osobom zamieszkującym w lokalach o standardzie wyższym. Argument ten zachowuje aktualność również w razie adaptacji pomieszczenia na cele mieszkalne, nawet gdyby adaptacja taka została przeprowadzona bez uzyskania prawem wymaganego pozwolenia właściwego organu. Jednocześnie Sąd Odwoławczy zwraca uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109, Wokanda 2002/5/1, Biul.SN 2001/11/14, Pr.Gosp. 2002/10/21, M.Prawn. 2002/3/101, M.Prawn. 2002/14/660) w myśl którego przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Rejonowego będzie uwzględnienie stanowiska powódki w kontekście prawidłowości sformułowanego żądania pozwu. Kolejno rzeczą Sądu będzie dokonanie wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji pozwoli na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Sąd Rejonowy przyjmując zaś, iż aktualnie pozwanemu nie przysługuje prawo do spornego pomieszczenia, które mógłby przeciwstawić prawu powódki, powinien rozważyć zagadnienie ochrony w stosunku do pozwanego jaką przewiduje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) w tym ustalenia czy na gruncie tej ustawy pozwanemu przysługuje status lokatora i czy zajmowane przez niego pomieszczenie na charakter lokalu. W tym kontekście stwierdzenie Sądu I instancji, iż „obora nie jest budynkiem mieszkalnym" nie jest adekwatne do wyartukułowanych wyżej poglądów orzeczniczych Sądu Najwyższego i standardów konstytucyjnych związanych z ochroną praw lokatorów i użytkowników (art. 76 Konstytucji RP). Przesłuchiwane w sprawie osoby w sposób zgodny podają, iż pozwany i jego rodzice w budynku tym zamieszkiwali od 1982 r., traktując ten obiekt jako swoje miejsce zamieszkania.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim do ponownego rozpoznania oraz na podstawie art. art. 108 § 2 k.p.c. pozostawił temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.