

Sygn. akt I C 426/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ostrowska - Liss

Protokolant sekretarz sądowy Monika Pietruszewska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko S. M. (1), P. M., S. M. (2), T. M.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym S. M. (1), P. M., S. M., T. M. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) i wydanie go powodowi J. M. W. (1)

II. ustala, że pozwanym S. M. (1), P. M., S. M., T. M., przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji w stosunku do nich do czasu złożenia im przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanych S. M. (1) i P. M. solidarnie na rzecz powoda J. W. kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 426/17

UZASADNIENIE

J. W. wniósł pozew przeciwko S. M. (1) i P. M. o nakazanie pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w klatce A budynku mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w P..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na mocy testamentu z dnia 27 lipca 2004 r. powód został powołany do całości spadku po swoim ojcu J. W.. W skład masy spadkowej weszła m.in. wskazana wyżej nieruchomość. Od chwili otwarcia spadku rzeczony lokal mieszkalny stanowi wyłączną własność powoda. Mimo to, lokal ten jest nieprzerwanie zamieszkiwany przez siostrę powoda S. M. (1) i jej rodzinę. Mieszkańcy lokalu przy ul. (...) w P. nie tylko zajmują go bez tytułu prawnego oraz odmawiają powodowi zapłaty jakiegokolwiek czynszu, ale nawet nie partycypują w kosztach eksploatacyjnych przedmiotowego lokalu. To powód musi opłacać podatek od nieruchomości, ubezpieczenie mieszkania oraz wszystkie rachunki za media. Wielokrotne wezwania do pokrywania kosztów utrzymania mieszkania nie przyniosły żadnego rezultatu. W tym stanie rzeczy powód zaczął wzywać siostrę i jej rodzinę do opróżnienia i

opuszczenia zajmowanego przez nich mieszkania. Jednak i te wezwania pozostały bez odpowiedzi. W tym stanie rzeczy powództwo stało się konieczne.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności wskazali, iż posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu, albowiem w testamencie z dnia 27 lipca 2004 r., na który powołuje się powód, spadkodawca nałożył na spadkobiercę polcenie przyjęcia na dożywotnie zamieszkiwanie jego córki – S. M. (1). Z mocy art. 301 K.c. służebność mieszkania rozciąga się natomiast na małżonka i małoletnie dzieci uprawnionej. W drugiej kolejności pozwani wskazali, iż nie jest prawdą, jakoby nie partycypowali w utrzymaniu zajmowanego lokalu mieszkalnego. S. M. (1) regularnie, w obecności brata D. W., przekazywała bowiem J. W. kwoty na opłaty za korzystanie z zajmowanego lokalu. W dalszej kolejności pozwani wskazali również, że żądanie powoda stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, albowiem sprzeciwia się ono całkowicie woli spadkodawcy i jest krzywdzące wobec siostry powoda, która nigdy nie wystąpiła wobec brata z żądaniem zapłaty zachowku, a zajmowany lokal mieszkalny należycie utrzymywała i remontowała.

W toku postępowania Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych małoletniego T. M. i S. M. (2), którzy również zamieszkują lokal przy ul. (...) w P.. Ponadto Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę P..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w klatce A budynku mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w P.. Właścicielem mieszkania powód stał się w wyniku spadkobrania po M. W. (1), ojcu powoda i pozwanej, który zmarł 6 lutego 2009 r. Powód nabył spadek po ojcu na podstawie testamentu notarialnego z dnia 27 lipca 2004 r., co stwierdzone zostało postanowieniem Sądu Rejonowego w Tczewie z dnia 20 października 2010 r. W treści tego testamentu M. W. (2) powołał do całości spadku powoda, „polecając mu przyjąć na dożywotnie zamieszkanie w tym lokalu mieszkalnym, córki S. M. (1).

Lokal nr (...), w którym zamieszkuje powód, oraz lokal nr (...) zajmowany przez pozwanych, stanowiły mieszkania służbowe odpowiednio powoda i jego ojca, a następnie pod koniec 1996 r. zostały wykupione odpowiednio przez powoda (lokal nr (...)) oraz M. W. (1) (lokal nr (...)) ze środków pozyskanych przez powoda z pożyczki, jaką otrzymał od Banku Spółdzielczego w S.. Powód po otrzymaniu środków z pożyczki bankowej, następnie pożyczył część tych środków ojcu. M. W. (1) zobowiązał się umową z 7 lutego 1997 r. do zwrotu pożyczonych środków powodowi, jednakże powyższego zobowiązania przed śmiercią nie wypełnił.

Pozwana S. M. (1) zamieszkiwała w lokalu nr (...) wraz z ojcem, M. W. (1), mężem P. M. i małoletnimi dziećmi T. M. (rocznik 2006) i S. M. (2) (rocznik 2009), i zamieszkuje tam wraz z dziećmi nieprzerwanie do tej pory. Pozwana opiekowała się ojcem, sprzątała w mieszkaniu. Po śmierci ojca pozwana dalej zamieszkiwała w lokalu nr (...) wraz ze swoją rodziną, a powód akceptował ten stan, w szczególności nie żądał od pozwanych zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Pozwani zapewniali powoda o zamiarze rychłego wyprowadzenia się z lokalu nr (...). Powód oczekiwał od pozwanych, aby opłacali koszty własnego utrzymania – ogrzewania lokalu, zużytej wody, prądu.

Z tytułu zamieszkiwania w lokalu pozwani nigdy nie uiszczali i dotychczas nie uiszczają na rzecz powoda jakichkolwiek opłat stanowiących wynagrodzenie za korzystanie z lokalu. W zakresie opłat za media pozwana do czasu zmiany dostarczania energii elektrycznej do lokalu polegającej na instalacji systemu na tzw. „kartę” przeprowadzonej z inicjatywy powoda, nie ponosiła kosztów zużytej energii elektrycznej, a koszty te ponosił powód. Do 2014 r. powód pokrywał również koszty ogrzewania lokalu nr (...) z centralnego pieca znajdujące się w piwnicy budynku przy ul. (...). Po odcięciu przez powoda ogrzewania centralnego do tego lokalu, mieszkanie zajmowane przez pozwanych ogrzewane jest częściowo ze znajdującego się w jednym z pomieszczeń pieca kaflowego. Do lipca 2014 r. powód uiszczal również koszty za zużywaną przez rodzinę pozwanej ciepłą wodę. Obecnie w lokalu pozwanej jest tylko zimna woda, a pozwana nie ponosi żadnych kosztów za jej używanie. Powód samodzielnie uiszcza podatek od nieruchomości zajmowanej przez pozwaną, jak też polisę ubezpieczeniową, jaką objęty jest przedmiotowy lokal. Powód nie uiszczal nigdy opłat za śmieci przypisanych do lokalu nr (...).

M. W. (1) w dniu 7 lutego 1997 r. sporządził własnoręcznie testament, którym powołał do dziedziczenia córkę S. M. (1). W treści testamentu wskazał, że zapisuje jej należące do niego drugie piętro budynku przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej zapisanej w księdze wieczystej Kw (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tczewie wraz z wyposażeniem mieszkania. W treści testamentu spadkodawca wskazał również, że w związku z otrzymaniem na wykup mieszkania środków pieniężnych uzyskanych od syna J. W., który środki te uzyskał z pożyczki otrzymanej z Banku Spółdzielczego w S., zobowiązuje córkę do dokonania zwrotu niespłaconej kwoty z umowy z dnia 7 lutego 1997 r., jaką zawarł z synem J. W., i zobowiązał ją do postępowania zgodnie ze wskazaną umową. Nadto spadkodawca zaznaczył, że testament jest nierozzerwalnie związany z umową, jaką zawarł z synem w dniu 7 lutego 1997 r.

D. ód: odpis zwykły z księgi wieczystej k. 12-13, testament k. 10, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 11, pismo z dnia 26 października 2016 r. k. 18-19, polisa k. 16, 17, decyzja z 3 lutego 2017 r. k. 14, upomnienie k. 15, testament k. 48, zeznania powoda 00:08:20-00:51:00 rozprawy z 13 października 2017 r. k. 61-62v, 00:02:33 – 00:14:30 rozprawy z dnia 17 października 2017 r. k. 64-64v i 01:24:58 – 02:01:00 rozprawy z 8 grudnia 2017 r. k. 77-77v, , zeznania świadka E. W. 02:43:26 – 03:17:00 rozprawy z z dnia 17 października 2017 r. k. 68-69, zeznania świadka B. W. 02:00:30 – 02:41:30 rozprawy z dnia 17 października 2017 r. k. 67-68, zeznania świadka R. W. (1) – 01:00:24 – 01:18:20 rozprawy z dnia 8 grudnia 2017 r. k. 76

W dniu 24 listopada 2011 r. pozwana złożyła oświadczenie, w którym stwierdziła, że jest jej wiadomym i ma pełną świadomość, że na kupno mieszkania przy ul. (...) w P., jej ojciec M. W. (1) potrzywał pieniądze od jej brata J., jak też wskazała, że jest jej wiadomym i potwierdza fakt, że jej brat J. na kupno mieszkania swojego jak i mieszkania ojca wziął pożyczkę w Banku Spółdzielczego w S.. Oświadczenie pozwana opatrzyła datą i czytelnym podpisem.

Nadto pozwana złożył w tym dniu oświadczenie zatytułowane (...), w którego treści wskazała, że zrzeka się prawa do dożywotniego mieszkania w lokalu nr (...) położonym w P. przy ul. (...) na rzecz swojego brata J., który przez jej ojca M. został powołany do całości spadku zgodnie z testamentem z dnia 27 lipca 2004 r. W oświadczeniu tym pozwana wpisała własnoręcznie swój numer dowodu osobistego, organ, który go wydał i opatrzyła je czytelnym podpisem i datą.

W dniu 24 listopada 2011 r. pozwana złożyła również oświadczenie zatytułowane: (...), w którego treści wskazała, że mając świadomość, że przysługujące jej zgodnie z testamentem jej ojca M. W. (1) prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w P. nie daje jej żadnych podstaw, by jej brat J. W. dostarczał jej na swój koszt wodę zimną i ciepłą, a także ogrzewał zajmowane przez nią pomieszczenia będące zgodnie z testamentem jego własnością. Pozwana wskazała również, że w związku z powyższym zobowiązuje się do comiesięcznego pokrywania opłat za zimną i ciepłą wodę oraz za ogrzewanie, nadto zobowiązuje się do spłaty zadłużenia za ww media od lutego 2009 r. do chwili złożenia oświadczenie, a wysokość tych kwot będzie na bieżąco konsultowała z bratem. Oświadczenie pozwana opatrzyła datą i czytelnym podpisem.

W tym samym dniu pozwana złożyła również czwarte oświadczenie, w którego treści wskazała, że pożyczkę zaciągniętą w dniu 29 maja 2008 r. w EuroBanku o numerze KGP (...) w wysokości 13340,45 zł przez jej ojca M. W. (1) została w całości wykorzystana przez nią i wydatkowana na potrzeby jej rodziny. Pozwana wskazała, że ponosi całkowitą odpowiedzialność i zobowiązuje się ją spłacić w całości wraz z odsetkami. W oświadczeniu tym pozwana własnoręcznie wpisała swoje dane: imię i nazwisko, numer dowodu i organ, który go wydał, numer umowy i wysokość pożyczki i opatrzyła je czytelnym podpisem i datą.

D. ód: oświadczenia z 24 listopada 2011 r. teczka w kopercie k. 60 – pierwsze, drugie, trzecie pismo w teczce oraz pismo po wezwaniu do zapłaty z dnia 24 sierpnia 2016 r., zeznania pozwanej 01:05:28 – 01:19:00 z rozprawy z 17 października 2017 r. k. 66, zeznania powoda 00:10:00-00:20:15 k. 61-61v, zeznania świadka B. W. 02:00:41 – 02:09:00 rozprawy z z 17 października 2017 r. k. 67

Pozwany P. M. czasowo, pod koniec 2011 r., opuścił żonę i dzieci, wyprowadzając się do domu rodzinnego w K., gdzie mieszkała jego chora matka i brat. Opuszczając żonę, pozostawił jej kwotę około 300 zł. Pozwany powrócił do mieszkania przy ul. (...) w P. w roku 2016 r. W czasie, gdy pozwany zostawił żonę, zajmowała się ona samodzielnie dwójką małych dzieci. Powód pomagał pozwanej w utrzymaniu – kupował jej żywność. W okresie, kiedy pozwana zamieszkiwała sama z dziećmi, nie pozostawała w stałym zatrudnieniu i w okresie od 2010 roku do lipca 2014 r, nie osiągała żadnych stałych dochodów, za wyjątkiem zasiłku rodzinne na dzieci. Dodatkowo pozwana dorywczo pracowała na targowisku dwa razy w tygodniu, uzyskując z tego tytułu po 50 zł za każdy dzień pracy, nadto pracowała w ogródku lub gospodarstwie u znajomej, za co otrzymywała żywność. Pozwana otrzymywała też nieregularne kwoty od swojego męża na poczet utrzymania dzieci. Pozwany, gdy zamieszkiwał u matki, utrzymywał się ze zbierania złomu, z czego uzyskiwał średni dochód dzienny w wysokości 30 zł. Z tych pieniędzy pozwany musiał się utrzymać, w czym pomagała mu również jego matka. Pozwany przysyłał pieniądze pozwanej przekazami pocztowymi. W okresie, kiedy pozwany zamieszkiwał w K., odwiedzał rodzinę nie częściej niż co 2 tygodnie, ale zdarzały się również między odwiedzinami trwające dłużej niż miesiąc. Częstotliwość odwiedzin uzależniona była od uzbierania przez pozwanego wystarczającej ilości pieniędzy, by przyjazd taki miał w jego odczuciu sens, tzn. wówczas, gdy mógł zostawić żonie kwotę 150-200 zł.

D. ód: zeznania pozwanego 01:26:54 – 01:52:30 rozprawy z dnia 17 października 2017 r. k. 66-66v, zeznania pozwanej 01:05:28 – 01:19:50 rozprawy z dnia 17 października 2017 r., k. 65v-66,

Pełnomocnik powoda wystosował do pozwanej pismo datowane na 26 października 2016 r., którym pozwana została wezwana do dobrowolnego opuszczenia lokalu i wydania go powodowi pod rygorem dochodzenia od pozwanej zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu przez wiele lat. Pozwana nie otrzymała tego wezwania.

D. ód: pismo z dnia 26 października 2016 r. k. 18-19, zeznania pozwanej na rozprawie 17.10.2017 r. 00:28:00, k. 64v)

Pozwany P. M. ocenia swój stan zdrowia jako bardzo dobry, choć ma od 2008 r. stwierdzoną nerwicę, leczy się również na kręgosłup. Nie posiada majątku, jeździ samochodami należącymi do jego aktualnych pracodawców. Obecnie jest zatrudniony nieformalnie w branży budowlanej, osiąga maksymalnie dochód 1.000 zł miesięcznie.

okoliczno ści bezsporne wynikające z twierdzeń pozwanego słuchanego informacyjnie na rozprawie w dniu 17 października 2017 r. od 01:26:54 – 01:53:00)

W lokalu nr (...) zameldowany jest również syna powoda, B. W., ale w lokalu tym faktycznie nie zamieszkuje.

O. ść niesporna

Powód wielokrotnie ustnie wzywał pozwaną po tym, jak pozwany P. M. wrócił do rodziny, do opuszczenia lokalu nr (...).

D. ód: zeznania powoda, zeznania świadka B. W. 02:37:51-02:41:30 rozprawy z 17 października 2017 r. k. 68, zeznania świadka A. D. 00:12:16 – 00:15:40 rozprawy z 8 grudnia 2017 r. k. 74v, zeznania świadka E. W. 00:02:43-02:56:00 rozprawy z 17 października 2017 r. k. 68v,

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony oraz zeznań świadków i samych stron. Strony nie podważały nawzajem złożonych przez siebie dokumentów co do ich autentyczności – tego, że oświadczenia w nich złożone pochodzą od osób, których podpisy znajdują się pod ich treścią.

W zakresie zeznań świadków Sąd uznał wiarygodnymi zeznania B. W., E. W., A. D. oraz R. W. (1), albowiem zeznania te były wewnętrznie spójne i wzajemnie korespondowały ze sobą co do wszystkich zasadniczych dla

rozstrzygnięcia kwestii, tj. co do okoliczności w jakich pozwana zamieszkiwała w lokalu nr po przed i śmierci ojca stron, nieuiszczania przez pozwanych żadnych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, nieopłacenia czynszu na rzecz powoda, kierowania przez powoda do pozwanych wielokrotnie żądania wyprowadzenia się z lokalu.

W konsekwencji za wiarygodne w pełni Sąd uznał w pełni spójne z powyższymi dowodami zeznania powoda. Nie zawierały one wewnętrznych sprzeczności, były logiczne, odpowiadały zasadom doświadczenia życiowego.

Konsekwentnie, Sąd co do zasady odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanej S. W.. Zeznania pozwanej były wewnętrznie sprzeczne, sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego w szczególności w zakresie rzekomego dokonywania przez nią płatności na rzecz powoda (co do okoliczności w jakich miała dokonywać zapłaty), sprzeczne również z zeznaniami pozwanego w zakresie kwot, jakie pozwana miała od pozwanego otrzymywać, a następnie uiszczać z nich kwoty czynszu na rzecz powoda.

Konsekwentnie, również z uwagi na sprzeczność z zasadami doświadczenia życiowego, na przymiot wiarygodności nie zasługiwały zeznania świadka D. W., które miały uwiarygodnić twierdzenia pozwanej co do uiszczenia na rzecz powoda czynszu z tytułu korzystania z lokalu. Podkreślić przy tym należy, że zeznań świadka nie potwierdziła świadek R. W. (2), jego żona. W ocenie Sądu, gdyby prawdą były twierdzenia świadka o udziale w dokonywaniu płatności przez pozwaną, to świadek R. W. (2) miałaby o powyższym wiedzę. Wykluczyć przy tym należy, aby świadek R. W. (2) zatajała swoją wiedzę co do tych okoliczności, gdyż sposób formułowania wypowiedzi przez świadka, w tym poddawanie ocenie pewnych faktów, świadczy o przychylności świadka dla pozwanej.

Wiarygodnymi Sąd uznał natomiast zeznania pozwanego P. M., albowiem nie były one wewnętrznie sprzeczne, pozostawały zasadniczo w zgodzie z zeznaniami powoda i pozostałych świadków, uznanych za wiarygodne.

W myśl 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. Przepis powyższy stanowi pochodną istoty prawa własności właściciel określonej art. 140 kc, zgodnie z którym właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać. Wszelkie naruszenia powyższych przymiotów właściciela, uprawniają go do wystąpienia ze stosownymi roszczeniami przeciwko naruszającemu jego własność.

Z mocy art. 140 K.c. właścicielowi przysługuje uprawnienie do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, a zatem aby osoby trzecie mogły korzystać z przedmiotu jego własności muszą dysponować skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą. Na wypadek sytuacji, w której właściciel wyzbyty jest władania rzeczą przez osobę, której stosowny tytuł do rzeczy nie przysługuje, dla przywrócenia stanu zgodnego z prawem, jest on uprawniony do skorzystania z roszczenia windykacyjnego określonego w art. 222 § 1 kc.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że przesłankami roszczenia windykacyjnego są: własność podmiotu podnoszącego roszczenie i faktyczne władanie rzeczą przez osobą nie posiadającą skutecznego względem właściciela uprawnienia do tego władania.

Na gruncie niniejszego postępowania bezspornym jest to, że mieszkanie przy ul. (...) w P. należy do J. W., jak też to, że lokal ten jest zamieszkiwany przez S. M. (1), P. M., W. M. (1) i W. M. (2). Spornym między stronami było natomiast jest to, czy pozwani zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, czy też tytuł taki posiadają.

Analiza materiału dowodowego w sprawie prowadzi dla Sądu do niewątpliwego wniosku, że S. M. (1) i jej rodzinie nie przysługuje żadne skuteczne prawo, które mogłoby przeciwstawić się prawu własności powoda. Jakkolwiek bowiem pozwani posiadali tytuł prawny do mieszkania na podstawie umowy użyczenia, to tytuł ten, wskutek dokonanej przez powoda wypowiedzenia, utracili.

Wskazać należy, że pozwana S. M. (1) zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego z pozwanym P. M., a następnie wraz z mężem P. M., bezpłatnie, na zasadzie dorozumienia zawartej z ojcem umowy użyczenia z właścicielem lokalu – ojcem powoda i pozwanej – M. W. (1). Po śmierci ojca w dniu 6 lutego 2009 r. pozwana pozostała w lokalu. Na mocy postanowienia z 20 października 2010 r., właścicielem przedmiotowego mieszkania stał się powód, J. W. jako spadkobierca M. W. (1). Powód, jako następca prawny swego ojca, niewątpliwie zaakceptował zamieszkiwanie pozwanej w lokalu należącym do spadku. Nie zażądał bowiem od pozwanej wyprowadzenia się z niego po potwierdzeniu swojego tytułu własności postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 20 października 2010 r., ale pozwolił jej w dalszym ciągu zamieszkiwać w lokalu, wymagając jedynie od niej opłacania rachunków za eksploatację lokalu. Tym samym stwierdzić należy, że powoda z pozwaną łączyła umowa użyczenia, stanowiącą nieprzerwaną kontynuację użyczenia łączącego pozwanych i ich ojca, M. W. (1).

Sąd, formułując powyższy wniosek, uwzględnił twierdzenia powoda, co do tego, że nigdy nie pozwolił pozwanej mieszkać w tym lokalu, jednakże zważył jednocześnie, że prawdziwości tych twierdzeń przeczą okoliczności sprawy. Sam powód przyznał bowiem, że pozwolił siostrze mieszkać dalej w mieszkaniu po śmierci ich ojca z dobroci serca (słuchany informacyjnie na rozprawie z 13 października 2017 r. k. 61v), zwłaszcza w roku 2011 r., kiedy to pozwaną czasowo opuścił mąż, pozwany P. M. (powód słuchany informacyjnie na rozprawie 17 października 2017 r. k. 64v). Nadto powyższe wynika również z zeznań świadka E. W., która potwierdziła, że pozwana wraz z rodziną zamieszkiwała w lokalu jej męża za jego pozwoleniem, z uwagi na obecność małych dzieci, i gdy dzieci były małe, to powód nie nagabywał pozwanej do wyprowadzenia się.

Powyższy stan faktyczny odpowiada w ocenie Sądu definicji umowy użyczenia zawartej w art. 710 kc, zgodnie z którą przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Stosownie bowiem do art. 60 kc, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Zgodnie zaś z art. 65 kc, § 1 kc, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

Mając na względzie powyższe uregulowania, jest dla Sądu niewątpliwym, że choć powód pozwolił pozwanej wraz z rodziną na dalsze zamieszkiwanie ze ściśle określonych pobudek, z „dobrego serca” z uwagi na obecność dzieci, czyli niejako wbrew swojej rzeczywistej roli, będąc przymuszonym do powyższego racjami wynikającymi z więzi rodzinnych łączących go z pozwaną i jej dziećmi, to jest niewątpliwym, że powyższe jednoznacznie przesądzało o nawiązaniu między powodem a pozwaną stosunku użyczenia na czas nieokreślony. Powód pozwolił bowiem wówczas siostrze zamieszkiwać dalej bezpłatnie (bez wynagrodzenia na jego rzecz) w należącym do niego lokalu bez wskazania terminu, do jakiego może z lokalu korzystać.

W sprawie jest dla Sądu niewątpliwym również to, że użyczenie między stronami zakończyło się na skutek wypowiedzenia tej umowy przez powoda, tj. wraz z kategorycznym zażądaniem od pozwanej wyprowadzenia się z mieszkania. Stan faktyczny sprawy dowodzi, że powód wielokrotnie ustnie wzywał pozwaną do opuszczenia jego mieszkania, ze szczególnym nasileniem w lecie 2016 r. Z uwagi jednakże na to, że żądanie opuszczenia lokalu było przedstawione pozwanej ustnie i w ten właśnie sposób było ponawiane bez konkretnych warunków, na jakich opuszczenie lokalu przez pozwaną miałyby nastąpić - w szczególności co do terminu (do czasu skierowania żądania pismem z dnia 26 października 2016 r., którego pozwana jednak nie otrzymała), w braku jednoznacznego wskazania daty przedstawienia pozwanej pierwszego żądania wyprowadzki, nie było możliwym oznaczenie precyzyjne czasu, kiedy użyczenie ustało. Niewątpliwym jest jednakże, że do wypowiedzenia użyczenia pozwanej doszło jeszcze przed wniesieniem pozwu w sprawie (w szczególności żądania powoda względem pozwanej nasiliły się latem 2016 r.),

ostatecznym potwierdzeniem powyższego faktu jest zaś wniesienie powództwa do Sądu (por. Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 16 września 2011 r., sygn. III Ca 1643/10).

W tym miejscu wyjaśnić należy, że o ile w przypadku umowy użyczenia na czas oznaczony, zakończenie tej umowy przez terminem wskutek wypowiedzenia może nastąpić jedynie przy zaistnieniu warunków z art. 716 K.c., o tyle w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, zastosowanie znajduje ogólna zasada prawa cywilnego obowiązująca przy stosunkach zobowiązaniowych o charakterze ciągłym, zgodnie z którą umowa taka wygasa przez wypowiedzenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 6 lutego 2013 r., sygn. I ACa 1370/12). Stosownie do art. 3651 K.c., zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu.

Reasumując, powoda i pozwaną łączyła umowa użyczenia, jednakże użyczenie ustało na skutek wypowiedzenia przez powoda, do której to czynności powód był uprawniony z uwagi na bezterminowy charakter umowy.

Z uwagi na twierdzenia pozwanej, w których zaprzeczała ona twierdzeniom powoda jakoby nie ponosiła żadnych kosztów związanych z zamieszkiwaniem w jego lokalu, co więcej, w których wskazywała, że płaciła powodowi za zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu w miarę możliwości pewne kwoty pieniężne i że powyższe stanowiło odpowiedź na warunki podyktowane przez powoda, Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe – przesłuchał świadków – na okoliczność ustalenia, czy między powodem a pozwaną nie doszło do zawarcia umowy najmu. Pozytywne ustalenie w tym zakresie oznaczałoby dla powoda, chcącego jednostronnie doprowadzić do ustania tego ewentualnego stosunku prawnego, konieczność zachowania rygorów określonych ustawą o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do przepisu art. 659 § 1 i 2 kc, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Z powyższej regulacji wynika, że najem jest umową **zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną**. Minimalną treścią najmu (essentialia negotii) tej umowy jest ustalenie jej **przedmiotu** oraz **czynszu**. Jak każda umowa, najem dochodzi do skutku jedynie wówczas, gdy złożone zostaną dwa zgodne oświadczenia woli, tj. przez wynajmującego i najemcę, które swa treścią obejmą zgodę na powstanie uprawnień i obowiązków stron składających się na treść tej umowy obejmującą kwestie zawarte w art. 659 § 1 kc. Sąd zważył, że w sprawie brak jest podstaw do sformułowania powyższego wniosku przy określeniu relacji między stronami na tle korzystania przez pozwanych z lokalu należącego do powoda.

Ustawodawca nie przewidział dla zawarcia umowy najmu szczególnego wymogu co do formy, wskazując w tym zakresie jedynie w art. 660 kc, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

Z uwagi na niesporny brak między stronami jakichkolwiek pisemnych porozumień, jedynym możliwym w realiach sprawy było zatem zawarcie umowy ustnej lub też w sposób konkludentny. Jak stanowi art. 60 kc, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Zgodnie z art. 65 § 1 i 2 kc, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W myśl art. 66 §1 kc, oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy.

Mając na względzie twierdzenia pozwanej oraz treść powyższych regulacji Sąd zbadał, czy między powodem a pozwaną nie doszło do zawarcia umowy najmu konkludentnie, tzn. czy wyrażenie przez nich zgody (poprzez złożenie oświadczeń woli ukierunkowanych intencjonalnie na powstanie stosunku najmu) nie nastąpiło w sposób

dorozumiany. Innymi słowy Sąd zbadał, czy wola tak powoda jak i pozwanej co do zawarcia takiej umowy nie została wyrażona w sposób dostateczny przez samo ich zachowanie.

Analiza zebranego materiału dowodowego prowadzi w ocenie Sądu do niewątpliwego wniosku, że powyższa okoliczność nie miała jednak miejsca.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód stanowczo zaprzeczył, aby zawarł z pozwaną umowę najmu, w szczególności, aby wskazywał pozwanej, że w zamian za korzystanie z należącego do niego lokalu miałyby płacić mu co miesiąc wynagrodzenie po 350 zł. Powód wielokrotnie podkreślał przy tym, że pozwana przez wiele lat nie ponosiła nawet jakichkolwiek kosztów eksploatacyjnych wynikających wyłącznie z jej zamieszkiwaniem w lokalu i korzystania z mediów, a fakt, że koszty te zaczęła ponosić wynikał wyłącznie z faktu zaprzestania tych płatności przez powoda (po uniezależnieniu kosztów związanych z przedmiotowym lokalem z ogólnych kosztów generowanych przez nieruchomość wskutek przebudowy instalacji). Powyższe zeznania powoda potwierdzone zostały zeznaniami jego żony, E. W., oraz syna, B. W..

Jednocześnie zeznania pozwanej, w których podnosiła ona twierdzenia przeciwne, Sąd ocenił jak całkowicie niewiarygodne.

W pierwszej kolejności wskazać należy że pozwana na okoliczność dokonywania płatności na rzecz powoda nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów postaci pokwitowań. Pozwana, która wskazywała, że przekazywała pewne kwoty pieniężne osobiście powodowi lub jego żonie, E. W., nie potrafiła jednocześnie wytłumaczyć, dlaczego nie żądała od nich pokwitowania odbioru tych pieniędzy. Pisemne pokwitowanie odbioru przy rozliczeniach pieniężnych między stronami jest niewątpliwie, w świetle zasad doświadczenia życiowego, najbardziej oczywistym, bo najprostszym, środkiem dla zabezpieczenia interesu wpłacającego. Pokwitowanie zawierające podpis odbierającego i wskazujące na odebraną kwotę i tytuł jej zapłaty, stanowi najłatwiejszy sposób dowiedzenia osobie, od której pokwitowanie pochodzi, że określony obowiązek został wykonany. Pozwana nie potrafiła Sądowi wytłumaczyć, dlaczego z tego właśnie środka nie skorzystała, a przy tym przyznała, że jej relacje z powodem były złe. Oczywistym przy rozliczeniach z osobą, z którą pozwana była skonfliktowana, byłoby również dokonywanie płatności zdalnie poprzez przelew, co zabezpiecza wpłacającego przed odmową pokwitowania ze strony odbiorcy pieniędzy. Pozwana nie skorzystała również z takiej możliwości i ponownie nie wyjaśniła przyczyny takiego działania. Dla wykazania swoich twierdzeń co do dokonywania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu pozwana wniosła o przesłuchanie świadka D. W. – brata jej i powoda, wskazując, że ten towarzyszył jej przy dokonywaniu płatności. Jednocześnie pozwana wyjaśniła, że D. W. stał wówczas na półpiętrze korytarz i, z uwagi na konflikt z powodem, pozostawał niewidoczny dla osoby odbierającej pieniądze. Zeznania pozwanej i świadka D. W. pozostawały zgodne w tym zakresie, jednakże w ocenie Sądu powyższa zgodność zeznań stanowi w istocie wynik uzgodnienia między nimi nie jest zaś potwierdzeniem rzeczywistego stanu rzeczy. Nie jest bowiem możliwym racjonalne wyjaśnienie, dlaczego pozwana w miejsce przedstawionych wyżej obiektywnych i łatwych w uzyskaniu sposobów zabezpieczenia się przez niesłusznymi żądaniami powoda, miałyby korzystać przy dokonywaniu rzekomych płatności z ukrytej obecności brata D. W., osoby z powodem od wielu lat silnie skonfliktowanej i jemu nieprzychylniej, co każdorazowo związane jest z ryzykiem uznania osoby takiej za niewiarygodną, gotową mówić nieprawdę dla zaszkodzenia osobie, z którą pozostaje w konflikcie.

Wskazać przy tym należy, że okoliczności udziału świadka w przekazywaniu przez pozwaną pieniędzy powodowi nie potwierdziła również R. W. (2), żona D. W.. Świadek jakkolwiek zeznała, że wiadomym jej jest z rozmów między jej mężem a pozwaną, że ta uiszczala na rzecz powoda płatności, to nie wie nic o tym, aby w tych płatnościach uczestniczył jej mąż. W ocenie Sądu, ponownie opierając się na doświadczeniu życiowym, wskazać należy, że gdyby rzeczywiście pozwana uiszczala na rzecz powoda płatności, prosząc o udział w tym swojego brata, D. W., to choćby z uwagi na nietypowość tej prośby, świadek R. W. (2), jako żona D. W., miałaby o powyższym wiedzę. Ustalenia co do dokonywania płatności czy też przekazywanie ewentualnych wrażeń po ich dokonaniu musiałyby być również przedmiotem prowadzonych między pozwaną a D. W. i niezrozumiałym byłoby dlaczego rozmowy te nie miałyby być prowadzone przy żonie D. W., tak jak prowadzone były inne rozmowy dotyczące relacji między pozwaną a J. W..

Podkreślenia przy tym wymaga, że również pozwany P. M. zaprzeczył, aby było mu cokolwiek wiadome na temat tego, że jego szwagier D. W. towarzyszył jego żonie w dokonywanych płatnościach (pozwany ogólnie wskazał, że nie ma wiedzy na temat ewentualnych rozliczeń, bo się powyższym nie interesował). Wskazać nadto należy, że pozwana, choć wskazała, że zdarzyło się jej wpłacić pieniądze do rąk E. W. za pokwitowaniem, pokwitowania takiego do sprawy nie złożyła (zeznania na rozprawie w dniu 17 października 2017 r. adnotacja od 01:05:28).

O niewiarygodności zeznań pozwanej co do opłacania na rzecz powoda czynszu najmu przesądza również ustalenie na podstawie materiału dowodowego, że pozwana w okresie, w którym, jak twierdzi uiszczała czynsz (czyli do połowy 2014 r.), nie miała dochodu, z którego mogłaby wskazywane przez siebie kwoty uiszczać powodowi. Jak sama przyznała, w omawianym okresie pozostawała w lokalu sama z dziećmi, nie osiągała stałego dochodu, a pracowała jedynie dorywczo zarabiając z tego tytułu 100 zł tygodniowo. Środki, jakie pozwana otrzymywała od męża, były niewielkimi kwotami (wobec stanowczych twierdzeń pozwanego, że utrzymywał się ze zbierania złomu, co dawało mu dochód 30 zł dziennie, a środki, jakie przekazywał żonie to 150-200 zł nieregularnie, nie częściej niż raz na dwa tygodnie) i z pewnością nie pozwalały, uwzględniając potrzeby związane z codziennym utrzymaniem jej i dzieci, na oszczędności na poczet czynszu najmu (który, przyjmując prawdziwość twierdzeń pozwanej co do jego wysokości, minimum dwukrotnie przekraczałby kwotę otrzymywaną przez pozwaną raz na dwa tygodnie od męża).

W tym stanie rzeczy, reasumując powyższe rozważania, Sąd zważył, że nie doszło między stronami kiedykolwiek do zawarcia umowy najmu z uwagi na brak zgodnych oświadczeń woli stron w tym zakresie.

Sąd zważył również, że pozwanym nie przysługuje aktualnie żaden inny tytuł prawny, z którym związane byłoby uprawnienie do korzystania z lokalu powoda. W szczególności takiego tytułu nie stwarza dla pozwanych treść testamentu M. W. (1) z dnia 27 kwietnia 2004 r., tym bardziej testamentu z dnia 7 lutego 1997 r.

W zakresie testamentu własnoręcznego, wcześniejszego, wskazać przede wszystkim należy, że uległ on odwołaniu z chwilą sporządzenia przez M. W. (1) kolejnego testamentu przed notariuszem. Zgodnie bowiem z art. 946 kc, odwołanie testamentu może nastąpić bądź w ten sposób, że spadkodawca sporządzi nowy testament, bądź też w ten sposób, że w zamiarze odwołania testament zniszczy lub pozbawi go cech, od których zależy jego ważność, bądź wreszcie w ten sposób, że dokona w testamencie zmian, z których wynika wola odwołania jego postanowień. Stosownie zaś do art. 947 kc jeżeli spadkodawca sporządził nowy testament nie zaznaczając w nim, że poprzedni odwołuje, ulegają odwołaniu tylko te postanowienia poprzedniego testamentu, których nie można pogodzić z treścią nowego testamentu. W sprawie jest niewątpliwym, że choć w treści testamentu z dnia 27 kwietnia 2004 r., spadkodawca M. W. (1) nie odniósł się do wcześniej sporządzonego testamentu, to powołując syna J. W. co całości spadku, odwołał go w całości – zgodnie z art. 947 kc.

W zakresie testamentu z 2004 r., na podstawie którego spadek po M. W. (1) nabył powód (stając się dzięki temu właścicielem spornego mieszkania), strony zgodnie wskazywały, że zawarte w testamencie rozrządzenie, że wraz z powołaniem do spadku M. W. (1) jednocześnie poleca J. W. przyjąć na dożywotnie zamieszkiwanie w spornym lokalu córki S. M. (1), stanowi polecenie. W ocenie Sądu koniecznym było jednakże rozważenie, czy powyższe rozrządzenie nie stanowi innej instytucji prawa spadkowego – zapisu.

W pierwszej kolejności wskazać w tym zakresie należy, że obowiązek nałożony tak poleceniem jak i zapisem, zgodnie z art. 922 § 2 kc, należy do długów spadkowych, których wypełnienie należy do długów spadkowych obciążających spadkobiercę. Stosownie do art. 982 kc, spadkodawca może w testamencie włożyć na spadkobiercę lub na zapisobiercę obowiązek oznaczonego działania lub zaniechania, nie czyniąc nikogo wierzycielem (polecenie).

Z treści przywołanego przepisu wprost wynika, że polecenie testamentowe nie tworzy stosunku obligacyjnego. Jakkolwiek mający interes w realizacji polecenia, może zwrócić się o jego wykonanie do zobowiązanego spadkobiercy, to nie może w tym celu skorzystać z przymusu państwowego w celu zmuszenia obciążonego do takiego zachowania (por. post. SN z 19.4.2002 r. III CZP 19/02, OSP 2003, Nr 10, poz. 123). Tak zatem spełnienie woli testatora jest

uzależnione wyłącznie od decyzji spadkobiercy i nie jest możliwym, aby beneficjent polecenia uzyskał ochronę sądową dla jego realizacji.

Analiza treści przywołanych przepisów prowadzi do wniosku, że zakres zastosowania polecenia i zapisu się krzyżuje w przypadku, gdy treścią rozrządzenia jest zobowiązanie spadkobiercy do wykonania świadczenia majątkowego na rzecz oznaczonej osoby. Dla rozstrzygnięcia ewentualnych wątpliwości co do tego, czy dane rozrządzenie ma charakter polecenie czy zapisu, konieczne jest uwzględnienie okoliczności konkretnego stanu faktycznego, czy według woli testatora osoba trzecia ma być wierzycielem (zapis), czy też nie (polecenie).

W ocenie Sądu w realiach sprawy rozrządzenie zawarte w testamencie, na podstawie którego powód został powołany do spadku, stanowiło zapis na rzecz pozwanej, którego treścią było zobowiązanie pozwanego do ustanowienia na jej rzecz służebności osobistej mieszkania. Formułując powyższy wniosek Sąd miał na względzie treść pierwszego, własnoręcznego testamentu M. W. (1), w którym powołał on pozwaną do spadku, wskazując wprost, że zapisuje jej drugie piętro w budynku przy ul. (...) w P. (na którym znajduje się sporny lokal), zobowiązując ją jednocześnie do zwrotu na rzecz powoda J. W. kwoty, jaką ten pożyczył ojcu na wykup lokalu. Z treści wcześniejszego testamentu wynika dla Sądu, że kwestia zapewnienia córce mieszkania w lokalu nr (...) była dla spadkodawcy kwestią bardzo istotną. Zmieniając swoją wolę i czyniąc spadkobiercą syna J. W., spadkodawca ponownie wprost wskazał na zamieszkiwanie pozwanej w lokalu nr (...).

Niezależnie od powyższego, z uwagi jednakże na złożone przez pozwaną w dniu 24 listopada 2011 r. oświadczenie o zrzeczeniu się uprawnienia sformułowanego w dotyczącym jej rozrządzeniu w testamencie z 2004 r., okoliczność ewentualnego zapisu pozostaje bez znaczenia dla sprawy.

Wskazać należy, że w przedmiotowym oświadczeniu użyte zostało sformułowanie o zrzeczeniu się prawa do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Instytucja zrzeczenia się w polskim porządku prawnym związana jest nieodłącznie z postępowaniem sądowym. Zrzekając się roszczenia powód oświadcza w toczącym się już postępowaniu, że rezygnuje z dochodzonego roszczenia. W czynności zrzeczenia się roszczenia istnieje element materialnoprawny, gdyż powód traci tym samym możliwość dochodzenia roszczenia objętego zrzeczeniem w przyszłości tzn. powołanie się na zrzeczenie przez osobę pozwaną w ewentualnym, kolejnym procesie skutkować będzie oddaleniem powództwa. Dla Sądu jest jednakże niewątpliwe, że w powszechnym użyciu słowo „zrzekam się” w odniesieniu do należnego danej osobie prawa, oznacza po prostu oświadczenie danej osoby o nieodwołalnej rezygnacji z tego prawa równoznaczne ze wskazaniem innej osobie, że nie jest tym samym zobowiązana do określonego świadczenia na rzecz zrzekającego się.

Tym samym Sąd stwierdził, że oświadczenie złożone przez pozwaną zakwalifikowane winno być jako oświadczenie o zwolnieniu powoda z długu, jaki nałożony został na niego przed spadkodawcą w testamencie. W polskim porządku prawnym instytucja zwolnienia z długu nie stanowi jednostronnej czynności prawnej, ale ma zgodnie z art. 508 kc formę umowy. Zgodnie z przywołanym przepisem, zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Wskutek złożonych przez dłużnika i wierzyciela oświadczeń dochodzi do umorzenia zobowiązania bez zaspokojenia interesu wierzyciela.

Odnosząc powyższe do realiów sprawy, wskazać należy, że samo złożenie oświadczenia przez pozwaną nie było wystarczające do zwolnienia powoda z długu wynikającego z zapisu, ale koniecznym było przyjęcie zwolnienia przez powoda. Wobec okoliczności sprawy Sąd nie miał jednakże wątpliwości, że powód ofertę pozwanej co do zwolnienia przyjął w sposób konkludentny. O powyższym świadczy z pewnością powoływanie się przez powoda na złożone oświadczenie w sytuacji, gdy pozwana przywołała na swą obronę treść zawartego w testamencie rozrządzenia dla wykazania swojego uprawnienia dla dalszego zamieszkiwania w lokalu powoda.

Koniecznym jest jednocześnie wskazanie, że dla Sądu jest niewątpliwym, że brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności i ważności złożonego przez pozwaną oświadczenia z dnia 24 listopada 2011 r. nazwanego (...). Wskazać bowiem należy, że pozwana nie wykazała, aby składając je znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, w szczególności z powodu choroby psychicznej, niedorozwoju

umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych (art. 80 kc). Wskazać przede wszystkim należy, że pozwana nie podniosła samodzielnie jakichkolwiek zarzutów co do wadliwości tego oświadczenia woli, gdyż do samego faktu złożenia oświadczenia w ogóle z własnej inicjatywy się nie odniosła. Ta okoliczność sama w sobie w ocenie Sądu świadczy o świadomości pozwanej konsekwencji złożonego oświadczenia, tj. tego że pozwana złożyła je w warunkach swobody podjęcia decyzji i wyrażenia woli i tym samym przeczy prawdziwości wyjaśnień pozwanej co do okoliczności i powodów, dla których złożyła oświadczenie, jakich udzieliła na pytanie Sądu. Pozwana wyjaśniła, że oświadczenie złożyła z powodu swojej trudnej sytuacji życiowej związanej z czasowym porzuceniem jej przez męża, załamaniem nerwowym z tego powodu, powodującego konieczność korzystania z fachowej pomocy terapeuty. Powyższe wyjaśnienie nie zasługuje na przymiot wiarygodności, albowiem swoich twierdzeń pozwana nie poparła dowodami. W szczególności złożone zaświadczenie o korzystaniu z innego pomocy psychologa dotyczy innego czasookresu niż ten, w którym złożone zostało oświadczenie.

Pozwana nie uchyliła się od skutków złożonego oświadczenia jako oświadczenia złożonego pod wpływem błędu czy groźby (nie podnosiła też twierdzeń, które na powyższe okoliczności by wskazywały). Pozwana nie wskazywała nawet, by oświadczenie to zostało na niej wymuszone zagrożeniem wystąpienia ewentualnych negatywnych dla niej lub jej rodziny, tym bardziej bezprawną groźbą powoda lub osoby trzeciej, jak też aby obawiała się, że jej lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe w przypadku niezłożenia przedmiotowego oświadczenia.

Nie zasługiwały jednocześnie na uwzględnienie wyjaśnienia pozwanej, że podpisała oświadczenie nie czytając ich, gdyż ufała powodowi, a pisma, które podpisuje czyta dopiero od 2013 r. Pozwana była w dacie składania podpisów pod czterema oświadczeniami z dnia 24 listopada 2011 r. osobą dojrzałą (miała 39 lat), doświadczoną życiowo, matką dwójki dzieci dodatkowo w zasadzie samotnie czyniącą starania o zapewnienie im utrzymania, a przy tym osobą z średnim wykształceniem, która ukończyła trzy lata studiów inżynierskich. Nadto, w niektórych z tych oświadczeń, pozwana własnoręcznie uzupełniała ich treść dodatkowymi danymi dotyczącymi jej dokumentu tożsamości, nadto w oświadczeniu co do pożyczki samodzielnie podała dane dotyczące samej umowy – numer umowy, kredytodawcę, wysokość zadłużenia. Wskazać przy tym należy, że pozwana zeznając co do okoliczności, w jakich miała wpłacać pieniądze powodowi na poczet czynszu, podała, że była ostrzegana przez przychylnego jej brata D. by nie ufała bratu J.. Nie sposób przyjąć w świetle powyższych uwarunkowań, aby pozwana podpisała wszystkie przygotowane przez powoda oświadczenia, nie zapoznając się z nimi. W ocenie Sądu pozwana musiała zatem zapoznać się z treścią przedłożonych jej oświadczeń, a następnie świadomie je podpisała, być może licząc na dodatkowe z powyższego korzyści w postaci dalszego utrzymywania jej przez brata J. W..

Sąd zważył również, że wnosząc powództwo, a wcześniej wypowiadając umowę użyczenia (poprzez żądanie wydania mu lokalu przedstawiane pozwanej ustnie) powód nie nadużył przysługującego mu prawa podmiotowego, tj. nie uczynił ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Swój zarzut w tym zakresie pozwani oparli na twierdzeniu, że powód sprzeniewierzył się z oczywistą wolą spadkodawcy wyrażoną w testamencie co do tego, aby przyjął na dożywotnie zamieszkiwanie w odziedziczonym lokalu swoją siostrę. Nadto pozwani podnosili, że pozwana, zamieszkując ze spadkodawcą M. W. (1), opiekowała się nim, zwłaszcza w chorobie, i jednocześnie przyczyniała się do utrzymania lokalu we właściwym stanie, a po śmierci ojca uiszczała rachunki związane z eksploatacją lokalu, nadto nie żądała od powoda zachowku zaliczając na jego poczet prawo zamieszkiwania w lokalu.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela panujący w orzecznictwie pogląd, iż przepis art. 5 K.c. jest normą szczególną i wyjątkową, toteż jego zastosowanie w konkretnej sprawie ograniczone być powinno do przypadków szczególnie drastycznych zachowań osób uprawnionych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1997 r., sygn. II CKN 243/97). Klauzula generalna zawarta w art. 5 K.c. nie kształtuje praw podmiotowych, ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 maja 2016 r., sygn. I ACA 851/15). Stąd też słusznie przyjmuje się, że zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość, nie mogą uzasadniać pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z tej nieruchomości. Możliwe jest jedynie odroczenie w czasie wydania nieruchomości, ale nie oddalenie powództwa o eksmisję w całości. Wynika to wprost z konstytucyjnej zasady ochrony własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z

dnia 27 maja 1999 r., sygn. II CKN 337/98; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2012 r., sygn. I ACa 399/12; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r., sygn. II CKN 151/98).

W ocenie Sądu w realiach sprawy brak jest podstaw do stwierdzenia, aby powód działał sprzecznie z zasadami współżycia społecznego (przy czym pozwani nie wskazali, jakie konkretnie zasady miałyby zostać przez powoda naruszone). Powód nie sprzeniewierzył się woli spadkodawcy, co do zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowej nieruchomości, albowiem pozwana zwolniła go z wypełnienia obowiązku przyjęcia jej na dożywotnie, na co Sąd wskazał we wcześniejszej części uzasadnienia. Wskazać przy tym należy, że pozwana przez kilka lat żyła na koszt powoda, na którym nie spoczywał obowiązek alimentacyjny wobec dorosłej siostry. Powód opłacał bowiem rachunki za media zużywane przez pozwaną i mimo zwolnienia go z długu spadkowego nie pobierał od niej żadnych opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu po złożeniu przez nią oświadczenia w dniu 24 listopada 2011 r., jak też dotychczas nie wnosił wobec nie przedstawił jej żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z jego własności (jedynie wskazał na taką ewentualność w piśmie z 26 października 2016 r., z którego treścią pozwana zapoznała się dopiero po otrzymaniu odpisu pozwu w niniejszej sprawie).

Niezależnie od przyjętego poglądu, nawet jednak gdyby uznać, że zachowanie powoda z jakichś względów wypełnia dyspozycję art. 5 K.c., to i tak pozwani nie mogliby oczekiwać, iż jego uprawnienie zostanie zatamowane na stałe. Jak już bowiem wskazano powyżej, wbrew temu co twierdzi strona pozwana zasady współżycia społecznego nie mogą uzasadniać pozbawienia właściciela konstytucyjnego uprawnienia do wyłącznego korzystania z tej nieruchomości. W takim przypadku możliwym byłoby co najwyżej odroczenie eksmisji na podstawie art. 320 K.p.c.

Przesądżając o zasadności powództwa wobec stwierdzenia, że pozwani korzystali z nieruchomości powoda na podstawie użyczenia i tytuł ten wskutek skutecznego wypowiedzenia utracili, koniecznym stało się rozważenie kwestii ewentualnego uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Jak stanowi art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Przepis art. 14 ust. 4 ustawy wskazuje zaś sytuacje, gdy z uwagi na kwalifikowaną osobę pozwanego, orzeczenie o przysługiwaniu prawa do lokalu nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Stosownie jednakże do przepisu art. 14 ust. 7, który wszedł w życie 1.01.2005 r., [dodanego ustawą z dnia 17.12.2004 r. (Dz. U. nr 281, poz. 2783)], 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. Zgodnie jednakże z zapisem art. 4 ustawy zmieniającej z 2004 r., przepisu art. 14 ust. 7 ustawy w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą (zgodnym z brzmieniem obecnie obowiązującym) nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. przed 1 stycznia 2005 r.).

Reasumując, jeśli utracony przez lokatora tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu powstał przed dniem 1 stycznia 2005 r., to przepis art. 14 ust. 4 ustawy stosuje się w każdym przypadku utraty prawa do lokalu przez lokatora (którym zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Dla Sądu było niewątpliwym, że tytuł prawny do lokalu, stanowiącego obecnie własność powoda, pozwani nabyli na podstawie umowy użyczenia zawartej przed 2005 r., albowiem pozwana, jak przyznała, a nie zostało to zaprzeczone przez powoda, zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od dziecka w związku z wykonywaniem obowiązku alimentacyjnego przez jej ojca, M. W. (1), a następnie, po osiągnięciu dorosłości, kontynuowała zamieszkiwanie w spornym lokalu na zasadzie użyczenia – umowy ustnej zawartej z ojcem, już wówczas właścicielem nieruchomości właściciela. Tytuł do lokalu posiadany przez pozwaną objął następnie swym zakresem jej męża, pozwanego P. M. oraz jej dzieci, T. i S. M. (2). Po zmianie właściciela mieszkania, wskutek sukcesji uniwersalnej wynikającej ze spadkobrania,

powód kontynuował umowę użyczenia w miejsce ojca stron. Skoro zatem pozwana została lokatorem przedmiotowego lokalu przed 1 stycznia 2005 r., a pozwani posiadali tytuł prawny do lokalu pochodny względem tytułu pozwanej, to Sąd zobowiązany był rozważyć istnienie w sprawie przesłanek do obligatoryjnego przyznania lokalu socjalnego w myśl art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wobec tego, że pozwani S. i T. M. to małoletnie dzieci pozwanych, koniecznym stało się orzeczenie o ich prawie do lokalu socjalnego, a konsekwencji również pozwanych S. M. (1) i P. M. jako osób, które sprawują nad nimi opiekę i wraz z nimi zamieszkują. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 4 pkt 2 wyżej przywołanej ustawy o ochronie prawa lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

W tym stanie rzeczy, na podstawie powyższych rozważań i przywołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 108 kpc w zw. z art. 98 kpc. Pozwani przegrali sprawę w całości, a zatem to na ich spoczywa obowiązek poniesienia kosztów procesu. Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od pozwanych S. M. (1) i pozwanego P. M. solidarnie na rzecz powoda kwotę 440 zł tytułem zwrotów kosztów procesu poniesionych przez powoda, na które składają się kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia reprezentującego powoda pełnomocnika w osobie radcy prawnego, ustalona na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 poz. 1804 ze zm.).