

UZASADNIENIE

Pozwem z 2 sierpnia 2019 r. powódka I. K. wniosła nakazanie pozwanej M. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w nieruchomości stanowiącej własność powódki znajdującej się przy ul. (...) w G. oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwana jest matką powódki. Pozwana zamieszkuje razem z powódką w domu położonym w G. przy ul. (...). Pozwana od wielu lat stwarza problemy związane ze wspólnym zamieszkiwaniem w postaci braku dbałości o pomieszczenia, gromadzenia śmieci, załatwiania potrzeb fizjologicznych do pojemników zgromadzonych w pokoju, przyprowadzenia do mieszkania osób postronnych celem wspólnego z nimi zamieszkiwania, notorycznego przeszukiwania pomieszczeń, czy też kradzieży kosmetyków, odzieży oraz artykułów gospodarstwa domowego. Powódka wskazała, iż podjęte przez nią próby ustalenia reguł wspólnego zamieszkiwania kończyły się zawiadomieniami przez pozwaną opieki społecznej oraz Policji o rzekomych pobiciach i znęcaniu się nad pozwaną jako osobą starszą. Powódka dodała, iż w miarę upływu czasu złośliwe, negatywne nastawienie pozwanej do powódki i jej rodziny nasiliło się doprowadzając do szeregu konfliktów i zagrożeń, a nadto ma negatywny wpływ na zdrowie powódki, wobec czego wspólne zamieszkiwanie stron stało się niemożliwe. Pozwanej przysługuje służebność mieszkania w lokalu przy ul. (...) w G., jednak od lat odmawia ona przeprowadzenia się do tej nieruchomości, wynajmując ten lokal i czerpiąc z tego korzyści.

(pozew, k. 4-5)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że nie wyraża zgody na eksmisję.

(odpowiedź na pozew, k. 70)

W stanowiącym uzupełnienie odpowiedzi na pozew piśmie z 5 października 2020 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz z ostrożności procesowej, w przypadku uwzględnienia powództwa, o orzeczenie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana zamieszkiwała od 30 lat na parterze budynku przy ul. (...) w G., który wybudowała ze środków własnych.

W kwietniu 2020 r. powódka bezprawnie pozbawiła pozwaną dostępu do stałego zamieszkiwania w ww. budynku wymieniając zamki w drzwiach oraz wystawiając dom na sprzedaż. Pozwana zaprzeczyła negatywnemu zachowaniu w stosunku do córki, które czyniłoby niemożliwym lub nadmiernie uciążliwym wspólne korzystanie z przedmiotowego budynku. W ocenie pozwanej zgłoszone przez powódkę żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem w polskiej tradycji prawnej i społecznej funkcjonuje prawny i moralny obowiązek opieki nad starszymi i niedołężnymi rodzicami. Żądanie eksmisji narusza ponadto obowiązek wzajemnego szacunku i wspierania się rodziców i dzieci (art. 87 k.r.o.) oraz obowiązek alimentacyjny powódki względem pozwanej jako krewnych w linii prostej (art. 128 k.r.o.). Żądanie eksmisji stanowi w ocenie pozwanej rażący przejaw niewdzięczności dziecka w stosunku do matki. Pozwana wskazała wreszcie, iż z uwagi na wiek oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu, podlega ochronie na podstawie art. 11 ust. 12 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.), co czyni wypowiedzenie umowy użyczenia nieskutecznym.

(pismo pozwanej z 5 października 2020, k. 134 - 136)

W piśmie procesowym z 15 października 2020 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej podniesionym w odpowiedzi na pozew. Powódka podniosła, że w dniu 11 kwietnia 2020 r. pozwana samodzielnie opuściła lokal. Z uwagi na sytuację epidemiczną powódka nie wpuściła pozwanej do lokalu po jej powrocie. Zaprzeczyła także, by w sposób niewłaściwy odnosiła się do pozwanej. To pozwana

podejmowała szereg działań nękających powódkę i jej rodzinę w ramach licznych doniesień o rzekomym znęcaniu się. Pozwana odmawiała jednocześnie pomocy z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

(pismo procesowe powódki z 15 października 2020 r., k. 142-143)

Pismem procesowym z 4 listopada 2020 r. do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki przystąpiła Gmina M. G., która w razie orzeczenia eksmisji pozwanej wniosła o ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do zawarcia z umowy najmu lokalu socjalnego. Interwenientka uboczna wskazała, że lokal przy ul. (...) w G. nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, a z twierdzeń pozwu wynika, że pozwana znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, a nadto przysługuje jej służebność do zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...).

(interwencja uboczna, k. 150-151)

W piśmie z dnia 23 listopada 2020 r. pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Dodała, że niewpuszczenie pozwanej do mieszkania w dniu 14 kwietnia 2020 r. nastąpiło z pełną świadomością powódki co do bezprawności działania. Pozwana wskazała także na próbę sprzedaży lokalu przy ul. (...) w celu uniemożliwienia powrotu do niego pozwanej bez oczekiwania na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Działania powódki zmusiły zatem pozwaną do złożenia powództwa o przywrócenie posiadania.

(pismo pozwanej z 23 listopada 2020 r., k. 191 – 192)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dom przy ul. (...) w G. został wybudowany przez Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie (...) w G. ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego przez to zrzeszenie oraz wkładu wniesionego przez powódkę I. K. (poprzednio K.). Pierwszym użytkownikiem wieczystym gruntu na którym znajdował się budynek było wymienione zrzeszenie, które umową z dnia 17 września 1991 r. przeniósło to prawo na powódkę oraz jej męża S. K.. Następnie, na skutek umowy darowizny z dnia 12 października 1993 r., wyłącznym użytkownikiem wieczystym gruntu została I. K.. Decyzją z 24 marca 1998 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przekształcono w prawo własności powódki.

(**dowód** : odpis aktu notarialnego z 17 września 1991 r., k. 274-276; odpis aktu notarialnego z 12 października 1993 r., k. 277-279; decyzja Prezydenta Miasta G. z 24 marca 1998 r., k. 280-281, odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 9-10)

Budowa domu w głównej mierze finansowana była przez brata pozwanej T. S.. Pozwana w tym czasie nie posiadała stałego zatrudnienia, zajmując się dorywczo opieką nad osobami starszymi. Do domu przy ul. (...) w G. powódka przeprowadziła się pod koniec 1989 r. W latach 1993-1997 dom był wynajmowany, zaś za środki z wynajmu powódka wraz z rodziną najmowała inny lokal w którym mieszkała. W czasie trwania najmu w części piwnicznej domu nieodpłatnie zamieszkała pozwana M. S.. Po zakończeniu najmu powódka powróciła do domu wraz z rodziną i od tego czasu zamieszkiwała wspólnie z M. S..

(**dowód** : zeznania powódki I. K., k. 288v.; zeznania świadka M. F., k. 205-206; zeznania świadka D. K., k. 155-156)

M. S. zajmowała w domu przy ul. (...) w G. pokój na parterze z dostępem do kuchni oraz łazienki, która znajdowała się na korytarzu. Pozwana zwykle dokładała się do rachunków za media proporcjonalnie do liczby mieszkańców, nie partycypowała jednak w kosztach remontów. Często opuszczała lokal na dłuższy czas w związku z wyjazdami, w których uczestniczyła wraz z partnerem R. W..

(**dowód:** zeznania świadka M. F., k. 205; częściowo zeznania świadka R. W., k. 156-157v.)

Początkowo strony pozostawały ze sobą w chłodnych, lecz umożliwiających wspólne zamieszkanie, relacjach. Kwestie konfliktowe zwykle rozwiązywane były za pośrednictwem M. F., córki powódki, która zamieszkiwała w domu do 2012 r. oraz w okresie od lipca 2017 r. do stycznia 2018 r. Do nasilania konfliktu doszło wraz z wyprowadzką M. F. oraz zmianą trybu pracy powódki, która zamiast regularnych wyjazdów zawodowych rozpoczęła pracę w domu.

(**dowód:** zeznania świadka M. F., k. 206-207)

Konflikty powodowane były głównie sposobem prowadzenia gospodarstwa domowego przez pozwaną. W pomieszczeniach zajmowanych przez M. S. często panował brud i bałagan. Pozwana regularnie zносиła do domu rzeczy, które wyrzucane były uprzednio na śmietnik. Przypalała też żywność, powodując zadymienie pomieszczeń. W reakcji na to powódka wraz z mężem D. K. instalowali czujki dymu, które były demontowane przez pozwaną. Sposób prowadzenia gospodarstwa przez M. S. powodował też zniszczenia lokalu. Na skutek nieprawidłowego używania urządzeń AGD doszło do spalenia instalacji elektrycznej. Deski balustrady były spróchniałe i popękane. W pomieszczeniach znajdowały się mole. Zdarzały się również przypadki załatwiania przez pozwaną potrzeb fizjologicznych do worków lub garnków, których zawartość była następnie wylewana przez okno do ogrodu.

(**dowód** : dokumentacja fotograficzna – k. 171-182; częściowo zeznania pozwanej M. S., k. 289v.-290; zeznania powódki I. K., k. 289-289v.; zeznania świadka M. F., k. 206-207; zeznania świadka D. K., k. 155-156)

Przedmiot sporu między stronami stanowiły również wizyty partnera pozwanej – R. W.. Powódka sprzeciwiała się obecności wymienionego w jej domu, z czym z kolei nie zgadzała się pozwana. R. W. wielokrotnie przebywał w części mieszkalnej pozwanej. Był on też osobą, która, w imieniu i za aprobatą pozwanej, w problemy stron angażowała organy ścigania, opieki społecznej oraz media.

(**dowód:** zeznania świadka A. M., k. 219-221; zeznania świadka Ł. C., k. 154v.-155; zeznania świadka M. F., k. 207-208;)

W czerwcu 2019 r. powódka wyjechała na kilka dni wraz z mężem w sprawach zawodowych. W czasie opuszczania lokalu pozwana od kilku dni była nieobecna. W związku z awarią bojlera powódka zakręciła dopływ wody pozostawiając pozwanej informację w tym przedmiocie na kartce oraz informując, że w razie potrzeby pomocy ma kontaktować się z wnuczką M. F.. Powyższe wydarzenia skutkowały wystosowaniem przez pozwaną zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, które polegać miało na znęcaniu psychicznym poprzez zakręcanie dopływu mediów w okresie od 2012 r. do grudnia 2019 r. Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2020 r. postępowanie w tym przedmiocie zostało umorzone z uwagi na brak danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu.

(**dowód** : dokumenty postępowania karnego, k. 231-245v.; zeznania świadka A. J., k. 221-222; częściowo zeznania świadka R. W., k. 156v.; zeznania świadka D. K., k. 155-156; zeznania powódki I. K., k. 289)

Pismem z dnia 18 czerwca 2019 r. powódka I. K., działając przez pełnomocnika, wypowiedziała pozwanej M. S. umowę użyczenia pomieszczeń zajmowanych w nieruchomości i wezwała pozwaną do jej opuszczenia, w terminie 14 dni od odbioru wezwania. Pismem z dnia 10 lipca 2019 r. pozwana odmówiła dobrowolnego opuszczenia lokalu.

(**dowód:** oświadczenie o wypowiedzeniu wraz z pełnomocnictwem, k. 15-15v.; pismo pełnomocnika pozwanej, k. 16-16v.)

Pozwanej przysługuje służebność osobista polegająca na prawie zamieszkiwania i korzystania ze wszystkich pomieszczeń w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G., położonego na IV piętrze budynku bez windy, składającego się z pokoju, kuchni łazienki i przedpokoju o pow. 34 m². Lokal stanowi własność wnuczki pozwanej - M. F.. Został on jej darowany przez pozwaną w 2013 r. Lokal jest wynajmowany przez pozwaną bez zgody właścicielki. Czysznajmu wynosi 1.000 zł. Z kwoty tej opłacane są media zużywane przez najemców.

(**dowód:** księga wieczysta nr (...) – k. 11-14, umowa pośrednictwa – k. 20, umowy najmu – k. 19 – 19v., k. 21, zeznania świadka M. F. – k.208; zeznania świadka R. W., k. 156-157v.)

Pozwana nie pobiera świadczeń z (...) Centrum (...). Nie wyraża zainteresowania korzystaniem ze świadczeń oferowanych przez instytucje pomocy społecznej. Pobiera rentę z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości 1.988,70 zł miesięcznie.

(**dowody** : informacja (...) Centrum (...) z 2 marca 2020 r., k. 60, informacja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, k. 63, 125; zeznania świadka A. M., k. 219-221)

M. S. ma postępujące problemy z poruszaniem się. Dla przemieszczania się musi korzystać z kul, chodzika lub pomocy osób trzecich.

(**dowód:** zeznania pozwanej M. S., k. 290; zeznania świadka E. H., k. 225)

M. S. w kwietniu 2020 r. opuściła lokal wraz z częścią swoich rzeczy. Po powrocie do lokalu nie została wpuszczona do środka. Pozwana wyraża wolę powrotu do domu przy ul. (...) w G..

(**dowód:** zeznania pozwanej M. S., k. 290)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły dokumenty przedłożone do akt sprawy, które nie budziły wątpliwości co do swojej wiarygodności, nie były również kwestionowane przez strony.

Nadto Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o zeznania świadków Ł. C., D. K., R. W., M. F., A. M., A. J. oraz E. H.. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił także przeprowadzony dowód z przesłuchania stron niniejszego postępowania.

Przechodząc do oceny wiarygodności przesłuchanych świadków wskazać należy, że dzielili się oni na dwie grupy: osób bezpośrednio powiązanych więzami rodzinnymi czy towarzyskimi ze stronami postępowania, a tym samym zaangażowanych w powstały konflikt rodzinny, oraz osób trzecich, nie pozostających w bieżących relacjach ze stronami. Do tej drugiej grupy świadków zaliczyć należało funkcjonariusza policji Ł. C., pracownika socjalnego A. M. oraz sąsiadkę stron A. J.. Zeznania wymienionych świadków uznać należało za w pełni wiarygodne. Świadców w swoich zeznaniach starali przedstawiać obiektywny obraz wydarzeń, nie przejawiając zaangażowania emocjonalnego po którejkolwiek ze stron konfliktu.

Odmiennej ocenie poddać należało zeznania pozostałych świadków, których treść nacechowania była zaangażowaniem po jednej ze stron postępowania, co objawiało się formułowaniem ocen zachowania stron (co w szczególności miało miejsce przy zeznaniach świadka D. K. oraz samych stron) oraz zupełnie odmiennym przedstawianiem motywacji stron towarzyszącej spostrzeganym przez świadka faktom. Do zeznań tych świadków, jak też zeznań stron, Sąd podszedł zatem z dużą dozą ostrożności, zawierając im przede wszystkim w zakresie jaki znajdował potwierdzenie w dokumentach oraz zeznaniach świadków niezaangażowanych w konflikt.

Zdaniem Sądu z oceny materiału dowodowego wyłaniał się obraz braku porozumienia co do sposobu wspólnego korzystania z nieruchomości. Brak tego porozumienia wynikał przy tym z jednej strony z braku należytej staranności pozwanej o lokal, który stanowi własność jej córki, z drugiej zaś strony nadmierną ingerencją powódki w prawo pozwanej do korzystania z tego lokalu na podstawie umowy użyczenia. Za wiarygodne Sąd uznał spostrzeżenia świadków co do nieprawidłowości w sposobie prowadzenia gospodarstwa domowego przez pozwaną, co wyrażało się przede wszystkim brakiem należytej dbałości o mienie znajdujące się w lokalu oraz z nieutrzymywaniem akceptowalnego dla innych mieszkańców poziomu higieny osobistej oraz higieny miejsca zamieszkania. Okoliczności te częściowo zostały udokumentowane przedłożoną przez powódkę dokumentacją zdjęciową. Pozwana wprost w swoich zeznaniach przyznała też, że zdarzały się przypadki znoszenia do lokalu rzeczy wyrzuconych na śmietnik oraz załatwiania potrzeb fizjologicznych w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Na ogólnie panujący nieporządek w miejscu zamieszkania pozwanej wskazywali też świadkowie A. M. oraz Ł. C..

Marginalne znaczenie dla rozstrzygnięcia miały okoliczności związane z wyłączeniem mediów przez powódkę na czas jej wyjazdu oraz okoliczności opuszczenia lokalu przez pozwaną. Kwestia dostępu do mediów miała znaczenie dla oceny zgodności żądania z zasadami współżycia społecznego, przy czym ocena materiału dowodowego, w szczególności dokumentów postępowania przygotowawczego, doprowadziła Sąd do wniosku, że incydent taki miał

wyłącznie jednorazowy charakter. Z kolei okoliczności opuszczenia lokalu, w szczególności kwestia tego, czy miało ono charakter dobrowolny, pozostawała bez wpływu na rozstrzygnięcie w sytuacji, gdy z czynności procesowych pozwanej podejmowanych zarówno w niniejszym postępowaniu, jak i w sprawie o przywrócenie posiadania, wprost wynikało, że pozwana wyraża wolę dalszego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w G., co obligowało Sąd do merytorycznego rozpoznania żądania eksmisji również w sytuacji, gdy pozwana w dniu zamknięcia rozprawy w lokalu już nie przebywała.

Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka E. H., świadka R. W. oraz pozwanej w zakresie okoliczności nabycia przez powódkę prawa własności nieruchomości. Twierdzenia pozwanej oraz świadków w tym zakresie były wewnętrznie niespójne oraz stały w sprzeczności z dokumentami zaoferowanymi przez powódkę. Pozwana w pismach przedprocesowych powoływała się na fakt dokonania darowizny nieruchomości na rzecz powódki. Na etapie postępowania sądowego z kolei wskazywała, że jej udział ograniczał się do współfinansowania budowy domu. Z kolei świadek E. H. podnosiła, że to ona była właścicielem nieruchomości, którą następnie darowała powódce. Wszystkie te twierdzenia uznać należało za niewiarygodne na tle zaoferowanych przez powódkę dokumentów, z których wprost wynika, że była ona pierwszym użytkownikiem wieczystym, a następnie właścicielem nieruchomości. Kwestia finansowania budowy domu nie została w żaden sposób udokumentowana przez strony postępowania, a zatem twierdzenia pozwanej w tym zakresie, zgodnie z ogólnymi zasadami ciężaru dowodu, uznać należało za niewykazane.

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął wniosek dowodowy powódki o zwrócenie się do Urzędu Skarbowego w sprawie informacji o dochodach pozwanej, bowiem zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla oceny, że pozwana ma możliwość samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Przechodząc do oceny prawnej żądania wskazać należy, że nie zasługiwał na uwzględnienie argument pozwanej o bezskuteczności wypowiedzenia umowy użyczenia z powołaniem się na art. 11 ust. 12 u.o.p.l. Przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie do umów odpłatnych i dotyczy osób, które nie posiadają prawa do innego lokalu, co w przypadku pozwanej nie miało miejsca. Powódka była więc uprawniona do wypowiedzenia umowy użyczenia zgodnie z ogólnymi zasadami z art. 365¹ k.c., w myśl którego 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. Na skutek wypowiedzenia umowa przestała wiązać strony, a pozwana utraciła tytuł prawny do rzeczy i co do zasady była zobowiązana do jej zwrotu. Zgodnie bowiem 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. Powódce przysługiwało prawo własności lokalu, zaś pozwana, na skutek wypowiedzenia umowy użyczenia, nie posiadała skutecznego wobec powódki prawa do korzystania z nieruchomości.

Powyższe ustalenie oraz kierunek argumentacji stron postępowania obligował Sąd do poprzedzenia oceny zasadności powództwa rozważeniem wzajemnych relacji dwóch wartości, na które powoływały się strony. Z jednej strony ocenie podlegało prawo powódki do żądania wydania rzeczy od osoby, która nią władała bez podstawy prawnej. Drugą wartością, stojącą w niniejszej sprawie w opozycji do ochrony prawa własności powódki, były wzajemne obowiązki wynikające z łączącej strony relacji rodzinnej, tj. obowiązek wzajemnego szacunku i wspierania się, a także, przy zaistnieniu warunków wskazanych w ustawie, obowiązku dostarczania członkowi rodziny środków utrzymania.

W tym kontekście płaszczyzną sporu stanowiącą przedmiot oceny Sąd pozostawało dokonanie oceny zgodności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia. Klauzula każdorazowo musi być wypełniona

konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie przez daną osobę, przysługującego jej uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Należą do nich "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności". (wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16, LEX nr 2182276).

Sąd stoi przy tym na stanowisku, że nieuwzględnienie roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27 stycznia 1999 r. II CKN 151/98, wyr SN z 22 marca 2000 r. I CKN 440/98).

W ocenie Sądu analiza zgromadzonego materiału dowodowego nie pozwalała na uznanie, by żądanie powódki było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Istotną kwestią rzutującą na powyższą ocenę był sposób uzyskania własności nieruchomości przez powódkę. Niewątpliwie narusza zasady słuszności sytuacja, w której właściciel nieruchomości żąda eksmisji osoby, która darowała mu tę nieruchomość. W ocenie Sądu taki stan rzecz w niniejszej sprawie jednak nie występował. Jak już wskazywano, pozwana w żaden sposób nie wykazała by kiedykolwiek była właścicielem nieruchomości lub w jakiegokolwiek mierze finansowała jej nabycie, brak więc było podstaw do uznania żądania za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z tej przyczyny.

Kolejnym istotnym elementem dokonanej przez Sąd oceny była podnoszona przez pozwaną kwestia obowiązku wzajemnego szacunku i wspierania się rodziców i dzieci.

W ocenie Sądu zachowania obu stron postępowania względem siebie ocenić należało jako niewłaściwe i naruszające wymienione normy. Powszechnie przyjmuje się zaś, że nie może domagać się ochrony na podstawie art. 5 k.c. ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego (por. Wyrok SA w Gdańsku z 1.10.2018 r., I AGa 191/18, LEX nr 2706611). W przypadku powódki negatywnie ocenić należy postępowanie polegające na wyłączeniu mediów podczas swojej nieobecności, kontrolowaniu osób przebywających w zajmowanych przez pozwaną pomieszczeniach, egzekwowaniu społecznego obowiązku samoizolacji w czasie pandemii czy uniemożliwianiu pozwanej powrotu do lokalu. Z drugiej strony pozwanej zarzucić można brak należytej staranności o prawo własności powódki, wyrażające się brakiem dbałości o higienę pomieszczeń oraz stwarzanie zagrożenia dla innych mieszkańców nieodpowiedzialnym korzystaniem z urządzeń gospodarstwa domowego. Staranność ta powinna być tym większa, że podstawą zajmowania lokalu przez pozwaną była umowa użyczenia, a zatem umowa mająca charakter nieodpłatny. Negatywnie ocenić należy także pochopne angażowanie przez pozwaną organów ścigania w konflikt rodzinny, zamiast podjęcia próby ugodowego zakończenia konfliktu, w tym uszanowania decyzji właściciela nieruchomości o braku woli wspólnego zamieszkania i dążenia do znalezienia satysfakcjonującego obie strony rozwiązania.

O sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego nie mogły świadczyć też twierdzenia pozwanej związane z obowiązkiem alimentacyjnym wobec jej osoby. Zgodnie z art. 133 § 2 k.r.o. uprawniony do świadczeń alimentacyjnych jest tylko ten, kto znajduje się w niedostatku. Pozwana, posiadając stały dochód w postaci renty oraz czynszu najmu wynajmowanego lokalu nie może być uznana za osobę pozostającą w niedostatku, co wykluczało uznanie, by powódka zobowiązana była do zapewnienia jej środków utrzymania.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że rolą sądu jest nie tylko orzekanie w przedmiocie zasadności żądania, ale również dążenie, w ramach obowiązujących przepisów procesowych, do znalezienia rozwiązania, które pozwoli stronom uniknąć konfliktów w przyszłości. Na dzień zamknięcia rozprawy pozwana nie zamieszkiwała na terenie nieruchomości i mimo tego, że miała taką prawną możliwość wynikającą z udzielonego zabezpieczenia w sprawie o ochronę posiadania, nie wróciła do lokalu. Ewentualne oddalenie powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego powodowałyby, że w razie powrotu pozwanej do lokalu konflikty związane ze wspólnym zamieszkiwaniem trwałyby dalej, co w razie zmiany okoliczności faktycznych upoważniałoby powódkę do wystąpienia z kolejnym powództwem o opróżnienie lokalu. Choć okoliczności te nie mogły stanowić czynnika decydującego o kierunku

rozstrzygnięcia, to jednak w szerszej perspektywie orzeczenie o obowiązku trwałego opuszczenia lokalu przez pozwaną jawi się w ocenie Sądu jako rozwiązanie korzystne również dla pozwanej.

Mając na względzie powyższe rozważania, działając na podstawie art. 222 § 1 k.c., Sąd nakazał pozwanej M. S., aby opuściła, opróżniła i wydała powódce I. K. lokal mieszkalny, położony na obszarze nieruchomości przy ul. (...) w G..

Jednocześnie Sąd orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Bez wątplenia pozwana posiadała status lokatora, w rozumieniu art. 2 ust. 1 u.o.p.l. Jednocześnie pozwana utraciła prawo do lokalu, który nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Na podstawie art. 14 ust. 7 u.o.p.l. nie znajdował zatem zastosowania wobec pozwanej przepis będący podstawą do obligatoryjnego przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobom wymienionym w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Podstawę rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowił zatem art. 14 ust. 3 u.o.p.l., który przewiduje możliwość wydania orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jeżeli sąd uzna, że przemawia za tym dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby zobowiązane do jego opróżnienia oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna. Analiza materiału dowodowego doprowadziła Sąd do wniosku, że sytuacja pozwanej sprzeciwia się orzeczeniu o uprawnieniu do przyznania lokalu socjalnego. Pozwana ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zamieszkując w lokalu swojego partnera R. W.. Jednocześnie pozwana posiada służebność osobistą umożliwiającą zamieszkiwanie w innym lokalu. Gdyby zaś względy zdrowotne stały pozwanej na przeszkodzie realizacji powyższego uprawnienia, to ma ona finansową możliwość samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych z korzyści uzyskiwanych z najmu przedmiotowego lokalu.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 457 zł, na która składała się kwota 240 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. O odsetkach ustawowych za opóźnienie od kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

Sygn. akt XIV C 2392/19

ZARZĄDZENIE

G., 14 czerwca 2021 r.

1. odnotować w rep. C i kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej;
3. akta z wpływem lub za 21 dni z (...).

As. SR Piotr Szutenberg