

Sygn. akt II Ca 1081/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Miczke

Sędziowie: SO Rafał Kubiak

SR del. Dariusz Małecki (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Nadolska

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko B. C.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Szamotułach

z dnia 8 czerwca 2017 r.

sygn. akt I C 808/16

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1. w ten sposób, że nakazuje pozwanej B. C., aby wraz z osobami jej prawa reprezentującymi opróżniła, opuściła i wydała powódce H. W. lokal mieszkalny położony w S. ul. (...) składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i holu położonego na piętrze w terminie do 30 kwietnia 2018 roku;**

b) **w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki 208 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II zasądza od pozwanej na rzecz powódki 195 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

/-/Rafał Kubiak /-/ Marcin Miczke /-/Dariusz Małecki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26.04.2016r. powódka H. W. wniosła o nakazanie pozwanej, swojej córce, B. C. wraz z osobami jej prawa reprezentującymi opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i holu położonego na piętrze nieruchomości należącej do powódki a położonej w S. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka jest właścicielem spornego lokalu. Pozwana wraz z rodziną – czwórką dzieci i partnerem, zamieszkuje w nieruchomości powódki. Powódka zgodziła się na zamieszkiwanie, biorąc pod uwagę sytuację finansową córki i pomimo wcześniejszych nieporozumień. Pozwana mogła zamieszkiwać w lokalu powódki do czasu znalezienia innego mieszkania i zobowiązała się ponosić koszty eksploatacji tej części domu, którą użytkuje. Pozwana płaci za energię elektryczną, w pewnym okresie nie płaciła za wodę i ścieki, co doprowadziło do odcięcia wody. Składuje też śmieci w kotłowni co stanowi zagrożenie epidemiologiczne. Od czasu zamieszkania u powódki nie podjęła żadnych kroków, by znaleźć inne mieszkanie. Powódka w dniu 26.02.2016r. wypowiedziała umowę użyczenia, zakazała przeprowadzania remontów oraz zaprzestania kontynuowania rozpoczętych. Wezwanie powódki pozostało bez odpowiedzi.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, względnie o orzeczenie o prawie pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana przyznała, iż zajmuje część nieruchomości na ul. (...), na piętrze budynku, który stanowi samodzielny lokal mieszkalny. Przedmiotowa nieruchomość jest domem rodzinnym pozwanej. Strony pozostają w konflikcie, zaostrzonym od 2015r., kiedy na w związku z urodzinami wnuczki powódka zgłosiła interwencję Policji. Pozwana zaprzecza, by strony czyniły ustalenia o czasowym zamieszkiwaniu oraz by mieszkanie przy ul. (...) było na jej prośbę. Pozwana regularnie płaci należności związane zużytkowaniem mieszkania, płaci też za wywóz śmieci. Dbą o mieszkanie i regularnie je remontuje dbając o jego stan techniczny. Dlatego też wypowiedzenie dokonane z powodu korzystania z lokalu sprzecznie z umową jest bezpodstawne. Pozwana zakwestionowała też prawo własności powódki.

Wyrokiem z dnia 8. 06. 2017 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach w p. 1 powództwo oddalił, a w p. 2 kosztami postępowania obciążył powódkę i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 480 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana B. C. mieszka w nieruchomości przy ul. (...) od urodzenia. Mieszkała na niej także ze swoim mężem, a od 2006r. na stałe z partnerem P. K. oraz czwórką dzieci. Pozwana z rodziną zajmuje piętro domu, natomiast powódka H. W. z rodziną – parter.

Pozwana niemal nieustannie mieszka z rodziną w domu przy ul. (...). Jedynie czasowo zamieszkiwała na ul. (...) w S. i u mamy P. K. po śmierci jego ojca. Wyprowadzki wynikały z konfliktu z pozwaną oraz faktu, iż nigdy nie akceptowała związku pozwanej z P. K.. Zamieszkanie z matką P. K. pierwotnie miało skutkować wyremontowanie domu, który pozostawił ojciec, i przejęcie go na własność, niemniej koszty z tym związane przerosły oczekiwania pozwanej. Ponowne zamieszkanie u powódki było korzystne dla obu stron. Pozwana z rodziną musiała opuścić dom po ojcu P. K. w związku z decyzją o jego sprzedaży, natomiast pozwana wynajmowała część domu najemcy, który pozostawił zadłużenie. Powódka zgodziła się na zamieszkanie pozwanej z rodziną w części domu na piętrze, nie czyniąc żadnych warunków w zakresie czasu zamieszkiwania. Zamieszkanie pozwanej nie było tymczasowe do chwili znalezienia innego mieszkania. Jedyne ustalenia poczynione przez strony dotyczyły opłacania rachunków i kosztów korzystania w zajmowanej części mieszkania.

Powódka H. W. pozostaje w konflikcie z córką- pozwaną B. K.. Powódka nie akceptuje związku pozwanej, zarzucając, iż P. K. stosuje wobec pozwanej przemoc, wspólnie nadużywają alkoholu, organizują libacje. Twierdzi także, iż P. K. buntuje dzieci przeciwko powódce, przez co są wobec niej nieuprzejme, często stosując wyzwiska. Konflikt zaostrzył się od momentu, kiedy rodzina zP. powiedziała pozwanej, że powódka przepisała dom na syna T.. Od tej pory także brat pozwanej T. przestał z nią rozmawiać i nie utrzymuje kontaktów.

Pozwana wraz z rodziną korzysta z domu zgodnie z jego przeznaczeniem, użytkując na cele mieszkalne. Dbą o stan techniczny mieszkania, przeprowadza remonty bieżące. Ponosi koszty użytkowania mieszkania, opłaca rachunki za media i wywóz śmieci. W kotłowni składowe papier, który spala w sezonie grzewczym. Stara się użytkować mieszkanie w sposób najmniej uciążliwy dla powódki, reagują na jej prośby o ciche zachowanie i ściszenie muzyki, wraz z rodziną nie korzystają z ogródka, ponieważ powódka nie wyraża na to zgody. Wolny czas spędzają w ogrodzie sąsiada, w którym zamontowali dzieciom przenośny basen, na który nie godziła się powódka. Pozwana chciała także, by prąd na klatce schodowej w części domu przez nią użytkowanej, był podłączony do jej licznika, na co nie zgodziła się powódka wzywając komisje z przedsiębiorstwa energetycznego. Powódka sprzeciwiła się generalnemu remontowi kuchni w części domu zajmowanego przez pozwaną, w wyniku czego remont został przerwany.

Powódka H. W. jest osobą konfliktową, która często rozpoczyna kłótnie. Stosuje przemoc fizyczną i psychiczną wobec swojej niepełnosprawnej córki, z którą mieszka, oraz mężem. Jej zachowanie potęgowane jest nadużywaniem alkoholu.

Pozwana B. C. posiada stałe zatrudnienie. Nie figuruje w rejestrze bezrobotnych. Pozwana od 2005r. korzysta z różnych form wsparcia ośrodka pomocy społecznej, głównie w formie zasiłków celowych na opał, dofinansowania do rachunków, zasiłków rodzinnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do pozwu.

Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sąd uznał za w pełni wiarygodne, nie były one kwestionowane przez strony i Sąd nie znalazł wystarczających podstaw by czynić to z urzędu.

Na walor wiarygodności zasługiwały również zeznania świadków L. J. , M. K., M. C. (1), M. C. (2), P. K. i pozwanej B. C.. Wskazali oni spójnie i konsekwentnie na sposób korzystania z lokalu przez pozwaną oraz na konflikt, jaki istnieje między pozwaną a powódką czyli matką i córką. Zgodnie zeznali, iż powódka utrudnia wspólne mieszkanie, że wyzywa pozwaną i wnuki, ma pretensje o głośną muzykę, niszczenie ogródka, niezamykanie furtki. Zeznali także, iż stroną inicjującą konflikt jest powódka, a pozwana stara się na nie reagować. Podali także, iż starają się spełniać oczekiwania babci i zachowywać zgodnie z jej oczekiwaniami. Zgodnie zeznali także, iż konflikt był zawsze ale można było się porozumieć z powódką, zaostrzył się do pewnego czasu.

Zeznania powódki H. W. i świadka K. W., w ocenie Sądu zasługują na walor wiarygodności w niewielkim zakresie. W znacznej części treść zeznań dotyczy konfliktu rodzinnego między stronami oraz między pozwaną a jej mężem. Zadaniem Sądu nie było rozstrzygnięcie konfliktu i ustalenie racji żadnej ze stron, tym bardziej, iż nie było to niezbędne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Odnośnie okoliczności istotnych powódka zeznał, iż pozwana używa lokal sprzecznie z jego przeznaczeniem, dewastuje, nie płaci i składowe śmieci w kotłowni. Żadne z tych twierdzeń nie polega na prawdzie. Pozwana płaci rachunki za zużyte media, na co przedstawiła dowody przelewów, dba o stan techniczny lokalu oraz używa zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Nie potwierdziło się także twierdzenie o czasowym zamieszkaniu pozwanej. Wszyscy świadkowie, także K. W., nie potwierdzili takich ustaleń.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powódka dochodziła nakazania pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego S. ul. (...) oraz wydania jej przedmiotowego lokalu wskazując, że pozwana wraz z rodziną zajmują lokal bez tytułu prawnego — umowa użyczenia z uwagi na korzystanie z lokalu sprzecznie z zawartą umową.

Zgodnie z brzmieniem 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. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest zatem status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, gdyż faktycznie włada nią osoba do tego nieuprawniona. Uprawnionym do wytoczenia

powództwa jest właściciel rzeczy, a powództwo może być skierowane przeciwko każdemu, kto faktycznie rzeczą włada, mimo że nie jest do tego uprawniony. Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest zatem ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

W pierwszej kolejności Sąd zaznacza, iż wbrew twierdzeniu strony powodowej pozwana uprawniona była do odpłatnego korzystania z lokalu, dlatego też umowa, która wiązała strony nie może być uznana za użyczenie. Fakt, iż pozwana nie płaciła powódce czynszu nie oznacza, iż korzystała z mieszkania bezpłatnie. Użyczenie (zwane też kiedyś wygodzeniem) polega na pozbawieniu się przez użyczającego użytku rzeczy dla wygody biorącego. Umowa użyczenia motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjsia z pomocą osobom bliskim. Ma na celu przysporzenie korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego (uchw. SN z 5.3.2009 r., III CZP 6/09, Biul. SN 2009, Nr 3; wyr. SN z 3.12.2009 r., II CSK 550/09, Legalis). Przy pomocy umowy użyczenia realizowane są różne potrzeby i funkcje społeczne zwłaszcza w obrocie gospodarczym (np. użyczanie maszyn i innych urządzeń między przedsiębiorcami), w sferze kultury (np. w celach wystawowych) czy w sektorze usług. Cechą charakterystyczną umowy użyczenia jest jej nieodpłatność. Polega ona na bezpłatnym przysporzeniu na rzecz biorącego, które sprowadza się do możliwości korzystania przez niego z przedmiotu użyczenia. Umowa użyczenia nie może nakładać na biorącego obowiązku spełniania jakichkolwiek świadczeń na rzecz użyczającego (wyr. NSA z 10.10.2003 r., SA/Rz 2356/01, Legalis) ani na rzecz podmiotów trzecich (w tym w zakresie świadczeń publicznych). W związku z tym użyczenie nie może mieć zastosowania, gdy chodzi o ponoszenie kosztów i opłat przekraczających zwykłe utrzymanie rzeczy, które właściciel musiałby ponosić sam, gdyby nie oddał rzeczy do używania innej osobie (zob. wyr. SA w Warszawie z 18.3.2015 r., VI ACa 855/14, Legalis).

Pozwana B. C. nie płaciła czynszu za korzystanie lokalu, niemniej nie korzystała z niego bezpłatnie. Opłacała rachunki za zużyte media, za wodę płaciła według prostego wyliczenia polegającego na podzieleniu kwoty rachunku przez ilość mieszkańców, (co niekonieczne musiało być zgodne z rzeczywistym zużyciem wody w obu lokalach) współfinansowała wymianę dachu oraz wykup gruntu na własności. Przeprowadzała gruntowny remont kuchni, co nie stanowi zwykłego kosztu utrzymania rzeczy. Tym samym umowa wiążąca strony nie była umową użyczenia, ale umową odpłatnego korzystania z lokalu. Należy także zauważyć, iż strona powodowa popada w sprzeczność, wskazując w piśmie w dnia 24.02.2016r., iż wypowiedza umowę użyczenia z powodu niepłacenia opłat za media, skoro z definicji użyczenie jest nieodpłatne. Taka treść wypowiedzenia jest konsekwencją niezdecydowanej i niejasnej postawy powódki reprezentowanej w toku procesu.

Ustalenie, iż pozwana B. C. posiada przymiot lokatora, korzystającego odpłatnie z lokalu pozwala na objęcie ją ochroną przewidzianą w ustawie z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz.U. Nr 71, póź. 733). Zgodnie z art. 11 ustawy ust. 1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia, ust. 2. Pkt. 1 Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

W rozumieniu ustawy właścicielem lokalu jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Właścicielem jest zatem, w ujęciu komentowanego przepisu, obok osoby dysponującej tytułem własności lokalu (art. 140 k.c.), każda osoba, będąca drugą stroną stosunku prawnego uprawniającego lokatora do używania lokalu.

Tymczasem powódka B. W. nie wykazała swojego prawa do lokalu, który pozwalałby na zawarcie z pozwaną umowy o jego użytkowanie. Wprawdzie w pozwie zapewniła o posiadaniem prawie własności do lokalu, wskazując, iż fakt ten jest

bezsportny, niemniej pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała prawo własności powódki, co nie spotkało się z żadną reakcją obronną i procesową. Pełnomocnik powódki przemilczał zarzut braku legitymacji procesowej powódki. Nie dołączono odpisu księgi wieczystej, z której wynikałoby prawo własności, a która byłaby punktem wyjścia do ewentualnych dalszych rozważań i poszukiwania prawa przysługującego powódce, a pozwalającego na dysponowanie lokalem. Jest to o tyle istotne, iż pozwana i jej dzieci wyrazili wątpliwość w zakresie prawa własności powódki ponosząc, iż od rodziny wiedzą, że nieruchomość powódki miała zostać przekazana synowi T.. Niejasnym jest zatem czy nastąpiło przekazanie, czy miało formę czynności prawnej między żyjącymi czy rozrządzenia testamentowego i czy powódce pozostawiono prawo do nieruchomości i o jakiej treści. Strona powodowa nie wykazała, mimo wyraźnego zaprzeczenia prawa własności, iż powódka B. W. jest uprawniona do żądania od pozwanej opuszczenia lokalu.

Wobec powyższego powództwo o eksmisję pozwanej zostało oddalono na skutek braku wykazania legitymacji czynnej powódki do jego wytoczenia.

Nadto, nawet gdyby założyć, iż powódka nadal jest właścicielem nieruchomości lub przysługuje jej prawo do dysponowania nieruchomością, wówczas należy uznać, iż wypowiedzenie umowy nie było ważne. Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem wypowiedzenie umowy odpłatnego korzystania lokalu wymaga pisemnego upomnienia, jako przesłanki wypowiedzenia, którego w niniejszej sprawie nie dokonano. Nadto wypowiedzenie jest bezpodstawne, bowiem okoliczności w nim wymienione nie polegają na prawdzie. Wskazano w nim, iż podstawą wypowiedzenia jest „używanie mieszkania sprzecznie z zawartą umową poprzez niepłacenie za wodę i ścieki oraz nie ponoszenie kosztów utrzymania rzeczy użyczonych doprowadzając do zniszczeń i dewastacji”. Pozwana korzysta z lokalu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem poprzez zamieszkiwanie w nim, nie wykorzystuje go do innych celów, nie prowadzi w nim innej działalności. Opłaca rachunki za wodę, co wynika z przedłożonych dowodów przelewów. Natomiast incydentalne odcięcie wody w związku z zadłużeniem miało miejsce tylko raz i przyczyniła się do niego także powódka, także zalegając z zapłatą. Nadto zaleganie z płatnościami wymaga zwłoki w trzech pełnych okresach płatności, o czym w wypowiedzeniu nie wspomniano. Nadto w kotłowni są składowane niepotrzebne przedmioty i panuje w niej nieporządek, niemniej nie są tam przechowywane żadne przedmioty, mogące stworzyć zagrożenie epidemiologiczne i ryzyko zalegnięcia pasożytów. Wątpliwym jest także, by brak remontów i dewastowanie rzeczy u użyczonych, jak czytamy w wypowiedzeniu, było prawdziwe, skoro już w kolejnym piśmie powódka domaga się zaprzestania remontu.

W ocenie Sądu rozważyć także należało, czy roszczenie o eksmisję jest zgodne z normą prawną wynikającą z art. 5 k.c.

Przepis art. 5 k.c. stanowi, iż 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.

Przez wiele lat występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości, lokalu) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, a więc z art. 5 k.c. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, iż żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich lub znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Obecnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne (zob. m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1980r., III CRN 97/80, OSNCP 12/80, póź. 250, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2000r., I CKN 440/98 (nie publ.). Judykatura utrwaliła jednak już także i ten pogląd, że norma art. 5 ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.10.1969 r., III CRN 310/69, LexPolonica nr 300860, OSNCP 6/70, póź. 115 oraz komentarz do 5 kc pod red. S. Dmowskiego, [w:] LexPolonica).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności towarzyszących żądaniu opuszczenia lokalu, roszczenie powódki może być oceniane jako sprzeczne z przeznaczeniem tego prawa i zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu zadanie opuszczenia mieszkania przez córkę z rodziną, która mieszkała w nim nieustannie niemal przez całe życie, podyktowane jest wyłącznie konfliktem między stronami i niezadowoleniem z życia córki. Zeznania powódki, abstrahując od ich prawdziwości, dotyczą prawie wyłącznie krytyki pozwanej, jej partnera, sposobu wychowywania dzieci. Powódka parokrotnie stwierdziła, iż chce eksmisji pozwanej, ponieważ są "niewdzięczni". Wprawdzie powódka nie wyraziła wprost, jak należy rozumieć jej stwierdzenie, niemniej w ocenie Sądu jest jasnym, iż oczekuje posłuszeństwa i podporządkowania się do jej oczekiwania w podziękowaniu za możliwość mieszkania. Z postawy powódki wynika, iż pozwala sobie krytykować i ingerować w życie rodzinne córki nie dostrzegając, iż wspólne zamieszkiwanie jej do tego nie uprawnia. W ocenie Sądu żądanie opuszczenia lokalu jest jedynym z przejawów konfliktu i kolejnym sposobem na dokuczenie córce. Oczywiście Sąd zdaje sobie sprawę, iż zachowanie pozwanej i jej dzieci wobec powódki nie jest tak nieskazitelne i poprawne, jak próbowały przekonywać, niemniej ich zachowania są jedynie reakcją na postawę powódki. W toku zeznań pozwanej i jej rodziny okazało się także, czemu nie zaprzeczyła powódka, iż powódka z powodu przemocy miała ograniczoną władzę rodzicielską na młodszą upośledzoną córką, która została skierowana do placówki opiekuńczej a po osiągnięciu pełnoletności ponownie zamieszkała z mamą. Z relacji pozwanej wynika, iż powódka nadal znęca się nad O., krzyczy, poniża, i pozwala by poniżał ją jej brat. Zdarzenie z oblaniem drinkiem jest w ocenie Sądu na tyle indywidualne, że nie sposób uznać że zostało wymyślone na potrzeby procesu. Zdaniem Sądu powódka B. W. jest osobą konfliktową i trudną, a ewentualny wyrok eksmisyjny nie byłby wykonany. Byłby natomiast kolejnym pretekstem do oczekiwania od córki wdzięczności za pozwolenie dalszego mieszkania, bowiem powódka zdaje sobie sprawę, iż córka nie posiada środków na samodzielne zamieszkanie. Nie można dopuścić do sytuacji, by niezrozumiała osobista niechęć matki do córki miała pozbawić pozwaną i jej rodzinę domu, tym bardziej że nie można jej postawić obiektywnego zarzutu mogącego być postawą rozwiązania umowy korzystania z lokalu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości stronę przegrywającą. Na kwotę kosztów procesu składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 480,00 zł.

Powyższy wyrok zaskarżyła powódka. W apelacji z dnia 24. 07. 2017r. zaskarżyła powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego to jest art. 710, art. 712 § 1 i art. 713 kc poprzez odmowę zastosowania tych przepisów oraz art. 680 i nast. kc w zw. z art. 11 ust. 1-5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów;

- naruszenie art. 227 kpc i art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę okoliczności faktycznych i wyciągnięcie z zebranego materiału dowodowego niewłaściwych wniosków, które doprowadziły Sąd I instancji do oddalenia powództwa, gdy tymczasem prawidłowa i zgodna z wymogami wiedzy oraz doświadczeniem życiowym analiza zebranego materiału dowodowego daje niekwestionowaną podstawę do uwzględnienia powództwa.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o nałożenie kosztów postępowania na pozwaną i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje, tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w II instancji wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie. W pierwszym rzędzie należy stwierdzić, że ustalenia poczynione przez Sąd I instancji w zakresie zamieszkiwania pozwanej u powódki i sposobu korzystania przez pozwaną z mieszkania

przez nią zajmowanego są w ocenie Sądu odwoławczego wystarczające do oceny powództwa w ramach jego podstawy faktycznej. W tym też zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. przyjmuje te ustalenia za własne. W połączeniu z niezakwestionowanym przez pozwaną faktem złożenia przez powódkę wypowiedzenia łączącego strony stosunku użyczenia lokalu, zarzut naruszenia prawa materialnego, sformułowany w apelacji powódki, należy uznać za zasadny. Bez znaczenia przy tym był wniosek dowodowy zawarty w apelacji o przeprowadzenie dowodu z odpisu księgi wieczystej (...) dotyczącej nieruchomości zamieszkałej przez strony. Wniosek ten jako spóźniony podlegał oddaleniu na podstawie art. 381 k.p.c., jednak dla rozpoznania sprawy decyzja ta jest obojętna, a ty z przyczyn podanych niżej.

Powódka swoje żądanie opierała na twierdzeniu, że pozwana korzystała z nieruchomości powódki w ramach umowy użyczenia zawartej w sposób nieformalny. Treścią tej umowy było prawo korzystania z pomieszczeń mieszkalnych w nieruchomości, którą zajmuje powódka. Pozwana korzystała z tej nieruchomości nieodpłatnie, ponosiła jedynie koszty zużywanych mediów, zgodnie z ustaleniami Sądu I instancji współuczestniczyła też w kosztach wykupu nieruchomości czy przeprowadziła remont kuchni w zajmowanej części budynku. Powyższe okoliczności faktyczne, co uszło uwadze Sądu Rejonowego, w zakresie prawnomaterialnej podstawy powództwa, zostały przez pozwaną przyznane w odpowiedzi na pozew, w której kwestionowane były przede wszystkim okoliczności związane z przyczynami dokonanego wypowiedzenia. Powyższe elementy stanowią esentailia negotii określonej w art. 710 k.c. umowy użyczenia, zgodnie z którym użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Z faktu ponoszenia przez pozwaną kosztów wykupu nieruchomości czy też dokonanie remontu kuchni nie można było jednak wyciągać wniosku, że zgodnym zamiarem stron tak powstałego stosunku prawnego było zawarcie umowy najmu. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego ocena treści stosunku łączącego strony zgodnie z art. 65 § 2 k.c. powinna dążyć do ustalenia zgodnego zamiaru obu stron stosunku prawnego. To zaś nie może nastąpić w oparciu o fakty, które wystąpiły w pewnym, znacznym z resztą oddaleniu czasowym, a jedynie na podstawie okoliczności towarzyszących zawarciu umowy i w świetle § 1 art. 65. Aby pozwolenie zamieszkania w lokalu, którym dysponowała powódka, potraktować jako formę zawarcia umowy najmu lub określoną w rozważaniach Sądu Rejonowego umowę odpłatnego korzystania z lokalu, konieczne byłoby ustalenie, że w chwili zamieszkania pozwanej w lokalu należącym do powódki zgodnym zamiarem obu stron było ustalenie odpłatności za takie korzystanie z lokalu w jakiegokolwiek formie. Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy w żaden sposób do takich wniosków nie prowadzą, przeciwnie, ustalone fakty związane z ponoszeniem przez pozwaną kosztów remontów wskazują, że miały one charakter wtórny, nie stanowiły elementu zawartej umowy objętego zamiarem obu stron. Tym samym z ustaleń Sądu I instancji można wyprowadzić wniosek, że udostępniając pozwanej lokal w każdym przypadku intencją powódki akceptowaną przez pozwaną było umożliwienie jej nieodpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego należącego do powódki. To zaś wypełnia w całości treść umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, że zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego w żadnym wypadku nie można było przyjąć, iż w treści umowy zawartej między powódką a pozwaną można było dopatrzeć się czasowego charakteru użyczenia lokalu pozwanej. Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że powódka zgodziła się na zamieszkanie pozwanej z rodziną w części domu na piętrze, nie czyniąc żadnych warunków w zakresie czasu zamieszkiwania oraz że zamieszkanie pozwanej nie było tymczasowe do chwili znalezienia innego mieszkania. Ta okoliczność w powiązaniu z wnioskiem, że strony łączył stosunek użyczenia, prowadzi do wniosku, że wypowiedzenie tej umowy dokonane pismem z dnia 26. 02. 2016 r., było skuteczne w świetle art. 365¹ k.c., zgodnie z którym 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. Bez wątplenia łączący strony taki charakter miał, a wobec braku jakichkolwiek innych elementów umowy stron, poza oddaniem lokalu o korzystania, wypowiedzenie użyczenia doprowadziło do rozwiązania umowy łączącej strony.

Odnosząc się zaś do podniesionej przez Sąd kwestii braku legitymacji czynnej powódki do żądania wydania przedmiotu łączącej strony umowy, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że przyjęcie, iż strony łączył stosunek użyczenia lokalu implikuje konieczność zbadania, czy dla ustalenia, czy powódce przysługuje roszczenie o wydanie przedmiotu tej umowy, konieczne jest wykazanie się przez powódkę tytułem własności lokalu czy też całej nieruchomości, czy

też wystarczające jest oparcie żądania o treść art. 718 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie niepogorszonym. Sąd Okręgowy wskazuje, że w sytuacji wygaśnięcia użyczenia roszczenie osoby użyczającej o wydanie przedmiotu użyczenia realizuje się w oparciu o treść tej umowy właśnie na podstawie art. 718 k.c. Nie ma tu znaczenia, jaki tytuł prawny do przedmiotu użyczenia posiada użyczający, istotą jest, że ma prawo domagać się zwrotu przedmiotu użyczenia od osoby, której przekazał rzecz do używania. W takiej sytuacji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia powództwa pozostaje, czy powódka posiadała tytuł prawny do nieruchomości, czy też takiego tytułu nie mogła wykazać, a co za tym idzie, nie było konieczności przedstawiania na tę okoliczność dowodów.

Konkludując należy stwierdzić, że z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy wyprowadził jednoznaczny wniosek, że skoro powódkę i pozwaną łączył umowa użyczenia lokalu mieszkalnego, która nie była zawarta na czas kreślony, i skoro powódka dokonała skutecznego wypowiedzenia stosunku użyczenia w dniu 26. 02. 2016 r., miała prawo żądać od pozwanej wydania jej przedmiotu użyczenia bez względu na to, czy legitymowała się tytułem własności nieruchomości, w której ten lokal jest posadowiony. Dlatego zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 710 k.c. poprzez odmowę zastosowania tego przepisu należy uznać za zasadny. Pociąga ta za sobą naruszenie przez Sąd I instancji art. 718 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu.

W tym kontekście Sąd Okręgowy odniósł się do przyjętego przez Sąd I instancji stwierdzenia, że żądanie powódki stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd Okręgowy wskazuje, że w świetle wyżej przedstawionych rozważań argumentacja przedstawiona przez Sąd Rejonowy odnosząca się do relacji żądania eksmisji do zasad współżycia społecznego nie może się obronić, bowiem badając żądanie pozwu w kontekście zastosowania art. 5 k.c. należy odnieść je do treści łączącego strony stosunku prawnego. Sąd Okręgowy wskazuje, że ocena zasadności żądania wydania przez pozwaną lokalu opartego na treści art. 718 k.c. w świetle klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. musi się odnosić do treści stosunku użyczenia. Skoro ma ono charakter nieodpłatnego korzystania z przedmiotu umowy, żądanie wydania przedmiotu umowy po zakończeniu obowiązywania takiej umowy podlega ocenie z uwzględnieniem okoliczności temu towarzyszących. Ustalenia Sądu Rejonowego wskazują jedynie, że strony pozostają w konflikcie, zaś według Sądu Rejonowego powódka jest osobą podsycającą konflikt. Należy jednak zwrócić uwagę, że stosowanie art. 5 k.c. powinno polegać na wskazaniu, jakie konkretnie normy społecznie akceptowane zostały przez powódkę naruszone poprzez skorzystanie przez nią z przysługującego jej roszczenia o wydanie przedmiotu użyczenia. Na to pytanie uzasadnienie Sądu I instancji nie udzieli konkretnej odpowiedzi, wskazuje jedynie na istnienie konfliktu i postawę powódki w relacjach rodzinnych. Jak słusznie wskazano w apelacji, relacje powódki i siostry pozwanej pozostają bez związku z roszczeniem kierowanym przez powódkę do pozwanej, zaś niewłaściwe relacje między stronami same w sobie nie mogą uzasadniać stwierdzenia, że żądanie wydania lokalu po zakończeniu użyczenia narusza społecznie istotne normy zwyczajowe. Z resztą jak wskazano wyżej, Sąd I instancji nie wskazał jednoznacznie, jakie normy społeczne naruszyła powódka w stosunku do pozwanej. Z powyższego wynika, że nie można uznać żądania pozwu za nadużycie przez powódkę jej prawa podmiotowego.

W świetle powyższych rozważań badanie zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego jest zbędne, skoro rozstrzygnięcie Sądu I instancji zapadło z naruszeniem norm prawa materialnego opisanego powyżej.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w punkcie I zmienił wyrok Sądu I instancji i w jego punkcie 1. w podpunkcie a) uwzględnił powództwo w całości, mając na uwadze treść art. 791 § 2 k.p.c. w zakresie, w jakim rozstrzygnięcie to stanowi tytuł egzekucyjny zobowiązujący pozwaną do opróżnienia zajmowanych pomieszczeń. Sąd jednocześnie na podstawie art. 320 k.p.c. oznaczył termin wydania lokalu na 30. 04. 2018 r. mając na względzie konieczność podjęcia przez pozwaną działań mających na celu znalezienie dla siebie i rodziny lokalu. Konsekwencją powyższego jest zmiana p. 2 wyroku Sądu Rejonowego i zasądzenia na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 2 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22. 10. 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu przed 27. 10. 2016 r..

W punkcie II Sąd Okręgowy w związku z wygraniem apelacji przez powódkę zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 195 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1

i 3 k.p.c., w tym koszty zastępstwa adwokackiego w II instancji na podstawie § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 3 Rozporządzenia w brzmieniu aktualnym.

SSO R. Kubiak SSO M. Miczke del. SSR D. Małecki