

Sygn. akt I C 1470/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska–Bargiel

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2020 roku na rozprawie

sprawy z powództwa ***B. D.***

przeciwko ***E. D. (1), M. D. (1) i M. D. (2)***

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo w całości;

II. ***zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.***

UZASADNIENIE

Powódka B. D. wniosła o nakazanie pozwanej E. D. (1) opuszczenie, opróżnienie lokalu nr (...) położonego w B. na osiedlu (...) wraz ze wszystkimi rzeczami do niej należącymi oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. na osiedlu (...).Pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. Powódka wezwiała pozwaną do dobrowolnego opuszczenia lokalu, czego pozwana do tej pory nie uczyniła.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz przyznanie kosztów postępowania. Pozwana podała, że jest synową pozwanej. Pozwana faktycznie jest właścicielem spornego mieszkania, które zostało zakupione w celu zamieszkania w nim syna powódki, a męża pozwanej wraz z rodziną. Powódka na stałe mieszka w O., gdzie ma swoje mieszkanie. Już w dniu zakupu nieruchomości powódka udzieliła swojemu synowi notarialnego pełnomocnictwa do zarządzania tym lokalem. Środki na zakup mieszkania w B. pochodziły za sprzedaży lokalu w O., którego właścicielem był mąż pozwanej, a syn powódki. Po zakupie pozwana z mężem przeprowadziła remont mieszkania. Od urodzenia mieszkają tam również dzieci pozwanej, a wnuki powódki: M. urodziny 1 maja 2011r. oraz M. urodzona (...) W marcu 2019r. u M., wówczas 1,5- rocznej, wykryto nowotwór złośliwy wątroby wymagający radykalnego leczenia. Córka pozwanej przeszła cztery wlewy chemii, a w dniu 5 czerwca przeszła skuteczną operację usunięcia guza. Leczenie jest w toku, nadal konieczne są liczne wizyty kontrolne. W tym trudnym okresie pozwana nie mogła liczyć na pomoc męża, który nadużywał alkoholu. Również koszty leczenia córki musiała ponieść sama, a mąż nawet środki otrzymane z (...)u na leczenie córki przeznaczył na alkohol. Tylko kilka razy był w szpitalu i to będąc nietrzeźwym. Jeszcze przebywając w szpitalu pozwana otrzymała od powódki sms, że ma się wyprowadzić. Pozwana mogła liczyć tylko na wsparcie swojej rodziny i znajomych. Zachowanie męża w obliczu choroby córki skłoniły pozwaną o podjęciu decyzji o rozwodzie. Nadto u syna pozwanej zdiagnozowano zespół (...), które to schorzenie wymaga stałych wizyt u psychiatry. Dzieci z takim schorzeniem źle znoszą zmiany, a tym bardziej tak istotną jak miejsca zamieszkania. Z chorobami dzieci wiąże się wydatki. Córka została objęta pomocą fundacji „Na ratunek dzieciom z chorobą nowotworową”. Pozwana podała, że nie może podjąć zatrudnienia z uwagi na stan zdrowia córki. Pobiera

świadczenie pielęgnacyjne z tytułu rezygnacji z zatrudnienia w kwocie 1 538 zł miesięcznie oraz świadczenie rodzinne wraz z dodatkami. W tych okolicznościach pozwana przyznała, że nie jest w stanie zapewnić sobie i dzieciom innego mieszkania. Dzieci przeżyły tyle strachu i cierpienia, że nie można ich narażać na dodatkowy stres związany ze zmianą miejsca zamieszkania. Tym samym żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nadto skoro powódka użyczyła lokal swojemu synowi, to pozwanej przysługuje prawo do korzystania z lokalu w myśl art. 28¹ k.r.o.. Jednak pozwana przyznała, że sprawa rozwodowa jest w toku, a ona wniosła o przyznanie jej opieki nad dziećmi.

W piśmie procesowym z dnia 7 listopada 2019r. powódka zmodyfikowała żądanie pozwu, w ten sposób, że wniosła o nakazanie pozwanej E. D. (1) oraz osobom z nią zamieszkującym – M. D. (2) oraz M. D. (1) by opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w B. na os. (...), którego jest właścicielką. Zaprzeczyła, aby nabyła sporny lokal z zamiarem jego przeznaczenia na wspólne zamieszkanie w nim jej syna wraz z pozwaną. Zaprzeczyła, że pozostawiła lokal synowi oraz pozwanej do swobodnej dyspozycji. Przyznała, że wyraziła zgodę na zamieszkanie w lokalu jej synowi- K. D. (1). To właśnie syn powódki zezwolił pozwanej na zamieszkanie w tym lokalu. Podała, że małżeństwo pozwanej z jej synem K. D. (1) rozpadło się na skutek orzeczenia rozwodu. Syn powódki nie zamieszkuje w tym lokalu, a pozostaje tam wyłącznie pozwana wraz z dziećmi. Tym samym pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Powództwo nie może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z uwagi na zachowanie pozwanej. Pozwana bowiem uniemożliwiła powódce dostępu do lokalu, a kiedy przebywała w B. musiała korzystać z hotelu. Pozwana wszczyniała awantury. Uniemożliwiła kontakt z wnukami. Nie informowała jej o ich stanie zdrowia. Pozwana korzysta z lokalu, ale nie poczuwa się do obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat, które zmuszona była regulować powódka. Powódka jest emerytką i nie posiada zasobów finansowych, aby ponosić takie koszty. Na co dzień zamieszkuje w O., gdzie posiada drugie mieszkanie, które również musi opłacać. W takiej sytuacji powódka zmuszona jest do dorywczej, zarobkowych prac za granicą. Nie chce bowiem dopuścić do zaległości. Natomiast matka powódki jest właścicielką trzypokojowego mieszkania, a więc pozwana ma możliwość zamieszkania z nią.

W piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2019r. pozwana E. D. (1) zaprzeczyła okolicznościom podanym przez powódkę, bowiem ponosi koszty utrzymania i eksploatacji lokalu. W czasie kiedy pozwana prowadziła wspólne gospodarstwo domowe ze swoim mężem, to małżonkowie umówili się, że to syn powódki będzie opłacał czynsz do Spółdzielni, zaś pozwana wszelkie pozostałe rachunki. Na pozwanej ciąży również ciężar utrzymania dzieci, gdyż mąż nie wspierał finansowo rodziny, a nawet zabierał świadczenia z (...) przyznane w związku z chorobą nowotworową córki. Przyznała, że jej mąż prosił o wsparcie finansowe powódkę. Syn powódki opuścił lokal dobrowolnie, a powódka nie wypowiedziała mu prawa do zamieszkiwania. Wyrok rozwodowy nie jest prawomocny. Pozwana zameldowała się w spornym lokalu już w dniu jego zakupu. Ta okoliczność potwierdza, że lokal został zakupiony z przeznaczeniem dla syna powódki i pozwanej i pozostała do ich swobodnej dyspozycji. Zaprzeczyła, aby jej matka kiedykolwiek była właścicielką 3-pokojowego mieszkania. Faktycznie tylko najmowała lokal od Gminy, a to uprawnienie straciła z uwagi na zadłużenie. Obecnie matka pozwanej zamieszkuje w małym mieszkaniu swojego konkubenta, do którego nie ma żadnych praw. Pozwana nie ma żadnego kontaktu ze swoją matką, nie widziała jej od co najmniej 1,5 roku. Jest to osoba nadużywająca alkoholu. Pozwana zaprzeczyła, aby powódka nie mogła nocować w swoim lokalu, przy czym jej wizyty w B. były incydentalne i związane z dużymi uroczystościami rodzinnymi. Wówczas nocowała w spornym lokalu, z wyjątkiem jednej sytuacji, kiedy w mieszkaniu nie było do tego warunków. Powódkę nie jest w żaden sposób związana z B.. Nadto pozwana podała, że jej syn M. z uwagi na zdiagnozowany zespół A. źle znosi zmiany, a tym bardziej tak istotne jak miejsce zamieszkania, z którym związany jest od urodzenia. Syn pozwanej uczęszcza do szkoły znajdującej się nieopodal domu, przystosował się do ludzi i otoczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 marca 2010r. powódka B. D. zakupiła od osoby fizycznej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. na osiedlu (...) za cenę 85 000 zł.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 8 marca 2010r.-k.4.

Powódka mieszka na stałe w O., tam jest jej centrum życiowe. Nigdy nie była zawiązana z B.. Chciała, aby w zakupionym lokalu mieszkał jej syn K. D. (1) z rodziną. Środki na zakup lokalu w B. pochodziły ze sprzedaży mieszkania w O., którego właścicielem był syn powódki.

Powódka chciała darować mieszkania synowi, ale on odmówił, bo miał wierzycieli i obawiał się ze straci nieruchomości.

Dowód: - zeznanie świadka M. G. – CD k. 133,

- zeznania świadka B. P.- CD k. 133,

- zeznania świadka M. P. – CD k. 133,

- zeznania powódki – CD k. 181,

- zeznania pozwanej- E. D. (1)- CD k. 181.

Od początku w mieszkaniu na os. (...) w B. zamieszkiwała pozwana E. D. (1) wraz z mężem K. D. (1). Już od dnia zakupu lokalu, tj. od dnia 8 marca 2010r. pozwana E. D. (1) jest zameldowana w tym mieszkaniu na pobyt stały.

Pozwana wraz z mężem przeprowadzili remont mieszkania, częściowo finansowany ze środków przekazanych przez powódkę. Prace remontowe wykonał brat pozwanej.

Przez prawie 10-letni okres zamieszkiwania w tym lokalu pozwana wraz z mężem czyni nakłady na lokal. Dbali o jego stan. Nie płacili czynszu powódce.

W dniu (...) urodził się pozwany M. D. (1), a w dniu 17 lipca 2017r. pozwana M. D. (2). Sporne mieszkanie stanowi centrum życiowe rodzin. M. uczęszcza do szkoły w pobliżu domu. Tutaj ma również swoich kolegów.

Dowód: - zeznanie świadka M. G. – CD k. 133,

- zeznania świadka B. P.- CD k. 133,

- zeznania świadka M. P. – CD k. 133,

- zeznania pozwanej- CD k.181,

-zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały- k. 163,

- zeznania pozwanej- E. D. (1)- CD k. 181.

Podczas nielicznych wizyt powódki w B. nocowała w swoim mieszkaniu. Raz była taka sytuacja, że powódka wraz z mężem nocowali w hotelu, ale było to podyktowane ich wygodą. Taka sytuacja bowiem miała miejsce we wrześniu 2016r., kiedy pozwana i syn powódki brali ślub kościelny, a przyjęcie dla gości było zaplanowane w spornym mieszkaniu. W 2019r. powódka kilka nocy spędziła w mieszkaniu w B. pod nieobecność pozwanej, która była z córką w szpitalu.

Zawsze podczas wizyt w mieszkaniu powódka zachowywała się jak gość, a nie właścicielka.

Dowód- zeznania świadka M. P. – CD k. 133 oraz CD k.181,

- zeznania świadka B. K.- CD k. 181,

- częściowe zeznania powódki- CD k. 181,

- zeznania pozwanej- E. D. (1)- CD k. 181.

Relację między powódką a pozwaną nie były serdeczny, ale poprawne. Dochodziło do kłótni i wzajemnych pretensji. Jednak powódka był zapraszana na uroczystości w przedszkolu/ szkole do pozwanego M..

Dowód:- zeznania powódki- CD k. 181,

- zeznania pozwanej- E. D. (1)- CD k. 181.

Małżonkowie E. i K. D. (2) podzielili pomiędzy sobą koszty utrzymania mieszkania w ten sposób, że pozwana miała opłacać media a jej mąż czynsz do spółdzielni mieszkaniowej. Umowa z dostawcą prądu została zawarta na pozwaną. Pozwana wywiązywała się z takiej umowy, jednak jej mąż nie zawsze. Przychodziły wezwania do zapłaty ze spółdzielni mieszkaniowej. Mąż pozwanej zapewniał, że wszystko będzie uregulowana. Powódka wiedziała o takim podziale kosztów pomiędzy małżonkami.

W okresie od 1 stycznia 2018r. do 27 listopada 2019r. pozwana E. D. (1) realizowała przelewy na rachunek: Cyfrowego P., Spółdzielni Mieszkaniowej w B., (...) S.A., (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o.

Zaległości czynszowe wobec Spółdzielni Mieszkaniowej rosły. Powódka po konsultacji z synem co najmniej dwukrotnie pomogła w spłacie tej należności.

Dowód: - zaświadczenie Banku Spółdzielczego w D. z dnia 29 listopada 2019r.-k 162,

- zaświadczenie z dnia 9 września 2019r.-k. 178,

- potwierdzenia wpłat- k. 164-167, 169

- zeznania pozwanej – CD k 181,

- zeznania powódki – Cd k. 181.

W dniu 13 marca 2019r. pozwana M. D. (2)- wówczas półtoraroczna- trafiła do Szpitala (...) w D. z zapaleniem płuc. Podczas badań wykryto u niej guza w wątrobie, w związku z czym przetransportowaną ją do Kliniki (...) we W.. Po licznych badania rozpoznano u małej dziewczynki nowotwór złośliwy wątroby. M. przeszła cztery chemoterapie. W dniu 5 czerwca 2019r. wykonano operację usunięcia guza. W dniu 25 lipca 2019r. pozwana zakończyła leczenie na oddziale Hematologii Dziecięcej (...) Szpitala (...) we W..

M. pozostaje pod opieką poradni specjalistycznej i wymaga stałej kontroli wielu specjalistów. Powinna mieć dobre warunki zamieszkania z uwagi na obniżoną odporność.

Pozwana M. D. (2) posiada konto w Fundacji „Na ratunek dzieciom z chorobą nowotworową”.

Do dnia 30 czerwca 2022r. M. została zaliczona do osób niepełnosprawnych z koniecznością stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

Dowód: - dokumentacja medyczna- k.31-90,

- zaświadczenie –k. 91,

- orzeczenie o niepełnosprawności –k. 92-93,

- zeznania pozwanej E. D. (1)- CD k. 181.

Podczas pobytu pozwanej E. D. (1) z córką M. w szpitalu nie mogła liczyć na pomoc męża ani jego rodziców. Pozwany M. D. (1) pozostał w B. początkowo pod opieką ojca. Jednak kiedy okazało się, że K. D. (1) spożywa alkohol i nie był w stanie sprawować opieki, to chłopcem zaopiekowała się siostra pozwanej.

Dowód:-zeznanie świadka M. G. – CD k. 133,

- zeznania świadka M. P. – CD k. 133,

- zeznania świadka B. K.- CD k. 181,

- zeznania pozwanej- E. D. (1)- CD k. 181.

U pozwanego M. D. (1) zdiagnozowano autyzm, w tym z zespołem (...), z nadpobudliwością psychoruchową z deficytem uwagi. Został objęty kształceniem specjalistycznym z zaleceniem min. zapewnienia stałości i przewidywalności w codziennym funkcjonowaniu, unikania nadmiernych zmian w planie dnia oraz uprzedzania o ewentualnych zmianach. Pozwany został objęty zajęciami rewalidacyjnymi oraz pomocą psychologiczno-pedagogiczną w celu zapewnienia właściwych działań terapeutycznych pozwalających na wyrównanie szans edukacyjnych pozwanego oraz rozwinięcia jego umiejętności społecznych i ogólnej zaradności. Wskazane została również terapia psychologiczna, logopedyczna i zajęcia o charakterze terapeutycznym.

Pozwany M. D. (1) ma problemy z nauką w szkole. Potrzebuje dużego wsparcia ze strony rodziców, aby opanował materiał. Pozwana E. D. (1) poświęca dużo czasu, aby syn nie miał zaległości. Trzeba dużo mu tłumaczyć i z znacznym wyprzedzeniem zapowiadać każdą zmianę.

Do dnia 30 listopada 2021r. pozwany M. D. (1) został uznany za osobę niepełnosprawną.

Dowód: orzeczenie o potrzebie kształcenia specjalistycznego- k. 98-101,

- orzeczenie o niepełnosprawności –k. 168

- zeznania pozwanej E. D. (1) – CD k. 181.

Pod koniec sierpnia 2019r. ze spornego mieszkania wyprowadził się K. D. (1). Aktualnie w lokalu mieszkają tylko pozwani.

Bezsporne.

Po wyprowadzce męża pozwana E. D. (1) samodzielnie opłaca wszystkie koszty mieszkania.

Dowód: - zeznania pozwanej- E. D. (1)- CD k. 181.

Pozwana E. D. (1) złożyła pozew o rozwód. Wyrok rozwiązujący małżeństwo E. i K. D. (1) zapadł w dniu 11 października 2019r., władza rodzicielska nad pozwanymi M. i M. D. (2) została powierzona pozwanej E. D. (1). Wyrok nie jest prawomocny.

Bezsporne.

Pozwana E. D. (1) nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Nie pobiera renty ani emerytury.

Dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 20 sierpnia 2019r.-k.19,

- pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 19 sierpnia 2019r.-k. 22.

Pozwana E. D. (1) pobiera świadczenia z Ośrodka Pomocy (...) w B. w postaci zasiłku rodzinnego na dwoje dzieci, zasiłku pielęgnacyjnego z tytułu niepełnosprawności, zasiłku rodzinnego z tytułu kształcenia i rehabilitacji niepełnosprawnego dziecka poniżej 5 roku życia oraz świadczenia pielęgnacyjnego z tytułu rezygnacji z zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej. Nadto w okresie od kwietnia do września 2019r. na wniosek K. D. (1) został przyznany dodatek mieszkaniowy w kwocie 345,36 zł.

Pozwana osiąga dochód łącznie ze świadczeniem z funduszu alimentacyjnego w kwocie ok. 4000 zł miesięcznie. Mając na uwadze koszty leczenia dzieci niewiele zostaje z tych środków.

Dowód: pismo z Ośrodka Pomocy (...) w B. z dnia 19 sierpnia 2019r.-k.21,

- decyzja –k.94-97,

- zeznania pozwanej- CD k. 181.

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Podjęła już starania o przyznanie jej lokalu komunalnego. W jej ocenie lokale socjalne nie może być miejsce zamieszkania córki, gdyż aktualnym stanie zdrowia wymaga ona podwyższonych standardów higienicznych.

Dowód:-zeznanie świadka M. G. – CD k. 133,

- zeznania świadka B. P.- CD k. 133,

- zeznania świadka M. P. – CD k. 133,

-zeznania pozwanej – CD k.181.

Pozwana E. D. (1) nie utrzymuje kontaktów ze swoją matką, bowiem jest to osoba nadużywająca alkohol. Matka pozwanej nie ma prawa do żadnego lokalu mieszkalnego, zamieszkuje u swojego konkubenta w lokalu składającym się z jednego pokoju z kuchnią. Mieszkanie w którym wychowała się ta pozwana, było lokalem komunalnym i aktualnie jest zajmowane przez jej siostrę M. P. wraz z rodziną (5-osób).

Dowód:- zeznania świadka M. P. – CD k. 133 oraz CD k. 181

- zeznania pozwanej- CD k.181.

Powódka na stałe mieszka w O.. Tam ma swoje mieszkanie. Mieszkanie w B. chce sprzedać. Syn powódki K. D. (1) nie chce wrócić do spornego lokalu, wiąże swoją przyszłość z O..

Powódka jest emerytką. Ma emeryturę w wysokości 1 100 zł. Nadto osiąga dochód z pracy jako opiekunka osób starszych na terenie Niemiec.

Dowód:- zeznania powódki – CD k. 181.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, których prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana, oraz na podstawie pism nadesłanych przez Powiatowy Urząd Pracy w D., Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w B. i Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w P.. Na uwzględnienie zasługiwały również zeznania świadków, pozwanej E. D. (2) i częściowo zeznania powódki.

W sprawie bezsporne jest, że powódka jest właścicielkom lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. na osiedlu (...), a pozwani zamieszkują w tym lokalu bez tytułu prawnego.

Początkowo pozwana E. D. (1) wywodziła swoje prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu na podstawie art. 28¹ k.r.o., zgodnie z którym jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Powódka bowiem przyznała, że wyraziła zgodę na zamieszkanie w sporny lokalu swojemu synowi K. D. (1), który jest mężem i ojcem pozwanych. Jednak bezsporne

jest, że K. D. (1) wyprowadził się z lokalu pod koniec sierpnia 2019r. Tym samym pochodne uprawnienie do lokalu pozwanych wygasło.

Można również przyjąć, że strony również łączyła umowa użyczenia, skoro powódka wiedziała i tolerowała fakt zamieszkiwania pozwanych w jej lokalu. Strony formalnie nie uregulowały zasad mieszkania w nieruchomości powódki. Pozwana zamieszkała tam wraz z K. D. (1) po ślubie i mieszkali tam wraz małoletnimi pozwanymi przez wiele lat. W ocenie Sądu doszło więc do nawiązania umowy użyczenia pomiędzy stronami. Skoro powódka nie sprzeciwiała się temu by pozwani korzystali z jej nieruchomości i stan taki trwał przez co najmniej kilka lat to doszło do zawarcia umowy użyczenia w sposób dorozumiany. Pozwani bowiem korzystali z nieruchomości powódki bezpłatnie. Zgodnie bowiem z regulacją art. 710 k.c., przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Zawarcie umowy użyczenia nie jest uzależnione od zachowania formy szczególnej, umowa ta może być zawarta także w sposób dorozumiany. Pozwani zajmowali nieruchomości powódki za jej zgodą nieodpłatnie. Charakter stosunku jaki między tymi osobami powstał, jest zbliżony do umowy użyczenia i spory powstałe na tym tle mogą być rozstrzygane na podstawie przepisów regulujących ten stosunek prawny. Strony nie formułowały jasno warunków korzystania przez pozwanych z nieruchomości powódki. Umowa użyczenia została zatem zawarta w sposób konkludentny.

Również rozwiązanie umowy użyczenia nie wymaga szczególnej formy. W wypadku umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony konieczne jest jej wypowiedzenie, przy czym terminy wypowiedzenia powinny uwzględniać interesy i sytuacje obu stron. Powódka nie wypowiedziała umowy pozwanym. Za złożenie takiego oświadczenia należy więc uznać pozew.

Bez względu na to które z w/w źródeł uprawnienia pozwanych do zajmowania spornego lokalu przyjmiemy, czy art. 28¹ k.r.o. czy umowę użyczenia, to na datę orzekania pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do lokalu.

Podstawą prawną żądania powódki był art. 222§ 1 k.c., zgodnie z którym właścicielowi rzeczy, w tym także lokalu mieszkalnego, służy roszczenie windykacyjne w stosunku do osób, które z rzeczy korzystają bez tytułu prawnego. Roszczenie to może zostać jednak czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Zasady współzycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współzycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

Mając na uwadze przytoczony powyżej wywód, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniały uznanie żądania powódki za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu, w niniejszym postępowaniu, została naruszona zasada słuszności oraz zasada ochrony rodziny. Nie negując przy

tym uprawnień właścicielskich powódki wskazać jednakże należało, że prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanych oraz obowiązków wspierania się w rodzinie.

Analizując okoliczności faktyczne sprawy Sąd zważył, że sporny lokal stanowi centrum życiowe pozwanych. Pozwana E. D. (1) zamieszkuje tam prawie 10 lat, a małoletni pozwani od urodzenia. Nie mają oni możliwości zamieszkania w innym lokalu. Wbrew twierdzeniom powódki, nie ma takiej możliwości u matki pozwanej, gdyż jest to osoba nadużywająca alkohol i zamieszkująca u swojego konkubenta. E. D. (1) poczyniła nakłady na remont spornego mieszkania. Od sierpnia 2019r., kiedy wyprowadził się jej mąż, ponosi koszt utrzymania całego lokalu. Nie ma zaległości. Małoletni pozwani: M. i M. wymagają aktualnie wsparcia z uwagi na ich stan zdrowia. Każda zmiana miejsca zamieszkania nie jest wskazana. Ostatni rok w życiu tej rodziny był bardzo ciężki: nowotworowa choroba córki, problemy adaptacyjne syna, a następnie rozwód i wyprowadzka męża i ojca. Pozwana E. D. (1) zdaje sobie sprawę, że nie może mieszkać w tym lokalu, ale prosi o czas, aby uregulować sytuację rodzinną i majątkową. Podjęła już kroki o przyznanie jej lokalu komunalnego.

Powódka jest babcią małoletnich pozwanych: M. i M. D. (1) i ma świadomość jaka jest obecnie trudna ich sytuacja. Wie, że małoletni mieszkają w tym lokalu od urodzenia i nie mają na razie opcji zamieszkania w innym miejscu.

Działania powódki zbiegają się z narastającym konfliktem pomiędzy pozwaną E. D. (1) a jej mężem i synem powódki- K. D. (1) z powodu rozwodu i roszczenia o alimenty. Natomiast powódka jest osobą najbliższą dla małoletnich pozwanych i mając świadomość o obecnej sytuacji ich rodziców, tj. trwającej sprawie rozwodowej, wyprowadzce ojca, trudnej sytuacji finansowej ich mamy, powinna podejmować działania chroniące wnuki. W. powódki –M. w lipcu 2019r. zakończyła bardzo intensywne leczenie onkologiczne, jest po czterech chemioterapiach i wycięciu połowy wątroby. Nadal wymaga leczenia, nie są znane konsekwencje zastosowanych leków na jej rozwój. Ma obniżoną odporność, dochodzą do tego jeszcze problemy skórne. Wnuk powódki- M. ma zdiagnozowany zespół A., nie są więc wskazane zmiany w jego codziennym funkcjonowaniu, a co dopiero zmiana miejsca zamieszkania. Dzieci mają orzeczenia o niepełnosprawności. Ich dolegliwości wymagają dodatkowych środków finansowych. Syn powódki nie płaci alimentów, obecnie nie przebywa w B. i nie zamierza wrócić, a więc nie uczestniczy w wychowaniu ani partycypowaniu kosztów utrzymania małoletnich pozwanych. Cały ciężar wychowania i utrzymania małoletnich spoczywa na pozwanej E. D. (1). Tym samym powódka nie powinna podejmować działań zmierzających do pozbawienia wnuków miejsca jej zamieszkania.

Powódka natomiast ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Chce sporny lokal sprzedać. Obawia się, że będzie zadłużenie, gdyż nie ma wystarczających środków na ewentualne pokrycie długów. Jednak nie można tracić z punktu widzenia, że oddalenie powództwa o eksmisję nie zamyka drogę do czerpania korzyści majątkowych z lokalu. Ceny mieszkań na lokalnym rynku są stabilne, a więc sprzedaż lokalu w późniejszym terminie nie będzie ze stratą dla powódki.

Powódka ponosiła, że do tej pory musiała spłacać zadłużenie czynszowe wobec Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozwana potwierdziła, że miała miejsce taka sytuacja co najmniej dwa razy, jednak nie potrafiła podać szczegółów, gdyż zobowiązaniami wobec Spółdzielni zajmował się jej mąż. W ocenie powódki to z winy pozwanej doszło do powstania zadłużenia, gdyż jej syn nie miał wówczas pieniędzy. Trudno uznać za logiczne tłumaczenie powódki. Pozwana prowadziła wówczas wspólne gospodarstwo z mężem – synem powódki, a więc wszelkie zadłużenie było ich wspólnym, a nie wyłącznie pozwanej. Powódka nie była w stanie powiedzieć jakie kwoty i kiedy wpłacała, co podważa wiarygodność jej stanowiska. Zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 9 września 2019r. (k.178) – przedłożone przez powódkę na rozprawie w dniu 14 stycznia 2019r.-mówi o wszelkich wpłatach dokonywanych na poczet opłat za mieszkanie, a więc nie można uznać, że wszystkie wpłaty ujawnione w tym dokumencie dokonała powódka, skoro pozwana wykazała zaświadczeniem Banku Spółdzielczego w D. z dnia 19 listopada 2019r. (k.162), że również dokonywała takich wpłat. Powódka podała, że spłacała też zadłużenie za gaz i prąd. Jednak nie był również w tym przypadku w stanie podać bliższych szczegółów. Zeznała, że raz została telefonicznie zawiadomiona, że z uwagi na zaległości w płatności, monterzy chcą odłączyć gaz w mieszkaniu. Po czym podała, że tą zaległość uregulował syn ze środków pobranych z (...)u na leczenie córki. Natomiast strony były zgodne, że umowa na dostarczenie prądu

została zawarta przez pozwaną i dlatego powódka nie ma wiedzy o tych płatnościach, więc trudno przyznać jej rację, że również te zaległości regulowała za pozwaną. Pozostałe media: centralne ogrzewanie oraz woda są uwzględnione w czynszu. Po wyprowadzce męża pozwana reguluje opłaty na bieżąco.

Mając na uwadze całokształt wskazanych wyżej okoliczności, w ocenie Sądu, żądanie eksmisji pozwanych jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a to zasadą wspierania członków rodziny oraz z zasadą solidaryzmu społecznego - ochrony najsłabszych jednostek w społeczeństwie, w szczególności w zakresie zabezpieczenia ich podstawowych potrzeb, jakimi są potrzeby mieszkaniowe.

Nie można pominąć, że zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999r. (sygn. akt II CKN 337/98, OSNC 1999/12 poz. 214) zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomości, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. W okolicznościach niniejszej sprawy oddalenie więc powództwa windykacyjnego nie skutkuje unicestwieniem takiego roszczenia. Udzielenie bowiem ochrony osobie dotkniętej nadużyciem prawa, wyrażającej się w oddaleniu powództwa uprawnionego nadużywającego prawa, ma jedynie charakter przejściowy. Osoba, której przysługuje określone prawo podmiotowe może skorzystać z niego w razie zmiany okoliczności. Wytoczone ponownie powództwo powinno wykazać, że jej żądanie nie jest już obecnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej ochrony. Powódka przegrała proces, a więc powinna zwrócić koszty poniesione przez pozwanych w postaci wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 240 zł (§ 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).