

UZASADNIENIE

Powód W. K. wystąpił w dniu 13 września 2019 r. do Sądu Rejonowego w Ciechanowie z pozwem przeciwko M. K. (1) o orzeczenie eksmisji z lokalu mieszkalnego, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza i łazienki, położonego na parterze budynku mieszkalnego położonego Z. gmina R. na działce oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wniósł ponadto o obciążenie pozwanego zwrotem na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W trybie art. 320 kpc wniósł o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Pozwany M. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany wniósł ponadto, w przypadku uwzględnienia powództwa, o przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Gmina R. nie przystąpiła do udziału w sprawie (oświadczenie k. 156).

Sąd ustalił, co następuje:

W. K. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Z. gmina R., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...)
(bezsporne).

W. K. jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 7 grudnia 2007 r. zawartej z rodzicami M. i E. małż. K.. W § 7 umowy W. K. ustanowił na rzecz rodziców dożywotnią nieodpłatną służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania na parterze domu mieszkalnego i użytkowania pomieszczeń wspólnych służących ogółowi jego mieszkańców oraz korzystania z budynków gospodarczych, dożywotniego użytkowania działki o obszarze 3000 m² oraz na dostarczaniu przez zobowiązanego opału na zimę (umowa darowizny k. 28 - 29).

Tej samej treści służebność osobista ustanowiona jest na rzecz M. K. (2), która nie zamieszkuje na nieruchomości od wielu lat (bezsporne).

M. K. (3) zmarł dnia 21 maja 2009 r. (bezsporne).

M. K. (1) jest bratem W. K.. Przez cały czas, również w czasie zawierania umowy darowizny z 2007 r., zamieszkiwał na nieruchomości, stanowiącej obecnie własność W. K., któremu ta okoliczność była znana. Zamieszkiwał wraz z rodzicami w lokalu mieszkalnym, w którym na ich rzecz została ustanowiona służebność osobista mieszkania.
(bezsporne).

Piętro budynku zajmuje W. K. wraz z rodziną (bezsporne).

Od kilku lat W. K. pozostaje z bratem M. K. (1) w konflikcie. Ma zastrzeżenia co do trybu życia brata, który nie ma stałego źródła utrzymania, nadużywa - w jego ocenie - alkoholu, awanturuje się z matką E. K.. Uważa, że M. K. (1) i E. K. nie akceptują jego żony. Relacje pomiędzy nim a bratem i matką pogorszyły się po zawarciu przez niego związku małżeńskiego. Do konfliktów dochodzi również na tle ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości (zeznania świadków A. K. k. 46 - 47, M. D. k. 47, R. D. k. 47 - 48, J. D. (1) k. 48, E. K. k. 58 - 59, zeznania powoda W. K. k. 33 - 34, 146 - 148, zeznania pozwanego M. K. (1) k. 34, 148 - 149).

M. K. (1) pomaga matce w pracach domowych. Ponosi również częściowo koszty utrzymania. Od 10 października 2019 r. jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku (zaświadczenie k. 143, zeznania świadka E. K. k. 58 - 59, zeznania pozwanego M. K. (1) k. 34).

Pismem z dnia 13 sierpnia 2019 r., doręczonym M. K. (1) 14 sierpnia 2019 r., W. K. wezwał M. K. (1) do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego w terminie do 31 sierpnia 2019 r. (bezsporne).

M. K. (1) dotychczas nie opuścił zajmowanego lokalu mieszkalnego (bezsporne).

Umową darowizny z dnia 25 października 2019 r. zawartą pomiędzy M. K. (1) a E. K., M. K. (1) darował na rzecz matki E. K., przysługujący mu udział spadkowy po ojcu M. K. (3). W skład spadku po M. K. (3) wchodziła m. in. zabudowana nieruchomość położona w K. gmina R.. Współwłaścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) są E. K. w $\frac{3}{4}$ części oraz K. K. (1) w $\frac{1}{4}$ części (umowa darowizny k. 31 - 32, zeznania świadka E. K. k. 58 - 59).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 30 grudnia 2020 r. umorzono dochodzenie w sprawie zaistniałego w bliżej nieokreślonym czasie w okresie od września 2019 r. do 25 listopada 2020 r. w Z. gmina R. kierowania gróźb karalnych przez M. K. (1) wobec W. i J. K., przy czym gróźby te wzbudziły w pokrzywdzonych realną obawę, że zostaną spełnione tj. o czyn z art. 190 § 1 kk w zw. z art. 17 § 1 kpk wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu (akta PR Ds. 2012.2020).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dowodów.

Ustalenia dotyczące prawa własności nieruchomości, na której stoi budynek, którego opuszczenia przez pozwanego M. K. (1) żąda powód W. K. wynikają z odpisu z księgi wieczystej oraz wypisu aktu notarialnego. Dokumentów tych pozwany nie kwestionował. Nie negował zresztą faktu, że powód jest właścicielem nieruchomości.

Niesporne są okoliczności dotyczące okresu zamieszkiwania przez pozwanego M. K. (1) w budynku mieszkalnym, usytuowanym na w/w nieruchomości oraz zajmowanych przez niego pomieszczeń.

Oceniając zeznania świadków oraz stron wskazać należy, że są one zbieżne, choć przedstawiane fakty są oceniane przez strony i świadków odmiennie, w zależności od tego przez którą stronę zostali świadkowie powołani. Zeznania składane na rozprawie obrazują w sposób wystarczający jakie są relacje między stronami i jakie budzą emocje. Podkreślić należy, że z zeznań tych wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że pomiędzy stronami istnieje konflikt osobisty, pozwany M. K. (1) nadużywa alkoholu oraz że dochodzi pomiędzy nim a matką E. K. do kłótni, choć w toku procesu oboje zdawali się bagatelizować ten problem, wskazując, że jedynie głośno rozmawiają. Prezentowane nagrania jedynie potwierdzają istnienie konfliktu pomiędzy powodem a pozwanym i ich matką.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego M. K. (1) oraz E. K. co do faktu, że M. i E. małż. K. zawarli z powodem W. K. umowę, na mocy której jego bracia mogą zamieszkiwać na nieruchomości do czasu zawarcia przez nich związku małżeńskiego. Powód W. K. kategorycznie zaprzeczył istnieniu takiej umowy, co przy uwzględnieniu możliwości zastrzeżenia służebności mieszkania w umowie darowizny na rzecz innych osób, czego nie uczyniono, uznać należy za polegające na prawdzie.

Zarówno zaświadczenia o zarejestrowaniu pozwanego M. K. (1) jako osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku, jak też umowa darowizny udziału spadkowego po M. K. (3) zawarta pomiędzy M. K. (1) a E. K., nie budzą wątpliwości Sądu. Wskazać jednak należy, że zarówno umowa darowizny, jak i zarejestrowanie się przez M. K. (1) w powiatowym urzędzie pracy jako osoba bezrobotna miały miejsce bezpośrednio po otrzymaniu przez niego odpisu pozwu.

Sąd pominął ocenę dowodów dotyczących bezpośrednio konfliktu pomiędzy powodem W. K. a jego matką E. K., uznając, że nie mają wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, choć niewątpliwie analizy zeznań E. K. jako świadka należy dokonać w kontekście tego konfliktu.

Zeznania świadka J. D. (2), aczkolwiek wiarygodne, nie mają znaczenia dla ustalenia stanu faktycznego z uwagi na ich ogólnikowy charakter. Podobnie ocenić należy zeznania świadka K. K. (2), który nie był świadkiem żadnych sytuacji konfliktowych pomiędzy stronami, a stosunki pomiędzy braćmi zna z relacji E. K..

Sąd zważył, co następuje:

Powód W. K. jest właścicielem zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości położonej w Z. gmina R., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Oznacza to, że powództwo, z którym wystąpił przeciwko pozwanemu M. K. (1) oparte jest na art. 222 § 1 kc. Stosownie do tego przepisu, 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.

W ocenie Sądu, pozwany M. K. (1) nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, bowiem nie łączy go obecnie z powodem jakikolwiek stosunek prawny, który uprawniałby go do korzystania z pomieszczeń usytuowanych na paterze budynku mieszkalnego, w zakresie korzystania z których na rzecz E. K., matki stron, została ustanowiona dożywotnia służebność osobista mieszkania zgodnie z umową darowizny gospodarstwa rolnego z 2007 r.

Zdaniem Sądu, dokonane powyżej ustalenia wskazują, że powoda W. K. i pozwanego M. K. (1) łączyła umowa użyczenia w rozumieniu art. 710 kc. Powód W. K. zawierając z rodzicami umowę darowizny gospodarstwa rolnego w 2007 r. miał świadomość, że wraz z nimi zamieszkuje jego brat M. K. (1). Wspólne zamieszkiwanie trwało wiele lat w sposób prawidłowy i nie było źródłem konfliktów.

Łącząca strony mowa użyczenia, na mocy której pozwany M. K. (1) korzystał dotychczas z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, została – w ocenie Sądu – skutecznie wypowiedziana przez powoda W. K..

W uchwale z dnia 18 września 1989 r., wydanej w sprawie III CZP 78/89, Sąd Najwyższy podkreślił, że można rozwiązać umowę użyczenia lokalu mieszkalnego z domownikiem, wobec którego nie ma obowiązku alimentacyjnego. Oznacza to, że tym bardziej można rozwiązać taką umowę wprawdzie z osobą spokrewnioną, ale nie zamieszkałą wspólnie, choć na nieruchomości stanowiącej własność użyczającego.

Powód W. K., pismem z dnia 13 sierpnia 2019 r. wezwał pozwanego M. K. (1) do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, co oznacza iż wówczas doszło de facto do wypowiedzenia umowy użyczenia. Przepisy o użyczeniu nie regulują wprawdzie terminów wypowiedzenia przy rozwiązaniu tego rodzaju stosunku prawnego, jednak zakończenie użyczenia lokalu (części budynku mieszkalnego) może uwzględniać analogiczne stosowanie terminów przewidzianych dla wypowiedzenia najmu, z uwagi na zbliżony charakter tych dwóch stosunków prawnych. Taki pogląd zawarł Sąd Najwyższy w przywołanej już wyżej uchwale z dnia 18 września 1989 r. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, jest to jak najbardziej uzasadnione, albowiem trudno przyjąć, iż tego rodzaju stosunek prawny nie mógłby być rozwiązany w drodze wypowiedzenia. Uwzględniając więc fakt, że do umowy użyczenia, jaka łączyła strony tego procesu, miał zastosowanie miesięczny okres wypowiedzenia, to najpóźniej na koniec września 2019 r. umowa użyczenia została niewątpliwie rozwiązana.

Konsekwencją tego stanu rzeczy jest korzystanie przez pozwanego M. K. (1) z lokalu mieszkalnego, do którego tytuł prawnym przysługuje powodowi W. K., pomimo tego, że na skutek skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia, nie posiada już żadnego tytułu prawnego do nieruchomości, na której posadowiony jest budynek mieszkalny.

Pozwany M. K. (1) wskazał, iż jego tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wynika z treści art. 301 § 1 kc, zgodnie z którym mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności. Pozwany M. K. (1) wskazywał, że pomaga matce E. K. w czynnościach domowych, pokrywa również część kosztów utrzymania. Nie kwestionując tych faktów, wskazać należy, że nie mieszczą się w dyspozycji art. 301 § 1 kc. Podnoszone kwestie nie oznaczają, że E. K. pozostaje na utrzymaniu M. K. (1) czy też, że jego pomoc jest niezbędna w prowadzeniu gospodarstwa domowego. Wykonywane przez pozwanego M. K. (1) prace domowe (zakładanie firanek) czy opieka w czasie choroby, nie są to działania codzienne, a mające charakter sporadyczny bądź okresowy. Pomoc w chorobie

czy w cięższych pracach domowych może być sprawowana również w czasie wizyt, choćby nawet codziennych czy kilkudniowych w razie potrzeby. Brak możliwości zamieszkiwania stałego na nieruchomości nie jest przecież równoznaczny z brakiem prawem do odwiedzin. Pozwany M. K. (1) nie wykazał również, aby matka E. K. pozostawała na jego utrzymaniu. Okoliczność, że ponosi częściowo koszty utrzymania, nie jest równoznaczna z utrzymywaniem innej osoby, przy uwzględnieniu, że pozwany jest osobą pracującą jedynie dorywczo.

W ocenie Sądu, nie jest również zasadny zarzut pozwanego M. K. (1) sprzeczności żądania powoda W. K. z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu, wbrew przekonaniu pozwanego M. K. (1), w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie powoda eksmisji pozwanego z przedmiotowej nieruchomości nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu przepisu art. 5 kc. W myśl tego przepisu 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. Za ugruntowany w orzecznictwie należy uznać pogląd, że norma art. 5 kc 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1969 r. w sprawie III CRN 310/69).

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 19 października 2017 r. w sprawie I Aca 534/17 przez zasady współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 kc, należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania w stosunkach społecznych. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich powszechnie używanych i znanych pojęć, jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „zasady uczciwości” czy „lojalności”. Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd. Stwierdzenie, że powód nadużywa prawa podmiotowego, wymaga ustalenia okoliczności pozwalających skonkretyzować, które działania pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w stosunkach społecznych. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie I Aca 159/17 stwierdził zaś, że konstrukcja nadużycia prawa, przewidziana w przepisie art. 5 kc, oznacza, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony; innymi słowy przestaje ono istnieć, czego konsekwencją jest usprawiedliwione odmówienie jego ochrony.

W okolicznościach niniejszej sprawy taka sytuacja – zdaniem Sądu – nie ma miejsca. Pozwany M. K. (1) jest osobą zdrową, choć niewątpliwie nadużywającą alkoholu. Prowadzi nieuregulowany tryb życia; pracuje jedynie dorywczo. Po otrzymaniu odpisu pozwu wyżył się prawa do nieruchomości, na której mógłby zamieszkać na rzecz matki E. K., u której zamieszkuje wbrew woli właściciela nieruchomości. Wtedy również zarejestrował się w biurze pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Powyższe okoliczności wskazują, że to pozwany działa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, starając się wymusić pewne działania prawne podejmując wskazane czynności. Pomimo żądań powoda nie zmienił trybu życia i swojego zachowania, czego skutkiem jest wypowiedzenie mu umowy użyczenia lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu, pozwana M. K. (1) miał wystarczająco dużo czasu, aby uregulować swoją sytuację mieszkaniową i opuścić miejsce, w którym jego dalsze przebywanie jest nieakceptowane.

W związku z powyższym Sąd w pkt I wyroku nakazał pozwanemu M. K. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza i łazienki, położonego na parterze budynku mieszkalnego, na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi.

Sąd ustalił jednocześnie, że pozwanemu M. K. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt II wyroku. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie nie mają bowiem zastosowania przepisy dotyczące uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, albowiem mają one zastosowanie jedynie do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Dom jednorodzinny usytuowany na nieruchomości należącej do powoda W. K. nie wchodzi w skład takiego publicznego zasobu mieszkaniowego.

Wskazać należy, że – co do zasady – zgodnie z art. 14 cyt. ustawy, 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. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Stosownie jednak do art. 14 ust. 7 cyt. ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005 r., przepisu ust. 4 artykułu 14 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.

Uznać zatem należy, że – jak wskazano powyżej – pozwanemu M. K. (1) - nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Jednocześnie Sąd rozważył przyznanie tego uprawnienia pozwanemu M. K. (1) w trybie art. 5 kc z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, mając nadto na uwadze, że pozwany spełnia ustawowe kryteria przyznania tego uprawnienia w rozumieniu art. 14 ust. 1 pkt 5 cyt. ustawy jako osoba posiadająca status bezrobotnego. Okoliczności te, nie mogą jednak uzasadniać przyznania pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. P. należy, że do dnia otrzymania odpisu pozwu pozwany nie był zainteresowany posiadaniem statusu osoby bezrobotnej, a nadto w wyniku zawartej umowy z matką E. K. utracił tytuł prawny do nieruchomości, na której mógł zamieszkać.

W konsekwencji uwzględnienia powództwa, Sąd w pkt III wyroku – zgodnie z dyspozycją art. 98 kpc – zasądził od pozwanego M. K. (1) na rzecz powoda W. K. kwotę 457,00 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu. Na kwotę tę złożyły się koszty opłaty sądowej od pozwu w kwocie 200,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240,00 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Jednocześnie Sąd oddalił wniosek powoda W. K. o nadanie wyrokowi w pkt I rygoru natychmiastowej wykonalności, powołując się na treść art. 320 kpc, zgodnie z którym w sprawach o opróżnienie pomieszczenia sąd w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a zwłaszcza gdy natychmiastowe wykonanie wyroku kolidowałoby z zasadami współżycia społecznego - władny jest wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Przepis ten pozostaje zatem poza przesłankami nadania rygoru natychmiastowej wykonalności wynikającymi wprost z treści art. 333 kpc. Przywołany przepis daje wyraz regule orzekania, według której Sąd może odroczyć wykonanie wyroku (tzw. moratorium sędziowskie). Zastosowanie moratorium sędziowskiego może mieć miejsce jedynie w wypadkach „szczególnie uzasadnionych”, tzn. wyjątkowych. Należy przyjąć, że owe „szczególne okoliczności” zachodzą wówczas, kiedy natychmiastowe wykonanie wyroku byłoby rażąco sprzeczne z zasadami współżycia go.