

**Sygn. akt: I C 330/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Bytowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wiesław Sługiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Stiene

po rozpoznaniu w dniu 13. 02. 2017 r.

sprawy z powództwa M. O.

przeciwko K. G. (1), PESEL (...)

o eksmisję

1) oddała powództwo,

2) zasądza od powoda M. O. na rzecz pozwanej K. G. (1) kwotę 147, 60 brutto zł tytułem zwrotu kosztów procesu (w tym 147, 60 zł z tytułu zastępstwa procesowego).

Sygn. akt I C 330/15

## UZASADNIENIE

Powód **M. O.** wystąpił o nakazanie pozwanej opuszczenia, opróżnienia ze swoich rzeczy oraz wydania powodowi nieruchomości lokalowej o przeznaczeniu mieszkalnym położonej w B. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą **k.w. nr (...)**, w części dotychczas zajmowanej, tj. pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na parterze domu jednorodzinnego posadowionego na tej nieruchomości. W uzasadnieniu podniósł, że Powód jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi księgę wieczystą o nr k.w. nr (...). Dnia 16. 10. 2015 r. Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy utrzymał w mocy wyrok Sądu Rejonowego w Lęborku VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w B. przywracający posiadanie pozwanej nieruchomości lokalowej o przeznaczeniu mieszkalnym położonej w B. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w części dotychczas zajmowanej tj. pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na parterze domu jednorodzinnego posadowionego na tej nieruchomości i nakazał powodowi wydanie pozwanej kluczy od drzwi wejściowych budynku. Powód zgodnie z wyrokiem sądu wydał pozwanej klucze od drzwi wejściowych budynku. Pozwana faktycznie nie przebywa w przedmiotowej nieruchomości, nie partycypuje w żadnych kosztach eksploatacyjnych zajmowanych pomieszczeń. Nie posiada żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. Dlatego pismem z dnia 30. 10. 2015 roku powód wezwał pozwaną do wydania nieruchomości. Pozwana odebrała wezwanie dnia 2.11.2015 r. Pozwana do dnia wniesienia powództwa nie zareagowała na wezwanie, tj. do dnia 29. 12. 2015 r. Pozwana zajmowany lokal posiada w złej wierze, bez tytułu prawnego, dlatego uzasadnione jest żądanie pozwu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu. Powód podniósł, że były rozmowy między stronami w tym w okresie przed zawarciem ugody o dział spadku i nie doszło do porozumienia, aby pozwana mogła zamieszkiwać

w spornej nieruchomości bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów. Powód, gdyby wiedział, że będzie miał lokatora na dziko, że będzie sam partycypował w kosztach remontów i utrzymania nieruchomości, to nigdy na to by nie przystał i nie przyjąłby darowizny od ojca. Koszty remontu były takie, że powód z tytułu tych wydatków byłby w stanie zakupić mieszkanie w B.. Powód wyremontował dach, a konieczne są jeszcze remonty instalacji elektrycznej, która – jego zdaniem - zagraża bezpieczeństwu. Powód miał ograniczone możliwości korzystania z własnej nieruchomości. Pozwana próbowała wytoczyć powodowi postępowanie karne, a skończyło się odmową wszczęcia postępowania. Dlatego dalsze wspólne zamieszkiwanie stron nie wydaje się możliwe na przyszłość bez dalszych konfliktów. Zaistniała sytuacja trwa od 2011 roku. W tym czasie pozwana mogła wytoczyć powództwo o uchylenie się od skutków czynności prawnej zawartej pod wpływem błędu, również mogła wytoczyć powództwo o ustalenie ewentualnego prawa, które miałyby jej przysługiwać do nieruchomości. Dlatego powództwo było konieczne i podtrzymał je w całości, łącznie z wnioskiem o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego.

Powód wezwał pozwaną do:

- wydania lokalu (doręczenie 02. 11. 2015 r.) oraz
- do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, jednak do dnia złożenia pisma pozwana nie uregulowała należności, które – opinii powoda - jako „zaległości pozwanej sięgają 57 miesiącom ( do dnia wystawienia wezwania)” [ k – 62-63 wedle powoda pozwana nie ma uprawnienia do przebywania we wskazanym w pozwie lokalu, nie ma tytułu prawnego, do przebywania we wskazany w pozwie lokalu; Zajmowanie pomieszczeń przez pozwaną uniemożliwia realizację planów powoda dotyczących się remontu, naraża go na straty, opóźnienie remontu i ponoszenie większych kosztów eksploatacyjnych].

Powód dodał, że historyczny opis sytuacji rodzinnej widziany oczami pozwanej nie jest oparty na prawdzie, a jedynie wytworem wyobraźni pozwanej i dopowiedzeń do rzeczywistości, ale co najważniejsze był zupełnie irrelevantny z punktu widzenia niniejszego postępowania. Co więcej poza wyobrażeniem pozwanej, że płaciła ona rachunki, nie przedstawiła żadnych dowodów na swoje twierdzenia. Powód nadmieniał, iż nawet gdyby pozwana miała jakiegokolwiek to i tak nie zmieniało to podstawy roszczenia opuszczenia i opróżnienia lokalu. Powód od pozwanej żądał wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, a nie kosztów remontów, przekształcenia, a już tym bardziej nie żądał czynszu najmu, co wielokrotnie pozwanej tłumaczył, jednak pozwana dalej zdaje się nie rozumie istoty sprawy – że zajmowany lokal zajmuje bez tytułu prawnego. W toku procesu okazało się że żądał, ale z wyjątkiem czynszu.

Powód podniósł także to, iż zachowanie pozwanej było w bardzo jasny sposób wytłumaczalne. Nie interesowała się nieruchomością swoich rodziców i chętnie pozbyła się problemu, gdy ten podupadał w ruinę i wymagał sporych nakładów finansowych i ogromnych nakładów pracy. To wszystko – i pracę i środki finansowe wyłożył powód, a pozwana widząc efekty pracy starała się jak najwięcej na tym skorzystać, jednak takie zachowanie to nic innego jak nadużycie prawa, które było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współżycia społecznego i jako takie nie mogło być uważane za wykonanie prawa i nie mogło korzystać z ochrony.

Pozwana **K. G. (1)** wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że dom należał do jej rodziców w którym ponownie zamieszkała w 1989. Od roku 2008 zamieszkiwała w tym domu sama, rok później jej bratanek M. O. poprosił o udostępnienie poddasza, ponieważ planował założenie rodziny, a nie miał mieszkania. Pozwana wyraziła zgodę, podobnie jak jej dzieci A. K. i S. G.. Do końca roku 2010 stosunki między rodziną M. O. a pozwaną były bez zarzutów, rodzina żyła zgodnie i po namowie powoda postanowili uregulować sytuację prawną domu, gdyż M. O. planował zaciągnąć kredyt hipoteczny i w całości wyremontować dom. Jedynym warunkiem, jak podkreśliła - jaki postawiła pozwana, zrzekając się udziału w nieruchomości spadkowej - była możliwość dożywotniego mieszkania tam. Wielokrotnie rozmawiali o spisaniu umowy użyczenia, co sam bratanek obiecał jej, gdy tylko zostanie zakończona sprawa darowizny domu.

Pozwana wskazała, że ostatnia rozprawa spadkowa w Sądzie odbyła się 6. 01. 2011 r., kiedy to ona, jej brat S. O. oraz jej dzieci A. K. i S. G. (1) zrzekli się udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i odrębne własności zabudowań na rzecz brata Z. O. (1). Na rozprawie, kiedy jej córka zadała pytanie, czy można pozwaną wpisać do

aktu notarialnego, Z. O. (1) (ojciec powoda) stwierdził, że zrobią u notariusza umową użyczenia i pozwana przystała na to. Z. O. (1) - po prawomocnym zakończeniu sprawy o dział spadku - podarował dom swojemu synowi M. O.. Podkreśliła, że powód zapewniał ją wielokrotnie, że będzie ona zajmowała dół domu, on ze swoją rodziną górę i nikt ją stamtąd nie wymelduje i nie wyrzuci. Po rozprawie działowej, gdy zapytała, kiedy spiszą umowę, M. O. tylko wzruszył ramionami, mówiąc „Ja się już po prawnikach nachodziłem i swoje załatwiłem”. Pozwana nadmieniła dalej, że od czasu, kiedy powód stał się prawomocnym właścicielem domu, w którym pozwana mieszkała, zaczęły się coraz częstsze kłótnie między stronami kończące się wyzwiskami i jawnym nękaniami tak, aby zmusić ją do opuszczenia mieszkania. Wielokrotnie słyszała słowa „sama się stąd wyniesiesz” czy „Twoje miejsce jest w barakach na (...)”. Pozwana podkreśliła, że została rencistką od 2011 r., albowiem była osobą schorowaną i wielokrotnie zmuszona została do korzystania z leczenia szpitalnego. Podczas jej nieobecności ginęła jej korespondencja i jej córki. Zginęła również jej skrzynka na listy zamontowana na drzwiach wejściowych. Dodała, że zmuszona została do przekierowania korespondencji na adres córki. Ponieważ stan zdrowia nie pozwalał jej na samodzielne mieszkanie, zamieszkała u córki, gdzie przebywała od X 2013 r. do 15. 04. 2016 r. Podczas tej nieobecności na spornej nieruchomości regulowała rachunki.

Uwypukliła, że - powód, chcąc zmusić pozwaną do opuszczenia lokalu – jej zdaniem - celowo odciął ogrzewanie pomieszczeń zajmowanych przez nią, jak również ingerował w instalację elektryczną. W mieszkaniu działa tylko jeden kontakt elektryczny, co sprawiało, że nawet energią elektryczną nie jest w stanie ogrzać pomieszczeń. Działania powoda sprawiły, że złożyła do Prokuratury doniesienie o uciążliwości mieszkania i uporczywego nękania, znak sprawy (...)285/15. Z uwagi na brak danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa wydano postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia. Pozwana dodała, że gdyby wiedziała, czym to się skończy, to nigdy takiej ugody spadkowej by nie zawierała. Zwróciła uwagę, że strony ugody zawarły tę ugode, a w związku z tym podniosła, iż nikt o zdrowych zmysłach nie zrzeka się udziału w nieruchomości, skoro nie ma możliwości zapewnienia sobie innego miejsca zamieszkania, zwłaszcza pod tytułem darmym. Ustalenia przed działem spadku polegały na tym, iż pozwana posiadająca udział 1/6 nieruchomości oraz dzieci, które łącznie posiadały kolejny udział 1/6, nie mające perspektyw życiowych ani potrzeby zamieszkania w tej nieruchomości (dzieci) postanowiły w porozumieniu z pozostałymi spadkobiercami oraz przyszłym beneficjentem praw M. O., aby w zamian za nieodpłatne zrzeczenie się udziałów tej nieruchomości przez pozwaną i jej dzieci na rzecz Z. O. (1), mając również w perspektywie dalsze rozporządzenie tą nieruchomością przez niego na rzecz jego syna M. O., ustanowiono prawo na rzecz pozwanej stanowiące w istocie służebność osobistą mieszkania, a polegające na tym, że pozwana będzie miała prawo zajmować na wyłączność parterową kondygnację tego budynku, partycypując w kosztach utrzymania siebie (koszt zakupu opału, media, śmieci), przypadające na nią, a w zamian za to w perspektywie czasu - w wyniku dalszych rozporządzeń - M. O. dokona kompleksowego remontu nieruchomości. Pozwana dodała, że strony ustaliły, iż najpierw zawrą ugode o dział spadku w oparciu, o którą cała nieruchomość, stanowiąca całą masę spadkową trafi do Z. O. (1), w dalszej perspektywie do M. O.. W zamian za to za wiedzą i zgodą Z. O. (1) miała być ustanowiona przed notariuszem umowa służebności osobistej mieszkania na rzecz pozwanej. Wbrew temu, co twierdził powód i jego ojciec Z. O. (1) taka umowa, zezwalająca i sankcjonująca pobyt i korzystanie z nieruchomości wolą stron, w tym również M. O. została nie tylko zgłoszona, lecz również zaakceptowana przez wszystkich zainteresowanych, a tym samym nadal obowiązuje. Chodziło o sytuację sprzed działu spadku. Nie była to umowa na piśmie. O umowie mówili wszyscy, że miała miejsce, była to okoliczność bezsporna, która powinna być uwzględniona jako dowód. Ta umowa nadal istnieje i zobowiązuje obie strony. Z. O. (1) akceptował to, że pozwana zajmuje cały parter już po działach spadku, a obecny powód wiedział o tym fakcie i w ocenie Z. O. (1) również tą okoliczność akceptował. W umowie darowizny nieruchomości Z. O. (1) na rzecz M. O. jest zapis, że wszelkie ciężary, prawa i obowiązki związane z tą nieruchomością przechodzą na obdarowanego. Powód zainstalował drzwi do lokalu pozwanej, wykonał odrębne wejście dla pozwanej, a to oznaczało, że powód zaakceptował i wykonywał ustalenia poczynione między nim i jego ojcem, a pozwaną i jej dziećmi co do warunków i statusu jej zamieszkiwania na spornej nieruchomości. Powód chciałby uniknąć konsekwencji, jakie na siebie przyjął, wynikające z umowy, zawartej przed działem spadku. Kompletnie nie było logiczne to, że pozwana miałaby się zgodzić na dalsze zamieszkiwanie w tej nieruchomości pod warunkiem partycypowania w kosztach remontu, skoro przed działem spadku nie było jej stać na dokonanie tych remontów. Powód mógłby remontować przy zachowaniu wysokiego standardu, a w związku z tym, pozwana - nie znając zakresu remontu, nie mając wpływu na

jego przebieg i zakres – by musiała partycypować w kosztach takiego remontu. Wedle oceny pełnomocnika doszło do zmiany reguł gry po jej rozpoczęciu.- Mogło nawet dojść do celowego wprowadzenia pozwanej w błąd kwalifikowany. Kuriozalne jest uznanie, że pozwana będzie ponosiła koszty nie tylko związane z utrzymaniem własnej osoby na tej nieruchomości, ale także co do podatku od nieruchomości, kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, w remontach, na które nie ma wpływu.

Pozwana podkreśliła wolę zawarcia ugody, lecz dodała, że nie było jej ze strony powodowej, a nie pozwanej. Powód godził w prawa pozwanej, albowiem w dniu 30. 06. 2016 roku wyłączył prąd w pomieszczeniach zajmowanych przez pozwaną. Powód był policjantem i takie zachowania zasługiwały na szczególną dezaprobatę. Przyznała, że przed rozprawą przed sąłą była rozmowa między stronami, ale raczej jako próba zastraszenia, okazania siły, iż jeżeli pozwana zgodzi się na żądanie pozwu, to nie będzie drugiego powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Strona pozwana była – wedle niej - otwarta na prowadzenie rozmów mediacyjnych z uwzględnieniem tych oświadczeń woli, które składał w ramach licznych postępowań sądowych toczących się przed tutejszym Sądem zarówno powód jak i jego poprzednik prawny - ojciec powoda, a brat pozwanej - Z. O. (1). Pozwana oczekiwała wykonania danego jej słowa przez obu tych panów w zakresie możliwości korzystania przez nią z zajmowanych dotychczas pomieszczeń w sposób dożywotni - służebność osobista mieszkania. Istota problemu rozpoczęła się z chwilą działu spadku po matce A. O. oraz ojcu I. O., gdzie pozwana oraz jej córka zrzekły się nieodpłatnie na rzecz ojca powoda udziałów przysługujących im w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. W porozumieniu z ojcem powoda poczyniono ustalenia, że pozwana zrzeknie się swego udziału w nieruchomości w zamian za ustanowienie na jej rzecz służebności. To był sądowy dział spadku w sprawie I Ns 121/10, sprawa zakończyła się ugodą. Obdarowany Z. O. (1) nie dotrzymał obietnicy, przeniósł swoje prawo własności - już wtedy był wyłącznym właścicielem - na rzecz swego syna, obecnego powoda. O ustaleniach i obietnicy Z. O. (1) wiedział doskonale jego syn - powód.

### ***Sąd ustalił i zważył, co następuje.***

Umową notarialną z dnia 21. 11. 1980 r. rodzice pozwanej oraz dziadkowie powoda I. O. oraz A. O. nabyli prawo użytkowania wieczystego i odrębną własność zabudowań nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta **k.w. nr (...)**. W umowie zaznaczono, iż wydanie nieruchomości już nastąpiło. Zamieszkali tam razem z dziećmi: Z. O. (1), S. O. oraz pozwaną, która miała wówczas 20 lat i jej synem A. K.. Mieszkała tam do 1987 r. nieodpłatnie – a wiec na zasadzie umowy użyczenia. W 1987 r. wyszła za mąż i wyprowadziła się z dzieckiem do P.. W między czasie urodziła córkę S. G. (1) i gdzieś w lutym 1988 roku wróciła do rodziców, którzy przyjęli ją z powrotem. Zamieszkałam tam z dwójką dzieci na dotychczasowych zasadach, nie płacąc żadnego czynszu rodzicom. Dokładała się do kosztów za media, opał.

W dniu 14. 01. 1994 r. zmarł I. O.. W dniu 04. 02. 2003 r. zmarła jego żona A. O..

Prawomocnym postanowieniem z dnia 18. 06. 2010 r. Sąd Rejonowy w Bytowie stwierdził, że:

- spadek po I. O., zmarłym dnia 14.01.1994 roku w B., ostatnio stale zamieszkałym w B. na podstawie ustawy nabyła:
- żona spadkodawcy A. O., córka S. i A. oraz dzieci spadkodawcy
- Z. O. (1), syn I. i A.,
- S. O., syn I. i A. oraz
- K. G. (1), córka I. i A.
- po ¼ części każdy z nich.,
- spadek po A. O., zmarłej dnia 04.02.2003 roku w B., ostatnio stale zamieszkałej w B. na podstawie testamentu notarialnego, sporządzonego w dniu 04. 09. 2002 roku w kancelarii notarialnej K. K. w B., repertorium A numer (...) nabyli:

- syn spadkodawczyni Z. O. (1), syn I. j A. w **2/6** części,
- syn spadkodawczyni S. O., syn I. i A. w **2/6** części,
- wnuk spadkodawczyni A. K., syn R. i K. w **1/6** części oraz

wnuczka spadkodawczyni S. G. (1), córka J. i K. w **1/6** części.

Została zawarta ustna umowa – w ramach porozumienia między spadkobiercami po I. O. i A. O., że powód przejmie dom w takim stanie, w jakim był. Powód - chcąc polepszyć sobie status - zaczął remont w styczniu 2010 roku. W czerwcu 2010 r. roku zamieszkał tam wraz z rodziną na poddaszu. Rachunki za zużycie energii elektrycznej w tym okresie bardzo wzrosły, co powód bagatelizował i odmówił pokrycia części tych kosztów. Do marca 2011 roku koszty te ponosiła sama pozwana. Uczestniczyła też w innych kosztach takich jak zużycie wody, wywóz śmieci, podatek od nieruchomości. Pieniądze na pokrycie rachunków przekazywała powodowi bez pisemnego potwierdzenia odbioru. Do stycznia 2014 roku rachunki za energię elektryczną były wystawiane na jej nazwisko wywiązywała się z nich terminowo.

Praktycznie mieszkała tam do dnia zamknięcia rozprawy – na dotychczasowych zasadach, tj. bez płacenia czynszu komukolwiek

[dowody: k – 217-223 zeznania pozwanej K. G., k – 186v – 187v zeznania świadka S. G. (1), k – 207-211 zeznania pozwanego M. O., k – 224-228 zeznania świadka Z. O. (1), k – 23-27 odpis księgi wieczystej k.w. nr (...), k – 87-88 pismo procesowe pozwanej, k – 98 – 106 oraz 87-88 faktury i rozliczenie jako załącznik do pisma procesowego pozwanej z dnia 23. 06. 2016 r., k - 24 – 27 oraz k - 30 ugoda sądowa oraz prawomocne postanowienie o umorzeniu postępowania z dnia 05. 01. 2011 r.; uzasadnienie i dowody z dokumentów w aktach sprawy VI C 289/14 za uzasadnieniem wyroku Sądu I Instancji k – 91-93: karty informacyjne leczenia szpitalnego k - 14, k - 15-29, zeznania świadka S. G. (1) k - 81, zeznania świadka B. N. k - 82, zeznania powódki K. G. (1) 72v, zeznania pozwanego M. O. k – 61-61v ].

Na rozprawie w dniu 05. 01. 2011 r. spadkobiercy ww. spadkodawców zawarli w sprawie o dział spadków po nich – I Ns 256/10 – ugode sądową w taki sposób, iż Z. O. (1) stał się wyłącznym użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości nabywającym pełną odrębną własność zabudowań – bez jakiegokolwiek spłat udziałów spadkobierców, którzy się ich zrzekli. Celem było wyremontowanie budynku mieszkalnego przez powoda.

W dniu 29. 03. 2011r. Z. O. (1) zawarł notarialną umowę darowizny prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,0689 ha ( sześć arów osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) i własność budynków stanowiących od gruntu odrębną nieruchomość, objęte księgą wieczystą k.w. numer (...) opisane w § 1 tego aktu, a M. O. darowiznę tę przyjął

[dowód: k – 96 - 102 akt k.w. nr (...) notarialna umowa darowizny z dnia 29. 03. 2011 r. wraz z załącznikami stanowiącymi podstawę wpisu powoda do księgi wieczystej – odpisem prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego w sprawie VI Ns 121/10 w dniu 18. 06. 2010 r. oraz odpisem prawomocnego postanowienia o umorzeniu postępowania w sprawie I Ns 256/10 z dnia 05. 01. 2011 r. oraz wypisem protokołu zawierającego ugode o dział spadków po obu ww. spadkobiercach; k – 103-104 akt k.w. nr (...) zawiadomienie o wpisie ].

Na wniosek powoda M. O. w dniu 20. 07. 2011 r. została wydana ostateczna decyzja Burmistrza B. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na rzecz Pana M. O. dotychczasowego wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej wg ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 689 m2, obrębu 99, ujawnionej w księdze wieczystej k.w. nr (...)

[dowody: k – 116-11 akt k.w. nr (...) ostateczna decyzja Burmistrza B. z dnia 20. 07. 2011 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, k – 121 zawiadomienie o wpisie].

W ww. okresie pozwana była wielokrotnie hospitalizowana w związku z chorobą skóry, nadto przebywała w mieszkaniu swojej córki S. G. (1), bowiem zajmowała się synem córki podczas jej nieobecności. Jednocześnie w mieszkaniu powódki przy ulicy (...) znajdowały się meble oraz jej rzeczy osobiste, na adres ten dochodziła korespondencja kierowana do powódki. W październiku 2014 r. powódka wymienił drzwi wejściowe do budynku przy ulicy (...) wraz z wymianą wkładki z kluczami. Po wymianie drzwi, pozwany nie przekazał powódce nowych kluczy do drzwi wejściowych. W dniu 18 października 2014 r. powódka udała się do mieszkania przy ulicy (...) celem odebrania korespondencji i leków ze swojego mieszkania. Z uwagi na niedysponowanie kluczem do drzwi wejściowych, powódka zadzwoniła do pozwanego, by otworzył jej drzwi i przekazał klucze. Pozwany odmówił przekazania kluczy, informując ją, że otrzyma klucze, o ile wcześniej ureguluje należności z tytułu między innymi remontu dachu. W rezultacie pozwany uniemożliwił powódce wejście do domu

[ dowody: bezsporne, a także por. też k – 25-26 akt k.w. nr (...), k – 217-223 zeznania pozwanej K. G., uzasadnienie i dowody z dokumentów w aktach sprawy VI C 289/14 za uzasadnieniem wyroku Sądu I Instancji w sprawie VI C 289/14 k – 91-93: karty informacyjne leczenia szpitalnego k - 14, k - 15-29, zeznania świadka S. G. (1) k - 81, zeznania świadka B. N. k - 82, zeznania powódki K. G. (1) k- 72v, zeznania pozwanego M. O. k - 61 ].

Pozwana pozostawała rencistką od 2011 r., osobą schorowaną i wielokrotnie zmuszona została do korzystania z leczenia szpitalnego. Podczas jej nieobecności ginęła jej korespondencja i jej córki. Zginęła również jej skrzynka na listy zamontowana na drzwiach wejściowych. Zmuszona została do przekierowania korespondencji na adres córki. Ponieważ stan zdrowia nie pozwalał jej na samodzielne mieszkanie, zamieszkała u córki, gdzie przebywała od X 2013 r. do 15. 04. 2016 r. Podczas tej nieobecności na spornej nieruchomości regulowała rachunki

[bezsporne, por też k – 55 pismo ZUS, k – 217-223 zeznania pozwanej K. G. ].

Powód zarzucił pozwanej, że partycypowała w części kosztów utrzymania jego nieruchomości, że nie przedstawiła żadnych rachunków. Tymczasem pozwana takie rachunki przedstawiła wraz z rozliczeniem [ k – 98 – 106 oraz 87-88 faktury i rozliczenie jako załącznik do pisma procesowego pozwanej z dnia 23. 06. 2016 r.]. Ponadto Sąd Rejonowy dał wiarę w całości zeznaniom pozwanej.

Decyzją Burmistrza B. z dnia 4 grudnia 2014 r. – wydana na wniosek powoda - w sprawie o sygnaturze OS.5343.1.28.2014.DH, powódka K. G. (1) została wymeldowana z pobytu stałego z lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w B.. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że powódka od sierpnia 2013 r. nie przebywała w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w B., w rezultacie celem wyeliminowania fikcji meldunkowej, należało powódkę wymeldować ze wspomnianego lokalu.

[ dowód: k – 49-51 oraz k 67 akt VI C 289/14 decyzja, k – 33-35 zaświadczenie systemu PESEL-SĄD ].

Sąd Rejonowy w Łęborku wyrokiem z dnia 09. 06. 2015 r. w sprawie z powództwa K. G. (1) przeciwko M. O. o przywrócenie naruszonego posiadania orzekł:

1. przywraca powódce K. G. (1) utracone przez nią wskutek naruszenia przez pozwanego posiadanie nieruchomości zabudowanej, położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą o nr k.w. SL1B/00004945/7, w części dotychczas przez nią zajmowanej, tj. pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na parterze domu jednorodzinnego posadowionego na tej nieruchomości, poprzez nakazanie pozwanemu M. O. wydania powódce kluczy do drzwi wejściowych budynku,
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

[dowód: k – 87 akt VI C 289/14 wyrok Sądu Rejonowego w Łęborku w dniu 09. 06. 2015 r.]

W ten sposób pozwana – poprzez wygranie sprawy VI C 289/14 – odzyskała władztwo nad lokalem mieszkalnym, czyli jej posiadanie należało poczytywać za nieprzerwane do chwili zamknięcia rozprawy w obecnej sprawie I C 330/15 Sądu Rejonowego w Bytowie – arg. z art. 340 k.c.

Przed ugodą o dział spadków po obu ww. spadkodawcach zebrali się wszyscy wyżej ustalenemu spadkobiercy oraz powód M. O. i uzgodnili, że:

- nieruchomości wspólna wymagała poważnego remontu, a w szczególności dach,
- pozwana – mieszkając w tej nieruchomości – nie była w stanie podjąć finansowo kosztów remontu w takich rozmiarach,
- remontu dokonać miał M. O. i dlatego
- wszyscy spadkobiercy zrzekną się udziałów w prawie do tej nieruchomości i zrzekną się spłat - na rzecz Z. O. (1),
- Z. O. (1) zostanie wyłącznym użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem zabudowań,
- pozwana K. G. będzie mieszkać w tej nieruchomości na podstawie tej ustnej umowy dożywotnio – oraz ustanowionej służebności osobistej mieszkania (względnie umowy użyczenia, lecz skoro to miała być umowa notarialna i podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej przez wpis, to by musiała to być służebność osobista mieszkania, gdyż umowa użyczenia nie mogłaby zostać ujawniona przez wpis w księdze wieczystej – art. z art. 16 ustawy z dnia 06. 07. 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece), a także będzie ponosić część kosztów jej utrzymania przypadających na nią (i ponosiła patrz! k – 98 – 106 oraz 87-88 faktury i rozliczenie jako załącznik do pisma procesowego pozwanej z dnia 23. 06. 2016 r. ),
- Z. O. (1) przeniesie nabyte prawo do nieruchomości w całości na rzecz swego syna M., który wyłącznie sam – jako docelowy beneficjent swych dziadków - zawrze umowę kredytową i ustanowi hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności i wyremontuje budynek mieszkalny.

Z odpisu księgi wieczystej k.w. nr (...) z dnia 23. 12. 2015 r. wynikało, że dział IV księgi wieczystej pozostawał bez wpisu jakiegokolwiek hipoteki. Taki stan rzeczy utrzymał się do dnia zamknięcia rozprawy w tej sprawie

[ dowody: k – 23-27 odpis księgi wieczystej k.w. nr (...), art. 2 ustawy z dnia 06. 07. 1981 r. o księgach wieczystych i hipotece].

Powód - dokonując remontów - w rzeczywistości nie był więc zmuszony do zaciągania kredytu hipotecznego. Jego stan majątkowy był więc lepszy aniżeli przedstawiany spadkobiercom jego dziadków podczas zawierania umowy poprzedzającej ugodę spadkową.

Pozwana mieszkała u rodziców na podstawie umowy użyczenia (bezpłatnie - brak czynszu). Odziedziczyła udział 1/4 w spadku po I. O., zmarłym dnia 14. 01. 1994 roku w B., tj. z chwilą śmierci ojca. W ten sposób nabyła udział 1/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z zabudowaniami, tj. nabyła nowe prawo do nieruchomości i to znacznie silniejsze niż posiadane dotąd prawo obligacyjne. Zawarcie ugody o dział spadków po obu spadkodawcach w dniu 05. 01. 2011 r. spowodowało nieodpłatne przeniesienie tego udziału 1/8 na rzecz Z. O. (1). Od tego czasu pozwana i Z. O. (1) łączyła zawarta w sposób dorozumiany/ustny – wobec wcześniejszej umowy sprzed działu spadków oraz zachowań stron potwierdzonych zeznaniami Z. O. (1) i pozwanej K. G. – umowa użyczenia. Z. O. (1) w swoich zeznaniach potwierdził to wręcz wprost.

Z. O. (1) nie dotrzymał warunków umowy zawartej przez ww. spadkobierców oraz powoda i nie ustanowił ograniczonego prawa rzeczowego służebności osobistej mieszkania w formie aktu notarialnego (do zawarcia umowy użyczenia lokalu nie była konieczna forma aktu notarialnego, a takiej formy żądała).

Powód M. O. nabywając od ojca prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z odrębną własnością zabudowań doskonale wiedział, iż w nieruchomości mieszkała na parterze pozwana nieodpłatnie (umowa użyczenia) – sam tam zamieszkał na poddaszu w czerwcu 2010 r. za zgodą ww. spadkobierców w tym pozwanej i jej dzieci – również na podstawie umowy użyczenia.

Po nabyciu od ojca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z odrębną własnością zabudowań powód M. O. nie dotrzymał warunków umowy zawartej przez ww. spadkobierców oraz powoda i nie ustanowił ograniczonego prawa rzeczowego służebności osobistej mieszkania.

Podsumowując działania powoda należało stwierdzić, iż doprowadził do wydania decyzji administracyjnej o wymeldowaniu pozwanej na jego wniosek, pod nieobecność pozwanej przeprowadził remont w okresie świąteczno-noworocznym, w wyniku którego bez pytania o zgodę pozwanej:

- pozbawił pozwaną pokoju [pozwana do grudnia 2012 r. zajmowała 3 pokoje, kuchnię i łazienkę oraz spiżarnię w ramach ustnej umowy użyczenia; w grudniu 2012 r., gdy pozwana nie zgadzała się na dokładanie się do jakichkolwiek remontów (największa inwestycja to dach), pozwany przejął część parteru, pozostawiając pozwanej 2 pokoje, kuchnię, łazienkę z osobnym WC i spiżarnię – por. tutaj k – 208 zeznania powoda],
- pozbawił możliwości ogrzewania CO (dostawy ciepła) w tym:
- odciął dostęp do pieca CO i piwnicy, gdzie znajdował się piec CO,
- odciął dostęp do dotąd wykorzystywanego pomieszczenia w budynku gospodarczym (tam przetrzymywała pozwana opał, a po tym nie miała gdzie go składować) [powód zeznał k – 209, że pozwana nie ma dostępu do pieca CO albowiem nie ma opału. ], a także później
- spowodował taką przeróbkę boileru, iż w rezultacie pozbawił ją ciepłej wody w kranie,
- spowodował, że od dnia 30. 06. 2016 r. w całym mieszkaniu pozwana posiadała dostęp do energii elektrycznej tylko w jednym gniazdku w kuchni i mogła ogrzewać grzejnikiem elektrycznym jedynie tylko jeden pokój (ma dwa w kuchni i łazienką bez ogrzewania); oświetlenie pozostało bez zmian,
- usunął dzwonek przy drzwiach wejściowych,
- założył zawór, którego pozwana nie była w stanie odkręcić (stąd brak wody w spłuczce w łazience)

[dowody: k – 217- 223 zeznania pozwanej K. G., k – 186v – 187 zeznania świadka S. G. (1), k – 208 zeznania powoda, k – 58-59 odpowiedź pozwanej na pozew]

W obecnej sprawie przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Rejonowy w Bytowie wykorzystał i powołał dowody Sądu Rejonowego w Łęborku przywołane jako podstawa ustalonego stanu faktycznego i ocenione w sprawie VI C 289/14. Sąd Rejonowy w Łęborku podkreślił, iż powyższe okoliczności były między stronami bezsporne, dodatkowo dowodzone były dokumentami, co do prawdziwości których nie były składane żadne zastrzeżenia. Przeprowadzone przez Sąd dowody dostarczyły informacji spójnych jasnych, logicznych i wzajemnie się uzupełniających. Brak było podstaw, by jakikolwiek z dowodów kwestionować. Również zeznania strony powodowej i pozwanej Sąd uznał za wiarygodne w zakresie zgodnym z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Były one jasne, spójne i logiczne, a ponadto wzajemnie się uzupełniały. Ich treść była zgodna co do zasady z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Podobnie za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków B. N. i S. G. (1), były one także spójne, logiczne i konsekwentne.

Sąd Rejonowy w Bytowie – dokonując własnej oceny materiału dowodowego, którego część pochodziła ze sprawy SR w Łęborku VI C 289/14 - w pełni zaakceptował powyższy wywód uznając go za własny.



Z. O. (1) jako świadek okazał się kompletnie bezkrytycznym wobec własnej postawy i postawy syna – powoda. Przyznał, że nie udał się do notariusza i nie ustanowił służebności mieszkania na rzecz pozwanej. Nie odpowiedział w zasadzie, dlaczego tak postąpił. Miał na to okres czasu niemal 3 miesiące od ugody z dnia 05. 01. 2011 r. do dnia darowizny 29. 03. 2011 r. Gdyby chciał zachować się uczciwie, przywoicie wobec pozwanej - realizując umowę spadkobierców, zawarł przed ugodą o dział spadków - to taką służebność by ustanowił. Do tego sam się zobowiązał i na to zgodził się także wówczas jego syn i docelowy beneficjent – pozwany, który miał zostać docelowo jedynym użytkownikiem wieczystym i właścicielem zabudowań.

Przepisy kodeksu cywilnego przewidują:

- **Art. 244**

§ 1. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.

§ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę regulują odrębne przepisy.

- **Art. 245**

§ 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

§ 2. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

Z przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 06. 07. 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wynika, że:

1. Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa.

Obowiązujące regulacje prawne pozwalały więc, aby samodzielnie – bez obecności pozwanej -Z. O. (1) względnie po 29. 03. 2011 r. powód M. O. udali się do jakiegokolwiek notariusza i ustanowili ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobistą mieszkania na rzecz pozwanej jako wyłączni użytkownicy wieczysti nieruchomości opisanej w żądaniu wniosku. Tylko od ich dobrej woli, od ich chęci zależało wykonanie pozostałej części umowy, jaką zawarli spadkobiercy ww. spadkodawców z powodem. Takiej woli, takiej chęci po prostu zabrakło.

Istota służebności jako ograniczonego prawa rzeczowego jest ograniczenie uprawnień właściciela/użytkownika wieczystego – por. art. 296 i nast. Zakres tych ograniczeń wyznaczają uprawnienia osoby, której taka służebność osobista przysługuje. Poza zakresem więc takiej służebności pozostają obowiązki zwłaszcza, jeżeli służebność ma charakter nieodpłatny jak przewidywano to w przypadku ww. umowy zawartej przez spadkobierców i powoda przed ugodą spadkową. Stąd próba powoda uzależniania ustanowienia takiej służebności osobistej mieszkania od zgody na ponoszenie wydatków obciążających współwłaścicieli/współużytkowników wieczystych (art. 207 k.c.) nie mogła znaleźć żadnego usprawiedliwienia.

Natomiast co uczynił Z. O. (1)? Nic nie uczynił poza darowizną na rzecz syna – powoda. Przyznał, że syn wiedział, że w tej nieruchomości mieszkała pozwana i wiedział, że tam ma nadal mieszkać nieodpłatnie nawet po nieodpłatnym zrzeczeniu się udziału w tej nieruchomości (uczestniczył w ustnej umowie spadkobierców zawartej przed ugodą działową), że nikt nigdy nie żądał od niej czynszu do chwili zamknięcia rozprawy. Z. O. (1) stwierdził, że jego syn po 29. 03. 2011 r. nagle postawił nowe żądania wobec pozwanej - wbrew umowie ze spadkobiercami, a mianowicie żądania ponoszenia przez pozwaną części wydatków z przeznaczeniem:

- na podatki od nieruchomości,

- na remonty w tym dachu,
- na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do czego faktycznie doszło, a jedynym właścicielem całej nieruchomości pozostał powód

[por. także k – 87-88 oraz k – 107 projekt protokołu załączony przez pozwaną do jej pisma procesowego z dnia 23. 06. 2016 r. ]

Świadek Z. O. wręcz przyznał, że syn uczynił to po nabyciu nieruchomości od niego, że przed działem spadku w ogóle nie było o tym mowy [por. k – 226 i inne]. Oznaczało to także, że w okresie od ugody spadkowej z dnia 05. 01. 2011 r. do dnia darowizny 29. 03. 2011 r. sam także nie stawiał tych żądań pozwanej. Natomiast później w pełni popierał bezkrytycznie syna, co wprost potwierdził w całych swoich zeznaniach [k – 224 - 228].

Te żądania powoda były oderwane:

- a) nie tylko od umowy wszystkich ww. spadkobierców i powoda (który był stroną tej umowy-porozumienia jako docelowy beneficjent), a także
- b) od obowiązującego prawa własności/użytkowania wieczystego (ktoś nie będący właścicielem miał pokrywać cudze – powoda - wydatki – por. art. 207 k.c.), lecz również
- c) od znanych faktycznych, realnych możliwości finansowych pozwanej (była rencistką od 2011 r., która – mieszkając sama w nieruchomości do VI 2010 r., kiedy wprowadził się tam m. in. za jej zgodą jako współwłaścicielki powód na zasadzie braku odpłatności w postaci czynszu – nie była w stanie podołać finansowo remontom czekających budynek mieszkalny; z tego właśnie powodu spadkobiercy zawarli umowę przed ugodą spadkową, aby pozwany - jako pracujący policjant - to uczynił za pomocą kredytu hipotecznego posiadając zdolność kredytową, co przyznał także jego ojciec – k - 227).

Te żądania – jak wynika z powyższego - powód podniósł tylko po to, aby pozwana je odrzuciła. Inaczej nie sposób tego – zdaniem Sądu Rejonowego – wytłumaczyć. Pozwana nie miała bowiem żadnego innego wyjścia będąc w sytuacji znanej powodowi, a opisanej wyżej w pkt. c). Prowadziło to do konkluzji, iż po to te żądania zostały skumulowane, aby postawić ją w zupełnie nowej, zaskakującej sytuacji bez wyjścia, po to, aby doprowadzić do konfliktu z pozwaną, a tym samym uzyskać pretekst, żeby nie ustanowić formalnego ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz pozwanej – służebności mieszkania. Twierdzenie świadka Z. O. oraz powoda, że pozwana nie będąc współwłaścicielką/współużytkowniczką wieczystą nieruchomości by musiała partycypować w wydatkach - mimo, że nie posiadała udziału w żadnych z praw rzeczowych do nieruchomości -

- na podatki od nieruchomości,
- na remonty w tym dachu,
- na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do czego faktycznie doszło, a jedynym właścicielem całej nieruchomości pozostał powód

było próbą zmuszania i to poza prawną – por. arg. z art. 207 k.c. Tego typu żądania by można było kierować do współwłaściciela/współużytkownika wieczystego, a pozwana nie miała już żadnego takiego prawa po zawarciu ugody spadkowej w dniu 05. 01. 2011 r. Tym samym brak było jakichkolwiek podstaw prawnych wysuwania tych żądań przez powoda pod adresem pozwanej. Potwierdzało to konkluzję o tego typu działaniach jako bezprawnych, zmierzających do wymuszenia rezygnacji pozwanej z zajmowania lokalu na parterze budynku mieszkalnego. Świadek Z. O. zeznał:

- „Nie umiem odpowiedzieć na pytanie: dlaczego pozwana by miała partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości po zawarciu ugody sądowej o dział spadku, gdy utraciła prawo współwłasności, a nie uzyskała prawa służebności osobistej mieszkania. Być może to nie było dobrze przemyślane, ale stało się tak jak się stało.”

W ocenie Sądu Rejonowego takie zeznania były w tym zakresie wykrętne i to powoda i świadka. Przecież obaj wykorzystali znaną im sytuację i osobistą, i finansową pozwanej. Powód miał ewidentny interes w pozbyciu się pozwanej z nieruchomości albowiem uzyskałby nieodpłatnie cały parter dla siebie wbrew umowie ze wszystkimi spadkobiercami jego dziadków. Usiłował to już wcześniej bezprawnie uczynić, lecz Sąd Rejonowy w Lęborku nakazał powodowi przywrócić pozwanej posiadanie. Zdaniem Sądu w tym miejscu przypomnieć należało, iż skoro powód doprowadził do administracyjnego wymeldowania pozwanej, skoro pod nieobecność pozwanej przeprowadził remont w okresie świąteczno-noworocznym, w wyniku którego bez pytania o zgodę pozwanej:

- pozbawił pozwaną pokoju [pozwana do grudnia 2012 r. zajmowała 3 pokoje, kuchnię i łazienkę oraz spiżarnię; w grudniu 2012 r., gdy pozwana nie zgadzała się na dokładanie się do jakichkolwiek remontów (największa inwestycja to dach), pozwany przejął część parteru, pozostawiając pozwanej 2 pokoje, kuchnię, łazienkę z osobnym WC i spiżarnię – por. tutaj k – 208 zeznania powoda],
- pozbawił możliwości ogrzewania CO (dostawy ciepła) w tym:
- odciął dostęp do pieca CO i piwnicy, gdzie znajdował się piec CO,
- odciął dostęp do dotąd wykorzystywanego pomieszczenia w budynku gospodarczym (tam przetrzymywała pozwana opał, a po tym nie miała gdzie go składować) [powód zeznał k – 209, że pozwana nie ma dostępu do pieca CO albowiem nie ma opału. ], a także później
- spowodował taką przeróbkę boileru, iż w rezultacie pozbawił ją ciepłej wody w kranie,
- spowodował, że od dnia 30. 06. 2016 r. w całym mieszkaniu pozwana posiadała dostęp do energii elektrycznej tylko w jednym gniazdku w kuchni i mogła ogrzewać grzejnikiem elektrycznym jedynie tylko jeden pokój (ma dwa pokoje w kuchni i łazienką bez ogrzewania CO; powód twierdził o zapowietrzeniu kaloryferów, choć sam wymienił jeden z nich bezskutecznie),
- usunął dzwonek przy drzwiach wejściowych,
- założył zawór, którego pozwana nie była w stanie odkręcić (brak wody w spłuczce w łazience)

[dowody: k – 217- 223 zeznania pozwanej K. G., k – 186v – 187 zeznania świadka S. G. (1), k – 208 zeznania powoda],

to takie postępowania powoda dowodziło realizacji jakiegoś z góry założonego planu. Było zbyt wiele zachowań powoda zmierzających w jednym kierunku, aby można było uznać je z logicznego punktu widzenia za przypadkowe. Ponadto zeznania powoda były sprzeczne nie tylko z zeznaniami pozwanej, lecz także z zeznaniami nawet jego własnego ojca – św. Z. O. w tej części, w której Sąd dał wiarę. Powód stwierdził, iż już przed ugodą spadkową podjęto ustalenie, że pozwana będzie mogła mieszkać w nieruchomości bezpłatnie, lecz będzie musiała dokładać się do remontów nieruchomości. Natomiast jego ojciec Zenon O. zeznał, że

- „ustalili, że zostanie przeprowadzona sprawa spadkowa i on zostanie wyłącznym właścicielem całej nieruchomości, pod warunkiem, że przekaze synowi M.. Taki warunek postawił jego brat S., za zgodą wszystkich. Nie było żadnych innych warunków. W tej nieruchomości w chwili, gdy dogadywali się, mieszkała pozwana. On tam nie mieszkał. Słownie umówili się, że będzie w tej nieruchomości mieszkała, ale pod warunkiem, że dogada się z synem o kosztach utrzymania tego domu” [k - 224],
- „Nic nie wiem , aby przed zawarciem ugody pozwana planowała zamieszkać gdzieś indziej. Nie było ustalone przed zawarciem ugody, żeby pozwana płaciła jakikolwiek czynsz. Dopiero mój syn postawił warunek ponoszenia przez pozwaną kosztów utrzymania nieruchomości, w tym remontów jako warunek spisania aktu notarialnego ustanowienia służebności. Nie było rozmów na ten temat przed zawarciem ugody.”[ k – 226],

- „Miało to być zapisane notarialnie. Siostra mieszkała na dole i przed ugodą była mowa, że nadal tam będzie mieszkać. Ja nie dawałem deklaracji, że siostra będzie mieszkać tam do końca życia. Nikt nie dawał, to wynikało samo z siebie, a przede wszystkim z tego, że tam mieszka” [k - 226],
- „Nie było rozmów między mną, a stronami na temat zamieszkiwania dalszego pozwanej - po dziale spadku. Ja zostałem właścicielem całej nieruchomości, to pozwalałem pozwanej tam mieszkać, dlatego, że to była moja siostra. Zajmowała cały parter, ja tego nie akceptowałem, ale też się nie sprzeciwiałem temu zamieszkiwaniu na parterze. Ja nie wzywałem pozwanej do opuszczenia lokalu w okresie, kiedy byłem jedynym właścicielem nieruchomości. Nie wszczynałem żadnych spraw przeciwko pozwanej. Miałem wiedzę, że mój syn akceptuje obecność pozwanej w tej nieruchomości w momencie, gdy darowałem mu nieruchomość. Relacje z moją siostrą popsuły się wtedy, kiedy popsuły się relacje jej z moim synem M.. W moim przekonaniu siostra obecnie nie może dalej mieszkać w spornej nieruchomości, albowiem jest osobą bardzo konfliktową. Nie wiem, gdzie ma pójść” [k - 227].

Sprzeczność zeznań była więc oczywista. Skoro jego syn miał wziąć kredyt hipoteczny po to, aby remontować dom i dlatego nieruchomość miała trafić do majątku powoda [ k – 227 sam tak zeznał], to zeznania Z. O. o tym, że domyślał się, że w skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi koszty remontów budynku kapitałnego dowodzą wewnętrznej ich sprzeczności, to po prostu płątanie się świadka w zeznaniach, to nic innego jak ustalenia z synem na potrzeby tej konkretnej spawy, a nie zeznania o faktycznej treści umowy – zeznania rozpoczął od stwierdzenia, że nie da się pogodzić stron, co oznaczało samo przez się, że skoro właściciela nie da się usunąć z nieruchomości, to należy to uczynić z pozwaną. Wymowa była jednoznaczna. Dlatego Sąd Rejonowy dał wiarę tylko części zeznań św. Z. O., która nie dotyczyła rzekomego ustalania obciążania pozwanej kosztami remontów nieruchomości, której była współwłaścicielką, i które miały być dokonane po utracie przez nią współwłasności, a finansowane kredytem hipotecznym. To finansowanie kredytem hipotecznym remontu budynku mieszkalnego przyznał świadek na wyraźne pytanie Sądu [k - 227]. Świadek nie krył stronniczości, że jest związany z synem, że to, co mówił syn, jest prawdą, akceptował wszystkie jego zachowania wobec pozwanej, pozwaną oskarżył, że była osobą kłótniową, że matka ją wydziedziczyła. Okazał postawę całkowicie bezkrytyczną zwłaszcza, że jak sam przyznał, iż po śmierci matki stosunki rodzinne z pozwaną były dobre, co z kolei podważało jego stanowisko o kłótniowości pozwanej. Wskazywało to raczej na coś innego, na interesowność świadka i jego syna – powoda, którzy byli uzależnieni w realizacji swojego planu przejęcia nieruchomości - od pozwanej i jej dzieci. Dopóki było to w ich interesie, to panowała zgoda w relacjach z pozwaną, a jak osiągnęli swój cel, to zgoda nie była już potrzebna, wręcz przeciwnie pozwana zaczęła zawadzać w przejęciu reszty posiadania budynku mieszkalnego. To nie pozwana zmieniła swoje zachowanie wobec powoda po 05. 01. 2011 r., lecz to ojciec powoda nie wywiązał się ze swojego obowiązku wobec pozwanej do dnia 29. 03. 2011 r., a później powód poszedł jeszcze dalej łamiąc kolejne ustalenia (cel) umowy ustnej zawartej przed ugodą spadkową. Zeznania świadka Z. O., że

- „W moim przekonaniu siostra obecnie nie może dalej mieszkać w spornej nieruchomości, albowiem jest osobą bardzo konfliktową. Nie wiem, gdzie ma pójść”

dowodzą zarówno stronniczości świadka oraz poprzez to próby absolutnej akceptacji całkowitego złamania umowy przez jego syna - powoda i to bez żadnych zahamowań ze strony i ojca.

Przecież nie było ustaleń przed działem spadku, aby pozwana również zaciągała jakiś kredyt, aby współfinansowała remonty w sytuacji, gdy pozwany miał stać się wyłącznym użytkownikiem wieczystym i to z mocy prawa stało się jego prawnym obowiązkiem (por. arg. z art. 207 k.c.). Takie żądanie powoda – jak wyżej ustalono – nie mogło być ustalone w tej ustnej umowie przed działem spadku, skoro wysunął je dopiero powód po umowie darowizny nieruchomości, jaką otrzymał od ojca w dniu 29. 03. 2011 r. – nawet wskazał to jego ojciec Z. O., a co było z kolei sprzeczne z zeznaniami powoda.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom pozwanej, jej córki S. G. oraz wyżej wymienionej części zeznaniom św. Z. O. jako spójnym, zgodnym z materiałem dowodowym ze sprawy VI C 289/14 SR w Łęborku. Odmówił tym samym

akceptacji zachowań powoda względem pozwanej jako zachowań jako nieetycznych, które czynione krok po kroku z góry powziętym zamiarem miały doprowadzić do zmuszenia jej za pomocą faktów dokonanych wbrew ustnej umowie zawartej przez ww. spadkobierców i powoda przed działem spadku – do opuszczenia wbrew jej woli mieszkania zajmowanego na parterze domu mieszkalnego opisanego w żądaniu pozwu. Takie zachowania godziły w konstytucyjnie chronioną godność pozwanej jako człowieka i stanowiły oczywiste sprzeniewierzenie się ww. umowie zawartej przez ww. spadkobierców i powoda przed działem spadku. Najlepiej to obrazowały zeznania Z. O., że

- „W moim przekonaniu siostra obecnie nie może dalej mieszkać w spornej nieruchomości, albowiem jest osobą bardzo konfliktową. Nie wiem, gdzie ma pójść.”[k - 227 ].

Takie podejście cechowało w tym postępowaniu także powoda, na co wskazywały nie tylko zeznania powoda, lecz także treść jego pism procesowych (reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego) – odmowa przysługiwania jakiegokolwiek prawa do zajmowania spornej nieruchomości (a także lokalu socjalnego).

Zdaniem Sądu Rejonowego przypomnieć w tym miejscu trzeba, iż z chwilą podpisania ugody spadkowej w dniu 05. 01. 2011 r. nawiązana została między Z. O. (1) i pozwaną K. G. (1) umowa użyczenia lokalu, składającego się z następujących izb: 3 pokoje, kuchnia i łazienka oraz spiżarnia, położonego na parterze nieruchomości zabudowanej opisanej w żądaniu pozwu. Pozbawienie pozwanej jednego pokoju przez powoda – bez zgody pozwanej – było po prostu złamaniem tej umowy użyczenia przez zastosowanie metody faktów dokonanych. Ta umowa trwała do czasu zamknięcia rozprawy w tej sprawie, a ewentualne próby wypowiedzenia tej umowy (rozwiązania) uznać należało wobec ww. ustalonych okoliczności za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – zasadą uczciwości, rzetelności, dotrzymywania wiążących strony ustaleń (to także prawna zasada wykonywania zobowiązań – por. art. 354 § 1 i 2 k.c.), po prostu braku ludzkiej przyzwoitości wobec schorowanej kobiety będącej rencistką od 2011 r. Formalnego wypowiedzenia umowy nie było, gdyż powód stał na stanowisku braku tytułu prawnego pozwanej do zajmowanego lokalu. Jedynie wezwał ją do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu oraz do wydania lokalu. Skoro umowa użyczenia jednak została nawiązana i obowiązywała do dnia zamknięcia rozprawy, to Sąd Rejonowy musiał odmówić potraktowania odpowiedzi na pozew jako skutecznego wypowiedzenia umowy – art. 716 k.c. z powyższych względów, tj. z powodu naruszenia art. 5 k.c. oraz istnienia umowy użyczenia [zanim doszło do wytoczenia powództwa powód wystosował wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 30. 10. 2015 r., doręczone w dniu 02. 11. 2015 r. – por. k – 6-7 oraz k - 21 - zarzucając pozwanej posiadanie lokalu mieszkalnego bez podstawy prawnej i w złej wierze]. Kiedy nie było jeszcze konfliktu między powodem i pozwaną, kiedy jedynym użytkownikiem wieczystym był ojciec powoda Z. O. (1) już zaistniała możliwość ustanowienia służebności osobistej mieszkania w formie notarialnej – jak tego domagała się pozwana. Wystarczyło, że osoba wpisana do działu II księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty/ właściciel w formie aktu notarialnego ustanowi w drodze jednostronnego oświadczenia woli służebność osobistą mieszkania (każdy notariusz ma prawny obowiązek dbania o interesy obu stron i w wypadku konieczności wpisu do księgi wieczystej na pewno by doradził i obstawał za służebnością osobistą mieszkania, a nie za umową użyczenia, którą strony miały już zawartą w sposób dorozumiany i którą jako taka nawet po ujęciu jej w formie aktu notarialnego by nie mogła podlegać ujawnieniu przez wpis do księgi wieczystej – por. art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Obecność pozwanej by była u notariusza zbędna. W takiej sytuacji koszty notarialne by obciążałyby powoda lub jego ojca – taka jest zasada, a kolejne żądanie, aby to pozwana je zapłaciła było oderwane od rzeczywistości normatywnej i ustalonej praktyki notarialnej. Powód i jego ojciec wiedzieli lub ewentualnie bardzo łatwo mogli się o tym dowiedzieć. Wystarczyło nieodpłatnie zapytać jakiegokolwiek notariusza. W ocenie Sądu Rejonowego był to kolejny pretekst, aby nie dotrzymać umowy zawartej przez ww. spadkobierców i powoda przed ugodą o działach spadków po ww. spadkobiercach.

Przepis art. 716 k.c. stanowi, że jeżeli biorący

- a) używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy,
- b) jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo

c) jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

W przypadku stron powód - nabywając nieruchomości w dniu 29. 03. 2011 r. - wstąpił w prawa tej ustnej umowy użyczenia jako osoba wstępująca w miejsce swego ojca, który tą umowę zawarł z pozwaną. W toku procesu powód nie udowodnił zaistnienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w wyżej zacytowanym przepisie art. 716 k.c. Także to przemawia za tym, że umowa użyczenia lokalu mieszkalnego z pozwaną nadal trwała do dnia zamknięcia rozprawy w tej sprawie.

Dalsze wspólne zamieszkiwanie stron mogło wydawać się powodowi niemożliwe w przyszłości bez dalszych konfliktów, lecz ta okoliczność nie mogła mieć żadnego wpływu na ocenę istnienia umowy użyczenia. Ponadto z ustalonych okoliczności wynikało, że to do powoda należała inicjatywa w kształtowaniu takich a nie innych relacji, jakie powstały między stronami po 29. 03. 2011 r. Stawianie więc zarzutu, iż to pozwana naruszała zasady współżycia społecznego na kanwie tej sprawy uznać należało jedynie za chybiony zabieg erystyczny.

Dlatego pozwana - jako strona umowy użyczenia - była lokatorem w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016 r. Dz. U. 2016, poz. 1610). Wobec tego podlegała ochronie jako lokator. Powód – występując z pozwem o eksmisję i jeżeli był rzeczywiście przekonany o zasadności żądania pozwu powinien udowodnić – art. 3 k.p.c., art. 232 zd. 1 k.p.c. oraz 6 k.c. – okoliczności co najmniej z art. 11 tej ustawy, a tego nie uczynił. Nawet nie wystąpił z wypowiedzeniem umowy.

Przepis art. 222 § 1 k.c. – będący podstawą prawną dochodzonego roszczenia – przewidywał, że 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.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony procesu do dnia zamknięcia rozprawy łączyła umowa użyczenia uregulowana w k.c. (art. 710 i nast. k.c.). Wobec tego zasadność roszczenia windykacyjnego została wykluczona albowiem pozwanej przysługiwało skuteczne, obligacyjne prawo do zajmowanego lokalu w nieruchomości opisanej w żądaniu pozwu w postaci umowy użyczenia ( omówione wyżej zasady współżycia społecznego oraz status lokatora również jednoznacznie przemawiały z stanowiskiem pozwanej i oddaleniem powództwa i to niezależnie od siebie ).

Mając na uwadze orzeczono jak w wyroku:

- w pkt. 1) - powyższe powództwo zostało oddalone na zas. art. 222 § 1 k.c. w zw. z wyżej przywołanymi regulacjami,
- **w pkt. 2) – na zas. art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z z przepisem § 17 w zw. z § 15 pkt 1 oraz §9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28. 09. 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 490 ze zm.).**