

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach, w sprawie z powództwa K. J. przeciwko J. P. z udziałem interwenienta ubocznego Miasta P. o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

- 1.** nakazał pozwanej opuszczenie i wydanie powódce pomieszczenia znajdującego się na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego położonego w (...) na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...);
- 2.** ustalił, że J. P. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
- 3.** wstrzymał eksmisję do czasu złożenia pozwanej przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 4.** nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją pozwana J. P. , podnosząc w ramach zarzutów:

**1)** naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 710 k.c. w zw. z art. 716 k.c. wskutek uznania, że umowa użyczenia łącząca strony, zawarta dożywotnio jest umową zawartą na czas nieoznaczony, że umowa ta mogła być przez użyczającego wypowiedziana w każdym czasie i bez jakiegokolwiek przyczyny, a do jej rozwiązania wystarczające było złożenie przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, w sytuacji gdy prawidłowa wykładnia przepisu prowadzić musi do uznania, że umowa zawarta na czas do śmierci powódki jest umową zawartą na czas określony, a jej rozwiązanie – wypowiedzenie było możliwe jedynie w wypadkach przewidzianych w art. 716 k.c.;

**2)** sprzeczność ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w następstwie naruszenia przepisów postępowania mającego wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej i niewszechstronnej oceny zebranych dowodów i w konsekwencji ustalenie, że:

- stosunek użyczenia ustanowiony aktem notarialnym z dnia 19 października 2009 r. wygasł,
- strony zawarły nową umowę użyczenia, na warunkach odmiennych, niż wynikające z § 5 aktu notarialnego z dnia 19 października 2009 r.,
- umowa użyczenia łącząca strony jest umową zawartą na czas nieokreślony.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zwróciła się o obciążenie przeciwnika kosztami procesu za obie instancje.

Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 15 kwietnia 2019 r. powódka zażądała oddalenia środka odwoławczego oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania za II instancję.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest o tyle zasadna, że prowadzi do merytorycznej ingerencji w treść kontrolowanego orzeczenia, jednakże z zupełnie innych przyczyn aniżeli te wskazane w treści środka odwoławczego.

Co prawda Sąd Rejonowy poczynił w sprawie należyte ustalenia co do stanu faktycznego, które należało podzielić bez potrzeby całościowego ich powtarzania, niemniej jednak na podstawie tych okoliczności dokonał nieprawidłowej oceny prawej poddanego pod osąd roszczenia. Gwoli przypomnienia w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego podstawowym faktem podlegającym badaniu jest to, czy strona pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu i czy w związku z tym opuściła lokal mieszkalny lub nieruchomość. Ta kluczowa kwestia ma znaczenie o tyle, że ewentualne dysponowanie tytułem prawnym, uprawniającym do zajmowania nieruchomości, stwarza możliwość po stronie podmiotu zobowiązanego do odmowy wydania nieruchomości. Dokładnie w tym właśnie kierunku była

prowadzona sprawa, gdyż Sąd I instancji skupił swoją uwagę na wyżej wymienionych zagadnieniach. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym Sąd Rejonowy uznał, że na chwilę orzekania J. P. nie przysługiwało żadne skuteczne względem K. J. uprawnienie do władania nieruchomością, ani prawnorzeczowe, ani obligacyjne. Na tym gruncie Sąd Rejonowy zauważył, iż wcześniej pozwana sprzedawała powódce swój udział we współwłasności nieruchomości. W sporządzonym akcie notarialnym sprzedająca nie zabezpieczyła jednak należycie swoich interesów, albowiem nie doszło do ustanowienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci osobistej służebności mieszkania. Zamiast tego w umowie znalazła się adnotacja o tym, że K. J. wyraża zgodę na to, a aby J. P. bezpłatnie i dożywotnio zamieszkiwała w całym pięttrze domu mieszkalnego oraz korzystała z podwórza. W korelacji z tym zapisem pozostawało oświadczenie sprzedającej, że nie żąda od nabywczyni ustanowienia w tym zakresie służebności osobistej. Wobec tak wyrażonych stanowisk w tym zakresie zainteresowane strony na zasadzie faktów dorozumianych łączyła wyłącznie umowa użyczenia. Uregulowane w art. 710 – 719 k.c. użyczenie, jako stosunek cywilnoprawny pod tytułem darmym, nie podlega jednak szczególnej ochronie przed jego rozwiązaniem przez wypowiedzenie, wynikającej z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150). Ustawodawca w sposób szczególny chroni bowiem jedynie lokatora uprawnionego do używania lokalu odpłatnie. Niewątpliwym jest, że pozwana nie uiszczała żadnej odpłatności za używanie lokalu na rzecz powódki, a więc korzystała z mieszkania nieodpłatnie, co prawidłowo ocenił Sąd I instancji. W jej gestii leżało tylko regulowanie świadczeń i opłat eksploatacyjnych za lokal. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Poza tym darmy charakter użyczenia oraz jego społeczno – gospodarcza funkcja oznacza występowanie silniej więzi osobistej między kontrahentami opartej na wzajemnym zaufaniu, przez co ten stosunek nie może dalej trwać, jeśli przyczyny, dla których umowa została zawarta odpadły. A zatem w razie gdy użyczający traci zaufanie do przyjmującego, a nadto ten drugi nie wywiązuje się z podstawowych obowiązków wynikających z umowy, to istnieją podstawy do wypowiedzenia umowy, o których mowa w art. 716 k.c. Zgodzić się w sumie można z poglądem Sądu Rejonowego, że niezależnie od tego, czy łącząca strony umowa użyczenia była zawarta na czas oznaczony, czy też nieoznaczony to w okolicznościach niniejszej sprawy stosunek prawny łączący strony ustał. Generalna reguła płynąca z art. 365<sup>1</sup> k.c. jest taka, że stosunki cywilnoprawne o charakterze ciągłym mogą zostać wypowiedziane w każdym czasie. Umowa użyczenia w oczywisty sposób nie może przecież zmierzać do ograniczenia prawa właściciela, który może domagać się od osoby zajmującej należący do niego lokal jego opuszczenia. Z takiego też rozwiązania skorzystała powódka, która jasno i wyraźnie przedstawiła swoje chęci i zamiary nakierowane na powrotne odzyskanie przedmiotu własności. W ramach tych kroków doszło zaś do wypowiedzenia wspomnianej umowy użyczenia. W świetle tego żądanie K. J. znajdowało podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Tym samym powódka, bez wątplenia była legitymowana jako właścicielka do skierowania przeciwko osobie nieuprawnionej roszczeń z zakresu ochrony własności statuowanych przez art. 222 § 1 k.c.

Do tego etapu wywody Sądu Rejonowego były zatem właściwe i poprawne bez żadnych wymiernych błędów i uchybień, czego nie mogą zmienić odmienne zapatrywania jurydyczne przedstawione w apelacji. Skarżący skupił bowiem swoją uwagę na tych zagadnieniach, podczas gdy istota problemu koncentrowała się na zupełnie innej kwestii. Mianowicie nie sposób zgodzić się z dokonaną przez Sąd I instancji oceną zgłoszonego roszczenia w kontekście art. 5 k.c. Na tej płaszczyźnie Sąd wadliwie stwierdził, iż działanie powódki domagającej się eksmisji, nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Stosowanie tego unormowania zasadniczo może wchodzić w rachubę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej łącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania lec musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współzycia

społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z dnia 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10, opubl. baza prawna LEX nr 964496) 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 wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. W innym orzeczeniu (wyrok z dnia 28 października 2015 r., II CSK 831/14) SN powiedział, że klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Warto też wspomnieć o wyroku z dnia 4 października 2001 r. (I CKN 458/00, niepubl.) gdzie Sąd Najwyższy trafnie stwierdził, że w art. 5 następuje w istocie odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym czy też zasad uczciwości obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych. Z kolei w wyroku z dnia 28 listopada 2001 r., (IV CKN 1756/00, niepubl.) SN podkreślił, że choć treść zasad współzycia społecznego nie jest zdefiniowana lecz biorąc pod uwagę to, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie oraz do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Jednocześnie zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą zastosowanie art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa o ochronę własności, jest co do zasady niedopuszczalne (wyroki SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, opubl. baza prawna L.; z dnia 27 maja 1999 r. II CKN 337/98, opubl. OSN Nr 12/1999 r. poz. 214 oraz z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, opubl. OSN Nr 3/2001 poz. 43). W pierwszym z wymienionych judykatów SN powiedział, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska – demokratyczne państwo prawne – chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej. Natomiast w drugim orzeczeniu SN ujął tę materię jeszcze bardziej dobitnie zaznaczając, że zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomością budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku.

Na tej właśnie linii orzecniczej ewidentnie bazował cały tok rozumowania Sądu Rejonowego. Poczyniony w tym zakresie wywód opierał się na spostrzeżeniu, że na chwilę obecną powódka jest przecież właścicielem nieruchomości, w związku z czym może ona realizować wszystkie uprawnienia związane z prawem własności, nie wyłączając roszczeń nakierowanych na ochronę własności. Zrozumiałe jest zatem jej stanowisko sprowadzające się do odzyskania kontroli nad terenem posesji. Niestety przedstawiony tutaj punkt widzenia jest nazbyt jednostronny, z racji restrykcyjnego i schematycznego odbioru poglądów judykatury. Nie można bowiem przeoczyć, iż Sąd Najwyższy nie wykluczył stosowania art. 5 k.c. w sprawach o wydanie nieruchomości i tak w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie I CSK 520/10 wskazał, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Podobnie wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 kwietnia 2013 r. I ACa 815/12 sygnalizując, że nie można wykluczyć możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym niniejszą apelację, przedstawioną linią orzecznictwa podziela i uważa, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami,

jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje bowiem możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy w ocenie Sądu Okręgowego można dopatrzeć się takiej właśnie wyjątkowej sytuacji, o której mowa w judykaturze i która uzasadnia sięgnięcie do wzmiankowanej normy. Zdaniem Sądu odwoławczego pozwana w gruncie rzeczy wykazała istnienie okoliczności w świetle których żądanie przez powódkę wydania jej nieruchomości w sposób rażąco prowadzi do nie dającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy. Mianowicie z pola widzenia nie mogą umknąć okoliczności w jakich doszło do nabycia nieruchomości przez powódkę. Przede wszystkim nastąpiło to za ułamek jej wartości. Jednocześnie powódka jako kupująca zadeklarowała wyraźnie i bezwarunkowo, iż pozwana może nieodpłatnie i dożywotnio zamieszkiwać na terenie posesji. Tym samym powódka uzyskała do swojego majątku cenny składnik, a elementem ceny była też jej zgoda na dalszy pobyt pozwanej na nieruchomości. Można zatem powiedzieć, iż umowa przysparzała powódce wymierne profity przy braku właściwego zagwarantowania praw pozwanej, co wyrażało się zwłaszcza brakiem ustanowienia osobistej służebności mieszkania. Jak się wydaje był to świadomy i celowy zabieg nakierowany na następcze pozbycie się pozwanej, z chwilą gdy jej osoba oraz obecność na terenie nieruchomości stały się nadmiernie kłopotliwe i uciążliwe. Nie będzie przesadą stwierdzenie, iż powódka wykorzystwała naiwność, ufność i łatwowierność pozwanej, która liczyła na spokojne zamieszkiwanie w dotychczasowym miejscu do końca życia. Te przewidywania i oczekiwania nie sprawdziły się wskutek nieprzejednanej postawy powódki, która za wszelką cenę dążyła do osiągnięcia zadowalającego ją stanu rzeczy. Wiodącym i finalnym elementem wywieranej przez nią presji było zaś wystąpienie z przedmiotowym powództwem o eksmisję.

Reasumując Sąd II instancji uznał, że wystąpiły przesłanki do zastosowania nadzwyczajnego i wyjątkowego rozwiązania, o którym mowa w treści art. 5 k.c., ponieważ zgłoszone przez K. J. żądanie stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie zasługiwało na ochronę.

W tym stanie rzeczy Sąd odwoławczy, wykorzystując brzmienie 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo. Dokonana ingerencja w treść rozstrzygnięcia oznacza, iż J. P. wygrała sprawę w całości, dlatego też rozliczenie kosztów nastąpiło w oparciu o art. 98 k.p.c. Całość kosztów pozwanej zamknęła się kwotą 240 zł, wobec czego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy obowiązek pokrycia tej należności spoczywa na powódce jako podmiocie przegranym. Na zasądzoną należność złożyły się koszty zastępstwa prawnego, przy czym ich rozmiar był determinowany przez § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).

Identycznie jak powyżej orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego. Ze względu na ostateczny wynik sprawy skarżącej pozwanej przysługiwał od powódki pełen zwrot wydatków związanych z uruchomioną przez nią kontrolą instancyjną w wysokości 320 zł. Na tą sumę składały się opłata od apelacji – 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego za II instancję – 120 zł Określenie wysokości wynagrodzenia pełnomocnika nastąpiło w oparciu o regulacje zawarte w przytoczonym wyżej akcie prawnym (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 1).