

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 czerwca 2018 roku, wydanym

w sprawie z powództwa T. W. przeciwko G. B.

o eksmisję Sąd Rejonowy w Brzezinach oddalił powództwo (pkt 1) i zasądził od T. W. na rzecz G. B. kwotę 240 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne, z których najważniejsze były następujące:

12 marca 1990r. G. B. otrzymała od B. Spółdzielni Mieszkaniowej w B. przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 60,33m², położonego

w B. przy ul. (...). Zgodnie z dokumentem przydziału

w lokalu tym miały obowiązek zamieszkać oprócz niej 4 osoby: syn B. B. (2) z synową T. B. (1) i ich dwie córki.

16 lipca 1990r. zrzekła się prawa do lokalu na rzecz syna B. B. (2).

29 maja 2006r. B. B. (2) i T. B. (1) zawarli umowę o podział ich majątku wspólnego przez przyznanie lokalu przy ul. (...) w B. w ten sposób, że prawo to przypadło T. B. (1). W umowie nie ma mowy o spłacie. Strony umówiły się, że B. B. (2) otrzyma 10 000 złotych, a drugie tyle po śmierci G. B., która będzie mieszkać w lokalu do śmierci.

Uchwałą nr 29/06 z 5 lipca 2006r. Zarząd B. Spółdzielni Mieszkaniowej przyjął T. B. (1) w poczet członków spółdzielni. 11 października 2006r. T. B. (1) zawarła z B. Spółdzielnią Mieszkaniową w B. umowę przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do ww. lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do takiego lokalu. Będąca członkiem spółdzielni (...) zgłosiła w §3 umowy jako osoby wspólnie z nią zamieszkujące w lokalu dwie córki i teściową G. B.. W umowie nie zawarto żadnego postanowienia o dopłacie związanej z przekształceniem prawa do lokalu w prawo innego typu.

W roku 2006 B. B. (2) wyprowadził się do miejscowości M., gdzie znajduje się budynek będący początkowo domkiem letniskowym, który

z czasem przerobiono na budynek mieszkalny całoroczny. G. B. przebywa u niego w okresie letnim od piątku bądź soboty do niedzieli. Nie jeździ do pozostałej dwójki dzieci, które zamieszkują w mieszkaniach na wysokich piętrach bez windy, co uniemożliwia jej wejście do lokali.

Za korzystanie z lokalu należącego do T. B. (1) (później: W.) G. B. płaciła jej po 200 złotych, a potem po 250 złotych miesięcznie. W roku 2016 T. W. przestała przyjmować wpłaty i zażądała opróżnienia lokalu przez G. B..

G. B. jest osobą ciężko chorą, wymagającą stałej opieki osób trzecich, z niepełnosprawnymi obiema kończynami dolnymi. Porusza się wyłącznie o kulach bądź o tzw. balkoniku. Na co dzień pomaga jej osoba z MOPS w B..

T. W. źle odnosi się do G. B. i nie udostępnia jej jednego z dwóch kluczy od mieszkania, co powoduje trudności w korzystaniu

z mieszkania przez G. B.. Klucze oddaje swojemu bratu, zamykając czasem mieszkanie na oba zamki. W celu (...) musi kontaktować się z tą osobą, co czyni najczęściej za pośrednictwem wnuczki.

T. W. zakręca ciepłą wodę tak, aby nie dało się z niej skorzystać w łazience. 14 czerwca 2018r. została wszczęta procedura „niebieskiej karty” wobec T. B. (1) jako sprawcy przemocy domowej wobec G. B..

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd uznał za niewnoszące do sprawy niczego zeznania córek powódki E. J.

i E. B.. Celem wezwania ich w charakterze świadków było odtworzenie sposobu rozliczenia byłych małżonków W. po ich rozwodzie. Tymczasem wykazują one niewielką wiedzę na ten temat.

Sąd nie dal wiary również zeznaniom T. W. w części, w której zaprzecza, aby miała spłacić swojego byłego męża po śmierci jego matki. Ma ona bowiem oczywisty interes w zaprzeczaniu tej okoliczności, chcąc pozbyć się G. B. z lokalu.

W okolicznościach faktycznych tej sprawy Sąd I instancji uznał, że powództwo nie jest uzasadnione w świetle przepisów o ochronie własności.

W myśl art. 222 §1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwana powołała się na skuteczne względem powódki prawo do posiadania części lokalu, wynikające z ustnych ustaleń między jej synem B. biłkiem a powódką – jego byłą żoną. W myśl tych ustaleń G. B. ma mieć prawo dożywotniego mieszkania w lokalu. Umowa między byłymi małżonkami B. jest umową o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 k.c. Stronami umowy, którą zawarto, są byli małżonkowie B. B. (2) i T. B. (1), obecnie W.. Osobą trzecią w rozumieniu cytowanych przepisów jest G. B.. Świadczeniem na jej rzecz jest prawo do zamieszkiwania przez nią w lokalu T. W.. G. B., wyrażając wolę zamieszkiwania w lokalu oświadczyła, że pragnie z przysługującego jej prawa skorzystać. Wykonała w ten sposób czynność wymaganą w art. 393 §2 k.c.

Nawet odrzucając koncepcję umowy z art. 393 k.c. powództwo również należy oddalić, a to z uwagi na bezpodstawne wzbogacenie powódki kosztem pozwanej oraz zasady współżycia społecznego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 k.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła to orzeczenie w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów procedury, to jest art. 233 § 1 k.p.c., a także prawa materialnego w postaci art. 222 § 1 k.c., art. 393 k.c. oraz art. 405 k.c. w zw. z art. 407 k.c. i art. 5 k.c. na tych podstawach pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania w I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna, choć część zarzutów naruszenia prawa materialnego w okolicznościach tej sprawy potwierdziła się.

Zacząć jednak należy od stwierdzenia, że okoliczności faktyczne sprawy Sąd Rejonowy ustalił prawidłowo. Dlatego stan faktyczny ustalony w I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje za własny.

Skarżąca kwestionuje ocenę dowodów. Jednak zarzuty oparte na treści art. 233 § 1 k.p.c. nie mogą zostać uznane za uzasadnione. Zgodnie

z przywołaną normą prawną, ustanawiająca zasadę swobodnej oceny dowodów, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania, który konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Stwierdzić także należy, że jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby

w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków

z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906).

Skarżąca kwestionując ocenę dowodów z uwypukleniem dwóch kwestii – braku umowy uprawniającej pozwaną do zajmowania spornego lokalu

i wysokości świadczeń z umowy podziału majątku w kontekście ekwiwalentności do rozliczanego składnika majątkowego. W pierwszej z tych kwestii Sąd Rejonowy dysponował przesłuchaniem stron oraz zeznaniami świadków I. K., T. B. (2) i B. B. (2). Świadczenie ci są wprawdzie osobami bliskimi dla pozwanej, ale okoliczność ta nie dyskwalifikuje prawdziwości ich zeznań. Widać, że stosunki w rodzinie pozwanej nie są idealne. Świadek T. B. (2) ewidentnie nie akceptuje zachowań swojego brata, którego uważa za osobę nieodpowiedzialną

i zarzuca mu, że „...sprzedał za 10 000 zł matkę”. Zeznania świadków są zgodne i uzupełniają się wzajemnie. Nie ma w nich sprzeczności logicznych, które zwykle towarzyszą „naginaniu rzeczywistości” pod określoną strategią prowadzenia postępowania. Przeciwko tym zeznaniom były zeznania E. B. i E. J., także osób bliskich dla stron - córek powódki. Jednak osoby te nie tyle podważały dowody strony przeciwnej, co po prostu nie wiele wiedziały o szczegółach rozliczeń między rodzicami. Do tego dochodzą sprzeczne zeznania stron. Przy czym okoliczność, mocno eksponowana w apelacji, że pozwana nie była wprowadzana w szczegóły rozliczeń majątku wspólnego byłych małżonków B., nie podważa wersji zdarzeń przyjętych przez Sąd Rejonowy. Relacje w tej rodzinie były zaburzone. Pozwaną traktowano raczej przedmiotowo, co prowadziło do tego, że ustalenia co do jej losów odbywały się bez jej udziału. Trzeba podkreślić, że wnioski wynikające

z osobowych źródeł dowodowych Sąd I instancji skonfrontował z bezspornymi faktami. W tym kontekście zasadnie przywołano wskazanie pozwanej jako osoby uprawnionej do zamieszkiwania w spornym mieszkaniu w umowie o przekształceniu prawa do lokalu na własnościowe, która została zawarta około pół roku po podziale majątku. Słusznie również podkreślono, że pisemna umowa o podziale majątku nie zawierała wszystkich uzgodnionych postanowień, bo nie ma w niej mowy o spłacie, która bezspornie została dokonana (wątpliwości dotyczą tylko wysokości i warunków spłaty). Równie istotne było to, że prawo do przedmiotowego lokalu zostało nabyte dzięki staraniom pozwanej, która nieodpłatnie przekazała je małżonkom B. bez zapewnienia sobie prawa do innego mieszkania. Wszystkie te okoliczności wskazują na to, że wersja zdarzeń przyjęta w omawianej kwestii przez Sąd Rejonowy wynika z właściwie przeprowadzonej, swobodnej oceny dowodów. Oceniono całokształt materiału dowodowego. Wnioski wyprowadzone z oceny dowodów są logiczne i zgodne ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Skarżąca prezentuje inną wersję zdarzeń, ale bez wykazania błędów czy nielogiczności w ocenie dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji. Podobnie było z drugą kwestią, a więc rzekomo bezpodstawnie przyjętego braku ekwiwalentności spłaty w wysokości 10 000 zł do wartości rozliczanego prawa do lokalu. Na użytek oceny wiarygodności twierdzeń powódki wystarczyło odwołanie się do doświadczenia życiowego i faktów powszechnie znanych (art. 228 § 1 k.p.c.), aby uznać, że mieszkanie – nawet objęte „zaledwie” lokatorskim prawem do lokalu spółdzielczego – składające się

z trzech pokoi z kuchnią, o łącznej powierzchni ok. 60 m² w 2006 roku miało wartość co najmniej kilkudziesięciu tysięcy złotych. To nie było ustalenie faktyczne ani wycena składnika majątkowego, która wymagała opinii biegłego.

Trzeba przyznać rację skarżącej, że Sąd Rejonowy naruszył art. 393 k.c. przez jego bezzasadne zastosowanie. W sprawie w ogóle nie doszło do zastrzeżenia świadczenia na rzecz osoby trzeciej (pactum in favorem tertii). Istotą takiego zastrzeżenia jest oświadczenie wierzyciela, że dłużnik (przyrzekający) ma spełnić ciążące na nim świadczenie nie na rzecz wierzyciela (zastrzegającego), lecz na rzecz określonej osoby trzeciej i tym samym zwolnić się względem niego z obowiązku. Chodzi więc o zmianę kierunku spełnienia dotychczasowego świadczenia, zatem osoba trzecia staje się dodatkowym wierzycielem w ramach związanego już stosunku obligacyjnego. Tymczasem w niniejszej sprawie wierzyciel z umowy o podział majątku w ogóle nie był zobowiązany do świadczenia na rzecz pozwanej. Nie było więc żadnej podstawy prawnej ani potrzeby gospodarczej do przedadresowania świadczenia należnego wierzycielowi na rzecz osoby trzeciej. Sądowi Rejonowemu nie udało się też określić rodzaju świadczenia, które miało być zastrzeżone

na rzecz pozwanej, poza ogólnikowym przyjęciem istnienia „prawa do zamieszkiwania w lokalu T. W.” (czyli coś innego niż dożywocie czy służebność mieszkania). Pomijając brak doprecyzowania tego świadczenia, pewnie związane z tym, że obciążane prawo miało w dacie podziału majątku charakter obligacyjny, a nie rzeczowy, trudno przyjąć, że świadczenie takie przysługiwało wierzycielowi. Ten ostatni zrzekł się prawa do zajmowania mieszkania w zamian za spłatę. Nie istniało świadczenie związane z korzystaniem z mieszkania, które mogło być przeniesione na pozwaną ze skutkiem w postaci nabycia przez nią uprawnienia żądania wykonania zobowiązania na własną rzecz i odpowiadającego mu roszczenia przeciwko dłużnikowi. W tym przypadku mamy do czynienia wyłącznie z porozumieniem rodzinnym, które żadnego roszczenia po stronie pozwanej nie wygenerowało. W konsekwencji Sąd I instancji błędnie przyjął, że pozwanej przysługuje prawo oparte na treści art. 393 k.c., które daje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Podobnie błędne jest rozumowanie Sądu Rejonowego zakładające, że powódka jest bezpodstawnie wzbogacona względem pozwanej. Apelująca słusznie zarzuca naruszenie art. 405 k.c. w zw. z art. 407 k.c. Pozwana wyzbyła się prawa do spornego lokalu w 1990 roku na rzecz swojego syna. Późniejsze rozporządzenia tym prawem w ogóle nie dotyczyły majątku pozwanej i nie mogły jej w żaden sposób zubożyć. Przywołane przez Sąd I instancji orzecznictwo nie dotyczy stanów faktycznych zbliżonych do ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie.

O trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia przesądza bezzasadność zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Kwestia dopuszczalności stosowania art. 5 k.c. przy powództwach windykacyjnych należy do spornych. Sąd Okręgowy za trafne uznaje stanowisko, zgodnie z którym wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Dlatego jako zasadę należy przyjąć istnienie możliwości oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. Nie sposób bowiem a priori przyjmować, że stosowanie wspomnianego przepisu jest przy powództwie windykacyjnym niedopuszczalne (tak, słusznie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 3.11.2010 r., I ACa 578/10, L.). Z możliwości, jaką stwarza art. 5 k.c. niewątpliwie można korzystać tylko w zupełnie wyjątkowych wypadkach i z niezwykłą ostrożnością, gdyż oddalenie powództwa windykacyjnego oznacza odmówienie ochrony prawu własności. Jednak niniejsza sprawa do takich szczególnych przypadków należy. Świadczą o tym okoliczności nabycia prawa do mieszkania na koszt i staraniem pozwanej. Późniejsze przekazanie prawa do lokalu na rzecz syna odbyło się nieodpłatnie, ale z uprawnieniem pozwanej do korzystania w tego mieszkania. Także w ramach rozliczeń między powódką a byłym synem pozwanej oczywiste było, że pozwana będzie mogła mieszkać w tym lokalu aż do śmierci. Wprawdzie ustalenia te nie przełożyły się na skuteczne wobec powódki uprawnienie do korzystania z lokalu, ale intencje umawiających się – co wywiedziono w ramach oceny dowodów – były oczywiste. Pozwana jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną i niesamodzielną. Nie ma uprawnienia do żadnego innego lokalu. Oceniane w tej sprawie zachowanie powódki godzi w prawo pozwanej do szacunku, szczególnie istotnego w przypadku osób starszych, słabszych w relacjach społecznych, a także w poczucie bezpieczeństwa i w prawo do wsparcia ze strony osób bliskich, zwłaszcza tych które uzyskały korzyści majątkowe dzięki staraniom i zapobiegliwości osoby, która ma wydać nieruchomość. W tym przypadku żądanie wydania lokalu stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).