

Sygn. akt I C 303/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Beata Grygiel-Stelina

Protokolant: staż. Barbara Zdrojewska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M. (1)

przeciwko J. K.

o rozwiązanie umowy dożywocia i wydanie

I. Oddała powództwo.

II. Odstępuje od obciążania powódki B. M. (1) nieuiszczonymi kosztami procesu.

Sygn. akt I C 303/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 marca 2017 r. B. M. (1) wniosła o rozwiązanie zawartej z pozwanym J. K. umowy o dożywocie zawartej pomiędzy stronami w dniu 5 marca 2013 r. i wydanie powódce nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwany nie wywiązuje się z umowy, w szczególności nie zapewnia powódce lokalu mieszkalnego, nie zapewnia opieki, zastrasza ją.

W piśmie z dnia 19.10.2017 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Podniosła, iż pozwany dręczy ją i zastrasza, zmusił powódkę do opuszczenia domu pomimo jej wyraźnego sprzeciwu, nie ponosił kosztów opłat za media, pozwany wraz ze swoją partnerką są osobami awanturnicznymi.

(vide: pozew z załącznikami k. 2-10, pismo procesowe z dn.19.10.2017 r. k. 55-116)

W piśmie z dnia 19 marca 2018 r. powódka ustosunkowała się do twierdzeń pozwanego co do postulowanego przez niego stanu faktycznego.

(pismo powódki z dn. 19 marca 2018 r. k.192-193)

W odpowiedzi na pozew pozwany J. K. wskazał, iż wywiązuje się z umowy dożywocia. Wskazał, iż prosił powódkę, aby opuściła posesję i zamieszkała w innym miejscu o lepszym standardzie. J. K. miał zamiar przeprowadzenia remontu budynku z uwagi na jego fatalny stan techniczny. Zmiana miejsca zamieszkania powódki miała mieć miejsce do czasu wyburzenia starego domu i wybudowania nowego. Powódka dobrowolnie wyprowadziła się do wynajmowanego domu na tej samej ulicy. Jest ona alkoholiczką i sprowadzała do domu bezdomnych. Zaprzeczył, aby nie ponosił kosztów eksploatacyjnych lub zastraszał powódkę. Przeciwnie wskazał, iż ta zabiera jego deski przeznaczone na budowę.

(vide: odpowiedź na pozew k. 35-42)

W piśmie z dnia 8 stycznia 2018 r. pozwany wskazał, iż wiarygodność zeznań świadka E. K. jest wątpliwa z uwagi na jego osobisty interes w rozstrzygnięciu sprawy oraz konflikt pomiędzy nim, a stroną. Dalej pozwany zaprzeczył, aby nie udzielił pomocy powódce w dojeździe do szpitala. Wskazał, iż opiekował się w tym czasie jej psem. Podkreślono, iż kłótnie wywoływane są z powodu pobytu na terenie nieruchomości partnera powódki, wspólne spożywanie przez nich alkoholu oraz palenie papierosów. Wskazał, iż powódka nie przyczyniła się do zakupu nieruchomości, a koszt jej zakupu pokrył wyłącznie ojciec pozwanego. J. K. wskazał również na uciążliwości wynikające z posadowienia sąsiedniego warsztatu, za co winą obarcza powódkę. Powódka ma niską emeryturę z uwagi na wcześniejsze przejście na nią w wieku 55 lat. Pozwany oraz jego syn przynajmniej po razie wrzucali powódce węgiel. Pozwany zwrócił uwagę również na poniesione nakłady na nieruchomość.

(pismo pozwanego z dn. 8 stycznia 2018 r. k. 170-171)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 marca 2013 r. przed notariuszem K. R. B. M. (1) oraz J. K. zawarli umowę dożywocia sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. (...) nr (...). W ramach umowy B. M. (1) z domu K. przeniosła na J. K. przysługujący jej udział we współwłasności wymiarze 1/2 w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą numer (...) w zamian za dożywocie w rozumieniu art. 908 k.c. J. K. wyraził zgodę na powyższe i zobowiązał się do zapewnienia B. M. (1) dożywotniego utrzymania, to jest do dożywotniego bezpłatnego zamieszkiwania w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości i korzystania z dotychczas zajmowanych: pokoju, kuchni i łazienki oraz wspólnego korytarza, zobowiązując się także ponosić koszty ogrzewania, energii elektrycznej oraz wody i odprowadzania ścieków, jak również zapewnić odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie, a ponadto sprawić jej własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Wzmianka o umowie dożywocia znajduje się w dziale III księgi wieczystej tejże nieruchomości. Pozostały udział 1/2 w prawie własności nieruchomości należał do J. K.. B. M. (1) jest siostrą ojca J. K.. B. M. (1) w dniu 5 marca 2013 r. otrzymała od J. K. kwotę 10 000 zł. z przeznaczeniem na pokrywanie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości, lekarstwa i inne własne potrzeby.

(okoliczność bezsporna, dowód: umowa dożywocia w formie aktu notarialnego z dn. 5.03.2013 r. k. 7-10, oświadczenie k. 40)

B. M. (1) mając do dyspozycji pieniądze otrzymane od pozwanego, od momentu zawarcia umowy dożywocia samodzielnie uiszczala opłaty za gaz, tv, telefon, wodę, kanalizację, energię elektryczną. Czyniła to do wyprowadzki z domu we wrześniu 2016 r. Miedzy stronami nie było konfliktów na tle uiszczania opłat za utrzymanie nieruchomości.

(dowód: faktury, rachunki i potwierdzenia przelewów bankowych k. 58-116, zeznania powódki utrwalone na płycie DVD k. 182, zeznania pozwanego utrwalone na płycie DVD k. 182)

Kontakt powódki i pozwanego od momentu zawarcia umowy dożywocia nie był częsty; zwiększał się w okresie letnim, gdy J. K. z rodziną przyjeżdżał na działkę na grilla. J. K. jest czynny zawodowo i stąd jego wizyty u pozwanej były głównie w weekendy. Do 2016 r. nie było konfliktu między stronami.

Pomoc świadczona przez powoda na rzecz powódki była sporadyczna – ograniczała się do prac ogrodowych, czy pomocy przy wrzucaniu opału. J. K. proponował powódce, że zabierze ją do sklepu na zakupy, lecz ta odmówiła, gdyż pora zakupów tj. popołudnie nie była dla niej odpowiednia. Zdarzyło się raz, iż J. K. nie pomógł powódce w powrocie ze szpitala po zabiegu oka mimo prośby o powyższe. Pomocy udzielił jej sąsiad. Powódka nie zgłaszała innych potrzeb J. K.. Po podpisaniu umowy dożywocia poznała J. N. (1), który początkowo odwiedzał ją, a następnie zamieszkał u niej, o czym powódka nie informowała pozwanego. Pozwany nie akceptuje partnera życiowego powódki zarzucając mu alkoholizm. Nie wyraża zgody na jego zamieszkiwanie na nieruchomości objętej umową dożywocia.

Pozwany planował zamieszkać na nieruchomości z rodziną. W tym celu zamierzał rozbudować budynek. Budynek znajdujący się na nieruchomości, w której zamieszkiwała pozwana do 2016 r. wymagał remontu, nadto był zbyt mały, by wprowadził się do niego pozwany ze swoją partnerką oraz z dzieckiem. Pozwany informował o swoich planach rozbudowy powódkę. Rozbudowa budynku miała na celu utworzenie dwóch oddzielnych lokali, w tym jeden lokal miał być do dyspozycji powódki i miał mieć osobne wejście. Pozwany w 2016 r. dobudował część budynku. Prowadzenie inwestycji zwiększyło częstotliwość odwiedzin pozwanego na nieruchomości. Powódka początkowo nie wyrażała zgody na rozbudowę, gdyż wiązałoby się to z rozbiórką starego budynku, w którym zamieszkiwała. Wystosowała więc w dniu 8 sierpnia 2016 r. do Starosty (...) pismo, iż sprzeciwia się rozbiórce budynku. Pomiędzy stronami zaczął tworzyć się konflikt na tle zamieszkiwania J. N. (1) w budynku na nieruchomości objętej umową dożywocia. Rozmowy przybierały czasami gwałtowny przebieg – prowadzone były podniesionym głosem.

W wyniku dalszych rozmów z pozwanym powódka zgodziła się na rozbiórkę budynku. Strony umówiły się u notariusza w dniu 2 września 2016 r. Każda ze stron przybyła osobo do notariusza. Strony oczekiwały na dokonanie czynności w poczekalni kancelarii notarialnej i spokojnie rozmawiały. Następnie strony podpisały akt notarialny, w ramach którego powódka zgodziła się na rozbiórkę budynku, w którym zamieszkiwała i na wzniesienie na tej nieruchomości nowego budynku oraz wyraziła zgodę na zamieszkanie na czas wykonania stosownych robót budowlanych w budynku mieszkalnym znajdującym się w P. przy ul. (...) wynajętym przez powoda. Na terenie tej nieruchomości jest osobny budynek z kuchnią, łazienką i pokojem i pozwany proponował tymczasowe zamieszkanie powódce w tym budynku.

Dowód: Wypis aktu notarialnego k. 39 zeznania powódki utrwalone na płycie DVD k. 182, zeznania pozwanego utrwalone na płycie DVD k. 182, zawiadomienie KPP P. k. 41)

Powódka we wrześniu 2016 r. wyprowadzała się razem z J. N. (1) z domu przy ul. (...) w P. do budynku przy tej samej ulicy, przy której dotąd zamieszkiwała, nie informując o tym pozwanego. Spowodowane było to wolą zamieszkiwania przez powódkę wraz z partnerem J. N. (1). Jego osoba nie była akceptowana przez pozwanego, jak i jego partnerkę K. T.. Nie zgadzali się oni na jego zamieszkiwanie tak przy ul. (...) w P., jak i na nieruchomości zastępczej przy ul. (...) w P..

Po wyprowadzce powódki, pozwany odłączył media od budynku. Nie powstają więc żadne koszty utrzymania nieruchomości.

Dalsza realizacja inwestycji budowlanej przez pozwanego utknęła, gdyż z uwagi na problem z usytuowaniem budynku sąsiedniego na nieruchomości Państwa K., pozwany miał problem z uzyskaniem stosownych zgód w postępowaniu administracyjnym. Rozbudowa na sąsiedniej nieruchomości do granicy z nieruchomością powoda oznaczała konieczność postawienia ściany ogniod odpornej bądź znacznego odsunięcia planowanej rozbudowy od granicy działki, z czym pozwany się nie zgodził. Ponadto planowana rozbudowa wymaga przebudowy dachu z prostego na spadzisty. Powyższe generowało dodatkowe koszty znacznie wyższe niż prognozowane, na które pozwany nie był przygotowany.

Strony są w konflikcie. Pozwany nadal proponuje powódce zamieszkanie na nieruchomości, którą wynajmuje.

Powódka utrzymuje poprawne stosunki z sąsiadami, korzysta z ich pomocy, nie wszczyna awantur. Regularnie co tydzień w miejscowym sklepie nabywa alkohol.

Pozwany jest skłócony z sąsiadami Państwem K. z powodu dokonania przez nich w latach 90-tych ub. wieku, wedle pozwanego, nielegalnej rozbudowy do granicy działki bez postawienia ściany ogniod odpornej, a także z uwagi na niewłaściwe parkowanie samochodów korzystających z warsztatu samochodowego wybudowanego na nieruchomości należącej do małżonków K..

(dowód: zeznania świadka K. Ł. (1) utrwalone na płycie DVD k. 152, zeznania świadka S. Ł. utrwalone na płycie DVD k. 152, częściowe zeznania świadka K. K. (3) utrwalone na płycie DVD k. 152, częściowe zeznania świadka E. K. utrwalone na płycie DVD k. 152, zeznania świadka K. T. utrwalone na płycie DVD k. 152, zeznania świadka E. Z. utrwalone na

płytcie DVD k. 182, zeznania powódki utrwalone na płycie DVD k. 182, zeznania pozwanego utrwalone na płycie DVD k. 182)

W dniu 8 marca 2017 r. B. M. (1) złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez J. K. do Prokuratury Rejonowej w Pruszczu Gdańskim. Wskazała, iż J. K. okazał się wyjątkowo niewdzięczny, stosuje przemoc fizyczną i psychiczną oraz nie wywiązuje się z zapisu służebności. Ponadto obawia się ona o swoje zdrowie i życie, zmuszona była opuścić posesję w której zamieszkiwała.

J. K. złożył zawiadomienie o kierowanie wobec jego osoby przez osobę trzecią gróźb karalnych tj. przestępstwa z art. 190 § 1 k.k.

(dowód: pismo z dnia 8.03.2017 r. k. 4, pismo z dnia 8.08.2016 r. k. 6,)

B. M. (1) jest emerytką urodzoną w (...) roku.

(dowód: decyzja ZUS z dn13.03.2017 r. k. 5)

Sąd zważył co następuje

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dokonując powyższych ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów złożonych i załączonych do akt sprawy, a także na zeznaniach świadków i stron.

Dowodom w postaci dokumentów urzędowych Sąd dał wiarę w zakresie tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym wyłącznie co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.). Prawdziwość dokumentów, z których przeprowadzono dowód, nie nasuwała zastrzeżeń i nie była kwestionowana przez strony.

Zgromadzone w sprawie dokumenty stanowiły podstawę ustaleń faktycznych, w szczególności pozwalając na ustalenia faktu zawarcia umowy dożywocia, zakresu tej umowy oraz zgody powódki na dokonanie rozbiórki budynku i ustaleń stron co do miejsca zamieszkania powódki w czasie rozbudowy budynku oraz otrzymania od pozwanego kwoty 10 000 zł. po zawarciu umowy dożywocia.

Za wiarygodne co do zasady Sąd uznał zeznania świadków K. Ł. (1) i S. Ł.. Z zeznań tych wynika, że między stronami doszło do konfliktu. Jednakże świadkowie wiedzę swoją czerpały z przekazów powódki i przekazały tę wiedzę w formie zeznań. Nie są jednak wiarygodne zeznania świadka K. Ł. (1) co do tego, iż pozwany dokonał odłączenia mediów w budynku zamieszkiwanym przez powódkę i w ten sposób zmusił ją do opuszczenia nieruchomości. Przeczą temu zeznania powódki, która wskazała, że czynności takich pozwany dokonał już po opuszczeniu przez nią nieruchomości. Jednakże W ocenie Sądu świadek nie zeznawała świadomie nieprawdy, lecz przekazała taką wiedzę jaką posiadała de facto niezgodną z niespornymi okolicznościami. K. Ł. (1) zeznała, że nie była świadkiem żadnej kłótni, a to co przekazuje wie od powódki. Z kolei świadek S. Ł. słyszała odgłosy kłótni, gdy była interwencja Policji w związku z odcięciem wody sąsiadom K.. Raz słyszała także jak pozwany podniósł głos na powódkę. Pozwany nie zaprzeczył, by sytuacje takie miały miejsce; nie negował, że w 2016 r. strony poróżniły się.

Z kolei Sąd nie w pełni uznał za miarodajne dla ustalenia stanu faktycznego zeznania świadków K. K. (3) i E. K.. Z dużą ostrożnością Sąd dokonywał oceny zeznań tych świadków, gdyż pozwany jest skłócony ze świadkami, co zresztą świadek E. K. potwierdził. Zeznania świadków posłużyły do ustalenia przyczyn konfliktu pozwanego z sąsiadami, poprawnych relacji sąsiedzkich powódki, a także zaistnienia konfliktu między stronami niniejszego postępowania, choć co do zakresu i skali tego konfliktu Sąd nie opierał się na tych zeznaniach, gdyż wiedzę w tym zakresie co do zasady świadkowie czerpali od powódki, a jedynie w niewielkim stopniu z własnych spostrzeżeń. Świadek K. K. (3) przedstawiła pozwanego w bardzo niekorzystnym świetle. Twierdziła, że po podpisaniu umowy dożywocia początkowo

było pięknie, po czym pozwany chciał się pozbyć powódki i zaczął się brzydtko zachowywać – dokuczał jej, ubliżał, wyzywał, używał wulgaryzmów. Tymczasem powódka zaprzeczyła, by pozwany ubliżał jej czy też wyzywał ją. Zeznania świadka w tym zakresie są więc nieprawdziwe. Sąd uznał natomiast za wiarygodne zeznania świadka co do tego, że pozwany po podpisaniu umowy dożywocia bywał u powódki zwykle w sobotę, choć nie każdą. Twierdzenia te są zbieżne nie tylko z zeznaniami pozwanego, ale także powódki, która twierdziła, że pozwany po podpisaniu umowy nie odwiedzał jej, ale gdy była pytana przez Sąd dlaczego nie powiadomiła pozwanego o zamieszkiwaniu na nieruchomości J. N. (1), powiedziała, że przecież pozwany przyjeżdżał i widywał u niej J. N. (1) więc powinien domyśleć się, że on u niej mieszka. Tym samym powódka potwierdziła prawdziwość części zeznań świadka i pozwanego o przyjeżdżaniu pozwanego do powódki po zawarciu umowy dożywocia, a także po części zaprzeczyła swemu stanowisku jakoby po podpisaniu umowy dożywocia pozwany zaprzestał być na nieruchomości u powódki. Sąd nie uznał za miarodajne dla ustalenia stanu faktycznego zeznania świadka E. K. co do tego, by po zawarciu umowy dożywocia pozwany zastraszał powódkę i jej groził. Świadek przyznał, że tę wiedzę ma od powódki, a sam słyszał jedynie jedną sprzeczkę pomiędzy powódką a konkubiną pozwanego; reszta zdarzenia miała miejsce w domu i tej części zdarzenia świadek nie słyszał.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka K. T.. Zeznania te są spójne i logiczne. Z zeznań tych wynika jakie są przyczyny konfliktu. Świadek nie zaprzeczała, by wymiany zdań były głośne, by wytwarzały się kłótnie w związku z rozmowami na tle rozbudowy budynku na nieruchomości sąsiadów i problemów z rozbudową, które napotkał pozwany. Potwierdzała brak zgody pozwanego na zamieszkiwanie J. N. (1) zarówno na nieruchomości objętej dożywociem jak i zaproponowanej jako tymczasowe miejsce mieszkania na czas budowy. Sąd jednak zwraca uwagę, że z zeznań świadka, w tym sposobu odnoszenia się świadka do potrzeb powódki (choćby kwestii przywiezienia powódki ze szpitala), wynika, że świadek wyraźnie nie darzy sympatią powódki. Niewątpliwie taka postawa nie łagodzi zaistniałego konfliktu.

Zeznania świadka E. Z. Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Jednakże zeznania świadka w bardzo niewielkim stopniu przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego, gdyż świadek nie miał wiedzy co do relacji pomiędzy stronami oraz ustaleń co do rozbudowy budynku na nieruchomości objętej umową dożywocia.

Zeznania powódki Sąd nie uznał za w pełni wiarygodne. Powódka jako zainteresowana korzystanym dla siebie rozstrzygnięciem zeznawała na swoją korzyść jednakże kilka razy mijała się z prawdą, choć ostatecznie po dopytaniu przez sąd przyznała część okoliczności przytoczonych przez pozwanego. Poniżej Sąd odniesie się do zarzutów podniesionych przez powódkę wobec pozwanego.

Zeznania pozwanego Sąd uznał co do zasady za wiarygodne. Pozwany w swych zeznaniach przyznawał także okoliczności niekorzystne dla siebie, chociażby potwierdzając przyczyny konfliktu w szczególności swą niechęć do nowego partnera życiowego powódki. Sąd jednak nie podzielił stanowiska pozwanego co do tego, iż powódka jest alkoholiczką – dowody przeprowadzone w niniejszym postępowaniu nie potwierdziły powyższego. Powódka faktycznie kupuje alkohol w miejscowym sklepie. Jednakże żaden z sąsiadów nie widział powódki spożywającej alkohol w miejscu publicznym, ani nikt nie widział jej pod wpływem alkoholu w miejscu publicznym. Nadto powódka jest osobą w starszym wieku, samodzielną i gdyby nawet spożywała regularnie alkohol w zajmowanym przez siebie mieszkaniu, to dopóki nie ma to wpływu na jej funkcjonowanie i nie wymaga ona pomocy z tego powodu, to jest to jej prywatna sprawa.

Sąd nie uznał powództwa za zasadne.

Powódka swoje żądanie rozwiązania umowy dożywocia opierała na podstawie twierdzeń, iż pozwany nie wykonuje umowy dożywocia, a przede wszystkim pozwany nie zapewnia powódce lokalu mieszkalnego. Zmusił ją do zamieszkania u sąsiadów i nie zapewnia jej opieki. Zastrasza ją, używa przemocy fizycznej i psychicznej.

Analiza materiału dowodowego wskazuje, iż od 2016 r. tj. od wyprowadzenia się powódki z nieruchomości umowa dożywocia nie jest wykonywana.

Zgodnie z art. 913 § 1 kc jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

W wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie (art. 913 § 2 kc).

W ocenie Sądu w 2016 r. wytworzyły się między powódką a pozwanym negatywne stosunki. Powódka twierdziła, że pozwany nie wykonywał umowy dożywocia, gdyż nie płacił za koszty utrzymania nieruchomości – to ona je opłacała i na dowód powyższego przedstawiła rachunki, które opłaciła. Powódka w 2016 r. wyprowadziła się z nieruchomości wynajmując dom nieopodal nieruchomości, której sprawa dotyczy. Po jej wyprowadzeniu zostały odcięte media, co stanowiło kolejny etap budowy tj. przygotowanie starego budynku do rozbiórki. Od tamtej pory nie powstają koszty związane z użytkowaniem nieruchomości.

Wedle umowy dożywocia zawartej między stronami w dniu 5 marca 2013 r. pozwany miał m. in. ponosić całe koszty ogrzewania energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków. Jednakże powódka przedstawiając pozwanego w tym zakresie w negatywnym świetle, już w pozwie całkowicie pominęła kwestię otrzymania od pozwanego m.in. na ten cel kwoty 10 tys. zł., którą pokwitowała. Pozwany twierdził, że pieniądze dał powódce na rachunki oraz na inne potrzeby, w tym np. na lekarstwa. Pozwany zeznał, że umówił się z powódką, że z to ona będzie opłacała rachunki do czasu wprowadzenia się go na nieruchomość (z pieniędzy otrzymanych od niego), a gdy on się wprowadzi, to przejmie płacenie opłat. Przy ocenie zasadności zarzutu postawionego pozwanemu, iż nie dokonywał opłat za media istotnym jest z czyich środków pieniężnych dokonywane były opłaty. Jak wyżej wskazano, powódka przedłożyła szereg rachunków na potwierdzenie, że to ona opłacała rachunki za tzw. media. W tym zakresie sąd dał wiarę pozwanemu, iż to on ponosił koszty utrzymania nieruchomości. W ocenie Sądu istotą umowy dożywocia było, by powódka nie była obciążona kosztami utrzymania nieruchomości. Ustna umowa stron, zmierzająca do tego, iż pozwany zapewni środki finansowe na ten cel a powódka będzie jednie dokonywać fizycznie opłat, nie stoi w sprzeczności z postanowieniami umowy dożywocia. W ocenie Sądu o takim rozwiązaniu zadecydowały względy praktyczne. Powódka jest osoba samodzielną, nie wymagającą jeszcze opieki, a rachunki przychodzą na adres nieruchomości, w której zamieszkiwała powódka, a pozwany nie zamieszkiwał. Nadto powódka potwierdziła otrzymanie od pozwanego kwoty 10 000 zł. Wartość przekazanych powódce środków finansowych nie naraziła powódki na konieczność opłacania rachunków z własnych dochodów. Rachunki przedłożone przez powódkę na okoliczność dokonywanych opłat oscylują łącznie wokół kwoty 2 500 zł. (Sąd pominął rachunek dotyczący opłaty czynszu, gdyż nie dotyczy nieruchomości obciążonej umową dożywocia). Przekazana powódce kwota znacznie przekracza uiszczone przez nią koszty. Co więcej przy okazji przesłuchania powódki w kwestii możliwości poniesienia kosztów procesu, powódka przyznała, że z tej kwoty 10 000 zł. dysponuje jeszcze kwotą 4000 zł. Z powyższego wynika, że zarzut wysuwany wobec pozwanego w zakresie uchylania się od ponoszenia opłat za utrzymanie nieruchomości jest chybiony, bo choć powódka opłat dokonywała, to zajmowała się stroną techniczną procesu dokonywania opłat, a osobą de facto ponoszącą te opłaty był pozwany.

Powódka twierdziła, że pozwany nie zapewniał jej odpowiedniej pomocy. Nie odwiedzał jej. Należy jednak zwrócić uwagę, że umowa dożywocia pełni rolę umowy alimentacyjnej, a czas jej trwania determinowany jest długością życia dożywotnika. Obejmuje ona zarówno okres, gdy powódka jest w pełni sprawna, okres gdy tę sprawność będzie tracić, gdy będzie wymagała całodobowej pomocy, o ile takie sytuacje wystąpią, aż po kres życia dożywotnika. Powódka w toku postępowania nie wykazała, by już w dacie podpisania umowy jak i w ciągu następnych trzech lat po podpisaniu umowy, była osobą wymagającą stałej opieki jak to próbował wykazać jej pełnomocnik. Świadczenie zawnioskowane przez powódkę twierdzili, że wymaga ona pomocy, to jednak żaden z nich nie wskazał w jakim zakresie tej pomocy potrzebuje za wyjątkiem pomocy przy wrzucaniu zakupionego węgla. Powódka zawarła umowę dożywocia będąc osobą nie wymagającą stałej opieki na ówczesnym etapie jej życia. Nie była ani obłożnie chora, a z zeznań jej także nie wynika, by wymagała systematycznych i częstych wizyt u lekarza. Sąd również miał kontakt bezpośredni z powódką i nie stwierdza, aby by w sposób widoczny wymagała pomocy, czy też by była nieporadna. W ramach argumentów

o braku pomocy ze strony pozwanego, powódka wskazała, że zdarzyła się jeden raz sytuacja, by po zabiegu oka pozwany odmówił przywiezienia jej ze szpitala. W ocenie Sądu jednorazowa sytuacja nie może mieć tak daleko idących konsekwencji, by doprowadzić do rozwiązania umowy dożywocia. Sytuacja taka się już nie powtórzyła. Powódka wskazywała, że robiła w szpitalu badania onkologiczne, ale nie powiadamiała o tym pozwanego. W ocenie Sądu nie można postawić zarzutu pozwanemu, iż nie zawiózł bądź nie przywiózł powódki ze szpitala na badania onkologiczne w sytuacji, gdy nie wiedział o takiej potrzebie. Choć powódka twierdziła, że nie uzyskuje innej pomocy ze strony pozwanego, to należy zwrócić uwagę, że powódka nie precyzowała, jakiej konkretnie pomocy oczekiwała. Warto w tym miejscu wskazać, że powódka przyznała, że raz powiadomiła pozwanego o potrzebie wrzucenia węgla do piwnicy, wówczas pozwany przysłał swego syna, który tę pracę wykonał, a zapłata 20zł., którą uiszczała powódka synowi pozwanego wynikała wyłącznie z jej inicjatywy. Powódka i świadkowie twierdzili, że gdy powódka zakupiła węgiel, to sąsiedzi jej go wrzucali. Powódka zeznała, że pomagał jej w tym także jej partner życiowy, z którym się związała po zawarciu umowy dożywocia. Przyznała, że nie informowała pozwanego czy i kiedy potrzebuje pomocy przy jego wrzuceniu węgla. Powyższe wskazuje na brak właściwej komunikacji między stronami. Powódka przyznała, że nie zgłaszała pozwanemu potrzeby pomocy, a następnie czyniła pozwanemu zarzuty w toku postępowania, iż pomocy nie uzyskała. W ocenie Sądu należy przyjąć, że w sytuacji, kiedy powódka nie wymagała stałej opieki, była sprawna zarówno psychicznie i fizycznie, nie było przeszkód, by potrzeby te artykułowała bezpośrednio pozwanemu, tym bardziej, że strony w razie potrzeby kontaktowały się telefonicznie, a czasami się widywały. W ocenie Sądu powódka swoich potrzeb nie artykułowała, gdyż związana była z J. N. (1), z którym jak zeznała prowadzi wspólne gospodarstwo, i z którym zapoznała się po sporządzeniu umowy dożywocia, a który z czasem u niej zamieszkał. Powódka przyznała także, że jej partner życiowy pomaga jej np. wrzucić węgiel, rąbać drewno. Twierdziła także, iż pozwany wiedział o powyższym. W tej sytuacji można zrozumieć postawę pozwanego, który nie ingerował w życie powódki jako osoby sprawnej, samodzielnej i zaangażowanej emocjonalnie w innym związku (do czasu, gdy strony poróżniły się na tle stałego zamieszkiwania J. N.). Biorąc pod uwagę, iż powódka była samodzielna i sprawna, to czynienie zarzutów pozwanemu, iż nie odgadywał potrzeb powódki, która tych potrzeb mu nie zgłaszała, wydaje się nieuzasadnione. Jest to czynione teraz na potrzeby niniejszego postępowania, choć sytuacja taka była akceptowana do 2016 r., t.j. do czasu gdy strony poróżniły się.

Powyższe wskazuje jednak, że strony są obecnie w sytuacji, w której nie ma między nimi porozumienia i obecnie wspólne zamieszkiwanie wydaje się być niemożliwe. Nie wyklucza to pogodzenia się stron w przyszłości. Pozwany nadal deklaruje przyjęcie powódki pod swój dach, póki co w wynajmowanej przez niego nieruchomości, powódka jednak w toku postępowania twierdziła, iż nie widzi szansy na porozumienie z pozwanym.

Przepis art. 913 § 2 k.c. do rozwiązania umowy dożywocia wymaga jednak zaistnienia wyjątkowych wypadków. Odwołalnie się przez ustawodawcę do wyjątkowych wypadków oznacza ochronę w prawie cywilnym zasady pewności obrotu i stabilności wykształconych stosunków prawnych.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, iż cechą wspólną wszystkich zaszłości, jakie kwalifikują wypadek unormowany w art. 913 § 2 k.c. jako wyjątkowy, nie jest samo negatywne nastawienie dożywotnika do nabywcy nieruchomości. Wypadek wyjątkowy w rozumieniu art. 913 § 2 k.c., zachodzi wówczas, gdy dochodzi do krzywdzenia dożywotnika i złej woli po stronie jego kontrahenta - nabywcy nieruchomości. Samo uznanie, że stan stosunków między stronami umowy dożywocia jest taki, iż - jak określa to art. 913 § 1 k.c. - nie można wymagać od nich, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, nie stanowi wystarczającej przesłanki rozwiązania umowy z uwagi na wyjątkowy charakter tej instytucji. Zwykle za uznaniem "wyjątkowości sytuacji" w rozumieniu art. 913 § 2 k.c. przejawia szczególnie naganne zachowanie zobowiązanego (zobowiązanych), krzywdzenie dożywotnika, agresja i zła wola, działanie celowo nakierowane na poniżenie dożywotnika, chęć szczególnego dokuczenia mu, naruszenia jego godności (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie I ACa 903/14 LEX nr 166502, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2017 r. w sprawie I ACa 59/17, LEX nr 2418156, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 1 grudnia 2017 r. w sprawie I ACa 548/17 LEX nr 2415285, wyrok sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie V CSK 499/15 LEX nr 2075718, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie I ACa 137/16 LEX nr 2071326, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 grudnia 2015 r. I ACa 1167/15, LEX nr 1966332).

Warto w tym miejscu zwrócić także uwagę na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku 21 lutego 2014 r. w sprawie **VACa 910/13** LEX nr 1466771, w uzasadnieniu którego wskazano, że do rozwiązania umowy dożywocia nie wystarczy samo stwierdzenie niewywiązywania się z obowiązków względem dożywotnika, czy negatywnego psychicznie nastawienia do niego. Z określoną w tym przepisie "wyjątkowością" mamy do czynienia wtedy, gdy zachowanie się zobowiązanego wobec dożywotnika jest szczególnie naganne, a przewidziana w art. 913 § 1 k.c. możliwość zamiany świadczeń na rentę nie może przynieść zadowalającego rezultatu. Pogląd ten Sąd w niniejszej sprawie w pełni podziela.

W ocenie Sądu choć sytuacja między stronami stała się bardzo trudna wskutek niedokończonej rozbudowy budynku i zapoczątkowanej rozbiórce części, w której zamieszkiwała powódka, to jednak w ocenie Sądu działania pozwanego zdecydowanie nie były ukierunkowane na pokrzywdzenie powódki. Pozwany planował zamieszkać na nieruchomości, której był właścicielem, co wymagało rozbudowy budynku mieszkalnego, i co częściowo już dokonał, z tym że rozbudowana część nie nadaje się jeszcze do zamieszkania. Ideą przyświecająca rozbudowie nie było pokrzywdzenie powódki. Pozwany planował zamieszkać na nieruchomości ze swoją najbliższą rodziną. Jego działania były także ukierunkowane na zapewnienie lepszych warunków bytowych powódki, w tym zadbanie o jej prywatność w przypadku wspólnego zamieszkiwania stron w budynku posadowionym na nieruchomości, gdyż rozbudowa miała doprowadzić do powstania osobnego wejścia do części budynku przeznaczonej wyłącznie do powódki. Plany te pozwany przedstawił powódce i ona je zaakceptowała i dodatkowo swe stanowisko potwierdziła notarialnie. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że pozwany zarówno przed podpisaniem umowy dożywocia (mając udział 1/2 przedmiotowej nieruchomości), jak i po podpisaniu umowy będąc właścicielem całej nieruchomości, nie miał i do dziś nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, gdyż dla siebie i swojej rodziny wynajmuje nieruchomość. Jak już wyżej wskazano, rozbudowa miała na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obu stron niniejszego postępowania i to w sposób zapewniający prywatność obu stronom (osobne wejścia). Co więcej powódka, choć początkowo sprzeciwiała się powyższemu, co potwierdza wysłane przez nią pisma do Starosty (...) w dniu 8.08.2016 r. o sprzeciwieniu się rozbiórce budynku, to jednak ostatecznie przystała na propozycję pozwanego. Twierdziła w toku niniejszego postępowania, iż została zmuszona do podpisania zgody na rozbiórkę domu, a później twierdziła z kolei, że w tym czasie była „skołowana”. Jednak w ocenie Sądu przeczą temu okoliczności podpisania aktu notarialnego w dniu 2.09.2016 r. Powódka wnosząc pozew do Sądu przemilczała fakt wyrażenia przez nią zgody na rozbiórkę domu. Dopiero pozwany poinformował o powyższym Sąd. Z zeznań powódki wynika, że wiedziała, kiedy ma się stawić u notariusza i po co, przyjechała do notariusza na rowerze, stawiła się w kancelarii jeszcze przed pozwanym. Następnie razem z pozwanym czekali wspólnie w poczekalni kancelarii, rozmawiali, nie kłócili się. Sąd nie dostrzega w tej sytuacji znamion nieracjonalności zachowań powódki (jej „skołowania”), tym bardziej, że akt notarialny jest krótki i bardzo czytelny w swej treści. Pozwany zapewnił również powódce mieszkanie na czas budowy.

W ocenie Sądu pozwany nie zmusił powódki do wynajmu domu na tej samej ulicy co nieruchomość objęta umową dożywocia. Pozwany zapewnił powódce lokal na czas budowy. Wyprowadzka była samodzielną decyzją powódki. Pozwany nie ukrywał, że nie akceptuje nowego partnera powódki J. N., nie chce mieszkać z nim pod jednym dachem. W ocenie Sądu pozwany nie ma uprawnień do decydowania z kim życie ma ułożyć sobie powódka (pozwany namawiał nawet powódkę, by związała się z kimś, lecz nie akceptuje J. N. zarzucając mu alkoholizm). Jednak powódka radziła sobie z tą niechęcią pozwanego do jej partnera życiowego. Mieszkała z nim pomimo braku akceptacji tej sytuacji przez pozwanego. Niewątpliwie mając mieć w przyszłym budynku po zakończeniu jego rozbudowy do dyspozycji osobny lokal z osobnym wejściem byłaby w stanie wieść życie bez ingerencji pozwanego.

Należy jednak zwrócić uwagę, że powódka w ocenie Sądu podejmując sama decyzję o opuszczeniu przedmiotowej nieruchomości i decydując się na wynajem lokalu obok, wskazywała także na dwie inne przyczyny, które wpłynęły na jej decyzję. Twierdziła, że nie zdecydowała się zamieszkać przy ul. (...), bo było to na drugim krańcu miasta, a nie chciała być wyrwana z tej okolicy, w której zamieszkiwała, podczas gdy uprzednio wyraziła zgodę na tę propozycję ze strony pozwanego. Po drugiej powódka wskazała, że nie mogła zamieszkać na nieruchomości wynajmowanej przez

pozwanego, gdyż nie ma zgody właściciela nieruchomości na jej zamieszkiwanie, choć pytana przez Sąd czy pytała pozwanego o tę kwestię – zaprzeczyła.

W ocenie Sądu rozbudowa budynku mieszkalnego, która nie została zakończona nie służyła pokrzywdzeniu powódki przez pozwanego. Fakt niezakończenia tej budowy nie był ukierunkowany na pozbawienie powódki możliwości zamieszkania na spornej nieruchomości. Pozwany wskazał, że rozbudowa nieruchomości przez sąsiadów K. do granicy nieruchomości powoduje, że pozwanemu narzucono w ramach procesu rozbudowy postawienie ściany ogniod odpornej, a także nakazano mu przebudowę dachu na spadzisty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Są to uwarunkowania, których pozwany nie przewidział w ramach realizacji rozbudowy, a przede wszystkim oznacza to zwiększenie kosztów rozbudowy, na co nie był przygotowany. Pozwany zainwestował środki finansowe w rozbudowę budynku, lecz nadal w nim nie mieszka i nadal ponosi koszty wynajmu nieruchomości. Jest to więc sytuacja dyskomfortowa nie tylko dla powódki ale i pozwanego. Jednak zbyt daleko idącym byłoby przyjęcie, by celem działań pozwanego było pozbawienie powódki możliwości zamieszkania w spornej nieruchomości i by działania pozwanego wypełniały przesłanki przepisu art. 913 § 2 kc. Działania powoda nie były ukierunkowane na porzucenie nieruchomości i pozbawienie powódki uprawnień wynikających z umowy dożywocia. Sytuacja, w której znalazły się strony, wydaje się być patowa i niekorzystana dla obu stron. Obie strony nie mają zapewnionych potrzeb mieszkaniowych na przedmiotowej nieruchomości. Obie strony wynajmują nieruchomości, by zapewnić sobie miejsce zamieszkania.

Sąd nie uznał za zasadny argument powódki mający uzasadnić rozwiązanie umowy dożywocia tj. by pozwany skłócił powódkę z sąsiadami. Jest to zarzut nieprawdziwy. Z zeznań wszystkich świadków będących sąsiadami powódki wynika jednoznacznie że nie są oni skłóceni z powódką, uważającą za osobę spokojną. To pozwany potwierdził, że jest skłócony z sąsiadami K. w związku z powstałymi problemami z rozbudową swego budynku i zarzuca sąsiadom, że w sposób nielegalny rozbudowali swoją nieruchomość do granicy między działkami. Jest on obecnie właścicielem nieruchomości, a wcześniej przed podpisaniem umowy dożywocia był współwłaścicielem nieruchomości i to jak będzie układał sobie kontakty z sąsiadami będzie decydowało o jakości relacji sąsiedzkich w przyszłości po zamieszkaniu na nieruchomości. Jednakże relacje pozwanego z sąsiadami nie stanowią uzasadnienia do rozwiązania umowy dożywocia.

Sąd nie uznał także, by pozwany dopuszczał się względem powódki aktów agresji tj. by ją zastraszał, używał przemocy fizycznej i psychicznej. Nie przedstawiono na te okoliczność żadnych przekonujących dowodów. Zeznania świadków mających potwierdzić powyższe są relacją przekazaną świadkom przez powódkę i to w sytuacji, gdy strony były już w konflikcie. Są to niewystarczające dowody, by dokonać ustaleń zgodnych z twierdzeniami powódki. Nadto pismo powódki z dnia 8 marca 2017 r. skierowane do Prokuratury Rejonowej w Pruszczu Gdańskim stanowiące zawiadomienie o popełnieniu przez pozwanego przestępstw polegających na stosowaniu wobec powódki przemocy fizycznej i psychicznej oraz kierowaniu do niej gróźb zostało złożone na niecały miesiąc przed wszczęciem mniejszego postępowania stanowi jedynie dowód skierowania takiego pisma do organu ścigania, lecz nie stanowi dowodu popełnienia przestępstwa, a nadto w ocenie Sądu ukierunkowane było na niniejsze postępowanie.

Należy także zwrócić uwagę, że uwzględnienie powództwa nie doprowadzałoby do rozwiązania problemów stron. Powódka co prawda odzyskałaby swe uprawnienia właścicielskie względem nieruchomości, jednak nie byłaby jej jedynym właścicielem. Współwłaścicielem byłby nadal pozwany w udziale 1/2 i tak samo jak powódka miałby prawo do korzystania z nieruchomości, w tym uprawnienie do zamieszkiwania na niej. Strony pozostawałaby we współwłasności i nadal miałyby bezpośrednią styczność.

Reasumując, Sąd uznał, że choć stosunki między stronami są obecnie trudne i powódka deklaruje niechęć do osobistej styczności z pozwanym, to nie uzasadniają one ingerencji Sądu w umowę dożywocia poprzez jej rozwiązanie. Fakt, iż powódka obecnie nie zamieszkuje na nieruchomości objętej umową dożywocia nie jest wynikiem świadomych działań pozwanego ukierunkowanych na pokrzywdzenie powódki i pozbawienie jej możliwości korzystania z nieruchomości. Powód pomimo, iż rozbudował już część budynku czyli poczynił inwestycję mającą zapewnić mu własne miejsce zamieszkania, także nie mieszka na tej nieruchomości. Obecnie w interesie powoda leży jak najszybsze zakończenie budowy, by zapewnić powódce możliwość zamieszkania na nieruchomości, a tym samym złagodzenie istniejącego

konfliktu. Sąd oddalił więc powództwo na mocy art. 913 § 2 kc a contrario.. Nie jest także zasadne żądanie powódki wydania jej nieruchomości. Powództwo o rozwiązanie umowy dożywocia zostało oddalone. Nadto powódka sama opuściła nieruchomość.

O kosztach orzeczono na mocy art. 102 kpc mając na uwadze trudną sytuację, w której obecnie zgaduje się powódka.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień i zakreślić
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki