

## UZASADNIENIE

Powód **P. O.** wnosił o opróżnienie i wydanie przez pozwanego lokalu mieszkalnego położonego w (...)/3, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...)

W dniu 20 maja 2014r. doszło do wydania wyroku zaocznego (k.18), od którego pozwany **A. O.** złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa i wskazując m.in na sprzeczność żądania powoda z zasadami współżycia społecznego (k. 21-27)

W dniu 4 kwietnia 2016r. na skutek zawiadomienia swój udział w postępowaniu zgłosiła **Gmina W.** (k. 215)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w (...)/3.

Lokal ten nabył w wyniku spadkobrania po T. O., która zmarła 28 listopada 2006r.

W lokalu zamieszkują aktualnie pozwany i jego żona E. O., oraz siostra powoda M. O. (1) te oraz powód korzystały ze wskazanego lokalu jeszcze w okresie przed śmiercią T. O.. Korzystanie z niego w tym okresie odbywało się za przyzwoleniem T. O. nieodpłatnie. Po nabyciu praw do lokalu przez powoda jako spadkobiercę T. O. pozostali członkowie rodziny powoda w tym pozwany kontynuowali używanie lokalu na dotychczasowych zasadach. W szczególności nie doszło do zawarcia z powodem żadnego porozumienia określającego termin i sposób korzystania z lokalu. Powód nie żądał z tego tytułu zapłaty od żadnej z osób z jego rodziny. Nie domagał się także opuszczenia lokalu przez którąkolwiek z nich.

W toku dalszego korzystania z lokalu rodzice powoda ponosili dobrowolnie wszelkie należności i wydatki związane z zamieszkiwaniem m.in. pokrywali podatek od nieruchomości i uiszczali opłaty z tytułu dostarczania do lokalu energii elektrycznej i wody na podstawie umów zawartych pierwotnie z T. O..

### **okoliczności bezsporne; por. też dokumenty na k. 4- 5; k. 122- 125 i k. 128**

Pozwany prowadzi indywidualną działalność gospodarczą w zakresie budownictwa

Powód przez jakiś czas uczył się w szkole zawodowej ale jej nie ukończył. Od 17 roku życia wykonywał prace w przedsiębiorstwie pozwanego jako jego pracownik. Z tego tytułu uzyskiwał wynagrodzenie. W okresie wcześniejszym pozostawał na utrzymaniu rodziców.

Relacje powoda z ojcem były początkowo dobre. Sytuacja ta zmieniła się z chwilą gdy powód poznał swoją obecną dziewczynę S. W., z którą zamieszkał w spornym lokalu. Rodzice powoda obwiniali ją o negatywny wpływ na powoda. Okazało się także, że S. W. w chwili zamieszkania z powodem wbrew jego zapewnieniom była jeszcze osobą niepełnoletnią. Okoliczności te przyczyniły się do zmiany nastawienia rodziców powoda do jego osoby. Mieli oni pretensje, że powód ani jego dziewczyna nie uczą się i nie pracują ani też w żaden sposób nie pomagają w prowadzeniu gospodarstwa domowego. Powód z kolei skarżył się na warunki pracy u ojca i niewypłacanie mu należnego za te prace wynagrodzenia. Między stronami bardzo często dochodziło z tego powodu do kłótni.

Wzajemne relacje stron uległy dalszemu pogorszeniu z chwilą przystąpienia do remontu domu w jakim strony zamieszkiwały. Decyzję o przeprowadzeniu tego remontu podjął pozwany po śmierci T. O. i on też finansował większość wydatków związanych z wykonywanymi pracami, przy czym zdaniem powoda ojciec zatrzymywał część jego wynagrodzenia za pracę przeznaczając ją na pokrywanie kosztów realizowanej inwestycji.

W październiku lub listopadzie 2013r. pozwany i jego żona zażądali od pozwanego aby partycypował on w kosztach utrzymania lokalu i wyklądał na ten cel określone kwoty pieniężne. Powód żądania tego nie zaaprobował

Na początku 2014r. powód zdecydował o rezygnacji z pracy u ojca i zatrudnieniu się u innej osoby prowadzącej konkurencyjną działalność w branży dekararskiej. Pozwany miał o to do powoda pretensje i nie krył swego wzburzenia decyzją powoda.

W 2014r. w spornym lokalu miały miejsce łącznie 4 interwencje policyjne na tle awantur rodzinnych, przy czym tylko dwie z nich w okresie maja 2014r. dokonywane były na zgłoszenie powoda w związku z zachowaniami pozwanego.

Interwencje te zakończyły się udzieleniem informacji. Przeciwno pozwanemu nie zostało zainicjowane żadne dalsze postępowanie wyjaśniające lub karne.

**zeznania E. S. - k. 85-86**

**zeznania S. G. - k. 93- 94**

**zeznania K. L. - k. 104- 105**

**zeznania R. D. - k. 105**

**zeznania S. K. - k. 129**

**zeznania S. W. - k. 93**

**zeznania E. O. - k. 130- 131**

**zeznania M. O. (2) - k. 166-168**

**zeznania T. D. - k. 177**

**materiał zdjęciowy - k. 165**

**zestawienie interwencji policyjnych w lokalu - k. 192**

**przesłuchanie powoda - k. 209- 210**

Aby uniknąć dalszych konfrontacji z pozwanym, z którym był w stałym konflikcie i który domagał się od powoda aby ten opuścił lokal powód zdecydował się w lutym 2014r czasowo wyprowadzić z lokalu, nie rezygnując z zamiaru zamieszkiwania w nim

Przez jakiś czas po tej wyprowadzce przebywał u S. G. i E. S. oraz w domku letniskowym należącym do Ośrodka Sportu i Rekreacji w G.. Następnie wynajął pomieszczenie w L., z którego korzysta do chwili obecnej.

W maju 2014r. wraz ze swoją dziewczyną podjął próbę wejścia do spornego lokalu i wniesienia do niego części osobistych rzeczy czemu przeciwstawił się pozwany, wyrzucając rzeczy powoda na zewnątrz.

W późniejszym okresie powód nie ponawiał prób wejścia do mieszkania zdając się na wynik toczącego się procesu. Przed jego wszczęciem nie wzywał pozwanego do dobrowolnego opróżnienia lokalu i nie informował go o zamiarze wytoczenia powództwa o eksmisję.

Do chwili obecnej strony nie są w stanie dojść do porozumienia w kwestii wspólnego zamieszkiwania w spornym lokalu. Nie utrzymują z sobą kontaktów i oskarżają się wzajemnie o agresywne zachowania

Pod koniec 2014r. z inicjatywy pozwanego wszczęte zostało dochodzenie w sprawie wypowiedziania przez powoda w okresie od kwietnia 2014 do listopada 2014r. gróźb karalnych pod adresem pozwanego. Dochodzenie to zostało z dniem 19 stycznia 2015r. umorzone wobec braku danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa.

**zeznania E. S. - k. 85- 86**

**zeznania S. G. - k. 93- 94**

**zeznania K. L. - k. 104- 105**

**zeznania R. D. - k. 105**

**zeznania S. W. - k. 93**

**przesłuchanie powoda - k. 209- 210**

**przesłuchanie pozwanego - k. 210-211**

**postanowienie o umorzeniu dochodzenia - k. 204**

Pozwany ma wybuchowy charakter. Jakiś czas temu został skazany za przestępstwo związane z udziałem w napadzie.

Na wniosek E. O. w związku z podejrzeniem stosowania przemocy w rodzinie wszczęto wobec niego procedurę Niebieskich Kart. Nie jest ona jednak już kontynuowana.

Prowadzona przez pozwanego działalność gospodarcza przynosi dochody o zróżnicowanej, bliżej niesprecyzowanej wysokości.

Pozwany co najmniej od 2014r. prowadzi z wykorzystaniem środków osobistych i kredytu budowę własnego domu mieszkalnego w W., do którego zamierza się przeprowadzić z całą rodziną. Budowa ta jest obecnie na ukończeniu. Budynek jest zadaszony w stanie surowym.

Pozwany nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie jest obłożnie chory ani niepełnosprawny, nie korzysta też ze świadczeń pomocy społecznej.

**zeznania S. W. - k. 93**

**zeznania E. O. - k. 130- 131**

**zeznania T. D. - k. 177**

**przesłuchanie powoda – k. 209- 210**

**przesłuchanie pozwanego –k. 210- 212**

**Sąd zważył, co następuje:**

W sprawie niniejszej powód domagał się nakazania pozwanemu, aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny stanowiący własność powoda . Żądanie zostało uzasadnione negatywnymi zachowaniami pozwanego utrudniającymi czy wręcz uniemożliwiającymi powodowi swobodne używanie należącego do niego lokalu.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany zajmuje obecnie lokal, którego powód jest jedynym właścicielem w wyniku spadkobrania po swojej babci.

W istniejącej między stronami relacji prawnej nie można uznać obu stron procesu za współlokatorów w rozumieniu **ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów**.

W takich warunkach podstawy żądania eksmisji należy upatrywać w przepisie art. 222 § 1 k.c. a nie przepisach wyżej wskazanej ustawy kształtujących szczególnie zasady dochodzenia tego rodzaju żądania między współzamieszkującymi w lokalu osobami.

Zgodnie z przywołanym art. 222 § 1 k.c. 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 daną rzeczą. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą w tym przypadku lokalem może wynikać m.in. ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie).

Tytuł prawny, z którego osoba fizyczna zajmująca lokal, wywodzi uprawnienie do korzystania z niego może znajdować oparcie również w stosunkach prawnorodzinnych.

Z poczynionych ustaleń wynika, że strony jako domownicy wspólnie z innymi członkami rodziny korzystali nieodpłatnie ze spornego lokalu jeszcze przed śmiercią T. O. za jej aprobatą. Pozwala to na stwierdzenie, że owo nieodpłatne zajmowanie lokalu przez pozwanego kontynuowane po śmierci matki T. O. miało cechy użyczenia, zawartego przez fakty konkludentne. Umowa użyczenia, do której odnosi się art. 710 k.c. jest najbardziej typową i naturalną relacją prawną funkcjonującą w stosunkach rodzinnych jako podstawa wspólnego zamieszkiwania przez członków rodziny o ile w sposób wyraźny nie ukształtują oni tej relacji w odmienny sposób np. jako najmu

Zawarcie umowy użyczenia nie jest przy tym uzależnione od zachowania formy szczególnej, bez względu na przedmiot użyczenia. Umowa ta może być jak wskazano zawarta także w sposób dorozumiany.

W okolicznościach sprawy bezsporne jest, że strony w żaden odmienny sposób nie określały zasad korzystania ze spornego lokalu a pozwany podobnie zresztą jak pozostali zamieszkujący w lokalu powoda członkowie jego rodziny nie płacił mu wynagrodzenia (czynszu) za używanie nieruchomości. W związku z tym, nic nie podważa przyjętej kwalifikacji prawnej istniejącej pierwotnie podstawy na jakiej realizowane było zajmowanie lokalu przez pozwanego.

Konsekwencją uznania, że strony łączyła umowa użyczenia, jest to, że powód mógł, na zasadach określonych w k.c., jako właściciel nieruchomości wypowiedzieć pozwanemu tę umowę, chociażby przez wniesienie pozwu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11.09.1997 r., opubl. OSN 1997/12/191).

Przyjąć należy tu, że wobec braku określenia w formie pisemnej lub ustnej czasu trwania użyczenia łącząca strony umowa w przedmiocie korzystania z lokalu miała charakter bezterminowy.

W doktrynie ugruntował się ponadto pogląd, że jeżeli umowa zawarta na czas nieoznaczony nie określa celu użyczenia (takie określenie nie należy przy tym do essentialia negotii umowy użyczenia) wówczas możliwe jest jej wypowiedzenie w terminie uwzględniającym interesy obu stron. Specyfika umowy użyczenia, w której jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Odmowa uznania za dopuszczalne rozwiązania w drodze wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony i nie określającej celu użyczenia mogłaby prowadzić do nie dającej się zaakceptować sytuacji, w której dający rzecz w użyczenie nigdy nie odzyskałby prawa do swojej rzeczy. Wskazany brak ekwiwalentności świadczenia użyczającego a więc nieodpłatność umowy użyczenia, czyni niemożliwym traktowanie w taki sam sposób stron umowy użyczenia lokalu jak stron umowy najmu lokalu. Brak jest także podstaw do wywodzenia, że wypowiedzenie umowy użyczenia wymaga zawsze dla swej skuteczności istnienia realnie istniejącej przyczyny wypowiedzenia. Przyjęcie takiego postulatu powodowałoby nierówność wobec prawa i nakazywało właścicielowi rzeczy bezterminowe i nieodpłatne znoszenie ograniczenia swego prawa.

Jak wskazano nie ulega wątpliwości, że umowa użyczenia została przez strony zawarta na czas nieokreślony i że strony nie określiły celu użyczenia. W świetle poczynionych wyżej uwag dla rozwiązania łączącej strony umowy wystarczające było złożenie przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Przepisy k.c. regulujące użyczenie nie określają terminów wypowiedzenia. Jeżeli przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, to okres jego wypowiedzenia winien być analogiczny jak przy najmie, z uwagi na zbliżony charakter tych dwóch stosunków prawnych.

Stosując przywołane wyżej zasady należy uznać, że wobec braku przedprocesowego wypowiedzenia umowy przez powoda do wygaśnięcia umowy użyczenia łączącej strony procesu doszło z dniem 10 lipca 2014r. po upływie 3 miesięcy od doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, wyrażającego wolę pozbawienia pozwanego uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu. Było ono równoznaczne z wypowiedzeniem umowy użyczenia. Doręczenie to zostało zrealizowane w trybie art. 139 § 1 k.p.c. w dniu 10 kwietnia 2014 r. (k. 12). Tak więc w dniu wydania wyroku termin wypowiedzenia już upłynął, a w skutek tego powództwa nie można było uznać za przedwczesne.

Należy też uznać, że od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu upłynął wystarczająco długi termin aby spełnione zostały postulaty ochrony jego interesu, zmierzające do zagwarantowania mu odpowiedniego czasu pozwalającego na ewentualne dobrowolne zrealizowanie powinności wyprowadzenia się z lokalu powoda.

Wraz z rozwiązaniem stosunku prawnego, który dawał pozwanemu prawo do mieszkania w spornym lokalu, pozwany zajmuje nieruchomości powoda bez tytułu prawnego. Żądanie powoda dotyczące orzeczenia eksmisji jest w takiej sytuacji uzasadnione, znajdując swoje oparcie w treści art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 718 § 1 k.c.

Sąd nie jest przy tym związany podstawą prawną powództwa i może badać jej prawidłowość w zakresie określonej przez powoda podstawy faktycznej.

Podstawę ustaleń w kwestiach spornych stanowiły zeznania świadków, których relacje nie zawsze stanowiły w pełni wartościowy materiał dowodowy. Wynikało to głównie z ich ograniczonej wiedzy o okolicznościach spornych a zwłaszcza o przyczynach nieporozumień stron i przebiegu incydentów z ich udziałem wynikłych na tle realizacji wspólnego zamieszkania w lokalu z jakim związane było żądanie eksmisji.

W dużej części były to relacje jedynie zasłyszane, pochodzące z bliżej niezidentyfikowanego źródła, a także częściowo zniekształcone, nie odpowiadające w pełni rzeczywistemu stanowi rzeczy albo też mało wiarygodne w skutek występujących powiązań rodzinnych ze stronami i braku obiektywizmu w relacjonowaniu istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności (takie zastrzeżenie należy poczynić zwłaszcza w odniesieniu do relacji E. O. - żony pozwanego i M. O. (2) - siostry powoda)

Całkowicie nieprzydatne do wyjaśnienia okoliczności spornych z uwagi na brak dostatecznej wiedzy świadków o okolicznościach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym wzajemnych relacjach stron okazały się zwłaszcza zeznania **G. K. (k. 194v.), M. K. (k. 194) i M. M. (k. 104)**.

Podobnie sąd ocenił wnioski powoda dowody z zeznań świadków **B. W., R. P., K. D. i M. R.** zgłoszone wyłącznie dla wykazania tego w jaki sposób wykonywane było zatrudnienie pozwanego u ojca (k. 94 w zw. z k. 58)

Wnioski te zostały oddalone (k. 194 v.).

Sąd oddalił ponadto wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z zeznań K. M. D. K., oraz Z. Ź. na okoliczność ich zaangażowania do remontu spornego lokalu (por. k. 132), bowiem dowody te nie były przydatne do wyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności.

Ograniczoną przydatność zachowują natomiast zeznania:

- **M. S. (k. 169- 170)**, byłego pracownika pozwanego i kolegi powoda. Świadek ten powtarzał w zasadzie wyłącznie informacje zasłyszane od powoda lub rozpowszechniane przez inne osoby ("na wiosce") potwierdzając, że wiadomo mu o wyrzuceniu powoda z mieszkania przez ojca, choć bez dokładniejszej znajomości przyczyn i okoliczności tego zdarzenia

- **A. B. (k. 168 v.)** będącej sąsiadką stron, która była świadkiem jednej kłótni rodzinnej oraz jednej interwencji policyjnej. Zdarzenia te nie dotyczyły jednak stron (kłótnia miała miejsce między powodem a jego siostrą a interwencja policyjna stanowiła konsekwencję zastrzeżeń powoda wobec zachowań matki)

Świadek nie posiadał spostrzeżeń dotyczących występującego między stronami konfliktu, nie wiadomo mu było też o żadnych negatywnych zachowaniach pozwanego wobec powoda. Podobnie zeznająca ta nie była również w stanie przytoczyć przyczyn "wyprowadzki powoda z domu w B.."

- **S. K. (k. 129)**, zamieszkującego w tej samej miejscowości i podobnie jak zdecydowana większość zeznających świadków wiedze o okolicznościach spornych posiadający wyłącznie z drugiej ręki (od pozwanego i E. O.).

Świadek ten prezentował poza tym dość odosobnione stanowisko wskazując, że w rodzinie stron relacje układają się i układały się wzorowo a pozwany bardzo dobrze wywiązywał się z obowiązków rodzicielskich wobec powoda i dobrze go traktował. Nie wypowiadał się jednak bezpośrednio na temat ewentualnych przyczyn żądania eksmisji. W ocenie świadka pozwany nie przejawiał wobec powoda żadnych negatywnych zachowań szczególności jego zdaniem brak jest przeszkód aby powód podjął zamieszkiwanie w spornym lokalu. Przyznał natomiast, że między stronami istnieje konflikt będący wynikiem związania się przez powoda z dziewczyną.

- **S. G. (k. 93- 94)**, który wiedzę o okolicznościach spornych czerpał również z drugiej ręki; najprawdopodobniej od żony E. S. i od powoda. Nie potrafił powiedzieć co stanowiło bezpośrednią przyczynę opuszczenia przez powoda posesji w B.. W szczególności zaś nie rozmawiał na ten temat z powodem. Nie wiadomo mu także nic bliższego na okoliczność wzajemnych relacji stron i przebiegu ich wspólnego zamieszkiwania we wcześniejszym okresie. Twierdził jednak, że zdarzało mu się być świadkiem kłótni stron zaś ich główną przyczyną było niewypłacanie wynagrodzenia za prace przez pozwanego, u którego powód był zatrudniony

Na tym tle najmniej wiarygodnie wypadają relacje E. O. i M. O. (2), które z racji powiązań rodzinnych ze stronami procesu i osobistego zaangażowania w konflikt z powodem ewidentnie starały się trzymać stronę pozwanego przypisując wyłącznie pozwanemu negatywne zachowania i winę w spowodowaniu sytuacji konfliktowych.

Zdaniem **E. O. (k. 130- 131)** ze strony pozwanego nie dochodziło do żadnych zachowań, które uzasadniałyby żądanie jego eksmisji. Zaprzeczyła aby pozwany wykazywał zachowania mające charakter przemocy w rodzinie.

Pomiędzy stronami nie występowały też jakiegokolwiek reakcje konfliktowe, kłótnie czy nieporozumienia.

Nie występowały również żadne przeszkody w wejściu powoda do mieszkania lub wniesienia do niego swoich rzeczy.

Interwencje policyjne podejmowane na wniosek powoda były bezpodstawne, dokonywane w sytuacjach sprowokowanych uprzednio przez niego.

Według świadka decyzję o wyprowadzce z lokalu powód podjął samodzielnie, głównie w celu uniknięcia ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania

Wskazała przy tym, że ani ona ani pozwany nie zmuszali powoda do angażowania się w prace remontowe domu realizowane w okresie ostatnich 5 lat ani nie domagali się od niego uiszczania stałych kwot na pokrycie kosztów utrzymania własnego lub przyczynianie się do zaspokajania potrzeb rodziny, w tym ponoszenia wydatków związanych z zamieszkiwaniem.

Jednocześnie oskarżyła powoda o negatywne zachowania dotyczące jej osoby i osoby pozwanego m.in. formułowanie gróźb.

Podobnie **M. O. (2) (k. 166- 168)** wskazuje, że decyzja powoda o wyprowadzce z lokalu była w pełni dobrowolna. Nikt powoda do jej podjęcia nie zmuszał. Według niej powód nie godząc się na ponoszenie kosztów utrzymania domu uznał, że skoro ma je ponosić woli wynająć mieszkanie i mieszkać sam.

Nie potwierdziła też aby między stronami dochodziło do sytuacji konfliktowych. Ich wzajemne relacje określiła jako bardzo dobre. Pozwany starał się czynić wszystko dla dobra powoda, spełniał wszelkie jego zachcianki. Natomiast powód wpadł w nieodpowiednie towarzystwo i nadużywał alkoholu. Nie chciał się uczyć ani pracować u ojca. Nie wykonywał żadnych prac domowych, podczas gdy rodzice gwarantowali mu wyżywienie i zaspokajali inne bieżące potrzeby życiowe.

Relacje te pozostają w sprzeczności ze zdecydowaną większością zeznań świadków wskazujących jednoznacznie na trwałą i wyraźny konflikt stron, ich częste kłótnie i awantury oraz wzajemne oskarżenia i brak możliwości porozumienia. Nie sposób jest więc w tych warunkach oceniać relacji między powodem a pozwanym jako bardzo dobrej czy nawet dobrej.

W szczególności w świetle relacji świadków i przesłuchania stron bezdyskusyjnie jest, że między stronami od dłuższego już czasu utrzymuje się sytuacja, którą można określić mianem konfliktowej jak też, że niejednokrotnie dochodziło między nimi do mających niekiedy intensywny przebieg nieporozumień spięć i kłótni, oraz innego rodzaju incydentów. Ich źródłem była głównie krytyka decyzji życiowych powoda takich jak rezygnacja z wykonywania zatrudnienia u pozwanego i "przejście" do konkurencji a także związenie się z dziewczyną (S. W.) obwinianą o negatywny wpływ na powoda (por. Adam Olejnik, Stanisław Kurcz, Edyta Olejnik i Monika Olejnik). Jedną z przyczyn konfliktu stanowiło ponadto wedle relacji części świadków niewypłacanie powodowi należnego wynagrodzenia w okresie jego zatrudnienia u ojca jak również domaganie się od powoda wykładania stosunkowo znacznych kwot na utrzymanie własne oraz na pokrycie wydatków związanych z zajmowaniem lokalu.

Jak wynikało to z relacji jednego ze świadków (por. zeznania S. W.) matka pozwanego starała się łagodzić sytuacje konfliktowe między stronami. Część z nich znalazła zwieńczenie w interwencjach policyjnych. O znacznym nasileniu konfliktu świadczy m.in. fakt bezpodstawnego oskarżenia powoda przez pozwanego o przestępstwo gróźb karalnych oraz cytowane przez jednego ze świadków wypowiedzi pozwanego, w których wskazywał on, że "nie wpuszcza syna do domu i że zrobi wszystko aby wylądował on w kryminale" (R. D.).

Pośrednio świadczy o tym też nie mająca wprawdzie wyraźnego potwierdzenia w zeznaniach świadków ale wzmiankowana przez powoda w ramach jego przesłuchania próba pobicia go przez ojca.

Mimo braku obiektywnych dowodów dla ustalenia, która ze stron ponosi zasadniczą winę w powstawaniu (prowokowaniu) sytuacji konfliktowych i nieporozumień, niewątpliwie nie można uznać aby wyłącznie powodowi należało przypisać aktywną rolę w zainicjowaniu sporu, co starały się sugerować w swych zeznaniach E. O. i M. O. (2) podczas gdy pozwany zachowywał wyłącznie bierną postawę będąc osobą przychylnie nastawioną do powoda, unikającą konfrontacji z nim, spełniającą jego zachcianki itp.

W takich okolicznościach już sam fakt występowania w przeszłości poważnych konfliktów i nieporozumień, oraz brak porozumienia między stronami i utrzymujące się do chwili obecnej wzajemnie negatywne usposobienie było wystarczającą przyczyną, aby uznać wypowiedzenie złożone przez powoda za skuteczne. Jest tak tym bardziej, że strony łączyła umowa zawarta na czas nieokreślony i w związku z tym jak już to wyjaśniono wcześniej możliwość jej wypowiedzenia bez względu na przyczynę powinna być zawsze dopuszczalna.

Przeprowadzona powyżej analiza wzajemnej relacji i zachowań stron w okresie poprzedzającym wypowiedzenie stosunku użyczenia służy tu nie tyle zrewidowaniu skuteczności rozwiązania stosunku prawnego na podstawie którego odbywało się korzystanie z lokalu przez pozwanego ile pozwala na stwierdzenie czy zasadne jest w kontekście

podniesionych przez pozwanego zarzutów przypisanie powodowi czynienia ze swojego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. To tzw. nadużycie prawa zgodnie z art. 5 k.c. nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Odnosząc należy jednak, że w sprawach o wydanie nieruchomości (lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość) art. 5 k.c. może być stosowany jedynie w wypadkach wyjątkowych, które jak się podkreśla dają się sklasyfikować jako szczególnie uzasadnione. W orzecznictwie zwraca się też w tym kontekście uwagę, że zazwyczaj bardzo trudno jest wskazać na tyle doniosłe okoliczności, które pozwalałyby na skuteczne przekreślenie osadzonych głęboko w aksjologii konstytucyjnej względów, nakazujących sądowi, jako organowi władzy publicznej, uszanować własność indywidualną będącą fundamentem całego porządku prawnego państwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 roku, sygn. akt IV CSK 417/07, niepubl.).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10 (LEX nr 964496) wyraził pogląd, że „istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. W konsekwencji odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. , z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości” .

Ze stanowiskiem tym należy się w pełni zgodzić. Wyjątkowość przesłanek oddalenia powództwa eksmisyjnego na podstawie art. 5 k.c. nakłada na stronę pozwaną powinność szczególnej staranności w formułowaniu argumentacji przemawiającej za zastosowaniem wskazanych klauzul generalnych jak też odpowiedniej inicjatywy dowodowej zmierzającej do wykazania podnoszonych okoliczności. Pozwany podjął co prawda odpowiednie starania w tym kierunku jednak zdaniem sądu nie wykazał istnienia takich okoliczności, w świetle których żądanie przez powoda wydania lokalu stanowiącego jego własność w rażący sposób prowadziłyby do nie dającego się pogodzić z zasadami sprawiedliwości rozstrzygnięcia sprawy.

Innymi słowy mówiąc w sprawie nie zachodzą żadne wyjątkowe okoliczności, wypełniające dyspozycję art. 5 k.c. , które można by przeciwstawić prawu powoda.

Po pierwsze w żaden sposób nie legitymizuje pozwanego do zajmowania lokalu fakt poczynienia na niego nakładów remontowych. Okoliczność ta może ewentualnie uzasadniać wystąpienie wobec powoda z odrębnymi roszczeniami o zwrot wartości nakładów, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że część tych nakładów ponosił osobiście powód.

Po wtóre ujawnione zachowania pozwanego jak chociażby potwierdzone relacjami świadków domaganie się opuszczenia przez powoda lokalu w lutym 2014r. i utrudnianie mu wniesienia do lokalu swoich rzeczy czy też domaganie się określonych kwot tytułem partycypacji w kosztach utrzymania w zamian za możliwość dalszego zamieszkiwania w lokalu stanowiły na tyle poważne wykroczenie poza ramy należytego korzystania z lokalu przez pozwanego w ramach istniejącego stosunku użyczenia jak też ingerencje w prawa właściciela, że w pełni uzasadnione było podjęcie przez powoda decyzji o poszukiwaniu ochrony swoich praw na drodze postępowania sądowego. To nie pozwala w żadnym razie kwalifikować wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu jako nadużycia prawa.

Należy tu nadmienić, że z istoty prawa własności wynika, że uprawniony właściciel nie ma powinności permanentnego a więc efektywnego korzystania z przedmiotu tej własności. Nawet więc jeśli uznać, że powód podjął decyzję o czasowym opuszczeniu lokalu nie eliminuje to zasadności jego żądania zmierzającego do zagwarantowania możliwości korzystania z lokalu w przyszłości. Decyzja powyższa podyktowana była zresztą, o czym wspomina wyraźnie powód nie brakiem woli zamieszkiwania w należącym do niego lokalu, który przypadł mu jako jedynemu spadkobiercy i z którego powinien on móc swobodnie korzystać ale właśnie zachowaniami pozwanego, które niejako przymusiły powoda do faktycznego wyprowadzenia się z lokalu. Służyło ono m.in. zapobieżeniu dalszej eskalacji istniejącego konfliktu.

Celowe jest ponadto wskazanie w kontekście adresowanych wobec powoda oczekiwań, że ten będzie wykladał określone kwoty pieniężne do rąk pozwanego i jego żony jako ekwiwalent swego zamieszkiwania, że zgodnie z art. 713



k.c. to właśnie biorący w używanie jest zobowiązany do ponoszenia zwykłych kosztów bieżącego używania i utrzymania rzeczy użyczonej.

Niewątpliwie słusznie wskazuje pozwany, że z art. 87 k.r.o. wynika obowiązek wzajemnego wspierania się rodziców i dzieci. Jednocześnie jednak nie można uznać aby przepis ten dawał skuteczne podstawy do zanegowania uprawnienia właściciela do dysponowania należącą do niego nieruchomością w sposób samodzielny. W przeciwnym razie należałoby przyjmować, że w stosunkach między rodzicami i dziećmi powództwo o eksmisję jest z zasady wyłączone. Do takiego uznania nie ma żadnych podstaw zwłaszcza w sytuacji gdy domownik swoim zachowaniem utrudnia właścicielowi swobodę korzystania z lokalu lub możliwość tę zakłóca przejawiając konfliktowe postawy.

Być może inaczej należałoby oceniać sprawę w sytuacji gdyby pozwany uprzednio darował powodowi zajmowany obecnie lokal czy też wyłożył pieniądze na jego nabycie a więc gdyby uzyskanie lokalu przez powoda było wynikiem określonych starań, zapobiegliwości czy innego rodzaju dyspozycji pozwanego (Tego rodzaju stan faktyczny był przedmiotem analiz SN w przywołanym przez pozwanego orzeczeniu I CKN 742/00).

Ponieważ zaś w rozpoznawanej sprawie tak się nie stało nie ma żadnych przesłanek, które na gruncie stosunków prawo rodzinnych czy też ogólnie przyjętych zasad postępowania lub zwyczajowych norm zachowania uzasadniałyby sformułowanie wobec powoda nakazu tolerowania zamieszkiwania pozwanego jako tej osoby, która zagwarantowała mu możliwość wyłącznego korzystania z lokalu w charakterze właściciela.

Zdaniem sądu przywołany wcześniej przepis, względnie wyprowadzana z niego ogólną zasadę zachowania w relacjach między rodzicami i dziećmi należy odczytywać przede wszystkim w kontekście całokształtu unormowań prawa rodzinnego, które podkreślają trwałość więzi rodzinnych i zmierzają do przeciwdziałania ich rozpadowi czy też wypaczeniu relacji między członkami rodziny.

W ocenie sądu uwzględnienie żądania eksmisji nie zagraża powstaniem tego rodzaju drastycznych czy szczególnie niekorzystnych sytuacji po stronie pozwanego np. popadnięcia w niedostatek czy bezdomność albo rozpadem rodziny, która obecnie tworzą wyłącznie zdolne do samodzielnego utrzymania się dorosłe osoby. W szczególności zaś nie można zgodzić się z argumentacją pozwanego, że powód narusza powinność udzielania sobie wzajemnej pomocy przez członków rodziny i utrzymywania właściwych relacji rodzinnych. Pozwany nie znajduje się w takiej sytuacji życiowej, by uzasadnione było oczekiwanie wsparcia i pomocy ze strony powoda. Zważyć należy, że utrzymuje się on z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej a jego sytuację materialną na tle istniejących warunków społeczno-ekonomicznych można uznać za dobrą. Nie znajduje się on w niedostatku, nie korzysta z pomocy społecznej, oraz osiąga dochody, które pozwalają nie tylko utrzymać się i zaspokoić podstawowe potrzeby życiowe ale również realizować inwestycję związaną z budową domu.

Pozwany nie jest też osobą w zaawansowanym wieku, schorowaną czy wymagającą z uwagi na swe cechy psychiczne lub fizyczne efektywnej pomocy innych osób i z tej racji całkowicie niezdolną do zamieszkania poza obecnie używanym lokalem.

Odseparowanie stron będące wynikiem orzeczenia eksmisji ma ponadto ten pozytywny aspekt, że może przyczynić się do poprawy obecnie napiętych wzajemnych relacji stron a także wzmocnić u powoda poczucie niezależności i pozwolić mu na pełne usamodzielnienie się a w dalszej perspektywie nawiązanie ze swoją obecną partnerką trwalszych relacji wyrażających się zawarciem związku małżeńskiego

Podkreślić wreszcie należy, że na zasady współżycia społecznego może się powoływać tylko ten, kto sam tych zasad nie narusza. W sytuacji, gdy ze strony pozwanego jak wykazało postępowanie dowodowe dochodziło do niewłaściwych zachowań wobec powoda, nie może on w pełni skutecznie podnosić zarzutu z art. 5 k.c.

Istniejący konflikt, nawet jeśli częściowo odpowiada za jego powstanie powód, nie może pozbawić go prawa do spokojnego zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym stanowiącym jego wyłączną własność a pozwany nie może narzucać mu swojej woli dotyczącej sposobu dysponowania przedmiotem własności.

Wyżej przytoczone i omówione okoliczności powodują też, że brak jest podstaw do uznania aby sytuacja osobista i rodzinna pozwanego względnie dotychczasowy sposób korzystania z zajmowanego lokalu uzasadniały orzeczenie o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Nadmienić należy tu, że ponieważ powód domagał się opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanego, zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów nakazujące sądowi wydanie orzeczenia o istnieniu lub braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez podlegającego eksmisji lokatora. Lokatorem takim w rozumieniu ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy).

Pozwany nie zalicza się do osób, o których mowa w art. 14 ust. 4 ustawy, wobec których orzeczenie o takim uprawnieniu jest obligatoryjne a przy tym w przypadku orzekania eksmisji z lokalu nie wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego brak jest obowiązku pozytywnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Ponadto w ocenie sądu spełniona jest po stronie pozwanego przesłanka z art. 14 ust. 4 ustawy dotycząca możliwości zrealizowania zamieszkania w innym miejscu.

Przy ocenie możności dysponowania innym lokalem nie do pominięcia jest zwłaszcza okoliczność znacznego zaawansowania robót związanych z budową domu przewidzianego dla pozwanego i jego rodziny. Stan ten pozwala bowiem na rychłe zasiedlenie obiektu, co wedle wcześniejszych relacji stron miało nastąpić już w okresie 2015r. Nie można również abstrahować od istniejącej po stronie pozwanego zdolności majątkowej do nawiązania umowy najmu lokalu na zasadach wolnorynkowych.

Sytuacja materialna pozwanego będąca wynikiem prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, przynoszącej dochody jest bowiem w ocenie sądu - jak było to już wzmiankowane - na tyle dobra, że może on podjąć efektywne starania o znalezienie innego locum. Ewentualne zaś korzystanie z innego lokalu siłą rzeczy będzie miało charakter przejściowy skoro jak wynika z poczynionych ustaleń na ukończeniu jest budowa domu mieszkalnego, do którego - niezależnie od wyniku toczącego się procesu - pozwany wraz z pozostałymi członkami rodziny zamierza się wkrótce przeprowadzić. Dodać trzeba, że

przepis art. 14 ust. 4 ustawy nie uzależnia orzeczenia o braku uprawnień do lokalu socjalnego od możliwości zamieszkania w warunkach nie gorszych niż dotychczasowe.

Wiek i stan zdrowia pozwanego świadczą ponadto o tym, że nie będzie on musiał w najbliższym czasie korzystać ze świadczeń emerytalno-rentowych, jak również pomocy społecznej.

Ze względu na fakt uprzedniego wydania wyroku zaocznego, wobec uwzględnienia żądania pozwu orzeczono o utrzymaniu wyroku zaocznego w mocy.

Jednocześnie w celu złagodzenia bezwzględного charakteru orzeczonego nakazu opróżnienia lokalu sąd skorzystał wobec pozwanego z instytucji odroczenia terminu jego wydania (art. 320 k.p.c.), co pozwoli pozwanemu na podjęcie zawczasu odpowiednich działań mających na celu zorganizowanie swego zamieszkiwania w innym miejscu dla zadośćuczynienia obowiązkowi wynikającemu z wyroku.

Aktualność zachowuje ponadto zawarte w wyroku zaocznym orzeczenie o obowiązku zwrotu kosztów procesu przez pozwanego jako strony przegrywającej sprawę. Orzeczenie to znajduje podstawę w art. 98 §1 i 3 k.p.c., które uwzględniając poniesione przez powoda koszty sądowe w postaci opłaty od pozwu oraz wynagrodzenie należne pełnomocnikowi powoda będącemu adwokatem.

Z.

- (...)

- (...)