

Sygn. akt: I C 47/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant : sekr. sąd. Natalia Kierznikiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2015 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko T. C. i K. K.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. uchyla w całości wyrok zaoczny z dnia 21 marca 2014 r.;

II. oddala powództwo;

III. znosi wzajemnie koszty postępowania między stronami.

Sygn. akt I C 47/14

UZASADNIENIE

Powód M. M. domagał się nakazania pozwanej T. C. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w G. przy Alei (...) wraz z rzeczami i osobami od niego prawa wywodzącymi. Nadto, powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem wyżej wskazanego lokalu. Pozwana nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu i generuje zadłużenie lokalu. Jednocześnie wniósł o wezwanie w charakterze interwenienta ubocznego Gminy M. G. m.in. z uwagi na podeszły wiek pozwanej oraz na prawdopodobny brak możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda przystąpiła Gmina M. G..

Wyrokiem zaocznym z dnia 21 marca 2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nakazał pozwanej T. C., aby opróżniła i opuściła lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy ul. (...), zasądził od pozwanej na rzecz powoda M. M. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana wskazała, w spornym lokalu wraz z nią zamieszkuje jej córka K. K. i wnuczek. Argumentowała, że przed tut. Sądem toczy się postępowanie pod sygn. akt I C(...) z powództwa I. K. (1) o eksmisję z lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez pozwaną. Podała, iż w toku procesu ww. dokonała zbycia lokalu mieszkalnego, położonego przy Alei (...) w G. na rzecz powoda. Pozwana wskazała, iż jest osobą w podeszłym wieku

mającą 84 lata. Poprzez czynności wielu osób została uwikłana w sytuacje, które doprowadziły ją do utraty własności spornego lokalu. Pozwana kupiła przedmiotowy lokal od Gminy M. G. i tego samego dnia sprzedała ekspektatywę odrębnej własności lokalu za cenę 150.000 zł. Nadto pozwana podniosła, że w dniu 23 kwietnia 2013 r. skorzystała z prawa odkupu, składając w formie aktu notarialnego właściwe oświadczenie. W związku z tym, że pozwana działała pod wpływem błędu, skierowała do kupujących przedmiotowy lokal K. C. i A. C. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli. Podała również, że obecnie toczy się postępowanie przed Prokuraturą Rejonową G. – O. w G. o przestępstwo wyłudzenia mieszkania przez K. C..

Sąd na rozprawie w dniu 28 lipca 2014 roku wezwał do udziału w sprawie K. K. w charakterze pozwanej.

Sąd na rozprawie w dniu 17 października 2014 roku wezwał do udziału w sprawie J. K. w charakterze pozwanego.

Pismem procesowym z dnia 29 stycznia 2015 r. powód cofnął pozew w stosunku do J. K..

Postanowieniem z dnia 20 marca 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do J. K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana T. C. zamierzała stać się właścicielką lokalu nr (...) położonego w G. przy Alei (...), w którym zamieszkiwała od bardzo wielu lat.

Nie mając środków na nabycie własności lokalu od Gminy nawiązała za pośrednictwem córki K. K. kontakt z Ł. M., który z kolei skontaktował ich z K. C..

W dniu 23 października 2012 roku T. C. zawarła z A. C. i K. C. umowę pożyczki w kwocie 20.000 zł z terminie spłaty do dnia 31 października 2012 r. Kwota ta nie została faktycznie przekazana pozwanym, pieniądze te wpłynęły do Gminy G. na pokrycie kosztów zakupu lokalu. Strony ustaliły, że zabezpieczeniem spłaty pożyczki miało być przeniesienie na okres 6 miesięcy własności przedmiotowego lokalu

W dniu 24 października 2012 roku, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy Alei (...) w G., przez dotychczasowego właściciela – Gminę M. G., Gmina zbyła ekspektatywę prawa własności wskazanego lokalu na rzecz T. C., jako dotychczasowej najemczynie powyższego lokalu, przy zastosowaniu 95% bonifikaty. Wartość lokalu określono na kwotę 228056 zł. W akcie notarialnym wskazano, iż pozwana została pouczona o skutkach zbycia lokalu przed upływem pięciu lat od nabycia tj. obowiązku zwrotu bonifikaty (wynoszącej 205250,40 zł) po jej waloryzacji.

Tego samego dnia T. C. przeniosła ekspektatywę prawa własności przedmiotowego lokalu na A. C. i K. C. z jednoczesnym ustanowieniem prawa odkupu przysługującego T. C. za zwrotem ceny sprzedaży. Termin, do którego T. C. mogła skorzystać z prawa odkupu oznaczony został na dzień 24 kwietnia 2013 roku.

W akcie notarialnym przenoszącym ekspektatywę prawa własności wpisano, iż cena – 150.000 zł została uiszczona. Pozwana tych pieniędzy w rzeczywistości nie otrzymała.

Jednocześnie w tym akcie notarialnym strony wskazały, iż wartość lokalu wynosiła 230139,48 zł.

Zgodnie z treścią umowy prawo odkupu nie miało być ujawnione w księdze wieczystej.

Pierwotnie umowy z 24 października 2012 r. miały być sporządzone u innego notariusza, jednakże ostatecznie wyboru notariusza – I. F. – dokonał Ł. M..

K. C. nigdy nie był w ww. lokalu mieszkalnym.

/ **Dowód:** - akt notarialny Rep. A (...) k. (...);

- akt notarialny Rep. A (...) k. (...)
- akt notarialny Rep. A (...) k. (...)
- zeznania pozwanej K. K. –k. (...)w zw. z k. (...)
- zeznania pozwanej T. C. –k.(...) w zw. z k.(...)
- zeznania świadka H. Z. –k. (...)

Pozwana T. C. uiszczała opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)

/ **Dowód:** -kartoteka konta: - k. (...)

- potwierdzenia wpłat –k.159/

W dniu 19 kwietnia 2013 roku małżonkowie A. C. i K. C. sprzedali I. K. (1) lokal mieszkalny nr (...) przy Alei (...) w G. za kwotę 150.000 zł.

/**Dowód:** - akt notarialny rep. A nr (...) k. (...)

- zeznania świadka K. C. –k.(...)
- zeznania świadka A. C. –k. (...)

Mimo podejmowanych przed upływem terminu odkupu lokalu prób K. K. nie udało się skontaktować z K. C. w celu zwrotu pożyczonych pieniędzy.

W dniu 23 kwietnia 2013 r. T. C. skorzystała z prawa odkupu ekspektatywy prawa własności przedmiotowego lokalu, zawartego w akcie notarialnym z dnia 24 października 2012 r. Rep. A 9219/2012.

/**Dowód:** - akt notarialny rep. A nr (...) –k.55-57,

- zeznania pozwanej K. K. –k. 122-123 w zw. z k. 226-227
- zeznania pozwanej T. C. –k.121-122 w zw. z k. 226/

Pismami z dnia 11 października 2013 r. poinformowała A. C. i K. C. każdego z osobna, iż uchyła, się od skutków prawnych sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy Al. (...) dokonanej na mocy aktu normalnego Rep. A nr 9219/2012, z uwagi na działanie pod wpływem błędu co do treści zawartej umowy.

/ **Dowód** : - pisma z dnia 11 października 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania –k. 58-59/

K. C. dokonał wymeldowania T. C. z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy Al. (...).

/ **Dowód** : - zeznania świadka K. C. –k. 123-125

W dniu 18 października 2013 roku I. K. (1) sprzedała przedmiotowy lokal M. M. za 150.000 zł.

/**Dowód:** - akt notarialny Rep. A (...) k. 174-175

- odpis księgi wieczystej nr (...) k. 6-8
- zeznania powoda M. M. –k. 286/

T. C. ma 83 lata. Utrzymuje się z renty 1.500zł. Choruje na tarczycę oraz nadciśnienie. Leczy się na stałe również u urologa.

/ **Dowód** :

- zeznania pozwanej T. C. –k.121-122 w zw. z k. 226/

K. K. lat 64, utrzymuje się z emerytury w kwocie 980 zł. Pracuje również dorywczo w sezonie otrzymuje wynagrodzenie od 2.000zł do 2.500 zł, poza sezonem około 1.000 zł. Nie posiada statusu osoby bezrobotnej lub poszukującej pracy w PUP w G.. Nie korzysta z pomocy udzielanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w G.. Nie widnieje w ewidencji osób bezdomnych, pieczy rodzinnej pieczy instytucjonalnej, pomocy mieszkaniowej, seniora. Nie korzysta z pomocy i nie figuruje w bazie danych jako osoba pobierająca świadczenie rodzinne, ani jako osoba pobierająca świadczenie alimentacyjne.

/ **Dowód** : - pismo z dnia 01.08.2014 r. z PUP –k.112-113,

- pismo z dnia 06.08.2014 r. Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G.-k.114-115

-zeznania pozwanej K. K. –k. 122-123 w zw. z k. 226-227/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony do akt sprawy w tym w postaci aktów notarialnych dotyczących umów kupna - sprzedaży zawieranych przez kolejnych właścicieli spornego lokalu. Dokumenty te nie były zasadniczo przez żadną ze stron kwestionowane (poza kwestią zapisu dotyczącego uiszczenia pozwanej ceny sprzedaży) w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę rozstrzygnięcia Sądu.

Sąd w swych ustaleniach oparł się w pełni na zeznaniach strony pozwanej T. C. oraz K. K. co do okoliczności towarzyszących zawieraniu umów kupna sprzedaży spornego lokalu uznając, iż są one konsekwentne, logiczne i tworzą zwartą całość znajdującą oparcie w elementarnych zasadach logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd uznał za wiarygodne również zeznania powoda M. M. co nabycia spornego lokalu. Zeznania te Sąd uznał za spójne, logiczne, korespondujące z pozostałym materiałem w sprawie, w tym z treścią księgi wieczystej. Powód zeznał, iż przed zakupem spornej nieruchomości zapoznał się z jej treścią.

Zeznaniom świadków K. C., A. C., H. Z. dał wiarę jedynie w zakresie znajdującym potwierdzenie w materiale dowodowym, tj. co do zawarcia przedmiotowych umów notarialnych. W pozostałym zakresie Sąd, mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, zeznania te uznał za niewiarygodne z przyczyn wskazanych poniżej.

Sąd dokonując ustaleń w niniejszej sprawie nie wziął pod uwagę zeznań świadka I. F., z uwagi na zasłanianie się niepamięcią co do okoliczności towarzyszących zawarciu przedmiotowych umów.

Zgodnie z 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 rzeczą.

Poza sporem jest fakt, iż w lokalu mieszkalnym nr (...) w G. przy Alei (...), zamieszkują pozwane T. C., K. K..

W ocenie Sądu z akt sprawy z treści księgi wieczystej załączonej do pozwu wynika, iż powód jest właścicielem lokalu. Nie ma w aktach sprawy dokumentów, z których wynikałoby, iż powód posiadał wiedzę do okoliczności zawierania przedmiotowych umów sprzedaży. Powoda chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto

przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Jest to wyjątek od zasady, zgodnie z którą nikt nie może nabyć prawa od osoby nieuprawnionej do rozporządzenia nim. W imię bezpieczeństwa obrotu ustawodawca dopuszcza taką sytuację, że osoba trzecia działająca w zaufaniu do treści księgi wieczystej może skutecznie nabyć własność nieruchomości od osoby ujawnionej w księdze jako właściciel, lecz faktycznie nieposiadającej takiego prawa. Przyczyn takiej rozbieżności może być wiele. Powyższe może wynikać m.in. z nieważności zawartej wcześniej umowy i innych sytuacji, które powodują, że wpis w księdze wieczystej nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Działanie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych rozciąga się nie tylko na prawo własności i inne prawa rzeczowe, ale także na prawa osobiste i roszczenia, które mogą być ujawniane w księdze wieczystej. Przykładem może być roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości wynikające np. z aktu notarialnego. Przez ujawnienie w księdze wieczystej roszczenie (np. o przeniesienie własności nieruchomości) uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Oznacza to, że nabywca nieruchomości z takimi wpisami musi się liczyć z realizacją owych praw, czy roszczeń. Gdyby jednak w chwili nabycia nieruchomości z treści księgi wieczystej, nie wynikały żadne prawa osobiste ani roszczenia osób trzecich, jak w niniejszej sprawie, wówczas nabywca - z uwagi właśnie na omawianą rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych - uzyskuje jej własność bez tego rodzaju obciążeń. Powód w zeznaniach wskazał, iż zapoznał się treścią księgi wieczystej spornej nieruchomości, w której jako właściciel ujawniona została I. K. (2). W sprawie bezspornym jest, iż nie dokonano w księdze wieczystej wpisu prawa odkupu przysługującego T. C..

Tym niemniej Sąd uznał, iż żądanie eksmisji w niniejszej sprawie byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, wyrażonymi w art. 5 kc. i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. W myśl art. 5 k.c. nie można bowiem czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Sąd miał na uwadze, iż dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Szczególnie ostrożnego podejścia wymaga stosowanie art. 5 k.c. w sprawach dotyczących własności. Ochrona własności jest bowiem zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska – demokratyczne państwo prawne – chroni własność, stosownie do art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2013 r. sygn. akt VI ACa 1177/12 nie jest trafny pogląd, że tylko przemijające okoliczności mogą prowadzić do czasowego ograniczenia prawa właściciela do żądania zwrotu nieruchomości w oparciu o art. 5 kc. Mogą występować takie sytuacje i takie okoliczności o charakterze długotrwałym, których istnienie nakazuje ochronę interesów długoletniego posiadacza przed żądaniami właściciela sprzecznymi z zasadami współzycia społecznego, wywołującymi szczególnie ujemną ocenę etyczną i stanowiącymi nadużycie prawa.

W ocenie Sądu żądanie powoda w okolicznościach tej konkretniej sprawy sprzeczne byłoby z zasadami współzycia społecznego z uwagi na osobę pozwanej T. C., cel nabycia lokalu przez powoda oraz okoliczności, w jakich T. C. wyzbyła się ekspektatywy prawa własności.

Sąd miał na uwadze, iż powód jest wprawdzie właścicielem nieruchomości, ale nigdy nie był w jej posiadaniu. Okoliczność, iż powód nabył własność korzystając z rękopis wiary ksiąg wieczystych, nie przesądza o niemożliwości zastosowania art. 5 kc.

Z materiału dowodowego wynika, iż pozwana T. C., będąc osobą w podeszłym - 84 lata, działając w nieświadomości do skutków umowy zawieranej z K. C. i A. C., dokonała zbycia lokalu mieszkalnego, po zaniżonej o kilkadziesiąt tysięcy złotych od jego rynkowej wartości. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanych, w których stwierdziły one, iż działały w dobrej wierze i pełnym zaufaniu do nabywców oraz K. M.. Sąd wyciągając taki wniosek oparł się za zasadach logiki i doświadczenia życiowego - nikt przy zachowaniu minimum zdrowego rozsądku, nie dokonałby czynności o takiej treści, jaka wynika z aktu notarialnego i jedynie pełne zaufanie pozwanych na kontrahentów mogło skłonić je do podpisania tego samego dnia u tego samego notariusza tak niekorzystnej umowy. Nie chodzi tu jedynie o sprzedaż lokalu za 150.000 zł, ale także o narażenie się pozwanej T. C. na ryzyko zwrotu udzielonej bonifikaty, której wysokość o kilkadziesiąt tysięcy przewyższała rzekomo uzyskaną cenę. T. C. momencie sprzedaży lokalu miała 83 lata, trudno za

logiczne uznać, iż osoba w tak podeszłym wieku starałaby się od razu po nabyciu lokalu od Gminy sprzedać go osobie trzeciej, co wiązałoby się z opuszczeniem lokalu, w którym zamieszkiwała od bardzo długiego czasu.

W ocenie Sądu nie ma wiarygodnych podstaw do stwierdzenia, iż faktycznie pozwana T. C. uzyskała od K. C. i A. C. kwotę 150.000 zł. Zeznania świadków – nabywców lokalu oraz zapis w akcie notarialnym w tym zakresie jest dla Sądu niewiarygodny ze względów opisanych powyżej. W aktach nie ma żadnego odrębnego pokwitowania przyjęcia pieniędzy przez pozwaną. Zeznania świadków w tym zakresie są sprzeczne i nielogiczne. K. C. nie był w stanie racjonalnie wytłumaczyć, skąd wziął środki na uiszczenie takiej kwoty. Przedłożone przez świadka potwierdzenie wypłaty pieniędzy nie oznacza jeszcze, iż pieniądze te zostały przekazane pozwanej, nadto potwierdzenie to dotyczy wyłącznie kwoty 30.000 zł. Tłumaczenie, iż resztę pieniędzy świadek trzymał w domu, gdyż nie opłacało mu się przechowywać ich w banku należy jednoznacznie potraktować jako tłumaczenie nieprawdziwe, sprzeczne z podstawowymi zasadami logiki. Z zeznań świadka nie wynika, aby był on osobą na tyle zamożną, żeby mógł pozwolić sobie z jednej strony na ryzyko utraty tych pieniędzy choćby w wyniku kradzieży, a z drugiej – na utratę potencjalnych zysków z lokaty bankowej. Niewiarygodność zeznań K. C. i A. C. wynika też z samych zeznań A. C., która wskazała, iż zupełnie nie interesowały ją transakcje wykonywane przez męża. Delikatnie rzecz ujmując, niewiarygodne są zeznania A. C., z których wynika, iż nie wiedziała o transakcjach męża opiewających na kwoty raz 20.000 zł (umowa pożyczki, którą sama podpisała), a raz na kwotę 150.000 zł w sytuacji, w której ich łączne dochody nie przekraczały 10.000 zł. Jedynym wyjaśnieniem tej nieświadomości mogłoby być jedynie to, że w istocie K. C. nie uścił na rzecz pozwanej kwoty 150.000 zł, co z kolei pokrywałoby się z zeznaniami pozwanych.

Zwrócić też należy uwagę, iż tym samym akcie notarialnym, w którym zapisano, iż pozwana otrzymała rzekomo 150.000 zł wskazano, że wartość lokalu sięga 230.000 zł. Tak duża rozbieżność również świadczy o tym, iż zapis o uiszczeniu ceny nie był zgodny z prawdą. Nieracjonalne byłoby sprzedawanie lokalu za kwotę o 80.000 zł niższą od wartości lokalu przy jednoczesnym narażaniu się na obowiązek zwrotu bonifikaty rzędu 205 tys. zł.

Niewiarygodność zeznań świadków K. C. i A. C. potwierdza też okoliczność, iż przedmiotowy lokal został przez nich zbyty około pół roku później, za taką samą cenę (później zaś za taką samą cenę lokal zbyto powodowi) . K. C. nie był w stanie podać racjonalnych powodów, dla których zbył lokal po tej samej cenie. Niewiarygodne są tłumaczenia, jakby uznał możliwość sprzedaży lokalu za taką samą cenę za okazję, którą trzeba wykorzystać. Przeciwnie - na tych transakcjach małżonkowie C. stracili około 7.000 zł tytułem kosztów zawarcia umowy (co wynika z treści aktu notarialnego). K. C. nie był w stanie również racjonalnie i wiarygodnie wyjaśnić, co zrobił z pieniędzmi rzekomo uzyskanymi ze sprzedaży; trudno za wiarygodne uznać zeznania świadka, iż z jednej strony zamierzał zacząć działalność gospodarczą, której jednak z bliżej nieokreślonych przyczyn nie zaczął, czy też że większość pieniędzy przez długi czas trzymał w domu.

Negatywnie ocenić w tym należy również postawę notariusza, który dopuścił do zawarcia umowy między T. C., a K. C. i A. C.. W ocenie Sądu notariusz nie zadbał należycie o interesy pozwanej, nie tłumacząc jej w sposób jednoznaczny, a co ważniejsze jasny skutków zawarcia tej umowy. Akt notarialny prawdopodobnie został odczytany, jednakże nie wyjaśniono pozwanej skutków tego aktu zwłaszcza dotyczących zwrotu bonifikaty. Świadek K. C. zeznał, iż notariusz niczego nie tłumaczył, a jedynie pytał, czy akt został zrozumiany. Zeznał też, iż u notariusza nie było mowy o bonifikacie i obowiązku jej zwrotu. Zasady rzetelnego postępowania wymagałyby od notariusza szczegółowego wyjaśnienia pozwanej, jakie mogą być skutki sprzedaży lokalu bez oczekiwania na ewentualne pytania od osób, które prawdopodobnie nawet nie zwróciły uwagi na ten fragment aktu notarialnego (czy to pod wpływem nieuwagi, czy też emocji, stresu), nie mówiąc już o zrozumieniu tego zapisu.

Zwrócić należy uwagę również na okoliczność, iż świadek K. C. przyznał, iż dokonał zbycia spornego lokalu przed upływem terminu do złożenia przez pozwaną T. C. oświadczenia o dokonaniu prawa odkupu.

Ogół okoliczności sprawy wskazuje, iż pozwane, a w szczególności T. C., stały się ofiarą działań mających na celu uzyskanie prawa własności lokalu, a następnie zbycie go w celu uzyskania znacznego zysku. Wykorzystując całkowity brak wiedzy prawniczej pozwanych, ich wiek, brak doświadczenia w tego typu sytuacjach, zaufanie pozwanych,

osoby trzecie doprowadziły do tego, iż T. C. nabyła ekspektatywę prawa własności, którą następnie zbyła na bardzo niekorzystnych dla siebie warunkach, co z kolei umożliwiło dalsze zbywanie prawa własności lokalu. Okoliczności sprawy świadczą o tym, iż pozwane nie uzyskały z tych transakcji żadnych korzyści majątkowych, przeciwnie T. C. naraziła się na ryzyko zwrotu całej bonifikaty.

Powyższe okoliczności nie świadczą jednak o tym, iż powód nie stał się właścicielem lokalu. Chroni go bowiem rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Domniemań z tego wynikających pozwane nie obaliły, nie przedstawiając w tym zakresie żadnego dowodu. Również po przeprowadzeniu z urzędu przez Sąd dowodu z zeznań powoda, nie można było stwierdzić, iż powód wiedział o okolicznościach, w jakich pozwana T. C. straciła prawo do lokalu, w którym zamieszkiwała.

Jak jednak wskazano powyższe okoliczności przemawiają za uznaniem żądania za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego takimi jak zasada uczciwości, ochrony osób starszych. Sąd miał na uwadze, iż T. C. jest osobą starszą (84 lata), wyprowadzka z lokalu, który od wielu lat stanowi jej centrum życiowe, byłaby dla niej traumatycznym przeżyciem. Materiał dowodowy wskazuje, iż pozwane uiszczają należności związane z tym lokalem. Z drugiej zaś strony powód nie planował i nie planuje zamieszkania w tym lokalu, jak sam zeznał – lokal traktuje jako inwestycję. Najlepszym rozwiązaniem w tej sytuacji byłoby zawarcie przez strony porozumienia dotyczącego korzystania z tego lokalu; oznaczałoby to bowiem z jednej strony możliwość dalszego zamieszkiwania w lokalu, a z drugiej – być może określony zysk dla powoda.

Odnośnie pozwanej K. K. Sąd, oddalając powództwo, miał na względzie fakt, iż jest ona jedyną osobą opiekującą się T. C.. T. C., mając na uwadze swój wiek, potrzebuje osoby, która będzie sprawowała nad nią stałą opiekę. W tym kontekście nakazanie opróżnienia lokalu byłoby sprzeczne z zasadą pomocy osobom starszym i słabszym.

Wszystkie te okoliczności świadczą w ocenie Sądu o tym, że uwzględnienie żądania powoda byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co z kolei na mocy art. 5 k.c. uzasadniało oddalenie powództwa.

Zgodnie z art. 347 kpc po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Przepis art. 332 § 2 stosuje się odpowiednio.

Z tych względów Sąd na mocy art. 347 kpc uchylił wyrok zaoczny z dnia 21 marca 2014 r. i na podstawie art. 222 § 1 kc a contrario oddalił powództwo, o czym orzekł odpowiednio w pkt I i II wyroku.

Co do zasady zgodnie z art. 348 kpc koszty rozprawy zaocznej i sprzeciwu ponosi pozwany, choćby następnie wyrok zaoczny został uchylony, chyba że niestawiennictwo pozwanego było niezawinione lub że nie dołączono do akt nadesłanych do sądu przed rozprawą wyjaśnień pozwanego. Tym niemniej mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, fakt, iż pozwana T. C. utraciła prawo własności lokalu mieszkalnego, ponosząc w związku z tym wysoką stratę materialną, Sąd na mocy art. 102 kpc odstąpił od obciążania stron kosztami postępowania.