

Sygn. akt I C 934/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSR Małgorzata Jędrzejewska

Protokolant: Anna Świdarska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2019 r. w Łomży

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N. (1)

przeciwko G. N., K. N., D. N., E. N., O. N., A. N. (2), M. N. (1)

o wydanie

utrzymuje w całości wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 8 września 2017 r.

UZASADNIENIE

Powód A. N. (1) wniósł o nakazanie pozwanym G. N., K. N., D. N., E. N., O. N., A. N. (2), M. N. (1) aby wydali na jego rzecz działkę gruntu, położoną w K., przy ul. (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,0546 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, na której zamieszkują pozwani bez żadnego tytułu prawnego. Do dnia 25.08.2016 r. w lokalu znajdującym się w przedmiotowym budynku zamieszkiwała matka powoda i pozwanego G. A. N.. W czerwcu 2015 r. pozwani zamieszkali w przedmiotowym budynku, wykorzystując pretekst, jakim była opieka nad schorowaną wówczas A. N. (3). Obecność pozwanych nie była akceptowana przez żadnego z właścicieli. Z uwagi na chorobę nowotworową A. N. (3) nie podejmowali działań związanych z eksmisją pozwanych. Po jej śmierci pismem z dnia 29.03.2017 r. i z dnia 2.06.2017 r. powód wezwał pozwanych do niezwłocznego opróżnienia lokalu, którego jednakże nie wydali.

Pozwani nie stawili się pomimo należytego zawiadomienia ich o terminie rozprawy, nie złożyli też żadnych wyjaśnień - ani też nie żądali przeprowadzenia rozprawy w ich nieobecności. Dlatego też Sąd w dniu 8.09.2019 r. wydał wyrok zaoczny, zgodnie z którym nakazał pozwanym G. N., K. N., D. N., E. N., O. N., A. N. (2), M. N. (1) aby wydali powodowi A. N. (1) działkę gruntu, położoną w K., przy ul. (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,0546 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) oraz zasądził solidarnie od pozwanych G. N., K. N., D. N., E. N., O. N., A. N. (2), M. N. (1) na rzecz powoda A. N. (1) kwotę 887 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrokowi nadał również rygor natychmiastowej wykonalności.

Pełnomocnik pozwanych G. N., K. N., D. N., E. N., O. N., A. N. (2) i M. N. (1) wniósł sprzeciw od powyższego wyroku wnosząc o uchylenie wyroku i o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazał, iż powód próbuje usunąć z przedmiotowego budynku swojego darczyńcę w osobie pozwanego G. N., który znajduje się w trudnej sytuacji. W ocenie pozwanych należy to ocenić jako rażącą niewdzięczność wobec jednego z darczyńców. Powoływał się przy tym na zasady współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy w Łomży ustalil i zważył, co następuje:

R. N. (1) i A. N. (3) byli właścicielami nieruchomości, położonej w K., składającej się z zabudowanej działki gruntu, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 546 m², dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą (...).

W dniu 24.12.2005 r. zmarł R. N. (1).

W dniu 2.02.2007 r. pozwany G. N. otrzymał od powoda kwotę 2.000 zł tytułem części rekompensaty za spadek po ojcu R. N. (1) (oświadczenie k.-229).

Sąd Rejonowy w Łomży prawomocnym postanowieniem z dnia 2.04.2007r. sygn. akt I Ns 212/07 stwierdził, iż spadek po R. N. (1) na podstawie ustawy nabyli: żona A. N. (3) w 1/4 części, syn G. N. w 1/4 części, syn A. N. (1) w 1/4 części, wnuk B. N. w 1/12 części, wnuczka M. N. (2) w 1/12 części i S. N. w 1/12 części (postanowienie k.-48 akt (...))

W dniu 9.03.2008 r. pozwany G. N. sporządził oświadczenie, w którym, zrzekł się wszelkich praw spadkowych i majątkowych do przedmiotowej nieruchomości (oświadczenie k.-228).

Na mocy aktu notarialnego z 27.03.2008 r. Repertorium A nr 1094/2008 A. N. (3) i G. N. darowali A. N. (1) swoje udziały - odpowiednio 15/24 i 3/24 części we współwłasności powyższej nieruchomości (umowa k.-43-45 akt (...)).

Przedmiotowa nieruchomość pozostaje we współwłasności A. N. (1) z udziałem w wysokości w 21/24 częściach, M. N. (2) w 1/24 części, S. N. w 1/24 części i B. N. w 1/24 części (odpis zwykły Kw k.-10-13).

W dniu 26.11.2008 r. pozwany G. N. otrzymał od powoda kwotę 5.000 zł tytułem części rekompensaty za spadek po ojcu R. N. (1) (oświadczenie k.-230).

W czerwcu 2015 r. pozwani ze względu na konieczność opuszczenia dotychczasowej stancji zamieszkali w przedmiotowym budynku, w zamian za opiekę nad schorowaną wówczas A. N. (3). Obecność pozwanych nie była jednakże akceptowana przez żadnego z właścicieli. Z uwagi na chorobę nowotworową A. N. (3) nie podejmowali oni działań związanych z eksmisją pozwanych (zeznania świadków zeznania świadków: H. N. k.-317-317v, A. N. (4) 317v, S. U. k.-318v).

A. N. (3) zmarła w dniu 25.08.2016 r. w K. (okoliczność bezsporna).

Pozwany G. N. zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna od dnia 5.09.2016 r. bez prawa do zasiłku (zaświadczenie k.-196). Pracuje dorywczo w firmie dekararskiej u syna M. N. (3) (zeznania świadka R. N. (2) k.-329-330). Nie posiada nieruchomości.

Pozwana K. N. również jest zarejestrowana jest jako osoba bezrobotna od dnia 4.01.2017 r. bez prawa do zasiłku (zaświadczenie k.- 197).

Pozwana E. N. została zaliczona do osób niepełnosprawnych od dnia 6.03.2015 r. z uwagi na potrzebę konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie leczenia i edukacji (orzeczenie k.- 101).

Pismem z dnia 29.03.2017 r. pozwany wezwał G. N. do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. oraz do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy w kwocie 18.200 zł (pismo k.-8-9).

Ponowne pismo w sprawie eksmisji i odszkodowania w kwocie 21.200 zł powód wysłał pozwanym w dniu 2.06.2017 r. (pismo k.-6-7).

Pozwany G. N. wniósł do Sądu Rejonowego w Łomży pozew przeciwko powodowi A. N. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia udziału w wysokości 3/24 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości z uwagi za rażąco niewdzięczność - sygn. akt I C 866/18.

Sąd Rejonowy w Łomży prawomocnym wyrokiem z dnia 28.11.2018 r. sygn. akt I C 866/18 powództwo G. N. oddalił.

Powód pomagał matce A. N. (3) w chorobie, woził ją do lekarza, odwiedzał w szpitalu, robił zakupy, przywoził posiłki. Nie mógł zabrać jej do swojego lokalu mieszkalnego z uwagi na brak do tego warunków (zeznania świadków: H. N. k.-317-317v, A. N. (4) 317v, S. U. k.-318v).

Powód żądając eksmisji pozwanych twierdził, iż zamieszkują oni na przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego.

Pozwany G. N. przyznał na rozprawie, iż nie przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Przyznał także, iż jej współwłaścicielami jest powód oraz M. N. (2), S. N. obecnie U. i B. N. i nie zawierał z nimi żadnych umów uprawniających go oraz pozostałych pozwanych do zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości (wyjaśnienia k.-315v-316v).

W świetle powyższego zdaniem Sądu należy stwierdzić, iż pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością, wynikające bądź ze stosunku prawnorzecowego, bądź ze stosunku obligacyjnego.

Z tych też względów Sąd na podstawie art. 222§1 kc orzekł jak w pkt. I wyroku.

Z uwagi na fakt, iż pozwani zajmują sporny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, nie są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31.poz. 266), a co za tym idzie nie mają w stosunku do nich zastosowania przepisy powyższej ustawy.

Pełnomocnik pozwanych wnosząc o oddalenie powództwa powoływał się na sprzeczność powództwa z zasadami współżycia społecznego. Wskazywał przy tym na trudną sytuację rodzinną i finansową pozwanych, którzy nie posiadają stałego źródła utrzymania, posiadają 5 dzieci, w tym jedno niepełnosprawne. Nie mają zatem możliwości zapewnienia sobie innego mieszkania. Ponadto powód nabył tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości na mocy darowizny od pozwanego. Dlatego też żądanie jego eksmisji stanowi w jego ocenie rażąco niewdzięczność.

Zasady współżycia społecznego rozumiane jako powszechnie akceptowane w społeczeństwie reguły uczciwego, rzetelnego, lojalnego postępowania, zasady słuszności, dobrych obyczajów, etycznego zachowania wobec drugiego człowieka, umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 kc.

Jak wynika z materiału dowodowego, zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy w szczególności z zeznań świadków H. N. (k.-317-317v), A. N. (4) (k.-317v) i S. U. (k.-318v) pozwani wprowadzili się na przedmiotową nieruchomość albowiem byli zmuszeni opuścić dotychczasową stancję. Wówczas wystąpiła potrzeba sprawowania opieki nad matką powoda i pozwanego, dlatego w zamian za opieką nad nią pozwani wprowadzili się do spornego budynku. Nie wywiązali się jednakże z obowiązku opieki nad A. N. (3) w sposób właściwy. Ich obecność z czasem stała się dla niej uciążliwa. Była też ona wykorzystywana w trakcie swojej choroby przez pozwanego do osiągnięcia jego prywatnych celów, polegających na zakupie na raty sprzętu RTV i AGD, który nie służył zaspakajaniu jej potrzeb. Po jej śmierci pozostały niespłacone zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na zakup sprzętu RTV i AGD dla pozwanych

i z tego tytułu jej spadkobiercy odrzucili spadek. Powód wbrew twierdzeniom pozwanego udzielał pomocy matce, odwiedzał ją, robił zakupy woził do lekarzy, odwiedzał w szpitalu.

Powód, co potwierdzili świadkowie, udzielał pomocy również pozwanym. Pomógł im przy przeprowadzce, zawiózł żonę pozwanego do zakładu karnego, w którym przebywał, woził jego chorą córkę do lekarza, kupował leki jego dzieciom.

Szczególnego podkreślenia w tym miejscu wymagają również rzeczywiste przyczyny darowizny, dokonanej przez pozwanego G. N. na rzecz powoda. Pozwany bowiem sam przyznał na rozprawie, że była to chęć uniknięcia ewentualnej egzekucji sądowej w związku z zobowiązaniami alimentacyjnymi. Ponadto pomimo tego, że pomiędzy braćmi została zawarta umowa darowizny, powód przekazał z tego tytułu na rzecz pozwanego kwotę 7.000 zł, co potwierdzają oświadczenia podpisane przez pozwanego z dnia 2.02.2007 r. (k.-229) i z dnia 26.11.2008 r. (k.-230).

Zdaniem Sądu w świetle powyższych dokumentów nie można uznać za wiarygodne zeznań syna pozwanego R. N. (2) (k.-329v-330), który zeznał, iż powód przekazał pozwanemu jedynie kwotę 2.000 zł. Bowiem gdyby faktycznie otrzymał kwotę niższą to powinna być ona wskazana w oświadczeniu. Pozwany zaś składając podpis pod powyższymi oświadczeniami potwierdził prawdziwość faktów i danych w nich zawartych.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż powód nie był zobowiązany do zapłaty na rzecz pozwanego jakichkolwiek kwot z tytułu przekazania na jego rzecz udziału w przedmiotowej nieruchomości. Bowiem strony zawarły umowę darowizny, której zasadniczą cechą jest jej nieodpłatność. W tej sytuacji przekazanie przez powoda na rzecz pozwanego powyższych kwot stanowił przejaw jego dobrej woli powoda i zasługuje na pozytywną ocenę.

Pozwany twierdził, że poczynił nakłady na przedmiotową nieruchomość.

Świadek R. N. (2) zeznał, iż pozwany robił przy wejściu obróbkę blacharską i przy rynnach oraz wymienił 3 metry blachy na dachu, którą dostał od syna M.. Malował też pomieszczenia wewnątrz budynku, w łazience położył płytki i w kuchni. Nie wiedział jednakże skąd miał materiał.

W ocenie Sądu powyższych zeznań świadka nie można uznać za wiarygodne i obiektywne. Bowiem są one sprzeczne ze zdjęciami przedmiotowego budynku, złożonymi przez powoda do akt sprawy (k.-313). Wynika z nich bezsprzecznie, że pomieszczenia są zagracone odpadami budowlanymi, meblami, ubraniami i innymi przedmiotami.

Pozwany ponadto nie złożył jednakże żadnych, wiarygodnych dowodów potwierdzających powyższe twierdzenia w postaci faktur czy rachunków na zakup materiałów na powyższe nakłady. Ponadto jeżeli faktycznie je poniósł to mógł zgłosić zarzut zatrzymania do czasu uzyskania równowartości tych nakładów. Fakt zaś ich poniesienia w ocenie Sądu nie stanowi wystarczającej podstawy do stwierdzenia, że żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Jak wynika z powyższych zdjęć pozwani nie użytkują spornej nieruchomości we właściwy sposób. Ponadto nie regulują opłat za energię elektryczną i z tego tytułu powstała zaległość na kwotę 1.867,53 zł, co potwierdza pokwitowanie (k.-313).

Nie ulega wątpliwości, iż sytuacja rodzinna i materialna pozwanych nie jest korzystna. Jednakże w ocenie Sądu nie może ona stanowić wystarczającej podstawy do zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 kc.

Pozwani bowiem wprowadzając się do przedmiotowego budynku mieli świadomość, że ich zamieszkiwanie jest pozbawione tytułu prawnego a tym samym czasowe. Zmiana ich sytuacji majątkowej, polegająca na utracie pracy i zarejestrowaniu się jako osoby bezrobotne oraz zmiana sytuacji życiowej związanej z narodzinami trojga kolejnych dzieci, nie może stanowić podstaw do uznania, że żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany G. N. jest bowiem zdrowym mężczyzną i powinien podjąć działania związane ze znalezieniem pracy.

Narodziny kolejnych dzieci nie sposób zaś zakwalifikować jako pogorszenia sytuacji życiowej, tym bardziej, że jak sam przyznał otrzymuje pomoc państwa w postaci świadczenia 500+ i innego finansowego wsparcia.

Ponadto już po śmierci A. N. (3) odpadła przyczyna, dla której właściciele przedmiotowej nieruchomości tolerowali ich zamieszkiwanie. Powód zanim wystąpił o eksmisję kierował do pozwanych pisma, w których żądał dobrowolnego opuszczenia nieruchomości. Zatem mieli oni świadomość, że właściciele nie akceptują dalszego ich zamieszkiwania i muszą podjąć działania, zmierzające do zapewnienia sobie innego miejsca zamieszkania. Ich bierna postawa zaś nie może zasługiwać na ochronę.

W świetle bowiem konstytucyjnej zasady ochrony własności, przewidzianej w art. 21 ust. Konstytucji, nie jest dopuszczalne ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej, zawartej w art. 5 kc, chroniącej przed nadużyciem prawa własności nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym zasady współzycia społecznego mogą jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego (wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98, 7.05.2003r. IV CKN 120/01).

Biorąc zatem powyższe ustalenia pod uwagę w ocenie Sądu w niniejsze sprawie nie wystąpiły przesłanki z art. 5 kc. Dlatego też Sąd orzekł jak w wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc oraz § 7 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800).