

*Sygn. akt I C 992/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 października 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie 22 października 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. F.

przeciwko R. G. i K. G.

o wydanie

oraz sprawy z powództwa wzajemnego R. G.

przeciwko M. F.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. nakazuje pozwanym R. G. i K. G., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi M. F. nieruchomości zabudowaną, położoną we W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...);

II. orzeka, że pozwanym R. G. i K. G. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. oddala powództwo wzajemne;

IV. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu powodowi (pozwanemu wzajemnie) kosztów procesu;

V. przyznaje adwokatowi P. N. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 9.298,80 zł (dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi (pozwanemu wzajemnie) M. F. z urzędu.

VI. obciąża Skarb Państwa brakującymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt I C 992/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z 15 grudnia 2011 powód M. F. (poprzednio M. G.) domagał się nakazania pozwanej R. G. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego – pokoju usytuowanego na parterze domu położonego we W. przy ulicy (...) oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że jest jedynym właścicielem nieruchomości, w której znajduje się wskazane pomieszczenie. 24 sierpnia 2011 powód wypowiedział pozwanej umowę użyczenia owego pokoju z terminem wypowiedzenia 31 dni z powodu planowanych prac remontowych. Pozwana nie opuściła zajmowanego pomieszczenia.

05 października 2011 powód wezwał pozwaną do opuszczenia pomieszczenia w terminie 7 dni. Pozwana nie opuściła pokoju i nadal w nim zamieszkuje.

Pozwem z 28 lutego 2012 powód M. F. domagał się nakazania pozwanemu K. G. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego – pokoju usytuowanego na I piętrze domu położonego we W. przy ulicy (...) oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że jest jedynym właścicielem domu, w którym znajduje się zajmowany przez pozwanego pokój. Powód 01 listopada 2011 wypowiedział pozwanemu umowę użyczenia zajmowanego przez niego pokoju ustnie z powodu planowanego remontu domu. Wypowiedzenie w formie pisemnej miało miejsce 25 lutego 2012. Pozwany nie opuścił zajmowanego pokoju. Pozwany znieważa ustnie powoda, używa słów powszechnie uznawanych za obelżywe oraz utrudnia powodowi swobodne poruszanie się po domu. Miały miejsce pogroźki pod adresem powoda wystosowane w formie wiadomości sms i telefonicznie.

Zarządzeniem Przewodniczącego z 27 marca 2012 sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego.

Uzasadniając odpowiedź na pozew pozwana wskazała, iż powód żądając eksmisji narusza zasady współżycia społecznego oraz zaprzecza stanowi faktycznemu. Nieruchomość położoną przy ulicy (...) we W. powód zakupił za pieniądze pozwanej wykorzystując jej łatwowierność i zaufanie. Od 2008 – 2009 roku powód utrudniał życie pozwanej i synowi stron – pozwanemu, dążąc do usunięcia ich z domu. Wnosząc pozew o eksmisję powód powołuje się na prawo, które wyłudził od pozwanej.

Wraz z odpowiedzią na pozew pozwana wniosła powództwo wzajemne, sprecyzowane pismami z 24 kwietnia 2012 i 08 stycznia 2013, którym domagała się nakazania powodowi złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W uzasadnieniu powództwa wzajemnego pozwana wskazała, iż w czerwcu sprzedała stanowiący jej majątek odrębny lokal mieszkalny. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży pozwana przekazała w swojej łatwowierności powodowi, którego w owym czasie darzyła zaufaniem. Pieniądze zostały zdeponowane na koncie powoda, który deklarował, że strony ponownie się pobiorą. Pozwana przekonana o dobrych intencjach powoda uczestniczyła w poszukiwaniu domu. 06 października 2000 powód za pieniądze pozwanej nabył dom przy ulicy (...) we W.. Powód zwodził pozwaną do roku 2006 obietnicą ponownego małżeństwa i przeniesieniem na jej rzecz nieruchomości. W połowie roku 2006 pozwana zażądała zwrotu przywłaszczonych pieniędzy lub przepisania domu na siebie. Powód odmówił wykonania tych czynności. Pozwana cały czas tłumaczyła powodowi, że dom jest jej własnością i namawiała go do przeniesienia prawa własności na jej rzecz w rozmowach osobistych i formie pisemnej od grudnia 2011 do stycznia 2012.

Powód w piśmie z 29 kwietnia 2014 wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego.

Uzasadniając swoje stanowisko powód zarzucił, iż powództwo o zastępcze oświadczenie woli wytoczyć można w sytuacji, gdy istnieje skonkretyzowany cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności przez daną osobę na rzecz konkretnego podmiotu, a w niniejszej sprawie brak jest takiego obowiązku. Pozwana w istocie wykazuje bezpodstawne wzbogacenie powoda, które miałyby polegać na przywłaszczeniu jej środków pieniężnych. Co najwyżej pozwana mogłaby żądać od powoda zwrotu przedmiotu bezpodstawnego wzbogacenia, co nie nadawałoby się jako podstawa powództwa wzajemnego. Nawet gdyby przyjąć, że środki, za które powód kupił przedmiotową nieruchomość pochodziły od pozwanej, nadal nie przysługiwałoby jej roszczenie o przeniesienie na nią prawa użytkowania wieczystego. Pozwana chciałaby przeprowadzić za pomocą wyroku sądowego egzekucję swojego roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego bez otrzymania najpierw tytułu egzekucyjnego w tym względzie. Pozwana nie przedstawiła jakiegokolwiek dowodu na to, że dysponuje wyrokiem zasądającym na jej rzecz zwrot takiego świadczenia od powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Uzasadniając odpowiedź na pozew pozwany podał, że powód nie wykazał w sposób bezsporny i nie budzący wątpliwości, iż przeprowadzenie remontu domu musi skutkować orzeczeniem eksmisji. W rozmowach z powodem pozwany wskazywał, że nie widzi przeszkód, aby na czas remontu przenieść się do innego pokoju. Twierdzenia powoda o znieważaniu ustnym i utrudnianiu poruszania się po domu są nieprawdziwe. Pozwany zajmuje bezkolizyjnie jeden pokój, a pozostała część domu stanowiącego własność pozwanej powód wykorzystuje w sposób nieograniczony. Dowody załączone do pozwu nie wskazują na przysługiwanie powodowi prawo własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W.. Powód wielokrotnie zapewniał pozwanego o możliwości zamieszkiwania w domu przy ulicy (...), mając poczucie niewyjaśnionej sprawy prawa własności tej nieruchomości. Pozew o eksmisję godzi w zasady współżycia społecznego pozbawiając pozwanego jego centrum życiowego od przeszło 14 lat i stałego miejsca zamieszkania. Powód w nieruchomości przy ulicy (...) w ogóle nie przebywa i nosi się z zamiarem jej sprzedaży, bowiem dawał wielokrotnie ogłoszenia o jej sprzedaży.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:**

Powód M. F. pozostawał w związku małżeńskim z pozwaną R. G., z którego urodził się syn – pozwany K. G.. Małżeństwo stron zostało rozwiązane w roku 1996, a w 1999 strony dokonały umową zawartą w formie aktu notarialnego podziału majątku wspólnego.

Po rozwiązaniu małżeństwa strony nadal wspólnie zamieszkiwały. Z czasem wzajemne relacje pomiędzy stronami uległy pogorszeniu. Powód począwszy od września 2009 zaczął wyjeżdżać na dłuższe okresy czasu poza granice kraju w celach zarobkowych. Z czasem powód wyprowadził się z domu położonego we W. przy ulicy (...), gdzie przebywa jedynie okazjonalnie. W nieruchomości nadal za zgodą powoda zamieszkiwali pozwani, którzy zobowiązani zostali począwszy do roku 2010 do uiszczania opłat za zużywane przez siebie media. Po wyprowadzce powoda strony nadal utrzymywały ze sobą kontakt. W treści wiadomości elektronicznej z 07 czerwca 2011 powód zaproponował pozwanej tymczasowy podział fizyczny nieruchomości w celu jej użytkowania.

(dowód: korespondencja elektroniczna stron k. 307 – 319,

dokumentacja fotograficzna k. 328 – 332,

zeznania świadka D. W. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:15:51 – 00:33:30 k. 187, 189,

zeznania świadka M. T. – elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:11:57 – 00:40:40 k. 246, 248,

zeznania świadka Z. T. elektroniczny protokół rozprawy z 23 kwietnia 2015 00:02:28 – 00:37:57 k. 270, 271,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248,

przesłuchanie pozwanej R. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:04:56 – 00:59:30 k. 349, 350,

przesłuchanie pozwanego K. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:59:38 – 01:12:40 k. 349, 350)

12 czerwca 2000 pozwana sprzedała I. K. i W. K. należące do niej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku numer (...) położonym we W. przy ulicy (...) za kwotę 70.875,50 zł.

Pozwana pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przekazała powodowi. Powód środki te umieścił na bankowych lokatach krótkoterminowych.

(dowód: umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego 12 czerwca 2000 Repertorium A (...) k. 34, 35,

zawarty w formie aktu notarialnego aneks z 20 grudnia 2000 do umowy sprzedaży z 12 czerwca 2000 Repertorium A (...) k. 36,

zeznania świadka D. W. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:15:51 – 00:33:30 k. 187, 189,

zeznania świadka M. T. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:11:57 – 00:40:40 k. 246, 248,

zeznania świadka Z. T. elektroniczny protokół rozprawy z 23 kwietnia 2015 00:02:28 – 00:37:57 k. 270, 271,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248,

przesłuchanie pozwanej R. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:04:56 – 00:59:30 k. 349, 350)

Powód nabył od B. K., A. P. i T. P. 06 października 2000 prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej we W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z prawem własności posadowionego na gruncie tym domu mieszkalnego za kwotę 144.000 zł, która zapłacona została przed zawarciem umowy. Podczas dokonywania transakcji w Kancelarii Notarialnej obecna była również pozwana.

06 października 2000 powód wpłacił na rachunek bankowy M. P. kwotę 136.800 zł.

Po nabyciu nieruchomości, w budynku prowadzone były przez szwagra powoda – Z. T. prace remontowe. W okresie remontu strony wspólnie zamieszkiwały u ojca powoda w lokalu przy ul. (...) we W.. Do domu położonego przy ulicy (...) strony wprowadziły się w październiku 2001.

(dowód: umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego 06 października 2000 Repertorium A (...) k. 19,

zawiadomienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu z 19 września 2002 k. 3,

dowód wpłaty kwoty 136.800 zł k. 359,

zeznania świadka D. W. – elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:15:51 – 00:33:30 k. 187, 189,

zeznania świadka M. T. – elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:11:57 – 00:40:40 k. 246, 248,

zeznania świadka Z. T. – elektroniczny protokół rozprawy z 23 kwietnia 2015 00:02:28 – 00:37:57 k. 270, 271,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248,

przesłuchanie pozwanej R. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:04:56 – 00:59:30 k. 349, 350,

przesłuchanie pozwanego K. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:59:38 – 01:12:40 k. 349, 350)

Powód wypowiedział pozwanej zawartą ustnie umowę użyczenia pokoju znajdującego na parterze domu położonego we W. przy ul. (...) z powodu planowanych prac remontowych i budowlanych w nieruchomości. Termin wypowiedzenia wynosił 31 dni. Pismo nadane zostało 24 sierpnia 2011.

Pismem z 05 października 2011 powód zwrócił się do pozwanej o wskazanie w terminie 7 dni daty opuszczenia zajmowanego przez nią pomieszczenia.

(dowód: wypowiedzenie umowy użyczenia wraz z potwierdzeniem nadania k. 4,

pismo powoda z 05 października 2011 wraz z potwierdzeniem nadania k. 5,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248)

Pismem z 15 grudnia 2011 pozwana wezwała powoda do przeniesienia w terminie 14 dni na jej rzecz użytkownika wieczystego działki numer (...) położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z prawem własności posadowionego na gruncie tym domu mieszkalnego. Pozwana zarzuciła powodowi, iż ten bezpodstawnie się jej kosztem wzbogacił.

(dowód: wezwanie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z 15 grudnia 2011 wraz z potwierdzeniem nadania k. 32,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248,

przesłuchanie pozwanej R. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:04:56 – 00:59:30 k. 349, 350)

Pismem z 25 lutego 2012 powód wypowiedział pozwanemu K. G. umowę użyczenia pokoju znajdującego się na (...) piętrze domu położonego we W. przy ulicy (...) z powodu planowanego remontu domu i wezwał do opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia do końca lutego 2012.

(dowód: wypowiedzenie umowy użyczenia z 25 lutego 2012 k. 20,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248)

Postanowieniem z 13 marca 2014 Prokurator Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia – Stare Miasto we W. umorzył śledztwo przeciwko powodowi podejrzanemu o to, że w czerwcu 2000 roku we W. przywłaszczył kwotę 120.000 zł na szkodę pozwanej. Rozpoznając zażalenie pozwanej na postanowienie z 13 marca 2014 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu postanowieniem z 04 września 2015 utrzymał w mocy zaskarżone orzeczenie. Uzasadniając swoje postanowienie Sąd Rejonowy wskazał, iż materiał dowodowy nie pozwalał na uznanie, iż powód dopuścił się przestępstwa doprowadzenia pozwanej do niekorzystnego rozporządzenia jej mieniem poprzez wprowadzenie jej w błąd, a tym bardziej, że dopuścił się przestępstwa przywłaszczenia mienia.

Wobec umorzenia śledztwa pozwana wniosła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu przeciwko powodowi subsydiarny akt oskarżenia. Postanowieniem z 17 września 2014 wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt V K 435/14 Sąd umorzył postępowanie karne.

(dowód: postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej dla (...) we W. z 13 marca 2014 sygnatura akt 1Ds. 987/13 k. 138 – 140 akt 1Ds. 987/13,

postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z 04 września 2015 sygnatura akt V Kp 313/15 k. 160, 161 akt 1Ds. 987/13,

postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z 17 września 2014 sygnatura akt V K 435/14 k. 23 – 26 akt V K 435/14,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248)

Pozwani nadal zamieszkują w domu położonym przy ulicy (...) we W..

Pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotnie, nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W., nie są również obłożnie chorzy. Pozwana zatrudniona jest na umowę o pracę i uzyskuje wynagrodzenie netto średnio w kwocie 2.100 zł. Pozwany uczęszcza do liceum dla osób dorosłych w trybie zaocznym. Zajęcia odbywają się w weekendy. Pozwany nie pracuje; podejmuje prace dorywcze.

(dowód: informacja Powiatowego Urzędu Pracy we W. z 23 marca 2012 k. 27,

informacja Powiatowego Urzędu Pracy we W. z 21 sierpnia 2014 k. 162,

pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z 27 marca 2012 k. 28,

pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z 26 sierpnia 2014 k. 164,

zeznania świadka D. W. – elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:15:51 – 00:33:30 k. 187, 189,

zeznania świadka Z. T. – elektroniczny protokół rozprawy z 23 kwietnia 2015 00:02:28 – 00:37:57 k. 270, 271,

przesłuchanie powoda M. F. elektroniczny protokół rozprawy z 09 lutego 2015 00:42:45 – 01:36:24 k. 247, 248,

przesłuchanie pozwanej R. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:04:56 – 00:59:30 k. 349, 350,

przesłuchanie pozwanego K. G. elektroniczny protokół rozprawy z 08 września 2015 00:59:38 – 01:12:40 k. 349, 350)

***W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu zasługiwało na uwzględnienie, natomiast powództwo wzajemne o nakazanie złożenia oświadczenia woli podlegało oddaleniu, jako oczywiście nieuzasadnione.

Zgodnie z treścią 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.

Z powołanego przepisu wynika, że roszczenie powyższe nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut dylatoryjny, iż przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawiał jakichkolwiek wątpliwości, iż jedynym właścicielem nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) jest powód. Okoliczność ta wynika zarówno z przedłożonego w sprawie odpisu umowy kupna przedmiotowej nieruchomości, wystosowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu zawiadomienia o dokonaniu zmian w treści prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej o numerze (...) w zakresie osoby użytkownika wieczystego gruntu i właściciela posadowionego na nim budynku oraz przede wszystkim z aktualnej elektronicznej treści księgi wieczystej numer (...). Nie można zapominać bowiem, iż wpisy dokonane w treści ksiąg wieczystych korzystają z domniemania ich zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, o czym stanowi art. 3 ust. 1 ustawy z 06 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 707 ze zmianami). Domniemanie to nie zostało zaś przez pozwanych w żaden sposób obalone.

Poza sporem pozostawał fakt, iż powód opuszczając nieruchomość położoną we W. przy ulicy (...) i zamieszkując poza granicami kraju wyraził w sposób dorozumiany zgodę na dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości tej przez pozwanych. Powód nie domagał się od pozwanych żadnych należności czynszowych, a jedynie w wyniku poczynionych drogą elektroniczną uzgodnień pozwani zobowiązani zostali do uiszczania opłat za używane przez siebie media. Nie ulega zatem wątpliwości, iż strony łączył stosunek prawny użyczenia. Stosunek ten został przez powoda wypowiedziany w formie pisemnej. Pisma zawierające wypowiedzenie umowy użyczenia zawierały jednocześnie wezwanie do opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi należącej do niego nieruchomości. Wprawdzie powód zaoferował Sądowi jedynie dowody potwierdzające przesłania tychże pism pozwanej, jednakże pozwany nie podniósł, iż kierowanej do niego przez powoda korespondencji nie otrzymał. Przyjął zatem należało, iż wypowiedzenie było skuteczne względem obojga pozwanych.

Skoro, jak już ustalono, pozwanym nie przysługuje jakiegokolwiek uprawnienie do zajmowania nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), powód jako właściciel tej nieruchomości mógł domagać się jej wydania. Pozwani zaś w przedmiotowej nieruchomości nadal zamieszkują i nie wykazują woli jej opuszczenia, kwestionując bezzasadnie prawo własności powoda.

W ocenie Sądu żądanie pozwu nie stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, o czym orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z 02 czerwca 2011 wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I CSK 520/10 (LEX numer 1129076). Jednym z fundamentalnych uprawnień jednostki jest gwarantowane konstytucyjnie prawo własności. Prawo to podlega szczególnej ochronie i co z tym związane wspomniana wyjątkowość sprzeczności z zasadami współżycia społecznego roszczenia windykacyjnego ograniczona jest w zasadzie do sytuacji, w których osoby zajmujące nieruchomość ze względu na znaczne ubóstwo bądź bardzo ciężki stan zdrowia okazałyby się nieporadne życiowo i nie byłyby w stanie samodzielnie postarać się o znalezienie innego miejsca zamieszkania. Pozwani z całą pewnością do takowej grupy osób zaliczeni być nie mogą. Sam zaś spór w zakresie uprawnienia do zajmowania domu przez pozwanych oraz wzajemne relacje pomiędzy stronami i ich pokrewieństwo nie stanowią zdaniem Sądu przesłanek przemawiających za uznaniem działań powoda za naruszające art. 5 k.c. Znamiennym jest, iż aż do wytoczenia niniejszego powództwa pozwana nie podjęła żadnych kroków, za wyjątkiem wezwania z 15 grudnia 2011, celem uzyskania prawa własności do przedmiotowej nieruchomości. Ponadto strony pozostają ze sobą w sporze i dalsze zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowej nieruchomości doprowadzić mogłoby do eskalacji konfliktu.

Tym samym nakazać należało pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi należącej do niego nieruchomości, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Art. 14 ust. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 150) zawiera katalog osób, w stosunku do których sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku braku możliwości zamieszkania przez te osoby w lokalu innym niż zajmowany. Do osób tych zaliczono kobiety w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, a także małoletnich, osoby niepełnosprawne lub osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby sprawujące nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi.

Na mocy zaś § 8 ust. 1 uchwały nr (...) Rady Miejskiej W. z 21 kwietnia 2005 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pod pojęciem pozostawania w niedostatku należy na mocy § 3 pkt 6 lit. a wskazanej uchwały rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Od 01 marca 2015 najniższa emerytura wynosi 880,45 zł.

Jak wynika z informacji uzyskanych z Powiatowego Urzędu Pracy we W. i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. oraz z przesłuchania samych pozwanych, nie należą oni do grona osób wyszczególnionych w treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów ani nie spełniają przesłanki pozostawania w niedostatku w świetle przepisów prawa miejscowego. Dlatego też nie przysługuje pozwanym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W powództwie wzajemnym pozwana (powódka wzajemna) domagała się nakazania powodowi złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Żądanie swoje pozwana opierała na twierdzeniach, iż wskazana wyżej nieruchomość nabyta została ze środków finansowych pochodzących ze sprzedaży należącego do niej lokalu mieszkalnego, które po przekazaniu powodowi zostały przez niego umieszczone na lokatach krótkoterminowych.

Uwzględnienie powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu czy to prawa własności, czy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości możliwe jest dopiero po wykazaniu podstawy prawnej tego żądania wynikającej bądź to z umowy, bądź też bezpośrednio z brzmienia przepisów prawnych. Pozwana nie zaoferowała

Sądowi żadnych dowodów na okoliczność, iż przysługuje jej jakikolwiek tytuł prawny do spornej nieruchomości. Samo ewentualne przekazanie środków pieniężnych na zakup nieruchomości nie może stanowić podstawy do domagania się przeniesienia przez nabywcę praw rzeczowych z nieruchomością tą związanych. Jak już ustalono jedynym właścicielem nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) jest powód. Pozwana nie wykazała zaś, iż zakup nieruchomości przez powoda miał charakter powierniczy. Wskazać także należy, że pozwana obecna była w trakcie nabywania przez powoda przedmiotowej nieruchomości i ważności czynności tej nie kwestionowała, jak również nie domagała się uwidocznienia swojej osoby jako strony umowy. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawało zatem z jakiego źródła pochodziły środki, za które powód nabył przedmiotową nieruchomość.

Na marginesie wskazać należy, że twierdzenia pozwanej, jakoby środki za które powód nabył sporną nieruchomość zostały przekazane przez pozwaną i pochodziły ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) oraz w przedmiocie dochodów uzyskiwanych przez powoda niepozwalających na zakup jakiegokolwiek nieruchomości nie zostały dostatecznie potwierdzone. Po pierwsze pozwana twierdziła, iż ze sprzedaży lokalu mieszkalnego uzyskała kwotę 120.000 zł, która po zainwestowaniu przez powoda dawała kwotę nabycia nieruchomości położonej przy ul. (...). Tymczasem z treści aneksu z 20 grudnia 2000 do umowy sprzedaży z 12 czerwca 2000 wynika, iż pozwana otrzymała z tytułu sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...) jedynie kwotę 70.875,50 zł. Mając na uwadze twierdzenia pozwanej, powód umieszczając środki te na lokacie bankowej uzyskać miał w ciągu czterech miesięcy zysk przekraczający wysokość sumy zainwestowanej, co w świetle zasad doświadczenia życiowego zdaje się być wielce nieprawdopodobnym. Umorzeniu podlegało postępowanie karne, w którym powód podejrzany był o przywłaszczenie należącej do pozwanej kwoty 120.000 zł. Powód z kolei przedłożył dowód uiszczenia na rzecz M. P. kwoty 136.800 zł. Jakkolwiek wpłaty tej dokonano 06 października 2000, a zatem po sprzedaży należącego do pozwanej lokalu mieszkalnego, to jednak jej wysokość stanowiła prawie dwukrotność kwoty uzyskanej przez pozwaną.

Gdyby zatem nawet powód, chociażby w części, sfinalizował zakup nieruchomości położonej przy ul. (...) ze środków uzyskanych od swojej byłej żony, pozwanej przysługiwać mogłoby jedynie roszczenie o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, nie zaś żądanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (nota bene już nieistniejącego, bo przekształconego w prawo własności). Oddanie w użyczenie środków płatniczych powoduje bowiem przeniesienie prawa ich własności i nie wywiera co do zasady skutków wobec celu na jaki zostały spożytkowane. Dlatego też powództwo wzajemne podlegało oddaleniu.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawała kwestia wynajmowania przez powoda pomieszczeń w domu przy ulicy (...) osobom trzecim i uzyskiwania z tego tytułu dochodów. Dlatego też wnioski dowodowe na powyższe okoliczności Sąd oddalił.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c., który w szczególnie uzasadnionych przypadkach pozwala na odstąpienie od obciążenia strony kosztami procesu. Mając na uwadze przebieg wzajemnych relacji stron (długotrwałe wspólne zamieszkiwanie i prowadzenie gospodarstwa domowego po rozwiązaniu małżeństwa), ich pokrewieństwo i powinowactwo oraz fakt, iż w nieruchomości położonej przy ulicy (...) pozwani mieszkają od ponad 14 lat i w niej właśnie skoncentrowane jest ich centrum życiowe, Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda. Wpływ na decyzję Sądu miała również okoliczność, iż zbycie przez pozwaną należącej do niej nieruchomości związane było z zamiarem wspólnego zamieszkiwania przez strony w większej nieruchomości, co przez okres około 8 lat miało faktycznie miejsce.

Powód reprezentowany był w niniejszej sprawie przez adwokata ustanowionego z urzędu, który złożył oświadczenie, iż koszty udzielonej pomocy prawnej nie zostały przez powoda uiszczone w całości lub w części. Stąd też stosownie do treści § 19 w zw. z § 2 ust. 3 i § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 461 ze zmianami) oraz na podstawie jego o wniosku o przyznanie kosztów udzielonej pomocy prawnej w stawce podstawowej co do powództwa wzajemnego i w stawce podwyższonej [z uwagi na czas trwania procesu], co do powództwa głównego, Sąd przyznał pełnomocnikowi powoda (pозwanego wzajemnie) ze środków Skarbu Państwa kwotę 9.298,80 zł. Na kwotę tą złożyły się podwyższone o stawkę

podatku od towarów i usług koszty zastępstwa przed tutejszym Sądem w łącznej wysokości 7.560 zł (360 zł [240 zł x 150%]+7.200 zł).

Pozostałe koszty w postaci części opłat sądowych od pozwu głównego i brakująca opłata od pozwu wzajemnego, od których strony zostały zwolnione na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014, pozycja 1025 ze zmianami) w zw. z art. 102 k.p.c. obciążały w całości Skarb Państwa.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

**02 grudnia 2015**