

Sygn. akt: I C 1201/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Grzegorz Kowolik |
| Protokolant: | stażysta Anna Jakubiszyn |

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. (1)

przeciwko P. S.

o odwołanie darowizny

I. nakazuje pozwanej P. S. złożenie oświadczenia woli następującej treści: "Ja P. S., córka A. i J., P. nr (...) przenoszę na rzecz A. S. (1), syna J. i J. P. nr (...), własność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w G., Gmina G., Powiat B., Województwo (...) o powierzchni 57,41 m², dla którego Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z udziałem 6/100 w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) i własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą (...)”,

II. zasądza od pozwanej J. S. na rzecz powoda A. S. (1) kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,

III. przyznaje kancelarii radcy prawnego R. K. kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) plus należny podatek VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu i nakazuje Skarbowi Państwa – kasie tutejszego Sądu wypłacić powyższe wynagrodzenie z sum budżetowych Skarbu Państwa,

IV. w pozostałym zakresie obciąża kosztami postępowania Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1201/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 października 2013 roku powód A. S. (1) wniósł o zobowiązanie pozwanej P. S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści „Pozwana P. S. przenosi do majątku osobistego powoda A. S. (1) darowany jej przez niego w dniu 3 sierpnia 2010 roku lokal mieszkalny składający się z trzech pokoi, kuchni i logii o powierzchni użytkowej 57,41 m położony w G. przy ul. (...) wraz z udziałem 6/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 3 lipca 2096 roku obejmującego działkę numer (...) o powierzchni 0,0456 ha oraz w własności urządzeń w części budynku, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali mieszkalnych, dla której to praw prowadzona jest księga wieczysta numer (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie”.

Na uzasadnienie swojego roszczenia powód wskazał, iż w dniu 3 sierpnia 2010 roku darował pozwanej, swojej córce, P. S. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). Pismem z dnia 28 marca 2013 roku powód z uwagi na rażącą niewdzięczność obdarowanej odwołał powyższą darowiznę i wezwał P. S. do dobrowolnego zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej na niego własność nieruchomości. Pomimo powyższego wezwania pozwana nie przeniosła na powoda własności lokalu. Nadto powód wskazał, iż rażąca niewdzięczność pozwanej polegała na tym, iż dążąc do pozbawienia go prawa do zamieszkiwania w mieszkaniu wystąpiła do Sądu Rejonowego w Nysie o jego eksmisję. Jak wskazał powód Sąd Rejonowy nakazując jego eksmisję z przedmiotowego lokalu nie wziął pod uwagę niskich dochodów pozwanego, które nie pozwalają mu na najęcie innego mieszkania oraz faktu, iż obecnie posiada umowę o pracę na czas określony i po jej zakończeniu będzie osobą bezrobotną, bez żadnych dochodów. W ocenie powoda pozwana dąży do sprzedaży spornego lokalu i nie liczy się z tym, iż przy zawieraniu umowy darowizny strony umówiły się, że powód będzie mógł nadal w mieszkaniu zamieszkiwać. Ponadto powód wskazał, iż jako darczyńca ma prawo oczekiwać, że będzie mógł nadal zamieszkiwać w lokalu, zaś żądanie eksmisji uznać należy za zachowanie niemoralne w szczególności, iż nie było to poprzedzone żadnymi próbami wzajemnego porozumienia.

W odpowiedzi na pozew pozwana P. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że odwołanie darowizny przez powoda stanowi jedynie reakcję i odwet na wniesiony przez nią pozew o eksmisję A. S. (1) z spornego lokalu. Jak wskazała pozwana, sprawa o eksmisję rozstała już prawomocnie rozpoznana przez Sądy I i II instancji, a zarzuty podniesione przez powoda w niniejszej sprawie zostały już rozpatrzone i nieuwzględnione w toku tamtego postępowania. Pozwana podała także, iż wbrew twierdzeniom powoda ustosunkowała się do jego pisma odwołującego darowiznę, bowiem w dniu 7 maja 2013 roku wystosowała do niego pismo, w którym nie podzieliła argumentów powoda. W ocenie pozwanej powództwo o odwołanie darowizny jest bezpodstawne i nieuzasadnione w szczególności, że sprawa o wydanie lokalu mieszkalnego została już prawomocnie zakończona. Pozwana wskazała także, iż wynajmuje obecnie mieszkanie w B., za które ponosi wysoki czynsz i oczekuje na wydanie jej przez pozwanego mieszkania, by móc tam zamieszkać wraz z synem, niepełnoletnią siostrą oraz ojcem jej dziecka.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. S. (1) był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Z uwagi na niespłacone zobowiązania finansowe oraz obawę zajęcia lokalu przez Komornika Sądowego i Urząd Skarbowy zdecydował, iż przekaże ten lokal w drodze darowizny jednej ze swych córek. Biorąc pod uwagę fakt, iż jedna z córek była wówczas małoletnia, a druga znajdowała się w zakładzie leczniczym z powodu upośledzenia umysłowego, powód postanowił darować lokal córce P. S.. Przed zawarciem umowy darowizny A. S. (2) ustalił z pozwaną, iż będzie mógł dożywotnio zamieszkiwać w powyższym lokalu. Nie ustalono przy tym żadnych warunków, jakie musi spełnić powód, by mógł tam zamieszkiwać, a w szczególności, by warunkiem takim było regularne uiszczanie opłat za mieszkanie.

Dowód: zeznania świadka J. S. k. 53,

zeznania świadka E. B. k. 53- 54,

przesłuchanie powoda A. S. (1) k. 85, 145,

przesłuchanie pozwanej P. S. k. 86, 146.

W dniu 3 sierpnia 2010 roku A. S. (1) zawarł przed notariuszem S. Z. umowę darowizny na rzecz P. S. lokalu mieszkalnego numer (...) (obecnie noszącego nr 6) położonego w G. przy ul. (...) składającego się z 2 pokoi, kuchni i logii o powierzchni 57,41 m dla którego Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z udziałem 6/100 części w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) oraz części urządzeń i budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu dla których prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

W związku z zapewnieniem córki, iż zgadza się, by powód dożywotnio mieszkał w powyższym lokalu oraz z uwagi na konieczność ponoszenia opłaty sądowej A. S. (1) zrezygnował z ustanowienia w akcie notarialnym służebności osobistej mieszkania. Za opłaty za czynności notarialne zapłaciła pozwana, która nie zgodziła się wyłożyć kolejnej kwoty na opłacenie ustanowienia służebności mieszkania dla powoda.

Dowód: kopia umowy darowizny rep. A nr 3013/2010 z 3 sierpnia 2010 roku k. 6-10,

zeznania świadka J. S. k. 53,

zeznania świadka E. B. k. 53- 54

przesłuchanie powoda A. S. (1) k. 85, 145

przesłuchanie pozwanej P. S. k. 86, 146.

W październiku 2012 roku P. S. powiedziała ojcu, że chciałaby zamieszkać wraz z nim w mieszkaniu przy ul. (...). Zaczęła nawet remontować jeden pokój, jednak nagle, po około dwóch tygodniach, zrezygnowała z tego planu i wynajęła mieszkanie w B., gdzie zamieszkała wraz ze swoim konkubentem.

Dowód: zeznania świadka J. S. k. 53,

zeznania świadka E. B. k. 53- 54,

przesłuchanie powoda A. S. (1) k. 85, 145,

przesłuchanie pozwanej P. S. k. 86, 146.

W mieszkaniu powoda często odbywały się głośne imprezy podczas, których spożywano alkohol. Sam powód uznawany jest za osobę spokojną, hałasowali jego goście poprzez głośne rozmowy, krzyki, puszczenie głośnej muzyki, także nocą zakłócając spokój sąsiadom. W ostatnich latach imprezy w mieszkaniu powoda zdarzały się rzadziej jednak nadal miały miejsce. Zdarzało się, że goście A. S. (2) spali na klatce schodowej.

Dowód: zeznania świadka J. C. k. 115- 116.

Po zawarciu umowy darowizny P. S. wzywał ojca, by dbał o mieszkanie, uiszczał opłaty oraz nie organizował imprez.

Na dzień 11 lipca 2014 roku zaległości na rzecz wspólnoty Mieszkaniowej (...) Spółka z o.o. w G. z tytułu eksploatacji lokalu numer (...) wynosiły 711,85 zł.

P. S. jest opiekunem prawnym swojej młodszej siostry K. S.. Obecnie zamieszkuje ona u babci, a u P. S. jedynie podczas praktyk zawodowych.

Dowód: zeznania świadka K. S. k. 116

przesłuchanie pozwanej P. S. k. 86, 146,

umowa ugody k. 84.

W dniu 27 listopada 2012 roku P. S. wniosła pozew skierowany przeciwko A. S. (1) o eksmisję. Pozwana uzasadniała swoje żądanie okolicznościami, iż jej ojciec nie ponosi opłat za mieszkanie oraz korzysta z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i regulaminem porządku domowego, gdyż dewastuje lokal i wraz ze swoimi kolegami spożywa tam alkohol. Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Nysie orzekł eksmisję A. S. (1) z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia bez prawa do uzyskania lokalu socjalnego. Na skutek przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił m.in. iż po wniesieniu pozwu o eksmisję A. S. (1) uregulował należności z tytułu eksploatacji spornego mieszkania.

Nadto ustalono, iż do A. S. (1) często przychodzili koledzy i w mieszkaniu odbywały się imprezy trwające także po godzinie 22. Znajomi A. S. (1) dobijają się do jego drzwi, niszczą klatkę chodową. Sam powód jest osobą spokojną, jednak jego koledzy zakłócają spokój najbliższym sąsiadom. Nadto Sąd ustalił, że P. S. wezwała swojego ojca do przywrócenia mieszkania do poprzedniego stanu, uregulowania zaległości oraz utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym, sanitarnym oraz korzystania z niego zgodnie z zasadami współżycia społecznego. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd wskazał, iż P. S. skutecznie wypowiedziała swemu ojcu umowę użyczenia mieszkania poprzez doręczenie pozwu wskazując, iż wypowiedzenie tej umowy nie wymaga podstaw faktycznych wypowiedzenia. Niemniej jednak Sąd dokonał oceny zgodności wypowiedzenia umowy z zasadami współżycia społecznego i wziął pod uwagę fakt że pozwany jest ojcem powódki, uregulował należności z tytułu eksploatacji mieszkania oraz podjął czynności mające na celu odświeżenie lokalu. Jednak z drugiej strony Sąd wziął pod uwagę, że pozwany nie dbał o mieszkanie, zaś strony pomimo, że są blisko spokrewnione nie są ze sobą związane, gdyż pozwana nie mieszkała z ojcem, a ten miał ograniczone prawa rodzicielskie. Nadto motywem darowizny nie była chęć zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, a jedynie chęć uniknięcia egzekucji z nieruchomości. Co więcej, stosunki między stronami nie są dobre, a P. S. boi się ojca. W związku z tym Sąd uznał, iż nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające uznanie wypowiedzenia umowy użyczenia za nadużycie prawa.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Opolu sygn. akt II Ca 914/13 oddalił apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego w Nysie.

Dowód: pozew o eksmisję k. 1-3 akt I C 1275/12,

wyrok Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 12 czerwca 2013 roku, sygn. akt I C 1275/12 wraz z uzasadnieniem k. 116, 121- 126 akt I C 1275/12,

wyrok Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 12 grudnia 2013 roku, sygn. akt II Co 914/13 k. 145 akt I C 1275/12.

Pismem z dnia 28 marca 2013 roku A. S. (1) odwołał darowiznę powyższego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej podając jako powód rażącą niewdzięczność obdarowanej i wzywając jednocześnie pozwaną do niezwłocznego zwrotnego przeniesienia na niego własności przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe pismo P. S. w piśmie z dnia 7 maja 2013 roku skierowanym do A. S. (1) wskazała, że nie podziela argumentów przytoczonych przez powoda i nie wyraziła zgody na powrotne przeniesienie własności nieruchomości. Wskazała, że odwołanie darowizny przez powoda jest wyłącznie reakcją i odwetem na wniesiony przez nią pozew o eksmisję powoda z spornego lokalu. Nadto pozwana wskazała, że przedmiotowy lokal mieszkalny, którego obecnie jest właścicielką, został nabyty za środki pochodzące z likwidacji księżeczki mieszkaniowej jej matki. Z uwagi na wszystkie powyższe okoliczności odwołanie darowizny, w ocenie pozwanej, jest niezasadne, zaś zasadny jest wniesiony przez nią pozew o eksmisję ojca.

Dowód: pismo powoda- odwołanie darowizny k. 11,

pismo P. strzałkowskiej z dnia 7 maja 2013 roku k. 46.

A. S. (1) jest obecnie osobą bezrobotną z prawem do zasiłku dla bezrobotnych. Z dniem 30 listopada 2014 roku ustało jego zatrudnienie w Przedsiębiorstwie (...).

Dowód: kserokopia świadectwa pracy k. 130-132

decyzja Starosty B. z dnia 4 grudnia 2014 roku k. 133

pismo Powiatowego Urzędu Pracy w B. k. 134

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodu z przesłuchania stron, przesłuchania świadków oraz na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez strony w toku postępowania.

Za wiarygodne uznano wszystkie dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych w toku postępowania przez strony, a to wyrok Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 12 czerwca 2013 roku, wyrok Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 12 grudnia 2013 roku, odpis umowy darowizny z dnia 3 sierpnia 2010 roku, pismo odwołujące darowiznę oraz odpowiedź pozwanej na odwołanie darowizny, dokumenty z Urzędu Pracy i zaświadczenie Starosty B.. Nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności.

Co do zeznań świadków i przesłuchania stron wskazać należy, iż w zasadzie stan faktyczny ustalony na ich podstawie nie był kwestionowany przez strony. Jak zgodnie zeznali świadkowie i pozwana w mieszkaniu zajmowanym przez powoda często odbywały się imprezy podczas których zaproszeni goście zakłócali spokój sąsiadom. Bezsportna była również okoliczność, iż powód zalegał z płatnościami za mieszkanie na kwotę około kilkuset złotych. Nie kwestionowana była również okoliczność zawarcia umowy darowizny, jej odwołania pismem z dnia 28 marca 2013 roku. Rozstrzygnięcie sprawy dotyczyło oceny prawnej zachowania pozwanej względem darczyńcy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu.

Roszczenie powoda znajduje oparcie w art. 898 § 1 k.c., który stanowi, iż darczyńca może odwołać darowiznę nawet już wykonaną, jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności. Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie, czy zachowanie pozwanej P. S. polegające na wniesieniu pozwu o eksmisję darczyńcy A. S. (1) z zajmowanego przez niego lokalu stanowiącego przedmiot darowizny można zakwalifikować jako rażąco niewdzięczne.

Na wstępie zauważyć należy, iż odwołanie darowizny, jako wyjątek od zasady trwałości umów, uzasadnione jest jedynie w sytuacji spełnienia przesłanki w postaci rażącej niewdzięczności obdarowanego wobec darczyńcy. Pojęcie „rażącej niewdzięczności” jest zwrotem niedookreślonym i zadaniem sądu jest ustalenie czy konkretne zachowanie mieści się w pojęciu rażącej niewdzięczności. Ustawodawca odsyła w tym zakresie w szczególności do układu norm moralnych (takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2005 r. w sprawie o sygn. akt I CK 112/05). Przez pojęcie „rażącej niewdzięczności” należy rozumieć tylko takie czynności obdarowanego - działania lub zaniechania, które są skierowane przeciwko darczyńcy z zamiarem nieprzyjaznym. Chodzi tu przede wszystkim o popełnienie przestępstwa przeciwko darczyńcy oraz o naruszenie przez obdarowanego obowiązków wynikających ze stosunków osobistych łączących go z darczyńcą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażone w wyroku z dnia 14 kwietnia 2005 r. w sprawie I Ca 60/05). Dobre obyczaje w konkretnym środowisku i zwyczajowe relacje między obdarowanym a darczyńcą stanowią jedno z pomocnych kryteriów w ocenie zachowania obdarowanych.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę wskazane poglądy orzecznictwa, zachowanie pozwanej może być postrzegane w kategoriach rażącej niewdzięczności.

Jak wykazało postępowanie dowodowe stosunki między stronami, które są wobec siebie najbliższą rodziną, pomimo że nie są szczególnie bliskie, układały się poprawnie. Pozwana będąca córką powoda od lat z nim nie zamieszkiwała, zaś powód miał ograniczone prawa rodzicielskie, jednak pomimo to, pozwana odwiedzała ojca, również w towarzystwie swojej siostry.

Powód w 2010 roku darował P. S. lokal mieszkalny położony w G.. Przyczyną przekazania w drodze darowizny lokalu był zamiar uniknięcia egzekucji z nieruchomości z uwagi niespłacone zobowiązania powoda. Pozwana miała świadomość, iż powodem darowizny był zamiar uniknięcia zajęcia przez Komornika przedmiotowego lokalu nie zaś z chęć powoda, by zapewnić jej mieszkanie na przyszłość, w którym miałyby zamieszkać z rodziną.

Już przed zawarciem umowy darowizny strony uzgodniły, że powód będzie mógł dożywotnio zamieszkiwać w lokalu. Na skutek tego zapewnienia powód zrezygnował z ustanowienia i ujawnienia w księdze wieczystej na swoją rzecz służebności mieszkania. W tych okolicznościach w ocenie Sądu zachowanie pozwanej polegające na wytoczeniu powództwa o eksmisję jawi się jako wysoko nieetyczne i niemoralne. Strony uzgodniły, że powód będzie uprawniony

do zamieszkiwania w lokalu dożywotnio, przy czym, jak przyznała pozwana nie ustaliły zasad, czy warunków jego zamieszkiwania w lokalu, a w szczególności, iż będzie mógł zamieszkiwać w lokalu, o ile będzie dbał o mieszkanie, czy bieżąco regulował należności z tytułu jego eksploatacji. Zatem ustna umowa między stronami przewidywała, iż powód jest uprawniony do zamieszkiwania w lokalu do chwili śmierci. W związku z tym powód miał prawo oczekiwać, iż będzie mógł w dalszym ciągu nieprzerwanie korzystać z lokalu w celach mieszkaniowych. Podobnie stwierdził w wyroku z dnia 4 kwietnia 2013 roku Sąd Apelacyjny w Lublinie (sygn. akt I Aca 719/12) który w uzasadnieniu wyroku wskazał, że sprzedaż lokalu stanowiącego własność obdarowanego nie może być uznana za rażącą niewdzięczność, w sytuacji gdy pozwany nigdy nie zapewniał, że tego mieszkania nie sprzeda i że powódka będzie w nim mieszkać, tak długo jak długo będzie chciała. A zatem jeśli strony umówiły się co do możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalu to wszelkie rozporządzenie nim, ale również pozbawianie darczyńcy możliwości zamieszkiwania w lokalu postrzegać można jako rażącą niewdzięczność. Według Sądu Apelacyjnego sytuacja, w której dziecko występuje z żądaniem eksmisji jednego z rodziców, z mieszkania stanowiącego przedmiot darowizny i jednocześnie jego dorobku nie jest zachowaniem prawidłowym, powszechnie akceptowalnym. Jednakże sam ten fakt nie może być, bez uwzględnienia całokształtu stosunków pomiędzy stronami, uznany za przejaw rażącej niewdzięczności. Tym samym samo żądanie eksmisji powoda przez pozwaną jest zachowaniem niewłaściwym, które może być uznane za usprawiedliwione, a więc uznane za takie, które nie jest rażącą niewdzięcznością, po zbadaniu dodatkowych okoliczności, które mogłyby usprawiedliwić działania pozwanej.

W ocenie Sądu zachowanie pozwanej powinno zostać negatywnie ocenione, biorąc pod uwagę sytuację finansową powoda. P. S. wiedziała, że A. S. (1) nie posiada żadnego innego lokalu, w którym może zamieszkać oraz iż nie ma pieniędzy, by inne mieszkanie kupić. Jego niskie dochody nie pozwalały nawet na wynajęcie mieszkania, a obecnie, gdy jest osobą bezrobotną wynajęcie mieszkania stało się niemożliwe. Pozwana mając świadomość, iż powód nie jest osobą majątną uzyskała wyrok nakazujący eksmisję powoda, a zatem doprowadziła do sytuacji, że powód zostanie eksmitowany na bruk z mieszkania, które stanowiło przedmiot darowizny.

Co więcej, pozwana знаła stan lokalu i wiedziała jak zachowuje się jej ojciec. Informacje o negatywnych zachowaniach ojca pochodzą jeszcze z lat przed dokonaniem darowizny. W rezultacie nie można zarzucić powodowi, że po darowaniu lokalu jego zachowanie zmieniło się na gorsze, że zaczął demolować lokal, urządzać imprezy, na które skarżyli się inni lokatorzy lub że nagle przestał mieć problemy finansowe, gdyż takie sytuacje miały miejsce przed 2010 r. Pozwana przyjmując lokal od ojca powinna była mieć świadomość, jak zachowuje się jej ojciec, jaki jest stan tego lokalu i jaka jest sytuacja finansowa ojca. W rezultacie nie może później czynić zarzutu pozwanemu, że nie dba o lokal lub że nie opłaca regularnie czynszu.

Jak wykazało postępowanie dowodowe pozwany w istocie dopuścił do zaniedbania lokalu oraz urządzał w mieszkaniu głośne imprezy podczas, których jego goście zachowywali się nieodpowiednio oraz głośno przeszkadzając sąsiadom, co w ocenie Sądu orzekającego w sprawie o eksmisję stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu. Jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy uznać należało, iż wytoczenie powództwa o eksmisję stanowi rażącą niewdzięczność obdarowanej P. S.. Jej działanie uznać należało jako skierowane przeciwko darczyńcy w szczególności w sytuacji, iż przez zawarciem umowy darowizny wyraziła zgodę i zapewniła ojca, iż będzie mógł dożywotnio mieszkać w spornym lokalu. Co więcej uznać należy, iż gdyby pozwana takiego zapewnienia nie uczyniła, powód by jej mieszkania nie darował, a przynajmniej zapewniłby sobie możliwość mieszkania w lokalu poprzez ustanowienie służebności osobistej mieszkania i ujawnienie jej w księdze wieczystej. Ponadto w ocenie Sądu zachowanie pozwanej stanowi również naruszenie przez obdarowaną obowiązków wynikających ze stosunków osobistych łączących ją z darczyńcą. Pomimo, iż strony nie łączyła bliska więź, to jednak są dla siebie najbliższą rodziną. W ostatnich latach utrzymywali ze sobą stosunki poprawne, nie dochodziło między nimi do poważniejszych konfliktów. Zatem uzyskanie wyroku eksmisyjnego i żądanie opuszczenia przez powoda lokalu w sytuacji, gdy nie ma gdzie zamieszkać powinno być uznane za działanie skierowane przeciwko niemu i szczególnie negatywnie ocenione. Pozwana mając na uwadze fakt, iż zapewniła darczyńcę o możliwości zamieszkiwania przez niego dożywotnio w mieszkaniu powinna podjąć inne środki, by zdyscyplinować powoda aby bardziej dbał o mieszkanie i nie urządzał w nim głośnych imprez, a także by regularnie

płacił za lokal. Zadłużenie wynoszące kilkaset złotych, w ocenie sądu nie stanowi powodu do eksmisji, bowiem nie świadczy o notorycznym zaniedbywaniu opłacania mieszkania, a jedynie incydentalnym nie opłacaniu czynszu.

W tok postępowania pełnomocnik pozwanej podniósł, iż odwołanie darowizny w niniejszej sprawie stanowi reakcję na wytoczenie powództwa o eksmisję. W istocie odwołanie darowizny było spowodowane wytoczeniem powództwa o eksmisję, jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy odwołanie darowizny uznać należało jako konsekwencję niedotrzymania przez pozwaną umowy, iż powód będzie mógł zamieszkiwać w darowanym jej mieszkaniu.

Podkreślić należy, iż nawet, jak wskazał pełnomocnik pozwanej, jeśli eksmisja powoda była zasadna, gdyż zaszły ku temu przesłanki, nie wpływa to automatycznie na wyrok w niniejszej sprawie. Podstawa orzeczenia eksmisji było wypowiedzenie przez pozwaną umowy użyczenia lokalu mieszkalnego, a nie złe zachowanie powoda. W toku postępowania eksmisyjnego Sąd ocenił wypowiedzenie umowy użyczenia pod kątem zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.) i doszedł do przekonania iż wypowiedzenie umowy najmu nie stanowiło naruszenia tych zasad i było w świetle zasad etycznych i moralnych dopuszczalne. Jednakże dokonanie przez Sąd w tamtym postępowaniu oceny zgodności wypowiedzenia umowy użyczenia z zasadami współżycia społecznego nie przesądza, iż zachowanie pozwanej nie było rażąco niewdzięczne wobec darczyńcy. Sąd w postępowaniu o eksmisję oceniał jedynie etyczność wypowiedzenia umowy użyczenia, nie zaś fakt, czy eksmisja powoda z mieszkania, w którym miał dożywotnio mieszkać jest przejawem rażącej niewdzięczności pozwanej. Na marginesie wskazać należy, iż w toku postępowania o eksmisję strony nie podnosiły okoliczności, iż pozwana umówiła się z powodem że będzie mógł zajmować lokal dożywotnio, co również wpływa na ocenę działania pozwanej.

Nadto pozwana podniosła w toku postępowania, iż zamierza zamieszkać wraz z rodziną i siostrą w spornym lokalu, dlatego też odwołanie darowizny było niezasadne. W chwili zawierania umowy darowizny pozwana zgadzała się na zamieszkiwanie powoda w lokalu dożywotnio, a więc liczyła się z tym, iż nie będzie mogła korzystać z całego mieszkania, a jedynie co najwyżej z 1 czy 2 pokoi. Zatem żądanie w chwili obecnej opuszczenia przez powoda mieszkania z powodu chęci zamieszkiwania w nim jest sprzeczne z ustaleniami jakich dokonała z powodem. Pozwana nie może w ocenie Sądu zatem wymagać, by powód opuścił lokal, by mogła tam swobodnie zamieszkać, skoro wyraziła zgodę na jego zamieszkiwanie w spornym mieszkaniu, nie obwarowała tej zgody szczególnymi warunkami oraz w sytuacji, gdy powód nie ma możliwości znalezienia innego mieszkania dla siebie.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał iż działanie pozwanej P. S. polegające na wytoczeniu powództwa o eksmisję stanowiło rażąco niewdzięczność wobec darczyńcy A. S. (1) i z godnie z art. 64 k.c. oraz art. 898 § 1 k.c. nalazł pozwanej złożenie oświadczenie woli o treści iż przenosi na powoda własność lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) dla którego Sąd rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w art. 98 k.p.c. statuującego odpowiedzialność za wynik postępowania. Sąd zasądził na rzecz powoda, jako strony wygrywającej kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ponieważ wartość przedmiotu sporu została określona na 40.000 zł (§6 ust. 5 przywołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Odnosząc się do zarzutu pełnomocnika pozwanej co do wysokości wartości przedmiotu sporu, to zgodnie z przepisem art. 25 § 2 k.p.c., należało uznać taki zarzut za spóźniony, bowiem pełnomocnik pozwanej mógł złożyć taki zarzut przed wdaniem się spór co do istoty sprawy. Mając na uwadze powyższy przepis rozporządzenia w związku z przepisem § 15 wyżej wskazanego rozporządzenia, w pkt III wyroku Sąd przyznał kancelarii radcy prawnego R. K. kwotę 2.400 zł powiększoną o podatek VAT tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

W pozostałym zakresie Sąd obciążył kosztami postępowania Skarb Państwa (pkt IV wyroku).