

W odpowiedzi na pozew pozwani B. K. i A. K. wnieśli o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Wyjaśnili, że w 2007 roku powódka zakupiła w miejscowości W. ziemię o powierzchni 1080 m². Dwa lata później strony podjęły rodzinną decyzję o budowie domu wielorodzinnego typu bliźniak, w którym strony (za wyjątkiem J. K.) miały zamieszkać wraz z matką powódki i pozwanej. Dom miał spełniać warunki dwurodzinnego i taki projekt przedstawiła firma (...), z którą w dniu 24 marca 2009 roku została podpisana umowa o budowę. Jednocześnie powódka zadeklarowała, że po wybudowaniu połowa domu wraz z połową ziemi zostaną przepisane na pozwaną. Na budowę domu został przez strony zaciągnięty kredyt hipoteczny. Chcąc zmniejszyć koszty kredytu pozwana wraz z mężem A. K. zdecydowali się na stan deweloperski, powódka natomiast wybrała stan „pod klucz”. Kredyt został udzielony w kwocie 724.719,88 zł, która pozwalała na realizację planowanej inwestycji. Jednocześnie strony podjęły decyzję o sprzedaży własnych mieszkań, a pieniądze uzyskane w ten sposób miały zostać przeznaczone na częściową spłatę uzyskanego kredytu. Powódka na spłatę kredytu przekazała kwotę 130.000 zł, zaś pozwana wraz z mężem kwotę 125.000 zł z uzyskanej ze sprzedaży mieszkania sumy 200.000 zł. Pozostałą kwotę pozwana z mężem przeznaczyła na budowę ogrodzenia (7.000 zł), oczyszczalni (10.000 zł), przyłącza energii i gazu (2 x 5.000 zł), kosztów wywozu gruzu (1.000 zł), a także na bieżące opłaty administracyjne, skarbowe oraz zezwolenia związane z inwestycją. W dalszej kolejności pozwani wskazali, że korzystają z części domu wybudowanej za ich pieniądze, która posiada oddzielne zasilenie w prąd, gaz, wodę, których koszt ponoszą, a jedynym wspólnym elementem jest oczyszczalnia. W części tej są zameldowani od 2011 roku w związku z zamieszkaniem i wykończeniem domu. Pozwani zaprzeczyli przy tym, aby kiedykolwiek toczyły się z powódką dyskusje na temat uiszczania przez nich czynszu na jej rzecz, od samego bowiem początku sporna część domu była budowana z przeznaczeniem dla nich. Na koniec pozwani podnieśli, że obecnie pozostają w konflikcie z powódką, która zachowuje się względem nich niestosownie.

(odpowiedź na pozew k. 56-62)

Replikując na powyższe pełnomocnik powódki podtrzymał pozew w całości. Wyjaśnił, iż początkowo pomiędzy stronami panowały dobre stosunki, które jednak z czasem uległy drastycznej zmianie. Odnośnie przeznaczenia spornej części domu wskazał, że powódka nigdy nie zamierzała budować się wspólnie z siostrą, a pomysł ten był autorstwa ich matki. Powódka po zakupie ziemi rozważała postawienie budynku jednorodzinny o powierzchni ok. 100 m² i dopiero kilka miesięcy przed rozpoczęciem budowy przedstawiono jej pomysł wspólnej budowy. Powódka nie składała również zapewnień, iż przeniesie na pozwanych własność udziału w nieruchomości, a jedyne dyskusje odnośnie własności udziału w nieruchomości dotyczyły jego odkupu przez pozwanych po cenie z aktu notarialnego w 2006 roku, z czego jednak pozwani nie skorzystali. Na koniec pełnomocnik podniósł, że o konieczności płatności czynszu powódka wspomniała w jednym z wysłanych do J. K. sms-ów, że albo płacą część kredytu w wysokości 1.700 zł, albo płacą czynsz za mieszkanie plus ogród w wysokości 2.000 zł. Ponadto systematycznie powódka co miesiąc pisała o stanie zadłużenia z tytułu kredytu.

(pismo procesowe k. 237-238v.)

Na rozprawie w dniu 15 listopada 2018 roku strony podtrzymały stanowiska w sprawie. Postanowieniem wydanym w toku rozprawy Sąd ustanowił dla pozwanej B. K. pełnomocnika z urzędu.

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 roku powódka cofnęła pozew w stosunku do pozwanego J. K. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, w następstwie czego postanowieniem z dnia 11 stycznia 2019 roku Sąd umorzył postępowanie w stosunku do w/w pozwanego.

W piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2019 roku pełnomocnik pozwanej z urzędu wniósł o oddalenie powództwa podtrzymując stanowisko i argumentację zawarte w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2019 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie wobec pozwanego A. K. (punkt 2 sentencji) wobec jego śmierci.

Na rozprawie w dniu 24 września 2019 roku pełnomocnicy stron podtrzymali stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 291-294, k. 305-306, k. 357-360, postanowienie k. 307, k. 338-339, pismo procesowe k. 312-313)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. M. (1) i pozwana B. K. są siostrami. A. K. był mężem pozwanej, natomiast J. K. jest ich synem.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 23 sierpnia 2006 roku powódka zakupiła nieruchomość oznaczoną, jako działka gruntu nr (...), o powierzchni 1080 m², położoną w miejscowości W. przy ul. (...), za cenę 52.000 zł. Kupując ziemię M. M. (1) miała w planach postawienie domu mieszkalnego. Po rozmowach ze swoją matką oraz pozwaną i jej mężem, osoby te podjęły ostatecznie wspólną decyzję o budowie na nieruchomości domu wielorodzinnego, w którym osoby te by zamieszkały. Siostry żyły wówczas w bardzo dobrych relacjach, a zamieszkiwanie w bezpośrednim sąsiedztwie miało zapewnić, iż w przyszłości będą miały w sobie wsparcie i mogły liczyć na wzajemną pomoc.

W założeniach dom miał stanowić jedną bryłę, w której jednak zostałyby wyodrębnione dwa odrębne lokale mieszkalne z osobnymi wejściami. W jednej części miała zamieszkać powódka wraz z matką, a w drugiej pozwani B. K. i A. K..

(dowód z przesłuchania powódki 00:12:04-00:38:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 15 listopada 2018 roku w zw. z 00:20:52; 00:22:38-00:38:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:37:40-00:52:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 15 listopada 2018 roku w zw. z 00:41:14; 00:41:14-00:51:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, umowa przeniesienia własności k. 246-251, okoliczności bezsporne)

W dniu 24 marca 2009 roku M. M. (2), B. K., A. K. i J. K. zawarli z (...) Sp. z o.o. w B. umowę budowy domu nr (...), na mocy której wykonawca zobowiązał się do wybudowania domu mieszkalnego typu (...) 215 o powierzchni 214,5 m² zgodnie z projektem budowlanym. Cena całkowita domu wyniosła 511.050 zł. W ramach umowy wykonawca miał wykonać dwie odrębne instalacje elektryczne, jedną kotłownię z podziałem na poszczególne mieszkania oraz dwa kominy dla kominków.

Dla swojej części domu powódka wybrała standard „pod klucz”, natomiast pozwana wraz z mężem stan deweloperski. Powierzchnia domu powódki miała wynosić 89,51 m², natomiast pozwanej i jej męża 117,54 m².

Z uwagi na koszty planowanej inwestycji powódka oraz pozwana wraz z mężem postanowili zaciągnąć na jej realizację kredyt hipoteczny. Ostatecznie do kredytu przystąpił również J. K., co pozwoliło wnioskującym uzyskać odpowiednią zdolność kredytową. W dniu 26 sierpnia 2010 roku osoby, o których mowa wyżej, zawarły z (...) Bank S.A. w W. umowę kredytu hipotecznego nr DK/KR-H./ (...) w kwocie 724.719,88 zł. Okres spłaty zobowiązania określono na 26 lat. Jednocześnie powódka ustaliła z pozwaną i jej mężem, że będą spłacać kredyt w częściach przypadających na ich udział w całkowitej powierzchni domu. W dniu 1 września 2015 roku strony umowy kredytu podpisały aneks, na mocy którego ustaliły, iż niespłacony kapitał kredytu wynosi 490.378,38 zł. Po wejściu w życie aneksu rata kredytu wyniosła 2.933,33 zł.

W czasie budowy strony nie ingerowały w wykończenie swoich części domu. W dniu 21 września 2010 roku B. K. zawarła umowę na wynajem zbiornika S. G. oraz na dostawy gazu, w dniu 6 października 2010 roku umowę kompleksową sprzedaży energii elektrycznej i świadczenie usług dystrybucji, natomiast w dniu 1 marca 2011 roku umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Wszystkie umowy, o których mowa, dotyczyły spornego lokalu usytuowanego na nieruchomości M. M. (1).

(dowód z przesłuchania powódki 00:12:04-00:38:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 15 listopada 2018 roku w zw. z 00:20:52; 00:22:38-00:38:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:37:40-00:52:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 15 listopada 2018 roku w zw. z 00:41:14 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, umowa budowy domu z załącznikami k. 63-77, aneks k. 80-82, umowa kredytu hipotecznego k. 83-95, załącznik nr 2 do aneksu k. 96-100, umowa k. 157-159, k. 160-163, k. 165-168, projekt budowlany k. 242, k. 243)

Dom został wybudowany w grudniu 2010 roku i wówczas powódka wraz z matką w nim zamieszkały. Pozwana wraz z mężem wprowadzili się w marcu 2011 roku.

W dniu 10 maja 2011 roku małżonkowie K. zostali zameldowani na pobyt stały pod adresem: W., ul. (...).

Celem zmniejszenia obciążenia kredytu hipotecznego powódka oraz pozwana z mężem postanowili sprzedać należące do nich lokale mieszkalne i uzyskane w ten sposób środki pieniężne przeznaczyć na poczet spłaty kredytu. Z tytułu sprzedaży mieszkania B. i A. K. otrzymali kwotę 200.000 zł, z której kwota 125.000 zł została przekazana na poczet spłaty kredytu hipotecznego.

(dowód z przesłuchania powódki 00:12:04-00:38:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 15 listopada 2018 roku w zw. z 00:20:52 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:41:14-00:51:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, umowa sprzedaży k. 101-112, pismo k. 114, potwierdzenie zameldowania na pobyt stały k. 179, k. 180)

Początkowo relacje między stronami układały się bardzo dobrze. Sytuacja ta uległa drastycznej zmianie w 2015 roku, kiedy to pomiędzy stronami narodził się konflikt. Powódka z pozwaną wzajemnie oskarżały się o niestosowne zachowanie względem siebie. M. M. (1) miała ponadto pretensję o to, iż pozwana nie spłaca swojej części kredytu. Brak spłaty kredytu przez pozwaną i jej męża był wynikiem ich złej sytuacji finansowej i życiowej, w jakiej się w owym czasie znaleźli. W jednej z wiadomości, przesłanej A. K. w dniu 9 listopada 2017 roku, powódka poinformowała go, że dług z tytułu niespłaconego kredytu wynosi 46.800 zł i że albo zaczną będą płacić kredyt w wysokości 1.700 zł albo czynsz za wynajem za 120 m² mieszkania + ogród w wysokości 2.000 zł miesięcznie, akcentując, iż tak jej poradził prawnik. (dowód z przesłuchania powódki 00:22:38-00:38:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:41:14-00:51:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 24 września 2019 roku, wydruk wiadomości e-mail oraz wiadomości sms k. 18-27, k. 252-289, okoliczności bezsporne)

Postanowieniami z dnia 15 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi orzekł ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku dłużników A. K. i B. K., jako osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej.

(postanowienie k. 151, k. 152, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 13 lutego 2018 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 46.200 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu przy ul. (...) w W. oraz do jego opróżnienia.

(wezwanie k. 11-11v., wyciąg z książki nadawczej k. 13)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dowodów z dokumentów, których wiarygodność nie była przez strony podważana. Sąd oparł się ponadto na dowodzie z przesłuchania powódki oraz pozwanej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne.

Rozważania w niniejszej sprawie rozpocząć należy od przypomnienia, że w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw. To zatem powódka winna w przedmiotowej sprawie wykazać, że pozwana nie ma prawa do władania sporną częścią budynku, o opróżnienie której wniosła.

W ocenie Sądu powinności, o której mowa wyżej, powódka nie zdołała sprostać. M. M. (1) wywodziła w sprawie, iż łączyła ją z pozwaną i jej mężem ustna umowa użyczenia, która następnie, wobec zaprzestania przez małżonków K. spłaty kredytu i braku uiszczania czynszu za lokal, została przez nią wypowiedziana. Twierdzenia te nie tylko są jednak bardzo ogólnikowe, ale ponadto nie zostały poparte żadnymi dowodami. Powódka nie przytacza żadnych okoliczności, w jakich rzekoma umowa użyczenia miała zostać zawarta, nie wiadomo w obecności jakich osób i między kim miało dojść do jej zawarcia, jak również, jaka była jej treść. Pamiętać należy, że umowa ta miała dotyczyć części domu wybudowanej ze środków pozwanej i jej męża wnoszonych w formie rat kredytu, a skoro tak, to w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego zasadną jawi się konstatacja, iż strony winny ustalić relewantne postanowienia umowy użyczenia, w szczególności okres jej obowiązywania. W świetle powyższego zastanawiać musi, dlaczego powódka nie potrafi przytoczyć choćby jednego ustalenia, jakie zostało poczynione na gruncie umowy, odnośnie której twierdzi, iż została zawarta. Godzi się w tym miejscu przypomnieć, że pozwana zaprzeczała, aby umowa, o której mowa wyżej, w rzeczywistości istniała. Zdaniem Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego wyrażone przez B. K. stanowisko zasługuje na podzielenie. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, iż budowa domu była wspólną decyzją siostr i męża pozwanej, do czego nakłaniała ich matka powódki i pozwanej. W owym czasie osoby te pozostawały ze sobą w bardzo dobrych relacjach, a zamieszkiwanie na jednej nieruchomości dawało gwarancję tego, że będą mogły liczyć na swoją pomoc i wsparcie w przyszłości. Jednocześnie, wobec kosztów planowanej inwestycji, konieczne było zaciągnięcie na jej realizację kredytu hipotecznego, do którego, obok powódki oraz małżonków K., przystąpił także J. K.. Kredyt ten opiewał na niebagatelną kwotę 724.719,88 zł, przy czym kwota 650.000 zł została przeznaczona na budowę domu systemem gospodarczym. Kredytobiorcy uzgodnili przy tym między sobą, że zobowiązanie będzie spłacane z jednej strony przez powódkę, z drugiej zaś przez pozwaną i jej męża, przy czym kwota raty przypadająca na M. M. (1) była niższa wobec faktu, iż budowany dla niej lokal miał mniejszą powierzchnię. W ocenie Sądu już sam fakt zaciągnięcia przez rodzinę K. kredytu na budowę spornego domu deprecjonuje twierdzenia powódki, jakoby łączyła ją ze stroną przeciwną umowa użyczenia. Dla wersji forsowanej przez powódkę mielibyśmy bowiem do czynienia z sytuacją, w której rodzina K. finansuje połowę domu wznoszonego na nieruchomości powódki (przy czym z tytułu zakupu ziemi powódka poniosła wydatek w wysokości 52.000 zł, który nie stanowił nawet 10% kosztów planowanej budowy), a jednocześnie pomimo poniesienia z tego tytułu znacznych wydatków, które w ujęciu łącznym z dużym prawdopodobieństwem przekroczyłyby wartość kwoty kredytu (poza kapitałem kredytu do spłaty pozostawały także odsetki, których wartość na datę umowy wynosiła 8,47% w skali roku, przy czym sama marża banku wyrażała się wartością 4,61%), nie miałyby nic w zamian, bowiem zarówno nieruchomość gruntowa, jak i dom na niej posadowiony, stanowiłyby z

prawnego punktu widzenia własność powódki. Co więcej, w związku z budową i zaciągniętym kredytem pozwana wraz z mężem sprzedali własne mieszkanie, a więc jedyną nieruchomość, którą posiadali. Przyjęcie, jak czyni to powódka, że wszystkie opisane działania osoby te podjęły wyłącznie po to, aby na mocy umowy użyczenia zajmować sporny lokal nie znajduje żadnych racjonalnych podstaw. Pamiętać należy, że na datę podejmowania przez strony decyzji o budowie domu i zaciągnięciu kredytu hipotecznego, nie przewidywały one, iż w przyszłości którykolwiek z kredytobiorców może zaprzestać spłaty zobowiązania. Powódka w rozmowach z pozwaną powoływała się na fakt zapewnienia ją przez siostrę, że posiada ona środki pozwalające na spłatę kredytu, co wywołało u powódki przekonanie, iż ze spłatą nie będzie problemów. Oczywiście jest przy tym, że kwestie dotyczące tego, do kogo będzie należeć drugi z domów, kto i na jakich zasadach będzie w nim zamieszkiwał, należy rozstrzygać na datę podejmowania decyzji, o których mowa wyżej. Okoliczność, że w późniejszym czasie relacje między stronami uległy zmianie, a pozwana wraz z mężem zaprzestali regulowania swoich zobowiązań względem banku są w konsekwencji całkowicie irrelewantne. Skoro tak, to w świetle zasad wiedzy życiowej za w pełni przekonujące uznać należy, że siostry ustaliły, iż po wybudowaniu domu, druga jego część przypadnie pozwanej i jej rodzinie. To B. K. miała sfinansować budowę tej części, co więcej z depozycji powódki wprost wynika, że nie ingerowała ona w ten proces budowy. To pozwana z rodziną zdecydowała o powierzchni spornej części budynku, rozkładzie poszczególnych pomieszczeń, deweloperskim stanie wykończenia, czy też o samym sposobie wykończenia. B. K. we własnym imieniu podpisała także umowę na dostawę gazu, energii, zasilania w wodę. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że pozwana względem budowanego dla niej lokalu zachowywała się jak właściciel, czemu powódka w żaden sposób się nie sprzeciwiała. Jednocześnie powódka przez pierwsze lata nie przejawiała jakichkolwiek zachowań, które można by postrzegać w tożsamy sposób. Dopiero, gdy rodzina K. zaprzestała spłaty rat kredytu M. M. (1) zażądała albo partycypowania w spłacie kredytu albo uiszczania czynszu za lokal, co jednak miało miejsce dopiero w listopadzie 2017 roku. Nie może przy tym ująć uwadze, że propozycja ta nie była autorstwa powódki, a jej prawnika. Wcześniej powódka wyłącznie wzywała pozwaną/jej męża do partycypowania w spłacie banku, co jednak czyniła, jako współkredytobiorca. W ocenie Sądu postawę powódki względem siostry oraz zajmowanego przez nią lokalu doskonale ilustruje przesłana przez nią do pozwanej w dniu 9 czerwca 2016 roku wiadomość e-mail, w treści której powódka napisała „ (...) nie licz na to, że nawet jak uda Ci się sprzedać swoją część domu (...)”, dając tym samym wyraz temu, że nie traktowała spornej części budynku w kategoriach swojej własności. Można przytoczyć także wiadomość z dnia 27 kwietnia 2016 roku, w której powódka wskazuje m.in., że pozwana nie może spłacić swojej części, ponieważ należy ona do banku (nie zaś do powódki), czy też, że w przypadku wyprowadzki pozwanej nie miałyby jej z czego spłacić, gdyby jednak udało jej się wynająć sporną część, to uzyskany w ten sposób czynsz przelewałaby na jej rachunek. Nie budzi wątpliwości, iż gdyby powódka pozostawałaby w przekonaniu, że łączy ją z pozwaną umowa użyczenia treść pisanych przez nią wiadomości byłaby zgoła odmienna. W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że strony postanowiły wspólnie, iż każdy buduje dom dla siebie, który to dom będzie traktować jak swój własny (za wyjątkiem oczyszczalni, która była wspólna), a jedyną sporną kwestią można upatrywać co najwyżej w uzgodnieniach dotyczących przepisania połowy ziemi na pozwaną, tj. czy miało się to odbyć odpłatnie, czy też nieodpłatnie. W tym ostatnim zakresie symptomatyczna jest jednak wypowiedź powódki, która w odniesieniu do sytuacji, w której dowiedziała się, iż pozwana musi zapłacić podatek od sprzedaży nieruchomości zeznała „gdybym wiedziała o tym wcześniej to zrobiłabym jej darowiznę tej ziemi, ale to wtedy bym tak zrobiła” (k. 359 skróconego protokołu rozprawy). Na koniec przytoczyć należy fragment wiadomości e-mail z k. 26, w którym M. M. (1) oświadczyła „Dom miał być rodzinny, który po naszej śmierci miał dostać Twój syn”. Przytoczone zeznania oraz treść wiadomości e-mail dobitnie pokazują, że na tamten czas strony nie łączyła żadna umowa użyczenia. Zebrany w sprawie materiał dowodowy uprawnia wyłącznie do przyjęcia, iż strony zawarły nienazwaną umowę, na mocy której pozwana wraz z rodziną uprawniona była do wybudowania na nieruchomości powódki budynku mieszkalnego, a następnie do zamieszkania w nim, które to prawo nie zostało w żaden sposób ograniczone, w szczególności nie zostało przyznane na określony czas, a po stronie powódki nie zastrzeżono możliwości jego wypowiedzenia.

W świetle powyższych rozważań jedynie na marginesie zauważenia wymaga, że gdyby hipotetycznie założyć, że strony łączyła jednak umowa użyczenia, to uwzględniając przedstawione w sprawie realia należałoby uznać, iż umowa ta musiałaby zostać zawarta na czas oznaczony, tj. do momentu śmierci pozwanej i jej męża. Tylko bowiem w takim przypadku osoby te miałyby zapewnione lokum, w którym mogłyby przebywać. Skoro tak, to umowa użyczenia

mogłaby zostać zakończona wyłącznie w przypadkach przewidzianych art. 716 k.c., które w sprawie nie zostały udowodnione (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). O czym była mowa, powódka nie wykazała, jakie były postanowienia umowy użyczenia, co uniemożliwia ustalenie, czy strona przeciwna używała rzeczy w sposób sprzeczny z umową, niespornie nieruchomości nie była używana sprzecznie z właściwościami lub jej przeznaczeniem, nie została powierzona innej osobie (w odniesieniu do J. K. można wyłącznie przyjąć, iż okresowo w niej przebywał), brak jest także dowodów na to, że nieruchomości stała się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy. Implikacją powyższego musiałoby być uznanie, że umowa użyczenia trwa nadal, ergo M. M. (1) nie może żądać eksmisji pozwanej, albowiem po jej stronie nadal istnieje prawo do władania sporną częścią nieruchomości.

Wskazać wreszcie należy, że dokonując powyższych ustaleń Sąd dostrzega zarówno fakt, iż powódka jest właścicielką nieruchomości gruntowej, na której wzniesiono sporną część budynku, jak też, że spona samodzielnie kredyt, który zaciągnęła wraz ze stroną przeciwną. Niemniej jednak sama okoliczność, iż pozwana wraz z mężem i synem tego zobowiązania nie spłacała i nadal nie spłaca, nie może prowadzić do pozbawienia jej prawa do zamieszkiwania w lokalu, o którego opróżnienie powódka wnosi. Pozwana wraz z synem solidarnie z powódką odpowiadają za zaciągnięte zobowiązanie względem banku i powódka spłacając to zadłużenie posiada względem dłużników solidarnych uprawnienie wynikające z art. 376 k.p.c. Na wypadek zaś ewentualnej niewypłacalności pozwanej, pamiętać należy, że w myśl § 2 przywołanego przepisu, część przypadająca na dłużnika niewypłacalnego rozkłada się między współdłużników.

W ocenie Sądu nawet jednak gdyby nie podzielić przedstawionej wyżej argumentacji i uznać, że po stronie powódki istnieje skuteczne prawo do żądania opróżnienia lokalu przez pozwaną, żądanie to, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), winno podlegać oddaleniu. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z tymi kryteriami jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. Norma zawarta w tym przepisie ma charakter wyjątkowy i może być stosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności, w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (por. m.in. wyrok SN z dnia 17 października 1969 roku, III CRN 310/69, OSNCP 1970/6/115) oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziło do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Jak podnosi się w judykaturze, treść art. 5 k.c. oznacza odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (por. m.in. wyrok SN z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 308/00, LEX nr 52468; wyrok SN z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 871/00, LEX nr 52659). W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się ponadto moralny wymiar zasad współżycia społecznego, podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie. Na treść zasad współżycia społecznego składają się przy tym akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. m.in. wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 roku, I CKN 459/97, LEX nr 78424). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy powtórzyć należy, że pozwana zamieszkuje w spornym lokalu od momentu jego wybudowania. Na wybudowanie tego lokalu pozwana wraz z rodziną zaciągnęła kredyt, który przez kilka lat spłacała, a zaniechanie spłat w okresie późniejszym wynikało z sytuacji życiowej i finansowej, w której się znalazła, która to sytuacja była w dużym stopniu pochodną problemów zdrowotnych A. K., który zachorował na śmiertelną chorobę. B. K. wraz z mężem sprzedali również należące do nich mieszkanie, przeznaczając większą część z uzyskanych w ten sposób środków na spłatę zaciągniętego kredytu hipotecznego. Jednocześnie mieszkanie to było jedyną nieruchomością, którą osoby te posiadały. O czym była już mowa, nawet jeśli przyjąć, iż strony łączyła umowa użyczenia, to brak jest jakichkolwiek dowodów na to, że mogła ona przestać obowiązywać za życia pozwanej i jej męża, a powódka zastrzegła po swojej stronie możliwość jej wypowiedzenia. Przez pierwsze lata strony zgodnie zamieszkiwały w budynku wniesionym na nieruchomości powódki, żyjąc ze sobą w dobrych, rodzinnych relacjach. Przez cały ten czas powódka nie przejawiała choćby najmniejszych uprawnień właścicielskich względem spornego lokalu, w przeciwieństwie do strony przeciwnej, która swoim zachowaniem dawała wyraz temu, iż traktuje ten lokal, jako swoją własność. Dopiero, gdy pozwana wraz

z mężem zaprzestali spłaty kredytu, co jednak było przynajmniej w części związane z sytuacją, na powstanie której nie mieli wpływu, relacje między stronami uległy drastycznemu pogorszeniu. Podkreślenia wymaga jednak, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje tak naprawdę podstaw do wniosku, która ze stron zainicjowała przedmiotowy konflikt. Z przedłożonych przez powódkę wydruków z wiadomości e-mail i sms wynika, że strony wzajemnie obwiniają się o doprowadzenie do sytuacji, w której obecnie się znajdują. Zapewne zachowanie pozwanej względem powódki nie zawsze było właściwe, to jednak za taki stan rzeczy ponoszą winę obie strony. W ocenie Sądu wobec relacji, jakie panują między stronami, genezy ich konfliktu oraz jego przebiegu, wreszcie wobec okoliczności, w jakich doszło do wybudowania domu, faktu wspólnego zaciągnięcia na tę budowę przez powódkę oraz rodzinę K. kredytu, który początkowo był przez te osoby spłacany, a nawet nadpłacany ze środków, jakie pozwana wraz z mężem pozyskali ze sprzedaży swojego mieszkania, Sąd doszedł do przekonania, że uwzględnienie żądania powódki byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości, godzące w zasady uczciwości obowiązującej nie tylko w stosunkach cywilnoprawnych, ale również międzyludzkich oraz reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych.

Mając na uwadze całość przeprowadzonych wyżej rozważań Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 102 k.p.c., odstępując od obciążenia powódki kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną. Jednocześnie Sąd przyznał i nakazał wypłacić na rzecz adwokata A. S. kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.