

Sygn. akt I C 756/21 upr.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26.11.2021 r.

W pozwie wniesionym do tut. Sądu w dniu 21.07.2021 r., powód K. M., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, domagał się zasądzenia od pozwanej M. M. kwoty 2.014,27 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.05.2021 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych (k. 3-5).

W uzasadnieniu wskazano, że powód w 2013 r. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...) w N., jednocześnie ustanawiając na nim nieodpłatne, dożywotnie prawo użytkownika tego lokalu na rzecz swojej matki M. M.. Pozwana mylnie twierdzi, że nie musi opłacać żadnych rachunków związanych z bieżącym użytkowaniem lokalu. Dopiero w maju i w czerwcu 2021 r. uiściła ona opłaty do spółdzielni. Niniejszym pozwem powód domaga się natomiast zapłaty czynszu za miesiące od stycznia do kwietnia 2021 r. w łącznej wysokości 2.014,27 zł.

Powód wskazał, że w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w skład czynszu wchodzi również opłaty eksploatacyjne (m.in. CO, woda, śmieci). Nadmieniał, że w lokalu tym, bez jego zgody, zamieszkuje P. B., partner pozwanej, co generuje dodatkowe koszty związane z opłatami za media i czynsz.

Pozwana M. M., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w piśmie z dnia 12.08.2021 r., stanowiącym odpowiedź na pozew, domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych (k. 82-86).

W uzasadnieniu podała, że u podstaw ustanowienia przysługującego jej prawa dożywocia leżą okoliczności związane z przekazaniem w dniu 02.10.2013 r. przez pozwaną na rzecz powoda (jej syna) kwoty 120.000 zł, stanowiącej jedyne oszczędności pozwanej, pochodzące ze sprzedaży należącego do niej domu. Początkowo pozwana umówiła się z powodem, że za kwotę tą nabędzie on na jej rzecz lokal, w którym będzie ona mieszkać, a w zamian za opiekę, po jej śmierci, powód odziedziczy mieszkanie. Wbrew ustaleniom, powód pod pretekstem sfinalizowania zakupu mieszkania i dołożenia swoich oszczędności do potrzebnej kwoty, doprowadził do przelania środków z rachunku bankowego pozwanej na jego osobisty rachunek, podając jako podstawę przysporzenia – darowiznę. Pozwana z uwagi na swój wiek i brak rozeznania w sprawach prawnych, przystała ostatecznie na to, żeby u notariusza, jako kupujących, wpisać powoda i jego żonę. Po dokonanej transakcji pozwana wprowadziła się do przedmiotowego lokalu, umawiając się z powodem, że on będzie płacił czynsz do Spółdzielni, a ona będzie uiszczała należności za media. Na ten cel przekazywała synowi w gotówce miesięcznie kwotę 500 zł od 2013 r. Nie wymagała pokwitowań, z uwagi na to, że powód jest jej synem i działała w zaufaniu do niego. W ostatnim czasie między stronami nastąpiło istotne pogorszenie relacji rodzinnych, powód zaczął kierować w stosunku do pozwanej różnego rodzaju bezpodstawne oskarżenia i uprzykrzać jej zamieszkiwanie w należącym do niego mieszkaniu, by zmusić ją do jego opuszczenia. Powód bez uzgodnienia z pozwaną, wchodzi do mieszkania, przegląda jej rzeczy osobiste i dokumenty, w tym korespondencję (czego nie ukrywa w rozmowach z pozwaną i innymi osobami). Powód zabrania pozwanej wpuszczania do mieszkania jej znajomych, informując o skierowaniu również przeciwko nim roszczeń majątkowych. Pozwana wskazała, że nie zgadza się z kalkulacją powoda, odnośnie rzekomo występujących zaległości płatniczych po jej stronie. Poza przywołanym faktem przekazywania powodowi środków na pokrycie należności za czynsz i media, w jej ocenie zachowanie powoda jest niegodziwe i nieuczciwe i jako takie – sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (m.in. z uwagi na to, że to powódka pokryła 83% kosztu zakupu przedmiotowego lokalu).

Pismem z dnia 08.10.2021 r., złożonym na rozprawie w dniu 12.10.2021 r., powód rozszerzył żądanie pozwu o dodatkową kwotę 1.678,63 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w następujący sposób: od kwoty 516,12 zł od dnia 31.08.2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 512,46 zł od dnia 11.09.2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 512,46 zł od dnia 12.10.2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 75,59 zł od dnia 12.10.2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 62 zł od

dnia 12.10.2021 r. do dnia zapłaty, tytułem należności czynszowych za miesiące lipiec, sierpień, wrzesień 2021 r. (k. 101-103).

W odpowiedzi na powyższe, pozwana wniosła o oddalenie powództwa również w rozszerzonej części.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

M. M. jest matką powoda. Wraz z drugim synem R. M. była współwłaścicielem po 1/2 części nieruchomości położonej w P.. Nieruchomość ta została sprzedana, a środki pochodzące ze sprzedaży udziału M. M. (120.000 zł) chciała przeznaczyć na zakup mieszkania. Po sprzedaży domu pozwana nie miała żadnej nieruchomości, na której mogłaby zamieszkać.

W znalezieniu mieszkania pomagał pozwanej syn K. M., który miał je odziedziczyć po śmierci matki. M. M. chciała kupić małe mieszkanie, jednak jej syn znalazł większe, trzypokojowe przy ul. (...), które kosztowało 145.000 zł. Syn zadeklarował, że dołoży swoje oszczędności i kupi większe mieszkanie. Poprosił matkę, by przelała na jego rzecz posiadanie środki ze sprzedaży domu w P., by mógł załatwić wszystkie formalności związane z zakupem lokalu. M. M. w dniu 02.10.2013 r. dokonała przelewu środków w kwocie 120.000 zł na rzecz K. M., w tytule przelewu wskazując „darowizna”, zgodnie z poleceniem syna. Przedmiotowa czynność (darowizna) została zgłoszona w Urzędzie Skarbowym.

Aktem notarialnym z dnia 08.10.2013 r., Rep. A. nr (...), K. M. kupił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w N. przy ul. (...), za kwotę 145.000 zł, wskazując, że środki te pochodzą z jego majątku osobistego. Jednocześnie powód ustanowił na nabytym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania całego tego prawa, polegające na prawie do mieszkania w tym lokalu mieszkalnym na rzecz M. M..

Pozwana w dniu 09.10.2013 r. zameldowana została na pobyt stały w przedmiotowym mieszkaniu, a po remoncie wykonanym przez syna K. (na który środki pochodziły m.in. z zaciągniętej przez niego pożyczki), zamieszkała w nim (co miało miejsce w grudniu 2013 r.). Umówili się wówczas z synem, że ona będzie płaciła za media, a K. M. za czynsz i inne opłaty związane z mieszkaniem.

Przez lata między powodem i pozwaną panowała zgoda. M. M. aż do grudnia 2020 roku przekazywała na rzecz syna w gotówce kwotę 500 zł miesięcznie, tytułem zapłaty za media, jednak nie brała od niego żadnych pokwitowań, nie żądała też rozliczeń, gdyż ufała, że syn jej nie oszuka.

W 2019 r. pozwana poznała P. B., z którym od tego momentu spędza dużo czasu. Czasami pozwana jedzie na kilka dni do domu P. B., które położone jest w T., a czasami on przyjeżdża na kilka dni do pozwanej do N.. Relacja ta nie spodobała się synowi pozwanej K. M., który popadł w konflikt z P. B., wzywając go m.in. do zaprzestania bezumownego korzystania z lokalu położonego przy ul. (...).

P. B. uświadomił pozwanej, że płaci zbyt wysokie rachunki jak na to, że umówiła się z synem, że będzie płacić za same media. W pewnym momencie, po odszukaniu dokumentów, M. M. zdała sobie sprawę, że przedmiotowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest własnością jej syna, a ona ma jedynie prawo dożywotniego zamieszkiwania w nim. Od tego momentu przestała przekazywać synowi 500 zł miesięcznie za media.

Dowód: potwierdzenie przelewu – k. 89, k. 107, zgłoszenie – k. 121-122, akt notarialny Rep. A. nr (...) – k. 15-19, potwierdzenie zameldowania na pobyt stały – k. 105, zaświadczenie – k. 120, częściowo zeznania powoda K. M. – nagranie z dnia 12.10.2021 r. 00:07:00 i k. 143/2, zeznania pozwanej M. M. – nagranie z dnia 12.10.2021 r. 00:54:15 i k. 144/2, zeznania świadka R. M. – nagranie z dnia 12.10.2021 r. 01:23:32 i k. 145/2, zeznania świadka M. S. – nagranie z dnia 12.10.2021 r. 01:42:58 i k. 146, zeznania świadka P. B. – nagranie z dnia 12.10.2021 r. 01:59:53 i k. 146/2

W skład czynszu płatnego do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wchodzi poza opłatą eksploatacyjną i funduszem remontowym także media jak woda i centralne ogrzewanie (oprócz prądu i gazu). Dla przykładu czynsz za miesiąc

październik 2018 roku wyniósł 411,32 złote z czego opłata eksploatacyjna wyniosła 125,51 złotych, fundusz remontowy 48,27 złotych tj. opłaty stałe w kwocie 173,78 złotych. Opłaty za media wliczone w czynsz wyniosły za CO 111,63 złote, śmieci 13 zł, woda łącznie ciepła i zimna – 106,88 zł. Łącznie w czynszu zawarte media wyniosły **231,51 zł**.

W okresie:

- a) od stycznia 2018 r. do marca 2018 r. czynsz wynosił 360,38 zł miesięcznie,
- b) od kwietnia 2018r. do czerwca 2018r. czynsz wynosił 321,14zł miesięcznie,
- c) od lipca 2018 r. do września 2018 r. czynsz wynosił 287,74 zł miesięcznie,
- d) od października do grudnia 2018 r. czynsz wynosił 411,32 zł miesięcznie,
- e) od stycznia do marca 2019 r. czynsz wynosił 343,61 zł miesięcznie,
- f) od kwietnia do czerwca 2019 r. czynsz wynosił 351,84 zł miesięcznie,
- g) w lipcu czynsz wyniósł 370 zł, natomiast w sierpniu i wrześniu 2019 r. po 369,80 zł miesięcznie
- h) w październiku 2019 r. czynsz wyniósł 451,10 zł, natomiast w listopadzie i grudniu 2019 r. po 447,07 zł miesięcznie
- i) w styczniu 2020 r. czynsz wyniósł 441,34 zł, natomiast w lutym i marcu 2020 r. po 451,40 zł miesięcznie
- j) od kwietnia do czerwca 2020 r. czynsz wyniósł po 593,89 zł miesięcznie,
- k) w październiku 2020 r. czynsz wyniósł 346,33 zł, natomiast w listopadzie i grudniu 2020 r. – 340,33 zł
- l) od stycznia do marca 2021 r. opłata za czynsz wyniosła 505,36 zł miesięcznie, w kwietniu 2021 r. - 498,19 zł, a w maju i czerwcu po 497,03 zł miesięcznie,
- m) w lipcu 2021 r. czynsz wyniósł 516,12 zł, natomiast od sierpnia do października po 512,46 zł miesięcznie.

Opłata za prąd za kwiecień 2018 r. wyniosła 28,01 zł, natomiast w okresie od maja do sierpnia 2018 r. po 38,34 zł miesięcznie. Opłata za listopad 2018 r. wyniosła 32,90 zł, natomiast za okres od grudnia 2018 do lutego 2019 – po 35,14 zł miesięcznie. Opłata z tego tytułu za kwiecień 2019 r. wyniosła 25,06 zł, natomiast od maja do sierpnia 2019 r. – 30,26 zł. W kwietniu 2020 r. do zapłaty z tego tytułu była kwota 73,40 zł, natomiast w okresie od maja do sierpnia 2020 r. opłata ta wyniosła łącznie 153,08 zł. Za październik 2020 r. do zapłaty była kwota 20,86 zł, natomiast od listopada 2020 do lutego 2021 r. – po 38,87 zł miesięcznie. W kwietniu 2021 r. była to kwota 29,52 zł, od maja do sierpnia była to kwota 35,84 zł. W październiku 2021 r. opłata ta wyniosła 75,59 zł, natomiast od listopada 2021 r. po 39,15 zł miesięcznie.

Opłata za gaz za cały 2018 r. dla przedmiotowego mieszkania wyniosła łącznie 233,75 zł. Opłata z tego tytułu za okres od lutego do listopada 2020 r. wyniosła 232,61 zł. W 2021 r. opłaty za gaz wyniosły: w lutym 60,01 zł, w marcu 32,39 zł, w maju 34,21 zł, w lipcu 34,21 zł, we wrześniu 34,29 zł, w listopadzie 34,21 zł

Podatek od przedmiotowej nieruchomości za rok 2019 wyniósł 52,35 zł, za rok 2020 – 62 zł.

Od grudnia 2019 r. do czynszu zaczęto na wniosek powoda wliczać dodatkowe środki tytułem dzierżawy miejsca postojowego. W grudniu 2019 r. ta opłata wyniosła 73,80 zł, a od stycznia 2020 r. 60 zł miesięcznie.

Media średnio miesięcznie w okresie 2018 -2019 roku wynosiły około 230 złotych (woda i Co), 19,50 zł za gaz i około 30 zł za prąd. Łącznie koszty, które winny obciążać powódkę nie przekraczały 300 złotych.

Za 2021 roku pozwana zapłaciła za prąd do miesiąca września 2021 roku.

Dowód: rozliczenie – k. 20, 23, 25, 27, 37, 40-41, 43, 46, 49-50, 52, 54-55, 68, 71, 75, 117, 156, potwierdzenie wpłat – k. 22, 24, 26, 28, 39, 42, 45, 48, 51, 53, 73-74, 108, 109, 113, 155, potwierdzenie zapłaty za prąd i informacje dotyczące wysokości tych opłat – k. 29-30, 35, 56-59, 104, 153, nakaz płatniczy za 2019 r. – k. 61, potwierdzenie zapłaty – k. 62, k. 106, potwierdzenie zapłaty za gaz – k. 31-34, 63, 152 i rozliczenia z tego tytułu – k. 64-67, 151, informacja o zmianie opłat wraz z potwierdzeniem zapłaty – k. 36

Pismem z dnia 12.04.2021 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.510,08 zł, tytułem opłat związanych z użytkowaniem mieszkania położonego w N. przy ul. (...) w okresie od stycznia do marca 2021 r.

Pismem z dnia 05.05.2021 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 1.948,27 zł, tytułem użytkowania przez nią lokalu przy ul. (...) za miesiące od stycznia do kwietnia 2021 r., w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Jednocześnie wezwano pozwaną do uregulowania zaległości za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. w kwocie 15.672,72 zł oraz do zaprzestania udostępniania mieszkania osobom trzecim.

Tego samego dnia powód skierował pismo do P. B., w którym wezwał go do zaprzestania naruszeń w postaci bezumownego korzystania z mieszkania. Wcześniej, 12.04.2021 r. powód wezwał P. B. do opuszczenia lokalu położonego w N. przy ul. (...).

Pismem z dnia 24.08.2021 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 516,12 zł, tytułem czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu położonego w N. przy ul. (...), za miesiąc lipiec.

Pismem z dnia 06.09.2021 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 512,46 zł, tytułem czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu położonego w N. przy ul. (...), za miesiąc sierpień.

Dowód: pismo z dnia 12.04.2021 r. – k. 11, potwierdzenie nadania i odbioru – k. 12-14, przesądowe wezwanie do zapłaty – k. 9-10, pismo z 05.05.2021 r. skierowane do P. B. – k. 90, pismo z 12.04.2021 r. skierowane do P. B. – k. 91, wezwanie do zapłaty z dnia 24.08.2021 r. – k. 111, potwierdzenie nadania – k. 110, wezwanie do zapłaty z dnia 06.09.2021 r. – k. 115, potwierdzenie nadania – k. 114

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których treść i forma nie były kwestionowane przez strony w żadnym zakresie oraz na podstawie zeznań powoda, pozwanej i świadków R. M., P. B. oraz M. S..

Za wiarygodne, spójne i pełne Sąd uznał zeznania świadków R. M., P. B. i M. S., gdyż korelowały ze sobą wzajemnie i dawały jednolity obraz sytuacji. Wynikało z nich, że powód umówił się z pozwaną, że ona będzie płaciła za media, a on za czynsz. Świadczenie wskazywali też, że do roku 2020 pozwana przekazywała synowi w gotówce z tego tytułu kwotę 500 zł miesięcznie, która to kwota w ocenie świadków była zawyżona. Podnieśli też, że pozwana myślała, że mieszkanie jest jej własnością, a dopiero kiedy uświadomiła sobie że jest inaczej, przestała płacić synowi. Podsumowując, zeznania świadków Sąd uznał za szczere i logiczne i dlatego dał im wiarę w całości.

Z zeznaniami świadków spójne były zeznania pozwanej M. M., która zeznała, że przez 6 lat przekazywała synowi K. 500 zł miesięcznie na media. Wskazała, że umówiła się z synem, że ona będzie płaciła za media, a on za czynsz. Podniosła, że przez lata myślała, że mieszkanie jest jej własnością, a syn K. otrzyma je po jej śmierci, tak jak się z nim umówiła. Zeznania pozwanej Sąd ocenił jako szczere i logiczne i jako takim dał im wiarę w całości.

Powód K. M. na początku swoich zeznań wskazał, że za to iż matka przekazała mu darowiznę 120.000 zł, on postanowił płacić za nią czynsz. Wskazał, że przez wiele lat to on uiszczal wszystkie opłaty, a dopiero odkąd jego mama zaczęła się spotykać z P. B. i opłaty wzrosły, on zaczął się domagać od matki zapłaty czynszu. Wskazał, że na przestrzeni tych wszystkich lat matka zaplaciła na jego rzecz może 9-10 razy po 500 zł. Zeznaniami w tym zakresie Sąd nie mógł dać wiary, gdyż zupełnie inne okoliczności wynikały z wiarygodnych zeznań świadków oraz samej pozwanej. Wszystkie te osoby (łącznie z drugim synem pozwanej – R.) wskazały, że pozwana stale i systematycznie uiszczala na rzecz syna K. miesięcznie kwotę 500 zł, tytułem opłat za media. Kwotę tą zawsze miała odłożoną i przekazywała ją na rzecz syna K..

Fakt, iż pozwana nie posiada żadnych pokwitowań na przekazywane pieniądze nie pozbawia jej możliwości wykazania tych okoliczności zeznaniami świadków. Jest to tym bardziej wiarygodne, że pozwana jest matką powoda, przez wiele lat stosunki między nimi układały się bardzo dobrze, a w sytuacjach rodzinnych trudno domagać się od najbliższego członka rodziny potwierdzeń przekazywania pieniędzy na konkretny cel. Mając powyższe na uwadze, Sąd zeznania powoda w tym zakresie uznał za odosobnione i nie dał im wiary. Podobnie jak zeznaniom w zakresie świadomości pozwanej, odnośnie tego, że przedmiotowe mieszkanie zostanie zakupione na rzecz powoda z prawem dożywotniego mieszkania w nim pozwanej. Zarówno drugi syn pozwanej – R. jak i M. S. zeznali, że pozwana przez cały czas myślała, że mieszkanie jest jej własnością. O fakcie tym świadczy również reakcja pozwanej, która po tym jak dowiedziała się, że mieszkanie to nie jest jej własnością, przestała płacić na rzecz syna po 500 zł miesięcznie, stwierdzając że skoro mieszkanie jest własnością syna, to niech za nie płaci. Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że pozwana pomimo że była obecna u notariusza, nie zdawała sobie do końca sprawy, że zakupione spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie będzie jej własnością, tylko jej syna. Okoliczność na nie ma większego znaczenia w niniejszej sprawie, aczkolwiek jest istotna dla zrelacjonowania stosunków panujących między stronami oraz ukazania źródła konfliktu powstałego między nimi. W pozostałym zakresie Sąd uwzględnił zeznania powoda, gdyż korelowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy.

Niewiarygodne były w ocenie Sądu i te zeznania powoda, kiedy twierdził, że mama dała mu darowiznę w kwocie 120.000 złotych i to powód zdecydował, że za te pieniądze kupi mieszkanie, żeby zapewnić matce godne warunki życia. W rzeczywistości trudno uznać, iż osoba niemająca gdzie mieszkać, posiadająca jedyny majątek w postaci 120.000 złotych ze sprzedaży udziału w domu i z niską emeryturą, decyduje się bezwarunkowo przekazać ostatnie oszczędności na rzecz jednego z synów. Byłoby to działanie nieracjonalne, nielogiczne. Po sprzedaży domu w P. pozwana pozostawała bez jakiegokolwiek mieszkania zatem naturalnym jej zachowaniem był zakup mieszkania dla siebie celem zapewnienia sobie jakiegokolwiek mieszkania. Co więcej jak wskazała pozwana, to powód wybierał mieszkanie pod własne potrzeby, a nie pod potrzeby matki, która wyraźnie wskazywała, że wystarczy jej jeden pokój z kuchnią, gdyż miała mieszkać w tym mieszkaniu sama. Wszak opłaty czynszowe jak fundusz remontowy, opłata eksploatacyjna czy wydatki na ogrzewanie wprost zależą od wielkości mieszkania. Pozwana dążyła do minimalizacji tych kosztów. Pomimo tego powód zdecydował o zakupie mieszkania trzypokojowego o pow. 60 m². Pieniądze w kwocie 120.000 złotych zostały przelane powodowi celem zakupu mieszkania dla matki, a nie jak twierdził powód jako darowizna bez żadnych zobowiązań.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód K. M. domagał się od pozwanej M. M., będącej jego matką, zapłaty kwoty 3.692,90 zł, tytułem czynszu za korzystanie z mieszkania położonego w N. przy ul. (...), za miesiące styczeń, luty, marzec, kwiecień, lipiec, sierpień, wrzesień 2021 r.

Zgodnie z art. 298 k.c., zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych.

W niniejszej sprawie, w treści aktu notarialnego Rep. A. nr (...) K. M. ustanowił na rzecz M. M. na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu położonym w N. przy ul. (...) nieodpłatne, dożywotnie prawo użytkowania całego tego prawa, polegające na prawie mieszkania w tym lokalu mieszkalnym.

Wskazać należy, że osoba uprawniona do bezpłatnego dożywotniego użytkowania mieszkania jest zobowiązana do ponoszenia ciężarów z tym związanych, a w tym m.in. do ponoszenia bieżących opłat za media oraz czynsz do wspólnoty bądź spółdzielni mieszkaniowej. Koszty te obejmują tylko opłaty za korzystanie z lokalu i dostarczanych do niego mediów, zatem właściciel nie ma prawa pobierać od użytkownika żadnego wynagrodzenia. Tym samym nieodpłatność dożywotniego użytkowania polega na tym, że właściciel nie pobiera od użytkownika żadnych opłat za udostępnienie mu mieszkania.

W realiach niniejszej sprawy, strony między sobą umówiły się, że M. M. będzie płaciła za media, a K. M. będzie uiszczał czynsz do spółdzielni. Już choćby z tego powodu żądanie K. M. zapłaty czynszu za miesiące od stycznia do kwietnia

oraz za lipiec do września 2021 roku winno zostać oddalone. Umowa stron zobowiązywała bowiem powoda do zapłaty czynszu należnego spółdzielni, zaś pozwaną do zapłaty za opłaty typu media – prąd i gaz. Należności takie jak podatek obciążają w braku innej umowy właściciela lokalu. Skoro zatem powód zakupił mieszkanie jako swoją własność winien uiszczać koszty podatku z własnych środków i nie ma uprawnienia do żądania zwrotu z tego tytułu na swoją rzecz. Ponadto, wskazać należy, iż przez około 6 lat M. M. – co zostało ustalone w niniejszej sprawie i co do czego Sąd nie ma żadnych wątpliwości - przekazywała synowi 500 zł miesięcznie, tytułem opłat za media. Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika natomiast, że w okresie tym, opłaty za media, wynosiły około 300 złotych miesięcznie. Ponadto opłaty czynszowe wzrosły co prawda od 2020 r., jednak wbrew twierdzeniom powoda, nie miało to związku z przebywaniem w przedmiotowym mieszkaniu P. B., ale z dzierżawą przez powoda miejsca parkingowego przed blokiem. Z powyższego wynika, że przez około 6 lat pozwana „nadpłaciła” kwoty, które winna była zgodnie z umową uiszczać za media. Także i z tego powodu powództwo w niniejszej sprawie winno zostać oddalone.

Sąd dodatkowo nie mógł pominąć okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, które przemawiały za zastosowaniem art. 5 k.c. i zasad współżycia społecznego. W toku sprawy ustalono bowiem, że kwota zakupu przedmiotowego mieszkania w znacznej większości (120.000 zł ze 145.000 zł) pochodziła ze środków pozwanej M. M.. Pozwana była przekonana, że syn kupuje to mieszkanie na jej rzecz i że syn stanie się jego właścicielem dopiero po jej śmierci. Taki był też cel przekazania pieniędzy na rzecz powoda. Przez szereg lat pozwana żyła w przekonaniu, że tak właśnie jest. Dopiero kiedy zaczęła spotykać się z P. B. i zainteresowała się dokumentami związanymi z mieszkaniem, uświadomiła sobie, że mieszkanie to jest własnością jej syna, a ona ma jedynie prawo dożywotniego mieszkania w nim. W ocenie Sądu domaganie się przez powoda od matki zapłaty czynszu do spółdzielni, który wedle umowy miał uiszczać powód, z powyższych względów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie bowiem 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 (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.10.1969 r., III CRN 310/69, OSNCP 1970, Nr 6, poz. 115) oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłyby do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego.

Skoro to z pieniędzy pozwanej K. M. pokrył większość ceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i były to jedyne oszczędności M. M., przeznaczone na zapewnienie sobie mieszkania, to zakup tego mieszkania jako mieszkania dużego, de facto pod przyszłe potrzeby rodziny powoda, a nie pozwanej, powoduje, że powód winien ponosić zgodnie z zawartą umową koszty czynszu, do czego się zobowiązał. Zasady współżycia społecznego nakazują dziecku również dbałość o rodzica w starszym wieku, tym bardziej, że jak twierdzi powód, otrzymał od matki darowiznę w kwocie aż 120.000 złotych. Sytuacja, w której powód zakupił mieszkanie na swoją rzecz, pobierał od matki co miesiąc kwoty znacznie przekraczające jej zobowiązania na utrzymanie mieszkania, a obecnie domaga się od niej zapłaty wszystkich kosztów utrzymania mieszkania za dalszy okres może być poczytana jako niewdzięczność obdarowanego. Takie działanie, jest w ocenie sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie może podlegać ochronie. Pozwana jest zobowiązana do zapłaty za media, co czyni samodzielnie. Do zapłaty czynszu zobowiązany był wedle umowy stron powód. Stąd nie może on domagać się od pozwanej zapłaty kwot dochodzonych pozwem.

W kontekście powyższego, Sąd uznał, że powództwo w niniejszej sprawie nie może się ostać i winno zostać oddalone, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanej kwotę 917 zł, złożył się koszt wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w kwocie 900 zł (ustalony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie §2 pkt 3) wraz z opłatą od pełnomocnictwa (17 zł).

Sędzia Agnieszka Poręba

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie,
2. Odpis doręczyć pełnomocnikowi powoda,
3. K.. 14 dni.

N., dnia 20 grudnia 2021 roku Sędzia Agnieszka Poręba