

Sygn. akt I C 548/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2017 r. w G. sprawy z powództwa S. S. przeciwko I. K. z udziałem prokuratora Prokuratury Rejonowej w Gdyni oraz interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. oddala powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powoda, uznając je za poniesione;

III. nakazuje ściągnąć od powoda S. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 639,36 zł (sześćset trzydzieści dziewięć złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

IV. kosztami interwencji ubocznej obciąża Gminę M. G., uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 548/17

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

W dniu 20 lutego 2014 r. doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego pomiędzy I. K. a S. S.. Umowa obejmowała sprzedaż przysługującego pozwanej prawa do lokalu (księga wieczysta (...)) za cenę 160.000 zł. Umowa obejmowała także ustanowienie na rzecz sprzedającej służebności osobistej mieszkania (odpłatnej – za wynagrodzeniem na poziomie 130.000 zł i dożywotniej). Służebność została ustanowiona pod warunkiem rozwiązującym – polegającym na tym, że w wypadku gdyby łączna kwota zaległości I. K. z tytułu opłat związanych z eksploatacją lokalu przekroczyła 8.000 zł, służebność wygaśnie.

Dowód: umowa, k. 8-9

### ***Ocena dowodów***

Akt notarialny dołączony do pozwu jako taki nie był kwestionowany i stanowi podstawę ustaleń faktycznych.

Pozwana (ściślej: jej opiekun, ustanowiony dla pozwanej jako osoby ubezwłasnowolnionej całkowicie) wniosła o oddalenie powództwa, w czym zawiera się niewątpliwie kwestionowanie okoliczności, na których opiera się powództwo. Jedną z niezbędnych okoliczności wymagających w tej sytuacji (art. 6 k.c.) udowodnienia przez stronę powodową było wykazanie, że spełnił się warunek (rozwiązujący) przewidziany w umowie z dnia 20 lutego 2014 r. Powód nie przedstawił żadnego dowodu na tę okoliczność, nie stawił się na przesłuchanie w charakterze strony (dowód ten w takiej sytuacji podlega pominięciu na mocy art. 302 § 1 k.p.c.). Reasumując, powód nie udowodnił tego, że pozwana włada lokalem bez tytułu prawnego.

### ***Kwalifikacja prawna***

Jakkolwiek już sama ocena dowodów skutkuje uznaniem powództwa za niezasadne (nieudowodnione), to należy też stwierdzić, że warunek rozwiązujący przewidziany w § 3 ust. 1 umowy stron w okolicznościach sprawy należy uznać za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Własność lokalu jest z reguły jedynym istotnym składnikiem majątku osób w podeszłym wieku w Polsce. Nie ma żadnego dowodu, że inaczej jest w przypadku pozwanej. Z całokształtu umowy stron wynika natomiast, że pozwana utraciłaby prawo do zajmowania lokalu mimo zastrzeżenia mimo zastrzeżenia dożywotniej służebności automatycznie na skutek powstania zadłużenia w kwocie 8.000 zł, które przecież może zaistnieć także z przyczyn niezależnych od pozwanej. Wygaśnięcie służebności następowało by nawet bez dodatkowego terminu na uregulowanie należności. Nie określono też w umowie, czy owa zaległość (skutkująca rozwiązaniem służebności) ma dotyczyć wyłącznie długów powstałych po zawarciu umowy, czy też istniejących w czasie jej zawierania – warunek w tym zakresie jest niedostatecznie określony i może być dowolnie interpretowany przez strony, co jest nie do pogodzenia z istotą służebności osobistej, jako prawa o celu stabilizującym na dłuższy czas byt uprawnionego (dożywotnio). W okolicznościach sprawy służebność osobista ustanowiona na rzecz samotnej, starszej (ponad 75-letniej) kobiety miałaby więc znacznie niższy poziom ochrony prawnej, niż zwykła umowa najmu. W tym ujęciu ów warunek jest zdaniem Sądu nieakceptowalny, rażąco krzywdzący dla pozwanej i z powyższych kilku kumulujących się przyczyn sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

W takiej sytuacji warunek rozwiązujący uważa się warunek za niezastrzeżony (art. 94 in fine k.c.), co oznacza, że służebność nie wygasła, a więc pozwana ma w dalszym ciągu obowiązujący tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Mając powyższe na uwadze powództwo eksmisyjne oddalono na mocy art. 222 § 1 k.c. a contrario (**punkt I** sentencji).

Stanowisko prokuratora – dalej idące w kwestii oceny umowy stron – nie było konieczne do szczegółowego rozważania (lub oczekiwania na wynik odrębnego procesu o stwierdzenie jej nieważności), gdyż ustalenia i oceny prawne przeprowadzone przez sąd w niniejszym procesie prowadzą w istocie do skutków tożsamyh z wnioskami prokuratora, który wnosił o oddalenie powództwa.

### **Koszty**

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi przegrywającego powoda (**punkt II** sentencji).

W **punkcie III** sentencji nakazano ściągnąć od powoda koszty przeprowadzenia opinii psychiatrycznej (art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 639,36 zł).

W **punkcie IV** sentencji kosztami interwencji obciążono Gminę, na mocy art. 107 k.p.c., gdyż nie zachodziły podstawy do obciążenia nimi stron procesu.