

Sygn. akt **IC 1920/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim w Wydziale I Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący SSR Mariusz Kubiczek

Protokolant st. sekr. sądowy Karolina Bieniek

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2019 roku w Tomaszowie Maz.

na rozprawie

sprawy z powództwa - C. D. (1)

przeciwko – W. D.,

przy udziale - interwenienta ubocznego po stronie powodowej –Gminy M. T. M..

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

### **orzeka:**

**1/** nakazuje pozwanemu W. D. aby wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił zajmowane przez niego pomieszczenia w budynku mieszkalnym, usytuowanym na nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) i wydał je powódce C. D. (1),

**2/** orzeka, że pozwanemu W. D. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

**3** zasądza od pozwanego W. D. na rzecz powódki C. D. (1) kwotę 457,00 złotych, na rzecz interwenienta ubocznego po stronie powodowej kwotę 40,00 złotych - tytułem zwrotu kosztów procesu,

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 października 2018r. powódka C. D. (2), zastąpiona przez adwokata, domagała się orzeczenia eksmisji pozwanego W. D. z pomieszczeń mieszkalnych zajmowanych przez niego w budynku na nieruchomości przy ul. (...), w T. oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k- 3/.

W uzasadnieniu żądania podała, iż jest właścicielem nieruchomości, a pozwany odmawia partycypowania w kosztach utrzymania budynku, zachowaniem swoim czyni niemożliwym dalsze jego zamieszkiwanie na nieruchomości /k-3 do k-4/.

Pozwany W. D., zastąpiony przez adwokata, nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k-23 odpowiedź na pozew/.

W piśmie procesowym z dnia 25 marca 2019 roku pełnomocnik pozwanego zgłosił zarzut zatrzymania przedmiotowej nieruchomości, w związku z nakładami poczynionymi przez pozwanego w wysokości 200.000,00 złotych /k-47/.

Interwenient uboczny po stronie powodowej- Gmina M. T. M.. wniosła o orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k-32/.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...), zabudowana budynkiem jednorodziennym, piętrowym. Posiada założoną w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. księgę wieczystą nr (...). W dziale II. przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest C. D. (1).

/dowód; odpis z księgi wieczystej k-10/.

W dniu 4 października 1996 roku W. i C. małżonkowie D. oświadczyli przed notariuszem, że znoszą wspólność ustawową małżeńską i dokonali zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w T., przy ul. (...), o powierzchni 0,0624 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) w ten sposób, że prawo użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności budynku mieszkalnego nabyła w całości C. D. (1).

/dowód; kopia aktu notarialnego k-49 koperta/.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2018 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. rozwiązał przez rozwód małżeństwo W. D. i C. D. (1) z winy pozwanego. Oddalił żądanie orzeczenia eksmisji pozwanego W. D. ze wspólnego domu stron.

/dowód; kopia wyroku rozwodowego k-27/.

Strony poznały się poprzez swoje matki. W styczniu 1989 roku zawarli związek małżeński i wyjechali do Niemiec, gdzie pracował już wcześniej w branży budowlanej W. D.. Do Polski wracali w okresie zimowym, na święta Bożego Narodzenia. Zatrzymywali się wówczas u matki powódki, która posiadała mieszkanie w blokach na N.. W dniu 15 kwietnia 1993 roku małżonkowie nabyli przedmiotową nieruchomość. Remontowali ją, rozbudowywali /z budynku parterowego do piętrowego/. W 2004 roku sprzedany został lokal mieszkalny, w którym zamieszkiwała matka powódki. Zamieszkała ona na nieruchomości przy ul. (...). zajmowała się nieruchomością, administrowała nią pod nieobecność stron przebywających w Niemczech. Z uwagi na stan zdrowia matki, powódka powróciła na stałe do kraju w 2007 roku, zaś pozwany w roku 2009. Matka powódki zmarła w marcu 2015 roku.

Do miesiąca maja 2015 roku pozwany partycypował w kosztach utrzymania domu i nieruchomości. Od października 2016 roku pozwany nie przebywał na stałe w przedmiotowym budynku mieszkalnym. Przyjeżdżał na nieruchomość bez zapowiedzi. Zamknął na klucz pokój na piętrze, oświadczając że pozostaje on do jego wyłącznej dyspozycji. Pozwany wywoził swoje rzeczy osobiste z nieruchomości, jak również inne rzeczy i przedmioty.

Powódka korzysta z pomocy lekarza psychiatry, nie wyobraża sobie wspólnego zamieszkiwania z byłym mężem – z obcym człowiekiem.

Pozwany W. D. liczy 66 lat, jest na emeryturze i z tego tytułu otrzymuje świadczenie emerytalne /do ręki otrzymuje około 2.500,00 złotych/. Mieszka w Ł. przy ul. (...), w mieszkaniu należącym /jak twierdzi/ do jego matki i brata. W dniu 14 czerwca 2010 roku pozwany otrzymał w darowiznie udział wynoszący 1/2 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości W., o obszarze 0,1180 ha.

/dowód; umowa sprzedaży okazana k-73, umowa darowizny k-49 koperta, zeznania świadka B. M. k-50 odwrót do k-51 odwrót (00;17;09 do 01;06;20) , przesłuchanie stron; C. D. (1) k- 72 odwrót do k-73 (00;13;06 do 00;50;20) w zw. z k-42 odwrót do k-43, W. D. k-73 do k-73 odwrót (00;57;40 do 01;30;24) w zw. z k-4/.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo zasługuje na jego uwzględnienie.

Powództwo w swej istocie oparte zostało o roszczenie windykacyjne, ponieważ powódka wywiodła je ze swojego tytułu własności do rzeczy /k-10/. Sposób realizacji takiego roszczenia określa przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi że

właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Dodatkowo powódka, obok zaakcentowania swojego prawa własności, podniosła również okoliczność nagannego zachowania pozwanego, które czyni uciążliwym korzystanie z lokalu mieszkalnego /nieruchomości/ i przez pozostałych mieszkańców /przez powódkę/.

Okoliczność taką przewiduje przepis art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71, poz. 733 ), która weszła w życie z dniem 10 lipca 2001r./.

Powołany przepis stanowi, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Lokatorem jest najemca lokalu lub inna osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności / porusza art. 2 pkt 1 powołanej ustawy/. Status prawny pozwanego do przedmiotowej nieruchomości, nie wyklucza go z kategorii lokatora.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe w postaci dowodu z zeznań świadka B. M., przesłuchanie stron, nie potwierdziło faktu wykraczania przez pozwanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu - zachowania o którym mowa a art. 13 ust. 1 cytowanej ustawy. Zachowanie pozwanego jest wypadkową obecnej sytuacji rodzinnej oraz zachowań z przeszłości, które legły u podstaw wyroku rozwodowego. Sąd dał w pełni wiarę zeznaniom stron, złożonym w przesłuchaniu stron. Są one w zasadzie zbieżne i pokrywają się co do istotnych okoliczności / faktycznych/. To samo odnieść należy do zeznań świadka B. M..

Z zeznań świadka wynika, że zły stan psychiczny powódki spowodowany został zachowaniem pozwanego – zdrada małżeńska. Okoliczność ta wpłynęła na nieprzebywanie pozwanego na przedmiotowej nieruchomości, na stałe. Przyjeżdżanie na nieruchomość bez zapowiedzi, wywożenie rzeczy i przedmiotów z nieruchomości.

Bezspornie z dowodów osobowych wynika istnienie głębokiego konfliktu pomiędzy byłymi małżonkami, źródłem którego jest zdrada małżeńska.

Co do żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego /eksmisji/, to jest ono zasadne. Zamieszkiwanie pozwanego w przedmiotowym budynku czerpie swoje umocowanie ze stosunku prawnego użyczenia, którego z kolei źródłem jest stosunek rodzinny /tu/ pomiędzy pozwanym /byłym właścicielem nieruchomości na prawach wspólności ustawowej/ a powódką. Pozwany darując swój udział w nieruchomości nie dokonał ustanowienia na swoją rzecz służebności mieszkania.

Pozwany jest współwłaścicielem innej nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny, który nadaje się do zamieszkiwania w nim, gdyż jak wynika z aktu darowizny została nieruchomość obciążona służebnością mieszkania.

Strony postępowania są skonfliktowane. Nie ma zatem powodów aby stosunek ten utrzymywać, a to w kontekście przesłanek określonych w art. 715 k.c.- in fine.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów / .../ w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec : kobiety w ciąży, małoletniego,

niepełnosprawnego, obłożnie chorych, emerytów i rencistów, osoby posiadającej status bezrobotnego itd. –chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Lokal /pomieszczenia w budynku mieszkalnym/ będący przedmiotem postępowania w sprawie nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

W przedmiotowej sprawie, po stronie pozwanego nie zachodzą okoliczności, które uprawniały Sąd do orzekania o przysługującym prawie do lokalu socjalnego / art.14 ust.4 powołanej ustawy/ - pozwany jest emerytem, ale przede wszystkim może zamieszkać w miejscowości W., której jest współwłaścicielem.

Odnosząc się do stanowiska pełnomocnika pozwanego /k-23/stwierdzić należy, iż oddalenie żądania /powódki/ orzeczenia eksmisji pozwanego W. D. ze wspólnego domu stron /k-27/, nie daje pozwanemu uprawnienia do trwałego zajmowania pomieszczenia/ pomieszczeń w przedmiotowym budynku. Na mocy przepisu art. 58 § 2 zdanie 1. krio. Sąd rozwodowy rozstrzyga nie o prawie małżonków do wspólnie zajmowanego mieszkania, lecz jedynie o – „sposobie korzystania z tego mieszkania przez czas wspólnego w nim zamieszkiwania rozwiedzionych małżonków”. Na podstawie orzeczenia sądu małżonek nie uzyskuje bowiem prawa do lokalu, a jedynie faktyczną możliwość tymczasowego zamieszkiwania w tym lokalu w określony sposób /por. wyrok S.A. w Gdańsku z dnia 25 lutego 2011 roku, I ACa 928)10 – Lex/. Orzeczenie nie zmienia zasadniczych praw podmiotowych przysługujących uprawnionym, ani również praw takich nie tworzy /Z. R. – L. mieszkania małżonków, str. 115/. Z kolei oddalenie żądania eksmisji /w wyroku rozwodowym/ znalazło swoją podstawę w braku przesłanek określonych w przepisie art. 58 § 2 zdanie drugie krio., a mianowicie –„ w wypadkach wyjątkowych, gdy jeden z małżonków swym rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, sąd może nakazać jego eksmisję na żądanie drugiego małżonka”.

Okoliczności powyższe nie zachodziły i nie zachodzą obecnie, a żądanie eksmisji wywodzi swoje źródło z prawa własności, tj. art. 222 § 1 k.c. w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, uprawnienie pozwanego do zajmowania pomieszczenia/ pomieszczeń w budynku mieszkalnym, wywodzi się z umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony. Taki stosunek prawny wygasa wskutek dokonania wypowiedzenia. Wypowiedzenie stosunku prawnego nastąpiło przez użyczającą- powódkę, bowiem samo wniesienie pozwu o eksmisję zastępuje wypowiedzenie /porusza uchwała S.N. z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39)97, OSNC 1997, nr 12, poz. 191/. Tym samym uznać należy, że wypowiedzenie umowy użyczenia zostało dokonane z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu.

Z kolei odnosząc się do stanowiska pełnomocnika pozwanego /k-47/, w kwestii czynionych przez niego nakładów na budynek mieszkalny oraz zgłoszonego zarzutu zatrzymania, to kwestie rozliczeń majątkowych między byłymi małżonkami pozostają poza zakresem przedmiotowej sprawy. Natomiast zarzut zatrzymania nie może zostać uwzględniony z uwagi na dyspozycję art. 461 § 2 k.c. /przepisu § 1 nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych/. Z tym ostatnim stosunkiem prawnym mamy do czynienia w sprawie niniejszej.

Mając na uwadze całokształt powyższych okoliczności Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.