

Sygnatura akt I C 1953/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 29-08-2019 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Agnieszka Krzyżanowska

Protokolant: stażysta Sebastian Hermanowski

po rozpoznaniu w dniu 20-08-2019 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko M. W. (1), M. W. (2)

o eksmisję

- 1. nakazuje pozwanym M. W. (1) i M. W. (2) aby opuścili, opróżnili i wydały powodowi nieruchomość położona w S. oznaczoną numerem (...) dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą o nr (...);**
- 2. przyznaje pozwanej M. W. (2) prawo do lokalu socjalnego;**
- 3. nie przyznaje pozwanej M. W. (1) prawa do lokalu socjalnego;**
- 4. nakazuje wstrzymanie opróżnienia nieruchomości opisanej w punkcie 1 do czasu przedstawienia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**
5. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Agnieszka Krzyżanowska

Sygn. akt I C 1953/15

UZASADNIENIE

Powód A. W. wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) z rzeczami do nich należącymi z zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Ponadto, powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że jest właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości, a mieszkają w niej była żona M. W. (1) i jej matka M. W. (2) nie posiadając tytułu prawnego. Powód wskazał również, że ze względu na zachowanie byłej żony wyprowadził się z nieruchomości, a pozwane dobrowolnie nie chcą jej opuścić.

Pozwane w odpowiedzi na pozew wniosły o oddalenie powództwa w całości i orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwane wskazały, że nie zachodzą jakiegokolwiek podstawy do orzeczenia eksmisji, albowiem dbają o nieruchomości, opłacają koszty związane z jej eksploatacją, a nadto poniosły nakłady za budowę nieruchomości położonej w S.. Tym samym żądanie opuszczenia przez nie nieruchomości jest przedwczesne.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1.08.2009 r. A. W. zawarł z M. W. (3) związek małżeński.

Umową przeniesienia własności z dnia 4.12.2009r. powód nabył własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w K.prowadzi księgę wieczysta o nr (...). W trakcie trwania małżeństwa na w/w nieruchomości małżonkowie W. wybudowali dom, w którym zamieszkali wraz z M. W. (2).

Dowód: kopia umowy k. 8-11,18-21, zeznania - powoda k. 317v,385, pozwanej M. W. (1) k. 317v,385v-386, pozwanej M. W. (2) k. 317v,386v, (e – protokoły– płyty CD k. 319, 388)

Małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego w K.z dnia 3.12.2014r. w sprawie sygn. akt I C 1008/12.

Powodem rozwodu pozostawały pogarszające się stosunki pomiędzy małżonkami. Powód czuł się oszukany przez pozwaną i zatajenie, że przed ślubem posiadała liczne zobowiązania majątkowe, których część musiała spłacać w trakcie małżeństwa. Podobne długi posiadała również pozwana M. W. (2), o czym powód wcześniej również nie wiedział. Pomiędzy małżonkami coraz częściej dochodziło do awantur kończących się interwencjami Policji, wszczynane były również liczne postępowania sądowe. Powód coraz częściej kierował ustne żądania opuszczenia domu przez pozwane, sam przebywając w trakcie weekendów poza nieruchomością.

Postanowieniem z dnia 14.11.2014r. Prokuratura (...) umorzyła wobec powoda postępowanie w sprawie o fizyczne i psychiczne znęcenie się nad M. W. (1) i M. W. (2) oraz spowodowanie uszkodzenia ciała M. W. (1).

Dowód: dokumenty w aktach SO w K. sygn. akt I C 1008/12

Wyrokiem z dnia 9.09.2016r. w sprawie II Ka 157/16 Sąd Rejonowy w K.umorzył postępowanie karne wobec A. W. dotyczące dokonania w dniu 23.05.2014r. uszkodzenia ciała M. W. (2).

Dowód: akta sprawy II K 1409/14.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 8.06.2018r. w sprawie sygn. akt I Ns 402/16 Sąd Rejonowy w K. dokonał podziału majątku wspólnego i zniesienia współwłasności pomiędzy M. i A. W. min. w ten sposób, że oddalił żądanie M. W. (1) o przeniesienia 1/2 udziału we własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz zasądził od A. W. na rzecz M. W. (1) spłatę tytułem zwrotu nakładów poczynionych z majątku wspólnego małżonków na jego majątek odrębny tj. nieruchomości położona w S..

Dowód: dokumenty w aktach SR w K. sygn. akt I Ns 402/16

Od 2015r. strony mieszkały osobno, zajmując różne kondygnacje, a dodatkowo powód weekendy spędzał poza domem zatrzymując się u rodziny i znajomych. Konflikt pomiędzy nimi narastał, podobnie jak wzajemne oskarżenia o wulgarne zachowanie i złośliwości np. otwieranie nie swojej korespondencji. Pomimo wielokrotnych żądań powoda o wyprowadzenie się z domu, pozwane nadal w nim zamieszkiwały ponosząc koszty utrzymania budynku i działki w postaci opłat za gaz, prąd i wodę, kupowały też opał.

Obecnie powód zajmuje pokój na drugiej kondygnacji domu, ma dostęp do kuchni czy łazienki, ale z nich nie korzysta. W domu spędza wieczory od poniedziałku do czwartku, wyjeżdżając na weekendy. Nie dokonuje opłat za media.

Pozwane zajmują pokoje na pierwszej kondygnacji, korzystając z kuchni czy łazienki. Nadal dokonują opłat za media. Pozwane dbają o dom sprząając go i wykonując bieżące naprawy.

Dowód: zeznania - powoda k. 317v,385, pozwanej M. W. (1) k. 317v,385v-386, pozwanej M. W. (2) k. 317v,386v, (e – protokoły– płyty CD k. 319, 388)

Pozwana M. W. (2) jest uprawniona do emerytury w wysokości 1 .719,95 zł brutto tj. 1.005,17 zł netto z (...). Mając 72 lata pozwana choruje na choroby przewlekłe lecząc się u kardiologa (jest po operacji bajpasów), diabetologa i reumatologa, ponosząc koszty leczenia i zakupu leków w kwocie średnio 300 zł. miesięcznie. Ma problemy z poruszaniem się i nie posiada nieruchomości zaspokajającej jej potrzeby mieszkaniowe.

Pozwana M. W. (1) nie posiada uprawnień emerytalnych czy rentowych, nie pobiera świadczeń rodzinnych i alimentacyjnych, ani świadczeń z pomocy społecznej i nie jest osobą bezrobotną. Pracuje jako sprzedawca uzyskując wynagrodzenie w kwocie ok. 1.630 zł., spłacając poręczoną wcześniej pracodawcy pożyczkę. Deklaruje chęć wprowadzenia się z przedmiotowej nieruchomości do końca 2019r. po wynajęciu innego lokalu.

Dowód: zeznania pozwanej M. W. (1) k. 317v,385v-386, pozwanej M. W. (2) k. 317v,386v (e – protokoły– płyty CD k. 319, 388), pismo ZUS k. 287, 28, pisma k. 2 83,285,288, 290

Sąd dał wiarę wskazanym w ustaleniach stanu faktycznego dokumentom, gdyż ich autentyczność i treść nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie dopatrył się powodów by czynić to z urzędu

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania powoda A. W. w zakresie w jakim twierdził, że pozwane uniemożliwiają mu korzystanie z pomieszczeń w domu i że doprowadziły do zniszczeń, albowiem pozostawały one gołosłowne. Ze zgromadzonego w sprawie obszernego materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, że strony pozostają w silnym konflikcie, natomiast powód nie zaoferował dowodów wskazujących na rzeczywisty brak możliwości pełnego korzystania z nieruchomości. Również niewiarygodnymi, aczkolwiek nie znaczącymi w niniejszej sprawie, okazały się zeznania powoda jakoby pozwane zdewastowały nieruchomość poł. w S.. Jedynie w pozostałym zakresie zeznania powoda jako spójne z pozostałym materiałem dowodowym należy ocenić za wiarygodne.

Wiarygodnymi okazały się zeznania pozwanych M. W. (1) i M. W. (2), albowiem były one jasne, spójne i logiczne, a nadto korespondowały z dokumentami przedłożonymi do akt sprawy. Pozwane w konsekwentny sposób opisywały relacje pomiędzy nimi a powodem, co zresztą potwierdziły ustalenia postępowań sądowych np. w sprawie o rozwód czy podział majątku wspólnego.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie należy podkreślić, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe bezsprzecznie wykazało, że tytuł prawny do nieruchomości przysługuje jedynie powodowi. W przedmiotowej sprawie A. W. jako właściciel nieruchomości ma prawo żądać od pozwanych opuszczenia i wydania mu przedmiotowej nieruchomości, a pozwane nie wykazały, aby przysługiwało im względem powoda skuteczne prawo do zajmowania nieruchomości. Przesądziło o tym prawomocne orzeczenie sądu sygn. akt I Ns 402/16 dokonujące podziału majątku wspólnego małżonków W..

Zgodnie natomiast z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W świetle powyższego żądanie powoda o orzeczenie eksmisji pozwanych z rzeczami do nich należącymi z zabudowanej nieruchomości zasługuje na uwzględnienie. W tym wypadku ocena zachowań pozwanych – ich hipotetycznej złośliwości czy niszczenia budynku pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszym procesie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie 1 wyroku nakazał pozwanym M. W. (1) i M. W. (2) aby opuściły, opróżniły i wydały powodowi nieruchomości położoną w S. przy ul. (...) o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Ta okoliczność natomiast rodzi konieczność ustalenia czy w niniejszej sprawie będą mieć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), które mają charakter przepisów szczególnych w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego w zakresie stosunków między właścicielami lokali mieszkalnych, a osobami używającymi tych lokali na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (lokatorami). Powyższa ustawa w sposób szczególnie chroni interesy lokatorów mając na uwadze podstawowy charakter potrzeby posiadania własnego miejsca do mieszkania (por. art. 3 ust. 3 ww. ustawy), ujawniające się min. w możliwości uzyskania prawa do lokalu socjalnego.

Podkreślić natomiast należy, iż sąd nie ma obowiązku przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobie należącej do kategorii wymienionych taksatywnie w art. 14 ust. 4 OchrLokU w następujących sytuacjach:

- 1) osoba ta nie jest byłym lokatorem ,
- 2) osoba ta utraciła tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, chyba że była uprawniona do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego ,
- 3) osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany,
- 4) zachodzą wobec takiej osoby okoliczności wymienione w art. 17 ust. 1 OchrLokU,
- 5) nakazanie opróżnienia lokalu następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 OchrLokU.

Stwierdzenie przesłanki z pkt 1 powyższego przepisu zwalnia sąd z dalszego badania kwestii prawa do lokalu socjalnego, ponieważ art. 14–15 OchrLokU w ogóle nie znajdują zastosowania, gdyż sąd orzeka w przedmiocie przysługiwania (lub nieprzysługiwania) uprawnienia do lokalu socjalnego tylko wówczas, gdy osobą, wobec której skierowany ma być nakaz opróżnienia lokalu, jest lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU albo był lokator, który spełniał przesłanki z tego przepisu, lecz utracił tytuł prawny do lokalu, którego używa. Osobą potencjalnie uprawnioną do lokalu socjalnego może być więc każdy, komu przysługiwał tytuł prawny do używania lokalu, z którego ma zostać eksmitowany i to niezależnie od rodzaju tego tytułu prawnego. Uprawnionym będzie zatem nie tylko były najemca, ale też były użytkownik, były uprawniony z tytułu służebności osobistej, były biorący w użyczenie czy były uprawniony z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu.

Nie rodzi wątpliwości, iż pomimo stwierdzenia, że przedmiotowa nieruchomości nie stanowi składnika majątku wspólnego, M. W. (1) jako była żona powoda, dorozumiała umową użyczenia pozostawała lokatorem budynku. Jednocześnie zgromadzony w niniejszym procesie materiał dowodowy bezsprzecznie wykazał, iż A. W. z pozwaną M. W. (2) również łączyła ustna umowa użyczenia, albowiem za zgodą powoda po wybudowaniu domu w S. zamieszkała w nim jako domownik. Przed wystąpieniem niesnasek małżeńskich, powód w dorozumiała sposób zezwalał aby pozwane w nieograniczony sposób mieszkały i korzystały z nieruchomości, nie żądając z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia (art. 710 kc). Tym samym obie pozwane nabyły status lokatora w rozumieniu w/w ustawy, który zachowywały do chwili wypowiedzenia umowy przez powoda, który po wystąpieniu konfliktów małżeńskich zażądał opuszczenia domu przez pozwane.

Zgodnie natomiast z treścią art. 14 ust 1-4 OchrLokU:

1. 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.

2. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny.

3. 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 nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zgodnie z generalną zasadą postępowania cywilnego, sąd wydaje orzeczenie, biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 KPC). Co prawda pozwana M. W. (2) na ostatnim terminie rozprawy deklarowała chęć wyprowadzenia się z nieruchomości objętej pozwem do końca roku 2019, jednakże zaoferowane postępowanie dowodowe nie wykazało z nabyciem jakiego prawa innego lokalu miało by to związek. Natomiast aby wyjątek przewidziany w cytowanym wcześniej art. 14 ust. 4 OchrLokU zachodził, możliwość zamieszkania przez eksmitowanego w innym lokalu niż dotychczasowy musi być realna tzn. istniejąca wówczas gdy eksmitowany dysponuje pochodnym tytułem prawnym do innego lokalu albo możliwością uzyskania takiego tytułu. Tej okoliczności odnośnie pozwanej M. W. (2) strony nie wykazały.

Reasumując powyższe Sąd w pkt 2 wyroku przyznał pozwanej M. W. (2) prawo do lokalu socjalnego ze względu na jej szczególną sytuację materialną i rodzinną oraz fakt pozostawania emerytem (art. 14 ust. 3 i 4 pkt 4 w/w ustawy). Pozwana mając ukończone 72 lata utrzymuje się jedynie z emerytury ponosząc wysokie koszty specjalistycznego leczenia. W dużej mierze z uwagi na problemy z poruszaniem się wymaga pomocy i stałej opieki lekarskiej. Te okoliczności przesadziły o konieczności orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zważywszy natomiast na to, że wobec pozwanej M. W. (1) nie zachodzą przesłanki opisane w w/w normie prawnej, Sąd w pkt 3 wyroku orzekł o braku uprawnień do uzyskania lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów Sąd w pkt 4 wyroku nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego wobec pozwanej M. W. (2) do czasu złożenia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd na podstawie 98 k.p.c. w pkt 4 wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda koszty procesu, na które złożyła się opłata sądowa w kwocie 200 zł, albowiem przegrały one w całości sprawę.

Sędzia Agnieszka Krzyżanowska