

Sygn. akt I C 1829/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska – Bargiel

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***A. S. (1)***

przeciwko ***A. S. (2)***

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu A. S. (2), aby opróżnił i opuścił oraz wydał powódce A. S. (1) lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w D., dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego A. S. (2) na rzecz powódki A. S. (1) kwotę 337 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1829/14

(...)

Powódka – A. S. (1) wniosła o nakazanie pozwanemu A. S. (2), aby opróżnił ze swoich rzeczy osobistych, opuścił i jej wydał lokal mieszkalny nr (...) położony w D. na os. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swojego roszczenia powódka podała, iż przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), położonego w D. na Osiedlu (...). Lokal ten zakupiła 17 stycznia 2005r. od osoby prywatnej, na kilka miesięcy przed zawarciem przez strony małżeństwa. Po zawarciu związku małżeńskiego w dniu 13 sierpnia 2005r. w lokalu tym zamieszkał także pozwany, który pomagał powódce, także finansowo, w remoncie tego lokalu. Z uwagi na duży konflikt stron, ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 3 czerwca 2013r. W styczniu 2013r. powódka z małoletnią córką została zmuszona do wyprowadzenia się ze swojego mieszkania, uzgadniając z pozwanym, że będzie on zamieszkiwał w nim do czasu spłacenia przez nią poniesionych przez pozwanego kosztów remontu tego lokalu. Przy czym strony ustaliły, iż w czasie wyłącznego zamieszkiwania w spornym lokalu przez pozwanego będzie obowiązany ponosić wszystkie koszty jego utrzymania. W maju 2014r. powódka spłaciła poniesione przez pozwanego koszty tego remontu. Pomimo tego pozwany nie wyprowadził się. Okazało się ponadto, iż nie ponosił on także kosztów utrzymania tego lokalu, co spowodowało powstanie zadłużenia, z samego czynszu na kwotę 3 381,49 zł. W toku postępowania prowadzonego przez tut. Sądem pod sygn. akt III Nsm

36/14 pozwany oświadczył, iż zamieszkuje w O.. Mając na uwadze niezamieszkiwanie pozwanego w spornym lokalu oraz fakt nieponoszenia kosztów jego utrzymania powódka wszczęła postępowanie administracyjne o wymeldowanie pozwanego. W toku tego postępowania pozwany się temu sprzeciwił, oświadczył, iż mieszka w tym lokalu, ma tam swoje rzeczy oraz że zakupił ten lokal wspólnie z powódką. Powódka została pozbawiona faktycznego władztwa pod swoim lokalem, a tym samym powództwo z art. 221§ 1 k.c. jest w pełni uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew z dnia 1 grudnia 2014r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania ponadto w trybie art. 461 k.c. podniósł zarzut zatrzymania rzeczy do chwili zaspokojenia przysługującego pozwanemu od powódki roszczenia pieniężnego w kwocie 47 000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 13 maja 2014r. do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie swoje stanowiska pozwany w pierwszej kolejności wskazuje na niekonsekwencję powódki, która wniosła o jego eksmisję jednocześnie wskazując, iż nie mieszka on w spornym lokalu. Ponadto podniósł, iż nie jest prawdą, aby powódka sama nabyła sporny lokal. W oświadczeniu z dnia 28 stycznia 2013r. wprost przyznała, iż A. S. (3) pozostaje współwłaścicielem spornego lokalu. Jak wynika z treści pozwu, oświadczenie to została złożone, kiedy strony były już skonfliktowane. Strony nabyły ten lokal w dniu 17 stycznia 2005r. Pozwany dołożył do ceny nabycia kwotę 23000 zł., a więc intencją stron było wspólne nabycie tego lokalu. Powódka jednak oświadczyła, iż warunkiem spieniężenia środków zgromadzonych na książce mieszkaniowej (...) jest zakup mieszkania wyłącznie przez nią i dlatego wyłącznie powódka widnieje jako właściciel. Tą okoliczność potwierdza korespondencja sms stron. Nawet po rozwodzie strony prowadziły negocjacje w celu podziału majątku wspólnego, w którego skład zaliczały również to mieszkanie. W dniu 8 marca 2013r. powódka uznała wobec pozwanego dług w wysokości 70000 zł. Ta kwota obejmowała zwrot wkładu pozwanego w cenę nabycia spornego lokalu w wysokości 23 000 zł, a także wartość nakładów poczynionych na remont mieszkania (własna praca pozwanego oraz zakup materiałów budowlanych), przy uwzględnieniu także wzrostu wartości mieszkania po dokonanych remoncie. Pozwany przyznał, iż zakupiony lokal był w bardzo złym stanie technicznym, a poczynione nakłady miały charakter koniecznych. W pozwie także powódka przyznała, iż była winna pozwanemu koszty remontu w kwocie 23000 zł, które jak bezpodstawnie wskazała rzekomo spłaciła w maju 2014r. Pozwany stanowczo podnosi, iż remont spornego lokalu został dokonany wyłącznie przez pozwanego bez udziału powódki. Remont trwał od dnia zakupu lokalu i zakończył się tuż przed ślubem stron, w sierpniu 2005r. Fakt wystawienia wszystkich faktur na zakup materiałów budowlanych na nazwisko powódki jest podyktowany chęcią odzyskania podatku VAT. Pozwany zaprzecza, aby strony czyniły jakieś ustalenia, iż pozwany może pozostać w wspólnym lokalu do czasu spłacenia jego zobowiązań przez powódkę. Wyprowadziła się ona dobrowolnie bez żadnych warunków, co potwierdza sms z dnia 21 lutego 2013r. Zaprzecza, aby w maju 2014r. powódka zaspokoiła jego wszystkie roszczenia. W dniu 7 maja 2014r. powódka przelała tytułem zwrotu wkładu pieniężnego na zakup lokalu mu kwotę 20 824,79 zł. W odpowiedzi pozwany wezwał powódkę do zapłaty dodatkowo kwoty 49 175,21 zł. W świetle powyższego zasadny jest zarzut zatrzymania spornego lokalu do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługującego mu wobec powódki roszczenia. Podkreślić, iż zatrzymanie przez powódkę nakładów na lokal w rzeczywistości spowoduje je bezpodstawne wzbogacenie kosztem pozwanego (art. 226 k.c.). Powódka nie została w żaden sposób zmuszona do opuszczenia wspólnego lokalu, a jedynie wyłącznie sama i dobrowolnie podjęła taką decyzję, co potwierdza sms z dnia 21 lutego 2013r. Po tym jak powódka wyprowadziła się to nadal korzystała z tego lokalu podczas jego nieobecności, tj. prowadzenia w nim działalności gospodarczą w postaci świadczenia usług logopedycznych. W spornym lokalu powódka wyznaczyła siedzibę swojego przedsiębiorstwa. Wówczas również- co wydaje się oczywiste- korzystała w lokalu z mediów i telewizji. W związku z tym bezpodstawne pozostaje również twierdzenie powódki, że jedynie pozwany winien ponosić koszty związane z mieszkaniem w tym czynsz za sporny lokal. Powódka zachowała się nielojalnie wobec pozwanego przy zakupie lokalu, co stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc. Uwzględnienie powództwa będzie prowadzić do pozbawienia pozwanego uprawnienie do posiadania całej spornej nieruchomości, a nie jej części. Z okoliczności zaś sprawy jednoznacznie wynika, że strony traktują sporną nieruchomość jako współwłasność i po rozwodzie przystąpiły do rokowań w zakresie podziału tejże nieruchomości lokalowej. Skoro więc obecnie wolą stron przysługuje w zasadzie prawo współwłasności spornego lokalu i nie dokonały one dotychczas podziału majątku wspólnego obejmującego i to prawo, to niedopuszczalna jest również eksmisja któregokolwiek ze współwłaścicieli z tegoż mieszkania. Wobec stanowiska powódki odnośnie prawa

własności spornego lokalu mieszkalnego odpowiednie zastosowanie winien mieć przepis art. 206 k.c., wedle którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jak daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W piśmie procesowym z dnia 17 grudnia 2014r. powódka w odpowiedzi na stanowisko pozwanego podała, iż otrzymała od pozwanego w związku z zakupem mieszkania kwotę 10000 zł oraz kwotę 13 000 zł na remont. Środki te zostały zwrócone pozwanemu w maju 2014r. Powódka zaprzeczyła, aby traktowała to mieszkanie jako współwłasność, a pozwany zaczął zgłaszać roszczenia z tytułu współwłasności dopiero po rozpadzie ich małżeństwa. Powódka na zakup przedmiotowego lokalu wydała kwotę 33 000 zł i poniosła wszystkie koszty notarialne w wysokości 1445,60 zł oraz koszty remontu w wysokości 50000 zł. Zaciągnięty na zakup lokalu kredyt spłaca do dnia dzisiejszego. Powód nie zaprzecza, iż pozwany wniósł istotny wkład w remont tego mieszkania, jednakże od 2005 r. do chwili obecnej mieszka w tym lokalu nieponosząc żadnych kosztów utrzymania lokalu. Ponieważ faktyczne nakłady pozwanego na sporny lokal zostały mu zwrócone nie ma on prawa do skorzystania z prawa zatrzymania (art. 461§ 1 k.c.). Załączone do odpowiedzi na pozew oświadczenie powódki z dnia 28 stycznia 2013r. zostało na niej wymuszone groźbą i przemocą fizyczną, podobnie jak przedstawiona wyrywkowo korespondencja elektroniczna w sprawie rozliczeń z tytułu podziału majątku wspólnego. Zaprzeczyła, aby uznała dług wobec pozwanego na kwotę 70000 zł. Pozwany stosowała wobec powódki przemoc psychiczną, nawet z wykorzystaniem ich małoletniej córki, żądając zwrotu połowy aktualnej wartości mieszkania, mieszkając w nim przez okres ponad 2 lat nie ponosząc przy tym jakiegokolwiek wydatków na ten lokal.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 stycznia 2005r. powódka A. S. (4) (aktualnie S.) zakupiła własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) położonego w D. przy os. (...), o powierzchni 45,55 m² za cenę 43 000 zł. Zbywca oświadczył, iż lokal wymagał kapitalnego remontu w postaci wymiany: podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej. Strony umowy potwierdziły, iż cena sprzedaży została zapłacona przed podpisaniem tej umowy, a wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego.

Pozwany był u notariusza i miał świadomość, iż jedynym właścicielem kupowanego mieszkania jest powódka.

W tym dniu powódka ze swojego konta osobistego przełała 41 000 zł tytułem: „opłata za kupno mieszkania”. Kwotą tą posiadała na swoim rachunku min. gdyż pozwany wpłacił jej 10000 zł oraz jej mama J. S. 20000 zł. Ponadto pozwany przekazała jej dalszą kwotę 13000 zł w gotówce.

Dowód:- umowa sprzedaży z dnia 17.01.2005r., sporządzona w Kancelarii Notarialnej w D. przez notariusza W. G., Rep. A 310/2004- akta księgi wieczystej SW1D/00039703/2;

- odpis zwykły księgi wieczystej (...) –k. 12,
- zestawienie operacji na rachunku A. S. (1)- k. 41-50,
- zeznania powódki – k. 65-66,
- częściowe zeznania pozwanego –k. 82-83.

W dniu 1 lutego 2005r. powódka wraz z rodzicami zawarła z Bankiem (...) S.A. umowę o kredyt hipoteczny na kwotę 20 000 zł z przeznaczeniem na refinansowanie nakładów przeznaczonych na zakup mieszkania, położonego w D. na osiedlu (...).

Dowód- umowa o kredyt hipoteczny nr (...) –k. 90-97.

Zakupione mieszkanie był do generalnego remontu, który w większej części wykonywał pozwany uwzględniając preferencje powódki. Strony wymieniły okna, podłogi, położyli panele, glazurę, wyrównali ściany, położyli gładzie,

wyremontowali łazienkę poprzez instalację całej armatury i położenie glazury. Ponadto wymieniono instalację elektryczną i zainstalowano nowe meble kuchenne z wyposażeniem. Środki na ten cel powódka posiadała z zlikwidowanej książeczki mieszkaniowej w kwocie 26700 zł oraz z zaciągniętego kredytu hipotecznego. Ponadto rodzice powódki przekazali kwotę 3500 zł na zakup mebli kuchennych.

W okresie remontu, tj. od stycznia do sierpnia 2005r. powódka zarabiała ok. 1100 zł miesięcznie.

Dowód- zeznania powódki – k. 65-66,

- zeznania świadka P. M. – k. 65,

- zestawienie operacji na rachunku A. S. (1)- k. 41-50,

- częściowe zeznania pozwanego- k. 82-83.

W dniu 13 sierpnia 2005r. strony zawarły związek małżeński. Powódka zmieniła nazwisko na A. S. (5). Strony zamieszkały razem w spornym mieszkaniu.

Bezsporne .

Znajomi stron uważali, że mieszkanie jest ich wspólne. Nie było mówione, iż mieszkanie jest wyłączną własnością powódki.

Dowód- zeznania świadka P. M. – k. 65,

- zeznania świadka J. P.- k. 65.

Od 15 października 2011r. powódka w spornym lokalu prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem są usługi logopedyczne,

Dowód- wydruk z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej- k. 36.

W dniu 28 stycznia 2013r. powódka złożyła pisemne oświadczenie, że A. S. (3) jest współwłaścicielem mieszkania znajdującego się przy os. (...) w D..

Dowód - pismo z dnia 28.01.2013r.-k. 24.

W lutym 2013r. powódka wraz z córką wyprowadziła się do swoich rodziców. W spornym lokalu pozostał sam pozwany za zgodą powódki.

Dowód- częściowe zeznania powódki- k. 65-66,

- częściowe zeznania pozwanego –k. 82-83.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2013r. małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód bez orzekania o winie.

Dowód - kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 3.06.2013r., w sprawie o sygn. akt IC 908/13- k. 13.

Od 21 lutego 2013r. do 16 października 2013r. strony prowadziły wymianę sms :

-w dniu 21 lutego 2013r. napisano : na weekend przenoszę się do rodziców do P. będę tam do czasu, jak nie wymyślimy co zrobić z mieszkaniem, jak się podzielić(..);

- w dniu 08 marca 2013r. napisano: (..) z mieszkania Cię nie wykręcę, spłacę Cię, dam 70 tyś., na razie masz gdzie mieszkać, a możesz się rozglądać za jakimś mieszkaniem;

- w dniu 06 kwietnia 2013r. napisano: (...) pieniądze dostaniesz jak sprzedamy mieszkanie więc możesz szukać kupca,
- w dniu 7 października 2013r. napisano: Musimy się dogadać jest jeszcze auto warte 9000 zł i kredyt 8000 trzeba to dodać i podzielić na poł sprawdzałam ceny ok. (...) jest warte,
- w dniu 16 października 2013r. napisano: Ja chcę 6000 licząc wartość domu kredytu i auta;
- w dniu 16 października 2013r. napisano: (...) za mieszkanie i (...) auta i kredyt za mieszkanie.

Dowód- zestawienie wiadomości sms- k. 26-28.

Pismem z dnia 10 stycznia 2014r. pełnomocnik powódki wezwała pozwanego do opróżnienia lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 5803,72 zł. Na żadaną kwotę złożyło się: - 3.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z w/w lokalu mieszkalnego w okresie od 01 lipca 2013r. do 31 grudnia 2013r.,

- 1.075,66 zł tytułem opłat za czynsz w miesiącu czerwcu, wrześniu i grudniu 2013r.,
- 796,09 zł tytułem opłat za telewizję kablową,
- 248,03 zł tytułem opłat za gaz,
- 166,82 zł tytułem opłat za prąd,
- 517,12 zł tytułem opłat za telefon komórkowy.

W uzasadnieniu podał, iż lokal mieszkalny nr (...) położony w D. na os. (...), stanowi własność wyłączną powódki. Z uwagi na uprawomocnienie się wyroku rozwodowego w dniu 27 czerwca 2013r. pobyt pozwanego w tym lokalu jest bez tytułu prawnego. Powódka niezwłocznie po orzeczeniu rozwodu bezskutecznie wezwała pozwanego do opuszczenia jej lokalu. Natomiast podstawą żądania zapłaty w/w kwoty są przepisy o samoistnym posiadaczu w złej wierze, tj. 225 k.c. w związku z art. 224 § 1 k.c., zgodnie z którymi powódka ma prawo dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej lokalu według stawek rynkowych. W ocenie powódki czynsz za wynajem przedmiotowego mieszkania wyniósłby 500 zł miesięcznie. Z uwagi, iż pozwany korzystania z tego lokalu przez okres 6 miesięcy, to jego zobowiązanie wyniosło 3 000 zł. Ponadto przebywając w tym lokalu korzystał z mediów, tj. prąd, gaz, telewizja kablowa, telefon komórkowy i te koszty także go obciążają.

Dowód- pismo z dnia 10 stycznia 2014r.

Pismem z dnia 7 maja 2014r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do wskazania numeru rachunku bankowego w celu przekazania kwoty w wysokości 20.824,79 zł tytułem zwrotu uiszczonej przez niego wkładu pieniężnego na zakup lokalu mieszkalnego, położonego w D. na osiedlu (...).6 nabytego przez powódkę w dniu 17 stycznia 2005r.

Jak wynika z uzasadnienia pisma kwota 20824,79 zł obejmuje pozwanego wkład na zakup przedmiotowego lokalu mieszkalnego w wysokości 23000 zł pomniejszony o nieuiszczonych przez niego rachunków w związku z użytkowaniem lokalu w okresie od 1 lipca 2013r. do grudnia 2013r. w kwocie 2175,21 zł.

Dowód - pisma z dnia 7.05.2013r.-k. 25

W odpowiedzi na powyższe pismo pełnomocnik pozwanego odpowiedział, iż spłata ta tylko częściowo spełnia zobowiązania powódki wobec pozwanego z tytułu uznania długu na kwotę 70 000 zł. Wezwał powódkę do uiszczenia w terminie 7 dniowym brakującej kwoty 49 175,21 zł. Zaprzeczył, aby pozwany zamieszkiwał w O.. Jednocześnie podniósł, że kwota 23 000 zł z uwagi na wartość nieruchomości podlega waloryzacji. Ponadto kwota 23.000 zł została bezpodstawnie pomniejszona o kwotę 2175,21 zł z tytułu nieokreślonych kosztów użytkowania mieszkania przez pozwanego w okresie od 1 lipca 2013r. do 31 grudnia 2013r. Po pierwsze- jak wskazano w piśmie z dnia 17 lutego

2014r. powódka przyznała, że pozwany jest współwłaścicielem spornego lokalu, a więc prawo domagania się zwrotu kosztów utrzymania przysługuje dopiero po spłaceniu tych kosztów. Po drugie powódka także korzystała ze spornego lokalu prowadząc w nim działalność gospodarczą, a więc powinna partycypować w kosztach utrzymania. Nadto opłaty z tytułu czynszu są regulowane na bieżąco i widnieje nawet nadpłata z tego tytułu.

Dowód- pismo z dnia 13 maja 2014r. –k. 31-32.

W dniu 27 maja 2014r. powódka wpłaciła pozwanemu kwotę 20 840,79 zł:., Tytułem 23 tyś wykładu w zakup spółdziel. własność prawaDoLokau położonego os. (...) Dz-ów (Rep.A.nr 310/2004)- (...),21 rachunki”.

Dowód - wydruk przelewu- k. 33.

Powódka po spłaceniu pozwanego i rozwiązaniu ich małżeństwa wzywała pozwanego, aby opuścił lokal. Jednocześnie powódka miała dostęp do mieszkania przez okres ok. jednego roku od dnia wyprowadzki. Do lutego 2014 roku powódka w soboty prowadziły indywidualne logopedyczne zajęcia z dziećmi przez ok. 90 minut. W lutym 2014r. pozwany zakłócił te zajęcia i powódka zaprzestała ich prowadzenie.

We wrześniu 2014r. pozwany wymienił zamki do drzwi spornego lokalu i powódka już nie miała do niego dostępu.

Dowód- zeznania powódki –k. 65-66.,

- częściowe zeznania pozwanego- k. 82-83.

Powódka we wrześniu 2014r. wszczęła postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania z pobytu stałego pozwanego spod adresu: D., os (...). W toku tego postępowania funkcjonariusze Straży Miejskiej dopiero za trzecim razem zastali pozwanego pod tym adresem. Pozwany wówczas oświadczył, iż zamieszkuje w tym lokalu, ma tam swoje rzeczy. Postępowanie wyjaśniające w sprawie wymeldowania pozwanego zostało postanowieniem z dnia 06.10.2014r. zawieszono do czasu zakończenia postępowania sądowego rozstrzygające roszczenie posesoryjne.

Dowód - pismo z dnia 24.09.2014r.-k. 7,

-postanowienia z dnia 6.10.2014r.-k.9,

- notatka służbowa z dnia 23.09.2014r.-k.8,

- protokół przesłuchania świadka – k. 6.

Na dzień 30 września 2014r. zaległość za czynsz za sporny lokal wyniosła 3 381,49 zł.

Dowód - zestawienie- k.14.

W spornym mieszkaniu z uwagi na zaległość w płatności za energię elektryczną w lipcu 2014r. odcięto dostawę energii. Pomimo tego pozwany nadal zamieszkuje w tym lokalu. Przez pewny czas zamieszkiwała w O., ale powrócił do lokalu. Obecnie pracuje jako kierowca i nocuje w tym lokalu głównie w weekendy. W lokalu jest gaz, ogrzewanie, ciepła i zimna woda. Z mebli pozostało tylko łóżko dziecięce, ale pozwany je używa. Ponadto w tym mieszkaniu ma wszystkie swoje rzeczy.

Od stycznia 2015r. pozwany jest zatrudniony jako kierowca i osiąga dochód w wysokości wynagrodzenia minimalnego.

Powódka nie ma dostępu do tego lokalu.

Dowód- -protokół z dnia 29.04.2014r.- k. 10-11,

- zeznania pozwanego k. 82-83.

W dniu 28 listopada 2014r. pozwany przedłożył w Urzędzie Pracy w D. dokumenty celem rejestracji. A. S. (3) oczekuje na wydanie decyzji administracyjnej o ustalenie statusu osoby bezrobotnej.

Dowód- zaświadczenie z dnia 28.11.2014r.- k. 37.

Koszty utrzymania spornego lokalu ponosi wyłącznie powódka.

Dowód- zeznania powódki- 65-66,

- zestawienie przelewów- k. 70-81.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wniosła o eksmisję z lokalu nr (...) położonego w D. na osiedlu (...) swojego byłego męża- A. S. (2).

Jak stanowi 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.

Pozwany podniósł, iż jest on współwłaścicielem spornego lokalu, gdyż przeznaczył na zakup lokalu kwotę 23 000 zł oraz wykonał własnoręcznie remont kapitalny tego mieszkania. Jednocześnie nie wskazała w jakim udziale miałyby być współwłaścicielem.

Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...) jedynym właścicielem spornego lokalu jest powódka. Zgodnie z art. 3 § 1 i 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2013r., poz. 707 z póź. zm) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Domniemania wynikające z wpisu do księgi wieczystej są domniemaniami wzruszanymi, a osoba zainteresowana musi wykazać, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki jednak domniemana nie zostaną obalone, dopóki działają wobec wszystkich podmiotów nienależnie od tego czy są dla nich korzystne, czy też nie. Sąd, w myśl art. 234 kpc, jest związany domniemaniami. Ciężar udowodnienia faktu - co do zasady - spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zastosowanie domniemania, o którym mowa w art. 3, prowadzi do zmiany reguł dotyczących przeprowadzenia dowodu. Powoduje przerzucenie ciężaru dowodu odnośnie do wzruszenia domniemania na osobę, która wywodzi z tego skutki prawne. Zgodnie z wyrokiem TK z dnia 21 lipca 2004 r. (sygn. akt SK 57/2003, LexisNexis nr (...), OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych, albowiem jego wprowadzenie oznacza, iż nie jest w tym wypadku konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, ale wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Aktualnie w orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, iż obalenie domniemania z art. 3 w/w ustawy może nastąpić w toku postępowania o wydanie nieruchomości (tak m. in. wyrok SN z 10 grudnia 1993 r., I CRN 202/93, (...) nr (...); wyrok SN z 30 maja 2000 r., IV CKN 28/2000, L.pl nr (...); postanowienie SN z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99, L.pl nr (...); wyrok SA w Warszawie z 29 listopada 2011 r., VI ACa 732/2011, L.pl nr (...); wyrok SO w Kielcach z 19 marca 2014 r., II Ca 56/14, www.orzeczenia.ms.gov.pl.). W postępowaniu, które toczy się w wyniku wytoczenia powództwa windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.), powód wywodzi swoją legitymację czynną z wpisu w dziale II księgi wieczystej. W postępowaniu tym pozwany musi udowodnić, że powód nie jest właścicielem nieruchomości. Do wzruszenia domniemania mogą być wykorzystane wszelkiego rodzaju środki dowodowe dopuszczone w danym postępowaniu zgodnie z przepisami prawa (tak np. wyrok SN z 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/2006, L.pl nr (...)).

Wobec powyższego na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, iż wpis w księdze wieczystej nr (...) w postaci ujawnienia powódki jako jedynej właścicielki jest niezgodny z rzeczywistym stanem nieruchomości, gdyż faktycznie powódka i pozwany są współwłaścicielami tej nieruchomości. W ocenie Sądu pozwany nie zdołał podważyć domniemania wynikającego z art. 3 § 1 w/w ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W sprawie bezsporne było, iż pozwany przekazał powódce kwotę 23 000 zł w związku z zakupem lokalu nr (...) na osiedlu (...) w D., przy czym cena nabycia wynosiła 43 000 zł. Wynika to z zestawienia operacji na rachunku powódki, jej późniejszych pism adresowanych do pozwanego, gdzie jest mowa o wkładzie na zakup lokalu. Jednakże nie można uznać za wiarygodne zeznania pozwanego, iż to nie on dokonał w dniu 11 stycznia 2005r. wpłaty na rachunek powódki kwoty 10000 zł, skoro w tytule wpłaty widnieje jego nazwisko. Nadto bezsporne jest, iż zakupiony lokal wymagał kapitalnego remontu, który wykonał pozwany. Wynika to przede wszystkim z treści aktu notarialnego, zeznań świadków oraz samych stron. Koszt zakupu materiałów budowanych na ten remont wyniósł według pozwanego 47 000 zł a według powódki 50 000 zł. Kwoty podawane przez strony są zbliżone. Kwoty te są racjonalna i możliwa, mając na uwadze rozmiar wykonanych prac. Nie można natomiast podzielić stanowiska pozwanego odnośnie źródeł finansowania tego remontu. Zeznał on bowiem, iż strony przeznaczały na ten cel środki z bieżących dochodów. Remont trwał w okresie od zakupu, tj. od 7 stycznia 2005r. do sierpnia 2005r., kiedy strony zawarły związek małżeński i zamieszkały razem w spornym lokalu. Analizując zestawienie transakcji na rachunku bankowym powódki można ustalić, iż uzyskiwała ona dochody miesięczny w wysokości ok. 1100 zł. Pozwany nie potrafił powiedzieć, gdzie wówczas pracował, a tym bardziej ile zarabiał. Powódka w sposób niewątpliwy bowiem wykazała, iż środki na remont uzyskała z kredytu hipotecznego w kwocie 19834 zł oraz z likwidacji księżeczki mieszkaniowej w kwocie 26700 zł. Świadczą o tym przede wszystkim dokumenty w postaci wykazu transakcji na rachunku bankowym powódki i umowa o kredyt hipoteczny z dnia 1 lutego 2005r oraz korespondujące z nimi zeznania powódki. Nie można uznać zeznania pozwanego za wiarygodne, iż powódka uzyskała kwotę z tytułu likwidacji księżeczki mieszkaniowej tylko w wysokości 3600 zł – 3800 zł, co innego wynika z historii jej rachunku bankowego. Pozwany wypierał się także, aby wiedział o kredycie mieszkaniowym. Jednakże z treści korespondencji sms przedłożonej przez pozwanego wynika, iż strony poruszały temat kredytu mieszkaniowego. Ponadto pozwany zeznał, iż w trakcie trwania małżeństwa prowadzili z powódką wspólne gospodarstwo domowe, wspólnie zarządzali zarobionymi środkami. Tym bardziej dziwi fakt, iż pozwany nie wiedział, że budżet domowy obciążają raty kredytu hipotecznego.

Z faktu partycypowania w koszcie zakupu nie można jeszcze wywodzić prawo własności. Decyduje o tym przede wszystkim zamiar stron. Pozwany zeznał, iż był z powódką w kancelarii notarialnej podczas sporządzania umowy zakupu lokalu. Był on świadomy, iż jedynym właścicielem lokalu jest powódka. Przekazując jej kwotę 23 000 zł nie sporządzili żadnego pisemnego oświadczenia świadczącego o tym, iż pozwany staje się współwłaścicielem lokalu. Nie jest bowiem wykluczona sytuacja, iż pieniądze zostały przekazane jako darowizna, bądź jako pożyczka. Właśnie jako nieoprocentowaną pożyczkę potraktowała te pieniądze powódka, skoro je zwróciła. Powołani przez pozwanego świadkowie zeznali, iż uważali, że strony są współwłaścicielami spornego lokalu. Jednakże zewnętrzny sposób sprawowania władztwa nad rzeczą rozstrzyga o kwalifikacji posiadania jako samoistne bądź zależne, a nie o prawie własności. Nie można zapomnieć, iż strony były małżeństwem przez 8 lat i w tym czasie mogły uregulować kwestie własności tego lokalu, czego nie uczyniły. Udział pozwanego w zakupie jak też remoncie lokalu był mniejszy niż powódki. Pozwany przekazując kwotę na zakup a następnie wykonując remont tego lokalu miał świadomość, iż zamieszka tam. O prawie do niniejszego lokalu pozwanego nie przesądza także oświadczenie pisemne powódki złożone w dniu 28 stycznia 2013r. Strony były w tym okresie już w głębokim konflikcie. Świadczy o tym fakt, iż powódka na początku lutego wyprowadzała się. Nadto, jak sam zeznał pozwany w styczniu 2013r. doszły go słuchy, iż żona może go zdradza i dlatego chciała, aby napisało to oświadczenie, chciał mieć pewność. O prawie własności pozwanego do spornego lokalu nie przesądza także wyrywkowa korespondencja sms. Nie wynika bowiem z niej całokształt ustaleń stron. Nie wiadomo bowiem, kto jest autorem tych wiadomości, jaka jest odpowiedź drugiej strony, w jakich kontekście były one pisane. Jednakże przede wszystkim powódka, ani pozwany nie traktowali się jako współwłaściciele. Wytaczając niniejsze powództwo, spłacając pozwanego powódka dowiodła, iż nie uznaje pozwanego jako współwłaściciela. Sam pozwany także się tak nie traktował, skoro doprowadził do powstania zadłużenia z tytułu czynszu i mediów w lokalu. Z prawem własności związane są nie tylko prawa ale także obowiązki. Pozwany natomiast

uznawała tylko uprawnienia, a obowiązków już nie. Wiedział, iż wszystkie obowiązki obciążają powódkę, jako wyłączną właścicielkę lokalu i dlatego nie regulował opłat, skoro negatywne konsekwencje z tego wynikające nie będą go dotyczyć. Sam więc nie uważał się za współwłaściciela. Nie wszczął żadnego postępowania w celu uregulowania prawa własności do tego lokalu. Dopiero w toku postępowania o eksmisję podniósł ten zarzut.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż pozwany nie zdołał skutecznie wzruszyć domniemanie wynikające z wpisu w księdze wieczystej. Tym samym jedynym właścicielem spornego lokalu jest powódka, skoro nabyła go przed zawarciem związku małżeńskiego, to stanowi jej majątek osobisty.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że stosunkiem prawnym, na podstawie którego pozwany A. S. (2) zamieszkiwał w spornym lokalu po ustaniu małżeństwa stron był stosunek użyczenia łączący go z powódką, która jest właścicielem spornego lokalu. Przez umowę użyczenia bowiem użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 k.c.). W związku z tym, że strony nie zawarły umowy, której ocena nakazałaby wykluczyć jej nieodpłatność i bezinteresowność, Sąd uznał, że między stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia. W okresie wcześniejszym, a to w czasie trwania pomiędzy stronami małżeństwa, prawo pozwanego do zamieszkiwania w spornym lokalu znajdowało swoje oparcie w treści art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, który przyznawał prawo korzystania z lokalu mieszkalnego, przysługującego jednemu z współmałżonków, drugiemu małżonkowi w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Rozstrzygając o późniejszym uprawnieniu pozwanego do lokalu nie bez znaczenia pozostawał fakt, że umowa użyczenia może być zawarta w dowolnej formie, w tym także ustnie i przez czynności konkludentne. Z przesłuchania stron, w tym samego pozwanego, wynikało, iż pozwany miał prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu. Strony były zgodne, iż zostały poczynione ustalenia, na jakich pozwany miał uczestniczyć w kosztach utrzymania mieszkania, a które potwierdzały nieodpłatność zawartej umowy, a co stanowi istotny element umowy użyczenia właśnie. Mianowicie pozwany miał ponosić wszystkie koszty utrzymania mieszkania, czego jednak nie czynił, doprowadzając do powstania zadłużenia, w tym do odcięcia dopływu energii elektrycznej wobec zaległości w płatności. Takie ustalenia nie wykluczają faktu zawarcia przez strony umowy użyczenia, gdyż zgodnie z art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej.

Przy ocenie stosunku prawnego łączącego strony istotne jest, czy umowa użyczenia została zawarta na czas oznaczony czy nieoznaczony. Powódka zeznała, iż zezwoliła pozwanemu do pozostania w jej mieszkaniu do czasu spłaty przez nią jego wkładu uiszczonego na zakup mieszkania. Jednocześnie w piśmie z dnia 10 stycznia 2014r. wzywa pozwanego do opuszczenia tego lokalu. Przy czym w ocenie powódki spłata wkładu pozwanego w zakup tego lokalu miała miejsce dopiero w dniu 27 maja 2014r. Stanowisko powódki jest niekonsekwentne. Sąd więc uznał, iż w chwili wyprowadzki powódki strony nie poczyniły żadnych ustaleń, do kiedy pozwany ma prawo korzystać z tego lokalu. Zawierając umowę użyczenia strony także nie przewidziały okoliczności, których wystąpienie warunkowałoby możliwość wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek z nich.

Zgodnie z art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenia kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł też użytek uczynić. Powołany przepis daje uprawnienie do żądania natychmiastowego zwrotu rzeczy w okolicznościach w nim wymiennych. Żadna z powyższych okoliczności nie zachodzi w niniejszej sprawie.

W każdym innym przypadku niż określone w art. 715 k.c. dla rozwiązania umowy użyczenia konieczne jest zatem jej wypowiedzenie, a to na podstawie art. 365¹k.c. Przy czym termin wypowiedzenia, jeżeli nie wynika z umowy ani z ustawy, a więc tak jak w sporze między stronami, powinien uwzględniać interesy i sytuację obu stron. W piśmie adresowym do pozwanego z dnia 10 stycznia 2014r. powódka wezwała pozwanego do opuszczenia i wydania jej spornego lokalu w terminie 7 dni, co można uznać, za skuteczne wypowiedzenie umowy użyczenia łączącą strony. Nie można stwierdzić, aby wypowiedzenie umowy przez powódkę było pozbawione uzasadnienia. Bezsporne jest bowiem, że obecnie strony pozostają rozwiedzionymi małżonkami, a na powódce nie ciąży obowiązek dalszego alimentowania pozwanego czy też zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych i umożliwianie mu nieodpłatnego zamieszkiwania w

posiadanym przez siebie lokalu. Ponadto pozwany doprowadził do zadłużenia mieszkania. Powódka była zobowiązana do ponoszenia wszystkich kosztów utrzymania mieszkania, a jednocześnie została pozbawiona możliwości korzystania z tego lokalu.

Wobec ustania stosunku użyczenia pozwany utracił zatem jedyny tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym, a żądanie powódki nakazania A. S. (2) opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu ocenić należało jako zasadne.

Przechodząc do podnoszonego przez pozwanego zarzutu zatrzymania, należy zauważyć, iż zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienia szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Jak czytamy dalej w § 2 prawo zatrzymania nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Mając na uwadze powyższe rozważania odnoszące się do zakwalifikowania umowy łączącej strony jako umowy użyczenia nie można przyznać prawa zatrzymania pozwanemu.

Pozwany z ostrożności procesowej wniósł o przyznanie mu lokalu socjalnego w razie uwzględnienia powództwa. W niniejszej sprawie zastosowanie znajdują natomiast częściowo przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), albowiem pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, tj. osobą używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zaznaczyć przy tym należy, że powódka w relacji z pozwanym nie jest lokatorem w rozumieniu powołanej ustawy, lecz właścicielem, tj. osobą, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Fakt, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy oznacza natomiast, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd miał obowiązek orzec o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l.). W niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki obligatoryjnego orzeczenia o posiadaniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 pkt 1-5 albowiem orzeczenie eksmisji dotyczyło lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust. 7 przywołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym po 01.01.2005r.). Nawet jednak przy braku podstaw do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego Sąd pozostaje zobowiązany do zbadania czy pozwany spełnia warunki do przyznania prawa do takiego lokalu fakultatywnie, albowiem w każdym przypadku orzeczenie takiego lokalu jest możliwe, a zatem nawet w sytuacji, gdy obligatoryjnie prawo do takiego lokalu nie przysługuje.

W realiach rozpoznawanego sporu skoro pozwany nie jest osobą bezrobotną (sam zeznał, iż pracuje jako kierowca), nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej ani z ubezpieczenia społecznego, to pozostawało rozważyć, czy nie spełnia on przesłanek określonych przez radę gminy w drodze uchwały. Zgodnie bowiem z art. 16 ust. 4 pkt 6 ustawy z 2001r. prawo do lokalu socjalnego może być przyznane osobie spełniającej kryteria do otrzymania lokalu socjalnego w uchwale Rady Gminy. Zgodnie zaś z Uchwałą nr NR XLII/257/09 Rady Miejskiej w D. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej D. prawo do lokalu socjalnego przysługuje osobom, które m.in. spełniają określone kryteria dochodowe, tzn. znajdują się w niedostatku. W niedostatku zaś, zgodnie z par. 9 ust. 1 przywołanej uchwały, jest osoba, której średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Pozwany prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Jak zeznał na rozprawie w dniu 05 października 2015r. pracuje jako kierowca od stycznia 2015r. i zarabia wynagrodzenie na poziomie minimalnym. W roku 2015r. minimalne wynagrodzenie za pracę wynosiło 1750 zł . By zaś pozwany spełniał kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego musiałby uzyskiwać miesięcznie dochód w wysokości nie przekraczającej 100 % najniższej emerytury, tj. kwoty 880,45 zł. Mając zatem na uwadze, iż pozwany uzyskuje dochody na poziomie znacznie przewyższającym dochód uprawniający do uzyskania lokalu socjalnego, a także fakt, iż nie spełnia żadnych

innych przesłanek poza kryterium dochodowym do uzyskania prawa do takiego lokalu, Sąd orzekł, iż prawo do takiego lokalu pozwanemu nie przysługuje.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie II sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego racy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Niniejsze postępowanie przegrał pozwany i on powinien zwrócić powódce koszty, na które złożyła się: opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 120 z wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 337 zł.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.