

Sygn. akt: I C 720/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Przemysław Mościcki
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Helena Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2018 r. w Nowym Targu

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko E. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej E. S., aby opuściła i opróżniła z rzeczy pomieszczenie mieszkalne położone na poddaszu budynku na os. (...) w Z. posadowionego na działce (...), objętej księgą wieczystą (...);

II. orzeka, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I do czasu złożenia pozwanej przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej E. S. na rzecz powoda kwotę 457 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 720/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 listopada 2018 r.

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu powód T. S. domagał się eksmisji pozwanej E. S. z pomieszczenia mieszkalnego położonego na poddaszu budynku w Z. na os. (...) na działce ewid. nr (...), objętej księgą wieczystą (...).

Powód wskazał, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości składającej się z dz. ewid. (...) o pow. (...) ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym pod adresem os. (...) w Z., w którym pozwana zajmuje pomieszczenia mieszkalne usytuowane na poddaszu. Przedmiotowe pomieszczenia pozwana zajmowała wraz z mężem S. S. (1) bratem powoda, który pomieszczeniami poddasza dysponował w ramach przyznanej wyłącznie jemu niekwestionowanej przez powoda służebności osobistej, polegającej na prawie nieodpłatnego i dożywotniego korzystania przez niego z przedmiotowych pomieszczeń oraz ze wszystkich innych pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców. W dniu 10 listopada 2011 r. uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, którym orzeczono rozwód małżeństwa E. i S. S. (1). S. S. (1) jeszcze przed tą datą wyjechał za granicę, gdzie zamieszkuje. Mimo rozvodu pozwana nadal zamieszkiwała przedmiot sporu, zajmując go w raz z synem S. S. (1), który w marcu 2017 roku wyprowadził się, dokonał nadto wymeldowania. Powód bezskutecznie wezwał pozwaną do

wydania mu do dnia 31 sierpnia 2017 r. zajmowanych przez nią pomieszczeń, do których nie przysługuje jej żaden tytuł prawny.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że pozwana korzysta ze spornego lokalu na podstawie umownych ustaleń z byłym mężem S. S. (1), który sam nadal korzysta z lokalu w ramach przysługującej mu służebności osobistej mieszkania w nim, mimo ustania małżeństwa z pozwaną pomaga jej finansowo, m. in. udzielił jej bezterminowej zgody na zamieszkiwanie w lokalu. Pozwana wraz z mężem w trakcie trwania małżeństwa ponieśli koszty i nakłady związane z urządzeniem mieszkania, ona sama na bieżąco pokrywa zobowiązania związane z opłatami za media. Pozwana wskazała, że znajduje się w złym stanie zdrowia a także trudnej sytuacji materialnej i osobistej, utrzymuje się z prac dorywczych. Powołując się na zasady współżycia społecznego podniosła, że nie ma dokąd się wyprowadzić, także warunki mieszkaniowe dzieci nie pozwalają na zamieszkanie pozwanej z nimi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W sprawie bezsporne było, że powód jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka (...), objętej księgą wieczystą (...), na której znajduje się budynek mieszkalny. W budynku tym zamieszkuje powód zajmując wraz z żoną i czwórka ich dzieci oraz matką powoda pomieszczenia na parterze budynku, gdzie znajdują się dwa pokoje, kuchnia i łazienka. Pozwana pomieszczenia poddasza zajmuje od 1986 r., kiedy to zamieszkała w nich wraz z byłym już mężem S. S. (1), któremu na podstawie umowy darowizny z dnia 11 grudnia 2002 r. przysługuje służebność osobista, polegająca na prawie nieodpłatnego i dożywotniego korzystania przez niego z przedmiotowych pomieszczeń oraz ze wszystkich innych pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców.

dowód: odpis Kw – k. 8, odpis aktu notarialnego k. 9-15, zeznania T. S. k. 105, S. S. (1) k. 104v-105, E. S. k. 105v.

Wyrokiem z dnia 19 października 2011 r. sygn. akt I C 1041/11 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu orzekł rozwiązanie przez rozwód małżeństwa S. i E. S.. Po rozwodzie pozwana nadal zajmowała sporną nieruchomość, mieszkając w niej wraz z synem S. S. (1), który w marcu 2017 r. wyprowadził się a także wymeldował.

dowód: odpisu aktu małżeństwa k.16, decyzja wójta Gminy S. z 27.06.2017 – k. 17-18, akta I C 1041/11 Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

S. S. (1) były mąż pozwanej ze spornego lokalu wyprowadził się jeszcze w trakcie trwania małżeństwa, pozostaje tam zameldowany jednak obecnie faktycznie przebywa za granicą, gdzie mieszka i pracuje. Obecnie nie ma zamiaru powrotu do lokalu w S..

dowód: akta sygn. I C 1041/11 Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, zeznania T. S. k. 105, S. S. (1) k. 104v-105, E. S. k. 105v.

Powód pismem z dnia 21 lipca 2017 r. wezwał pozwaną E. S. do wydania mu zajmowanych przez nią pomieszczeń z terminem na dzień 31 sierpnia 2017 r. Pismo to zostało skutecznie doręczone pozwanej w dniu 28 sierpnia 2017 r.

dowód: wezwanie do opuszczenia lokalu wraz z dowodami nadania i doręczenia k.19-26.

Pozwana znajduje się w złej sytuacji materialnej, utrzymuje się z prac dorywczych, uzyskuje rentę. Nie może liczyć na pomoc dzieci w zapewnieniu jej innego lokalu mieszkalnego, choć pomoc taką mogłaby potencjalnie uzyskać od córki I. S.. I. S. zamieszkuje bowiem w domu wybudowanym przez rodziców jej męża, który składa się z trzech kondygnacji, z czego dwie są urządzone. W sumie do użytku w tym domu jest siedem pokoi a rodzina I. S. składa się z pięciu osób (córka pozwanej, jej mąż oraz troje dzieci). Niemniej jednak córka pozwanej musi liczyć się z koniecznością przyjęcia do tego domu w pierwszej kolejności teściowej.

Były mąż S. S. (1) nie pomaga pozwanej finansowo.

dowód: zeznania T. S. k. 105, S. S. (1) k. 104v-105, E. S. k. 105v, S. S. (1) k. 119-119v, I. S. k. 119v, S. S. (2) k. 119v-120, M. W. k. 120

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, które w powyższym zakresie uznał za wiarygodne. Ustalenia powyższe zostały dokonane w oparciu o dowody z dokumentów, które nie były kwestionowane, zatem Sąd uznał je za wiarygodne.

Zeznania powoda T. S. oraz zgłoszonych przez niego świadków Sąd ocenił jako wiarygodne jedynie w zakresie poczynionych bezspornych ustaleń. Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań powoda i jego świadków tam, gdzie wskazywał, że pozwana korzysta ze spornego lokalu w sposób zakłócający porządek, nadużywając alkoholu i urządzając w miejscu zamieszkania częste libacje alkoholowe. Zeznający nie potrafili wskazać przekonująco żadnych wydarzeń, które wymagałyby np. interwencji policji na skutek niewłaściwego zachowania się pozwanej. Podawali jedynie incydentalne zdarzenia dotyczące tego, że pozwaną odwiedziło dwoje znajomych. Podczas jednego zdarzenia doszło do uszkodzenia płotu i samochodu. Trudno tego rodzaju zdarzenia interpretować inaczej niż jednostkowy odosobniony przypadek, w każdym zaś razie nie sposób w oparciu o takiej treści zeznania ustalić, aby pozwana urządzała libacje alkoholowe albo notorycznie naruszała porządek w miejscu zamieszkania. Tak samo zgłaszane przez powoda awarie, które nastąpiły w lokalu zajmowanym przez pozwaną, miały charakter incydentów. W istocie powodowi bardziej chodzi o to, aby miał dostęp do lokalu zajmowanego przez pozwaną (co samo w sobie prowadzi do naruszenia jej prywatności) niż dbanie o właściwy stan lokalu. Jak bowiem wynika z zeznań syna powoda M. S., gdy doszło do awarii kranu, pozwana zgłosiła to i syn powoda przyszedł z pomocą. W tym kontekście należało uznać, że twierdzenia powoda oraz zeznania jego świadków, że pozwana doprowadza do awarii, których nie da się naprawić, czy też nie chce partycypować w kosztach utrzymania budynku mieszkalnego, są wyolbrzymione i zostały stworzone jedynie na potrzeby postępowania, aby wykazać, że pozwana swoim rzekomo niewłaściwym zachowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Ocena zgłoszonego przez powoda materiału dowodowego w kontekście doświadczenia życiowego nakazuje przyjąć, że w istocie chodzi powodowi jedynie o to, aby pozwana wyprowadziła się z mieszkania, ponieważ on sam ma trudne warunki mieszkaniowe, gdyż jego rodzina zamieszkuje w siedem osób w dwóch pokojach.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej E. S. w zakresie dotyczącym jej sytuacji materialnej i życiowej, za wyjątkiem tego ich fragmentu, gdzie pozwana podała, że były mąż S. S. (1) pomaga jej finansowo, albowiem S. S. (1) zaprzeczył temu, a jego zeznania potwierdziły w tym względzie ich wspólne dzieci: S. S. (1), I. S. i M. W.. Na podstawie zeznań powołanych wyżej świadków a także świadka S. S. (2) Sąd ustalił, że pomimo deklarowanej przez S. S. (1) chęci korzystania ze spornego lokalu a także zgody na korzystanie z niego przez pozwaną mimo ustania małżeństwa, w rzeczywistości uprawniony z tytułu służebności osobistej były mąż pozwanej w rzeczywistości zaprzestał korzystania z przedmiotowego mieszkania. Jeszcze w trakcie trwania małżeństwa wyprowadził się bowiem z niego, obecnie mieszka i pracuje zagranicą.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Ustalony stan faktyczny prowadzi do wniosku, że pozwana nie posiada żadnego uprawnienia do korzystania ze spornego lokalu, stanowiącego własność powoda, który nie wyraża zgody na dalsze zamieszkiwanie pozwanej na przedmiocie sporu.

Nie zasługuje na uznanie twierdzenie pozwanej odnośnie posiadania przez nią skutecznego względem powoda prawa do władania sporną nieruchomością. Prawo takie nie wynika w szczególności z powoływanego przez pozwaną art. 301 k.c. Przepis ten stanowi, że mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie (przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności). Inne osoby może

przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Uprawnienie pozwanej do zajmowania pomieszczeń należących do powoda było uprawnieniem ściśle związanym z korzystaniem przez jej ówczesnego męża S. S. (1). Na skutek ustania małżeństwa pozwana utraciła prawo przebywania w lokalu, co do którego jej były mąż ma ustanowioną służebność osobistą. Były małżonek nie zalicza się bowiem do kręgu osób wskazanych w art. 301 k.c., co wprost wynika z jego treści. Na podstawie akt sprawy rozwodowej Sąd ustalił, iż nie było pomiędzy byłymi małżonkami ustaleń co do prawa zamieszkiwania pozwanej w lokalu objętym prawem służebności na rzecz S. S. (1). Z ustaleń Sądu wynika, że sam uprawniony S. S. (1) obecnie nie zamieszkuje w spornym lokalu, przebywa bowiem i faktycznie zamieszkuje za granicą, nie korzysta więc z przysługującego mu uprawnienia. W takiej sytuacji brak podstaw do przyjęcia, że trwa uprawnienie pozwanej do zajmowania pomieszczeń objętych służebnością S. S. (1), w szczególności na tej podstawie jakoby pozwana była utrzymywana przez byłego męża. Brak podstaw do przyjęcia, że pozwana jest utrzymywana przez byłego męża lub też potrzebna przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Pomiędzy pozwaną a S. S. (1) nie zachodzi taka relacja. Nadto uprawnienie osoby, która miałaby pomagać w prowadzeniu gospodarstwa domowego zależy od tego czy mający służebność mieszkania rzeczywiście ją wykonuje (tak SN w wyroku z dnia 12 stycznia 2006 r. sygn. II CK 341/05). W związku z wyprowadzeniem się S. S. (1), odpadła podstawa prawna do dalszego zajmowania przez pozwaną pomieszczeń objętych służebnością.

W tej sytuacji pozwana nie była w stanie wykazać, że przysługuje jej prawo do władania lokalem stanowiącym własność powoda, co uzasadniał orzeczenie eksmisji zgodnie z art. 222 § 1 l.c.

Brak zdaniem Sądu podstaw do tego, by stosownie do twierdzeń pozwanej, żądanie eksmisji w realiach niniejszej sprawy oceniać jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (m.in. postanowienie z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, LEX nr 1129076) wskazuje się, że zastosowanie art. 5 k.c. do roszczenia o wydanie nieruchomości jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd prowadzą do wniosku, że powód występując z roszczeniem eksmisji powódki w celu ochrony swojego prawa własności, nie uchybia zasadom współzycia społecznego. Odmowa uwzględnienia powództwa w realiach sprawy prowadziłyby bowiem do zakwestionowania prawa własności powoda, gdyż nie miałby on w praktyce możliwości dochodzenia przysługującego mu prawa. Pozwana zaś po ustaniu małżeństwa ze S. S. (1) powinna była liczyć się z koniecznością opuszczenia zajmowanego lokalu i poszukania innego miejsca do życia.

Uwzględniając powództwo Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do uzyskania lokalu socjalnego. Za takim rozstrzygnięciem przemawia fakt długoletniego korzystania z lokalu, który dla pozwanej w istocie był domem rodzinnym, w którym zamieszkiwała od początku małżeństwa, tam też urodziło się czworo jej dzieci. Również trudna sytuacja materialna pozwanej jest przesłanką do tego, aby orzec o obowiązku Gminy zapewnienia pozwanej lokalu socjalnego. Tym samym orzeczenie o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego znajduje uzasadnienie w treści art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego Sąd wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaferowania przez Gminę stosownych umów najmu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zaliczając do nich koszt poniesionej przez powoda opłaty od pozwu (200 zł), koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.