

*Sygn. akt I C 958/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Rejonowego Irena Minkisiewicz

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Kędzierzynie - Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko M. K.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej M. K., aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi D. K. nieruchomość położoną w R. przy ul. (...);
2. nie przyznaje pozwanej M. K. uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sygn. akt I C 958/12

## UZASADNIENIE

W dniu 10 grudnia 2012 roku wpłynął do tutejszego Sądu pozew D. K. przeciwko M. K. o jej eksmisję z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) w Z.. Powód złożył również wniosek o zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, cofając go następnie.

Uzasadniając żądanie pozwu D. K. podał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w R. przy ul. (...), na której znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni około 100 m<sup>2</sup>. Pozwana zajmuje tę nieruchomość bez tytułu prawnego, odmawiając również partycypowania w kosztach jej utrzymania. Pismami z dnia 16 października 2012 roku oraz 22 listopada 2012 roku powód wezwał ją do opuszczenia nieruchomości, a także zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z tejże nieruchomości. M. K. nie uczyniła zadość wezwaniom powoda.

Reasumując swoje stanowisko D. K. dodał, że zamierza zamieszkać w przedmiotowej nieruchomości wspólnie z partnerką. Równocześnie zamieszkiwanie tam M. K. nie jest możliwe, z racji konfliktu, który pomiędzy nimi zaistniał. Nieruchomość została ponadto obciążona dożywotnią służebnością mieszkania na rzecz P. K., który także chce wykonywać swoje prawo w tym zakresie. M. K. może tymczasem zamieszkać w należącej do niej nieruchomości, położonej w G., której jest współwłaścicielką.

W reakcji na pozew odpowiedź wniosła pozwana M. K., domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W piśmie podano, że pozwana zamieszkuje w nieruchomości, położonej w R. przy ul. (...) od 1973 roku. Do 31 stycznia 2012 roku nieruchomość ta stanowiła własność jej byłego małżonka-P. K.. Tego dnia obdarował on tą nieruchomością

swojego syna D. K.. D. K., będący synem pozwanej, zachowuje się w stosunku do niej agresywnie i prowokacyjnie. Nie liczy się przy tym z faktem, iż cierpi on na raka jelita grubego. Zauważyła również, że bezpośrednio po rozwiązaniu jej małżeństwa z P. K., D. K. samowolnie wyrzucił ją z zajmowanych przez nią dwóch pokoi, zmuszając do przebywania w nieogrzewanym pomieszczeniu. Zachowanie powoda, jej zdaniem, narusza zasady współżycia społecznego.

Z uwagi, iż jest ona lokatorem nieruchomości należącej do powoda, który nie wypowiedział łączącego ich stosunku prawnego, nie przysługuje mu ponadto prawo do domagania się wydania zajmowanej przez nią nieruchomości. Pozwana nie zgodziła się również z twierdzeniami powoda dotyczącymi zaległości w opłatach.

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

D. K. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). Prawo własności nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 31 stycznia 2012 roku, zawartej pomiędzy nim a P. K. - jego ojcem, w S. przed notariuszem I. Z.. W tym samym dniu D. K. ustanowił na rzecz P. K. na nieruchomości będącej przedmiotem umowy darowizny, dożywotnią i nieodpłatną służebność mieszkania, polegającą na prawie do korzystania ze wszystkich zabudowań położonych w granicach nieruchomości, zapewniając mu prawo do swobodnego poruszania się po niej, współużytkownik przydomowego ogrodu. Prawo własności D. K. zostało ujawnione w księdze wieczystej.

D. K. zamierza zamieszkać w nim z S. P.. Chęć zamieszkania w nim wyraża również P. K..

Dowód:- akt notarialny z 31 stycznia 2012 roku,

rep. A numer: (...)-k.12-17

- zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej-k.18

- zeznania św. P. K.-k.92-93

- zeznania powoda D. K.-k.124-125

M. K. zamieszkała w R. przy ul. (...) w 1973 roku. Przez wiele lat zamieszkiwała w nim wspólnie z byłym mężem- P. K., synem D. K. oraz córką. W październiku 2012 roku jej związek małżeński z P. K. został rozwiązany przed rozwód.

Wezwaniami z dnia 16 października 2012 roku oraz z dnia 22 listopada 2012 roku D. K. wezwał M. K. do wydania mu należącej do niego nieruchomości.

Nieruchomość jest obecnie zajmowana przez M. K., która przebywa w niej co drugi dzień, jedynie na krótki okres. Nie nocuje tam, nie gotuje. W ostatnim czasie zabrała stamtąd meble oraz sprzęt kuchenny. Wcześniej zabrała telewizor, piec, zmywarkę. Rzeczy te przeniosła do domu córki. Wciąż znajdują się tam należące do niej przedmioty m.in. kuchenka elektryczna, garnki, sztucce oraz rzeczy osobiste, które zostały zgromadzone w jednym pomieszczeniu. Budynek jest ogrzewany w okresie jesienno-zimowym przez D. K. średnio co trzy dni.

Pozwana na co dzień zamieszkuje w domu córki M. K., zamieszkałej w R.przy ul. (...), albo w lokalu mieszkalnym, znajdującym się w Z.przy ul. (...), należącym do córki jej znajomej-E. C., która przebywa obecnie za granicą. Pozwa używa lokalu w Z., uiszczając związane ze swoim pobytem opłaty tj. ok. 60 zł. za pobór gazu oraz bieżącej wody za dwa miesiące. Zmiana miejsca pobytu pozwanej została wywołana nastaniem okresu zimowego i spadkiem temperatur. Dom należący do córki M. K.skląda się z trzech pokoi. Pomieszczenia znajdujące się na piętrze nie są wykorzystywane. Zamieszkuje w nim dwie dorosłe osoby i dwoje dzieci.

Pozwana jest w 1/2 udziału współwłaścicielką lokalu usługowo-mieszkalnego w G., który był w przeszłości wykorzystywany w charakterze zajazdu. Drugim współwłaścicielem jest były mąż - P. K.. W budynku zamieszkuje obecnie powód D. K. oraz P. K.. Użytkują oni wydzielone na swoje potrzeby części budynku. Znajdują się w nim również pokoje dla gości. Nieruchomość jest wyposażona w trzy piece centralnego ogrzewania, zbiornik na wodę i

urządzenia wspomagające. Budynek jest przedmiotem postępowania o podział majątku wspólnego zawisłego przed tutejszym Sądem.

M. K. choruje na raka jelita grubego. Niedawno poddała się chemioterapii. W przeszłości była hospitalizowana z powodu zaburzeń adaptacyjnych. Pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 717 zł netto miesięcznie. Jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności. Pobiera zasiłek pielęgnacyjny w wysokości 153 zł miesięcznie. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna Nie partycypuje w kosztach utrzymania domu, położonego w R. przy ul. (...).

Dowód: wezwanie z dnia 16 października 2012 roku-k.9

wezwanie z dnia 22 listopada 2012 roku-k.10

pismo z MOPS w Z. z dnia 15 stycznia 2013 roku-k.31

pismo PZ ds. orzekania o niepełnosprawności-k.32

pismo PUP w K. z dnia 15 styczni 2013 roku-k.33

dokumenty medyczne-k.36-40,74-77,100,104

decyzja o przyznaniu emerytury z dnia 15 marca 2012 roku-k.7980

orzeczenie o stopniu niepełnosprawności-k.73

zeznania św. S. P.-k.93-94

zeznania św. , P. K.-k.92-93

zeznania powoda D. K.-k.124-125

zeznania pozwanej M. K.-k.126-127

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Oddana Sądowi do rozpoznania sprawa oscyłowała wokół zagadnienia powództwa windykacyjnego, uregulowanego w dziale V, tytule I, księgi II ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r.-Kodeks cywilny. Dział ten, ustawodawca poświęca środkom ochrony prawa własności. Jednym z instrumentów, służących właścicielowi przeciwko posiadaczowi, który nie legitymuje się tytułem prawnym do władania rzeczą, jest powództwo windykacyjne.

Przesłanki dochodzenia ochrony prawnej w zakresie roszczenia windykacyjnego zostały określone w art. 222§1 k.c. W myśl tego przepisu » 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 «. Analiza przywołanego wyżej uregulowania wskazuje, że skuteczne dochodzenie tego roszczenia jest uzależnione przede wszystkim od łącznego ziszczenia się dwóch przesłanek. Po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie, żądanie to wynika z prawa własności przysługującego uprawnionemu. Wystąpienie żadnej z tych przesłanek w chwili wydania orzeczenia nie było poddawane w wątpliwość przez stronę pozwaną, w szczególności nie budziło jej zastrzeżeń ustalenie, że nie posiada tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości, której właścicielem jest powód. Co do przesłanki negatywnej, a to skutecznego względem właściciela prawa do władania rzeczą, to okoliczność ta została podniesiona tylko w odpowiedzi na pozew. Nie była natomiast przywoływana w dalszym toku procesu.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się zarówno na dowodach osobowych, jak i dowodach z dokumentów. W skład pierwszej z tych grup weszły zeznania stron postępowania oraz zeznania świadków P. K. i S. P.. W skład drugiej grupy weszły dowody urzędowe m.in. akt notarialny, orzeczenie o niepełnosprawności M. K. oraz prywatne

m.in. dokumenty medyczne. Strony nie kwestionowały wiarygodności żadnego z dowodu z dokumentów. Również Sąd nie powziął informacji o jakiegokolwiek okoliczności, która nakazuje odmówić im miana zaświadczających o rzeczywistym stanie rzeczy. Z uwagi na te okoliczności, Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wszystkie dowody z dokumentów, które zostały mu zaoferowane przez strony, z wyjątkiem nagrań z kłótni pomiędzy stronami, których przeprowadzenie okazało się zbędne, albowiem okoliczność, które miałyby być w ten sposób wykazane były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pomiędzy osobowymi środkami dowodowymi zachodził również stosunek spójności. Świadkowie, jak również strony byli zgodni, że M. K. przebywa w ograniczonym zakresie w domu powoda, przechowuje w nim swoje rzeczy oraz dysponuje kluczami, które umożliwiają jej swobodne jego używanie. Równocześnie ustalono, że w ostatnim czasie M. K. wiele czasu spędza zamieszkując u swojej córki albo w mieszkaniu córki swojej koleżanki, co pozostaje w związku ze spadkiem temperatur w okresie jesienno-zimowym w domu powoda. Właściciel ogrzewa bowiem nieruchomości co kilka dni. Ponadto ustalono, że pozwana dysponuje prawem do budynku w miejscowości G., do którego może w każdej chwili się przenieść. Standard budynku umożliwia zamieszkanie w nim bez dokonywania jakichkolwiek czynności remontowych. Resumując w tej mierze, zeznania świadków oraz stron w istotnym dla sprawy zakresie charakteryzują się koherentnością, a także zupełnością, gdyż określają całokształt ich relacji w części objętej postępowaniem sądowym. Osobowe źródła dowodowe pozostają przy tym w zgodzie z ich rzeczowymi odpowiednikami, tym samym urabiając przekonanie Sądu, że stan faktyczny sprawy jest w zasadzie bezsporny i wymaga przede wszystkim rozstrzygnięcia o prawie powoda do domagania się eksmisji pozwanej z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...).

Ustosunkowując się do poglądu pozwanej, wyrażonego w odpowiedzi na pozew, iż roszczenie powoda nie może być wobec niej skuteczne, gdyż przysługuje jej status lokatora w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.-dalej "u.o.p.l."), należało odmówić trafności temu stanowisku. Według tej definicja: » Ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze- należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawa własności.« Lokalem, na mocy art.2 ust.1 pkt 4 tej ustawy, jest natomiast lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Jest to pomieszczenie przeznaczone do pobytu osób, jednakże nie krótkotrwałego. Nieprawidłowa jest wykładnia wyżej powołanych przepisów, która prowadzi do wniosku, że były małżonek ma prawo do zamieszkiwania w lokalu należącym do majątku osobistego drugiego z małżonków po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód. Nie budzi przy tym wątpliwości inny, wyrażony w tym piśmie pogląd, a to że właściciel może na zasadach ustawy lokatorskiej wypowiedzieć łączący go ze stroną stosunek prawny tylko z określonych prawem przyczyn. Rzecz jednak w tym, że ograniczenie to dotyczy lokatora, nie zaś osoby korzystająca z lokalu bezumownie. Niewątpliwie zgodzić trzeba się z poglądem, że małżonek zamieszkujący w lokalu stanowiącym majątek osobisty drugiego małżonka w oparciu o art. 28<sup>1</sup> Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego ( dalej k.r.i o.) jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 u.o.p.l. Traci on ten status jednakowoż, czego nie zauważa pozwana, na skutek rozwiązania małżeństwa. Z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego przestają być bowiem aktualne wspólne potrzeby rodziny, których zaspokojeniu przepis ten ma służyć. Przyjęta w odpowiedzi na pozew próba wykładni tego przepisu, niezgodna z jego literalnym brzmieniem, prowadziła nadto do nie dającego się uzasadnić stanowiska, że status lokatora można utracić tylko na skutek czynności prawnej, w szczególności wypowiedzenia. Wniosek przyjęty przez Sąd wynika wobec tego nie tylko z gramatycznej wykładni tego przepisu, lecz również jest zgodny z jego celem i funkcją, gdyby ustawodawca chciał objąć ochroną byłych małżonków bez wątplenia znalazłoby to wyraz w tym przepisie. Konkludując, na skutek wygaśnięcia prawa M. K. do zamieszkania w nieruchomości, należącej uprzednio do jej byłego męża, zajmowała on tę nieruchomość bez tytułu prawnego. Zwrócić należy również uwagę na kwestię ewentualnej skuteczności prawa z art.28<sup>1</sup> k.r.o. wobec osoby innej niż małżonek. Przepis ten uprawnia bowiem tylko do zamieszkania w mieszkaniu, do którego korzystania uprawnienie przysługuje drugiemu małżonkowi, nie zaś jakiegokolwiek innemu członkowi rodziny. W świetle tego ujęcia interpretacyjnego nie ma większego znaczenia

wywód zawarty w dalszej części pisma dotyczący możliwości wypowiedzenia stosunków prawnych w oparciu, o które lokatorowi przysługuje prawo do jego używania oraz podwyższenia czynszu.

Rozstrzygając o tej okoliczności, należało stwierdzić, iż właściciel D. K. zażądał wydania przez M. K. nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), wywodząc swoje prawo z prawa własności do tej nieruchomości. Fakt posiadania bez tytułu prawnego wynika z zajmowania jej, przechowywania na niej swoich rzeczy oraz posiadania kluczy do budynku, co jest przymiotem faktycznego władztwa nad rzeczą. Zamiar co do rzeczy został przez pozwaną ujawniony w toku jej zeznań przed Sądem, podczas których stwierdziła, że nie wyprowadzi się z nieruchomości objętej sporem. Pozwana nie legitymuje się skutecznym wobec powoda prawem do władania rzeczą. Opierając się na tych ustaleniach, należało uznać, że powód wykazał wszystkie przesłanki skuteczności swojego roszczenia.

Niezasadny okazał się także zarzut nadużycia prawa- art. 5 k.c., który M. K. podniosła również w treści odpowiedzi na pozew. Nie wdając się w pryncypialne podstawy tegoż uregulowania, pozostające nadal spornymi w literaturze prawniczej-bliżej S.Dmowski [w:] Komenatrz, Warszawa 2009, s.52 i powołane tam orzecznictwo, nie sposób przyjąć pomimo wycofania się judykatury od orzecznictwa sprzed roku 1982, iż art. 5 k.c. nigdy nie znajdzie zastosowania, iż nie istnieją w obecnym stanie prawnym, obowiązki moralne, które mogłyby usprawiedliwić oddalenie powództwa o wydanie rzeczy. Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie okoliczności takie musiałyby należeć jednak do wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych. Nie zachodzą one w tej sprawie, albowiem pozwana przenosi swoje centrum życiowe do innych miejsce oraz jest współwłaścicielką budynku mieszkalnego –usługowego, w którym może zamieszkać. Pozostaje poza tym osobą, która dysponuje środkami pieniężnymi wystarczającymi, aby zapewnić sobie należyte warunki bytowe. Jej sytuacja życiowa nie przemawia zatem, aby uszczuplać konstytucyjnie zagwarantowane prawa własności, które przysługuje powodowi w okolicznościach, które utwierdzają w przekonaniu, że zwrot nieruchomości nie naruszy podstaw jej egzystencji, nie będzie dla niej krzywdą, której rozmiary byłyby nie do pogodzenia ze społecznym poczuciem sprawiedliwości. Jakkolwiek pozwana może czuć gorycz z faktu, iż powód, który jest jej synem, domaga się od niej wydania nieruchomości, to stan ten nie należy, zdaniem Sądu, do kategorii przypadków szczególnie ciężkich, wyjątkowych. O takim stanie można by, w ocenie Sądu, zasadnie twierdzić, jedynie, gdyby pozwana była niewydolna życiowo, wymagała pomocy w utrzymaniu, której nie mogłyby jej zapewnić osoby zobowiązane do alimentacji a przy tym obłożnie chora, głęboko emocjonalnie związana z nieruchomością, którą ma opuścić. Takie przesłanki jednakże nie zachodzą. Pozwana nie spełnia żadnej z nich. Z uwagi na powyższe, zarzut nadużycia prawa przez powoda należy uznać za chybiony, stąd żądanie wydania nieruchomości Sąd uznał za zasadne.

Z uwagi na skutki zapadłego rozstrzygnięcia należało rozważyć zagadnienie zapewnienie lokalu socjalnego pozwanej na zasadzie z art. z art. 14 ust.1 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem » 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 «. Art. 14 ust. 4 stanowi przy tym, iż Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec określonych w nim bliżej, enumeratywnie określonych kategorii lokatorów, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwana, będąca osobą niepełnosprawną, ma zapewniony tytuł prawny do lokalu w miejscowości G., od dłuższego czasu nie zamieszkuje na stałe w nieruchomości przy ul. (...)w R.. Jej eksmisja z tej nieruchomości, nie zagraża zatem zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych, w szczególności nie wymaga, aby skorzystała z lokalu socjalnego, pochodzącego z zasobów mieszkaniowych gminy.

Poczynione przez Sąd ustalenia faktyczne i zastosowane przepisy prawa uzasadniały wobec tego orzeczenie jak w sentencji wyroku.

Wobec stanowiska pełnomocnika powoda, który cofnął wniosek w zakresie zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, orzekanie w tym zakresie stało się zbędne.