

Sygn. akt: I C 26/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Łyniewska
Protokolant:	sekr. sąd. Klaudia Pluta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2015 roku

sprawy z powództwa **E. P.**

przeciwko **W. S., P. S. (1), P. S. (2), B. S., J. S., A. S.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym W. S., P. S. (1), P. S. (2), B. S., J. S., A. S. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy oraz praw ich reprezentujących lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Oleśnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i wydanie jej powodowi E. P.;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych W. S., P. S. (1), P. S. (2), B. S., J. S., A. S. na rzecz powoda E. P. kwotę 200,00 zł (dwieście złotych 00/100) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych W. S., P. S. (1), P. S. (2), B. S., J. S., A. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Oleśnie kwotę 752,66 zł (siedemset pięćdziesiąt dwa złote 66/100) tytułem zwrotu wydatków tymczasowych poniesionych przez Skarb Państwa w sprawie;

V. nakazuje Skarbowi Państwa Sądowi Rejonowemu w Oleśnie wypłacić adwokatowi J. W. prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w O. kwotę 120,00 zł (sto dwadzieścia złotych 00/100) powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług obowiązująca w dniu orzekania tytułem pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 marca 2013 roku powód E. P. wystąpił przeciwko pozwanej siostrze B. S. oraz jej rodzinie : mężowi W. S., dzieciom : A. S., P. S. (2) oraz małoletnim J. S. i P. S. (1) o orzeczenie eksmisji wraz z rzeczami do nich należącymi z lokalu mieszkalnego w O. przy ul. (...), o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, a ponadto o zapłatę zaległego czynszu od pozwanej na rzecz powoda.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana wraz z rodziną zamieszkuje wraz z rodziną, bez tytułu prawnego w lokalu mieszkalnym położonym w O. przy ul. (...), który to lokal stanowi własność powoda – co wynika z aktu notarialnego przedłożonego do pozwu. **Powód kilkakrotnie zwracał się do pozwanej o opuszczenie lokalu stanowiącego jego własność, a także zobowiązał ją do dobrowolnego opuszczenia lokalu**

do dnia 01.03.2013 roku. Pozwana została także zobowiązana do płacenia czynszu za zajmowane pomieszczenia w kwocie 300 zł miesięcznie do 10 każdego miesiąca począwszy od dnia 01.12.2012 roku. Pomimo wezwania pozwana z rodziną nie opuściła lokalu, a także nie poczuwa się do obowiązku uiszczania czynszu, sugerując poprzez pełnomocnika, że może według dołączonego aktu notarialnego mieszkać dożywotnio i nieodpłatnie w lokalu, zaznaczając przy tym, że zamieszkiwanie pozwanej nie została ograniczone co do pomieszczeń a zostało ograniczone czasowo, do czasu otrzymania przez nią mieszkania. Powód podkreślił również, że mąż pozwanej W. S. otrzymał dom od swojego ojca, położony w O. przy ul. (...), dlatego stosując się do zapisu aktu notarialnego – „do momentu otrzymania mieszkania” wnosi o orzeczenie eksmisji pozwanej wraz z rodziną. Wspólne zamieszkiwanie w jednym domu stało się uciążliwe ze względu na postępowanie rodziny pozwanej wobec powoda i jego rodziny, a także z uwagi na warunki mieszkaniowe. Powód zaznaczył, że jako właściciel nieruchomości ma do dyspozycji tylko jeden pokój z kuchnią, łazienką i dwa pokoje zaadoptowane ze strychu – jeden malutki, przy czym jego rodzina liczy pięć osób, w tym 3 –troje dzieci w różnym wieku 15- lat, 12 – lat i 4 lata - dwóch chłopców i dziewczynka. Dzieci te ze względu na sytuację zamieszkują jeden pokój ok. 12 metrów do nauki i zabawy. Resztę domu zajmuje rodzina pozwanej – to jest dwa pokoje z kuchnią, łazienka a także mama powoda, która również zajmuje dwa pokoje z kuchnią. Oprócz opłat bieżących – prąd, woda, gaz ogrzewanie, rodzina – rodzina pozwanej nie poczuwa się do obowiązku utrzymania domu, tłumacząc to w ten sposób, że ponad 10 lat temu dokonali modernizacji pomieszczeń, które zajmują. Przy czym kuchnia, która użytkują jest w okropnym stanie i nie widać by był w nim przeprowadzony remont. Rodzina pozwanej nie wykonuje nawet zwykłych prac porządkowych.

Na rozprawie w dniu 24.04.2013 roku pozwana B. S. wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na prawo do zamieszkania zagwarantowane jej w akcie notarialnym z dnia 09.08.1990 roku. Wskazała, że najpierw mieszkania na nieruchomości przy ul. (...) z mężem i 5 dzieci obecnie z 3 dzieci. Przyznała, że brat E. P. jest właścicielem nieruchomości, podniosła, że brat nigdy nie zwracał się do niej żeby opuściła lokal. Zajmuje dwa pokoje i kuchnię, nigdy nie płaciła czynszu. W tych pokojach mieszka z mężem W. S. oraz małoletnimi dziećmi J. S. lat 12, P. S. (1) lat 10 oraz pełnoletnią A. S. lat 22. W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości, o zasądzenie kosztów postępowania od powoda na rzecz pozwanych, wniósł o dopuszczenie dowodów zawnioskowanych w odpowiedzi. Podniósł, że pozwani są zameldowani w nieruchomości na pobyt stały, przedstawiono dowody w postaci : poświadczenie zameldowania na pobyt stały z dnia 27 maja 2013 roku, - rachunki i faktury – na okoliczność poczynionych przez pozwanych nakładów na remont nieruchomości położonej w O., przy ul. (...). Pozwani podnieśli, że pierwotnym zamierzeniem F. i G. P. (1) – zbywców gospodarstwa rolnego, było przekazanie tego gospodarstwa wyłącznie na rzecz córki B. S.. Z uwagi na okoliczność, iż mąż pozwanej posiadał obywatelstwo niemieckie i nosił się z zamiarem wyjazdu za granicę, rodzice obawiali się, że może ona potem również do niego pojechać i sprzedać gospodarstwo rolne, które stanowiło ich dorobek obcym osobom.

Dlatego postanowili, że gospodarstwo rolne otrzyma ich syn, nie chcieli jednak, żeby ich córka została bez dachu nad głową i żadnego majątku, dlatego zadbali o to w § 5 aktu notarialnego z dnia 09.08.1990 roku. Nabywca- powód ustanowił także dla niej i jej rodziny służebność osobistą mieszkania, z której mógł się uwolnić poprzez dostarczenie jej mieszkania. Podkreślono, że służebność osobistą mieszkania ustanowiono nieodpłatnie, a termin tego prawa ograniczono momentem otrzymania mieszkania. W dacie sporządzania aktu notarialnego pozwana pozostawała już w związku małżeńskim i wraz z mężem zamieszkiwała w domu rodzinnym. Wolą rodziców było zabezpieczenie jej praw majątkowych, której nie chcieli pozostawiać bez niczego, a całości darować tylko synowi. Córka miała mieć prawo nieograniczonego zamieszkiwania wraz ze swoją rodziną, bez wydzielania określonych pomieszczeń, chyba że otrzymałaby od brata mieszkanie. Tak się jednak dotychczas nie stało. W ocenie pozwanych racjonalnego uzasadnienia nie znajduje pogląd powoda jakoby otrzymanie mieszkania przez pozwaną mogłoby dotyczyć nieruchomości otrzymanej przez W. S. na skutek dziedziczenia po jego ojcu, ponieważ wolą i intencją rodziców powoda i pozwanej było, aby mieszkanie otrzymała tylko od powoda. Z samej wykładni językowej zapisu wynika, że to pozwana ma otrzymać mieszkanie. Podkreślono, w dacie zapisu ani później pozwana nie posiadała księżeczki mieszkaniowej by móc oczekiwać otrzymania mieszkania. Dom jaki otrzymał pozwany W. S. dotyczy daty znacznie późniejszej niż powstanie prawa służebności, dlatego nie chodziło o jakiekolwiek mieszkanie tylko o rozliczenia pomiędzy rodzeństwem. Wskazano, że żądanie czynszu jest bezpodstawne, ponieważ prawo zamieszkiwania ustanowione

zostało nieodpłatnie o czym świadczy wieloletni zwyczaj, który się ukształtował. Ponownie podkreślono, że pozwani ponieśli szereg nakładów na nieruchomości i na tę okoliczność przedłożyli faktury i rachunki. Remonty świadczą również o tym, że pozwani nosili się z zamiarem stałego pobytu w domu rodzinnym wobec nie otrzymania mieszkania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód E. P. jest właścicielem nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...).

Umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 09 sierpnia 1990 roku – akt notarialny Rep. A nr (...) sporządzony w Biurze Notarialnym w K. Oddział w O. F. i G. małżonkowie P. przenieśli, na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 1989 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. nr 10, poz. 53) nieodpłatnie własność gospodarstwa rolnego opisanego w § 1 aktu gospodarstwa rolnego, swojemu następcy - synowi E. P., który wyraził zgodę na przeniesienie własności wraz z częściami składowymi i przynależnościami wraz z inwentarzem żywym i martwym.

Przedmiotem umowy zgodnie z § 1 aktu było gospodarstwo rolne położone w mieście i gminie O. objęte księgą wieczystą Kw nr (...) o łącznej powierzchni 9,9564 ha, a której współwłaścicielami we wspólności ustawowej małżeńskiej byli F. i G. P. (1), obciążona ciężarem realnym w wysokości 301,74 q żyta, na rzecz Skarbu Państwa oraz dożywociem na rzecz F. P. i A. P. oraz wzmianką o wszczęciu podziału nieruchomości. Zgodnie z oświadczeniem, na nieruchomości znajdowały się zabudowania gospodarskie – to jest murowany, kryty dachówką, siedmioizbowy dom mieszkalny, stodoła i obora.

W dacie spisywania aktu notarialnego powód E. P. był stanu wolnego. Ukończył Technikum Zawodowe w zawodzie technik o specjalności uprawa roślin i hodowla zwierząt – w Zespole Szkół Rolniczych w G., pracował w nabytym gospodarstwie rolnym co najmniej od 5 lat. G. P. (1) uzyskała wiek emerytalny, ponieważ gospodarstwa nie wolno było dzielić, również F. P. zaprzestał prowadzenia gospodarstwa. Podstawą do nabycia gospodarstwa rolnego było ukończenie szkoły rolniczej lub kursu rolniczego. Pozwana B. S. skończyła szkołę handlową.

Obecny stan gospodarstwa i zabudowań jest taki sam jaki był w 1990 roku. Na nieruchomości posadowiony jest 9 – izbowy budynek mieszkalny – wcześniej był 7 – izbowy, dwa pokoje zostały wyremontowane, jeden przez F. P., kolejny przez powoda. Ponadto jest obora z chlewem, stodoła, garaż i kurnik, szopy na drewnianych regałach i barak oraz altanka bez fundamentów. Poza zabudowaniami gospodarstwo składa się z 9,96 ha gruntów ornych.

Na mocy § 5 aktu nabywca E. P. ustanowił dożywotnio i nieodpłatnie, na rzecz przekazujących rolników na nabytej nieruchomości – służebność osobistą mieszkania polegająca na prawie do korzystania z dwóch pokoi, kuchni, spiżarni, współkorzystania z łazienki, kurnika i pomieszczeń gospodarczych, prawo swobodnego poruszania się po całej nieruchomości oraz - użytkowanie ograniczone do działki gruntu rolnego o powierzchni 0,3000 ha. **Ponadto prawo zamieszkiwania dla córki zbywców B. S. z rodziną do momentu otrzymania mieszkania.** Na podstawie umowy dokonano wpisu własności w księdze wieczystej Kw nr (...) na rzecz powoda E. P. oraz służebność osobistą mieszkania i prawo użytkowania nieruchomości na rzecz F. i G. P. (1) zgodnie z § 5 aktu. Wartość przedmiotu umowy strony podały na kwotę 120.000.000 zł., w tym wartość zabudowań mieszkalno – gospodarczych – na kwotę 87.895 000 zł.

dowód : akt notarialny rep. A nr (...) k. akt 5-6,

akt własności ziemi z dnia 16.12.1971 roku k. akt 111 wraz z umową dożywocia

k. akt 112,

- zeznania pozwanej B. S.

- zeznania pozwanego W. S. , k. akt 199 – verte,

- zeznania powoda E. P..

Pozwana B. S. mieszka na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia, zameldowanie nastąpiło w dniu 18 stycznia 1965 roku.

W 1990 roku na nieruchomości mieszkał powód E. P., F. i G. P. (1) oraz B. S. (od 1988 roku) z mężem W. S. i synem P.. Pozwany W. S. czasem pomieszkiwał na (...) czasem nie, wszczywał awantury i mówił, że nie chce mieszkać w tym domu, zamierzał wyjechać do Niemiec. F. i G. P. (1) – zbywcy gospodarstwa rolnego, zamierzali przekazać gospodarstwo wyłącznie na rzecz córki B. S.. Z uwagi na to, że mąż pozwanej nosił się z zamiarem wyjazdu za granicę, rodzice obawiali się, że może ona potem również do niego pojechać i sprzedać gospodarstwo rolne, które stanowiło ich dorobek obcym osobom, dlatego gospodarstwo rolne zostało przekazane powodowi E. P.. Pozwana z mężem mieli szukać mieszkania, ponieważ na gospodarce miał zostać tylko jeden gospodarz. Rodzice powoda obawiali się jednak, żeby ich syn nie wyrzucił córki z rodziną z domu, dlatego w akcie notarialnym zapewniono jej prawo zamieszkania wraz z rodziną do czasu otrzymania mieszkania. Rodzice zapewniali pozwaną i jej męża, że mogą mieszkać w nieruchomości dopóki żyje pozwana.

Rodzice powoda zajmowali dwa pokoje i kuchnię. Również dwa pokoje i kuchnię zajmowała B. S. z mężem W. i synem P., a następnie córką A. S. i z małoletnimi dziećmi J. S. lat 12, P. S. (1) lat 10. Wszyscy są zameldowani na przedmiotowej nieruchomości. Obecnie pozwani zajmują te same pomieszczenia co w 1990 roku. Mieszka w nich B. S. z trójką dzieci i mężem. Z córką A., synem P. i córką J.. Pozwany P. S. (2) już od 4 lat mieszka za granicą, ale nie został wymeldowany z mieszkania na (...). Pozwani nie zajmują pomieszczeń gospodarczych, powód zabronił im chodzenia po podwórku. Korzystają z części piwnicy, w której jest kotłownia. Do momentu zawarcia związku małżeńskiego przez powoda pozwana nie dokonywała żadnych opłat na nieruchomości. Od tego momentu pozwani uiszczają opłaty za gaz, prąd, wodę. Pozwany W. S. kupuje węgiel a paleniem zajmuje się tylko powód. Jest jeden licznik na wodę, ale strony dzielą się opłatami. Na prąd jest podlicznik, na gaz są dwa liczniki.

Z uwagi na śmierć F. P. nieruchomość obecnie obciążona jest wyłącznie służebnością osobistą mieszkania i prawem użytkowania na rzecz G. P. (1) oraz prawem zamieszkiwania na rzecz pozwanej B. S. z rodziną do czasu otrzymania mieszkania.

dowód : akt notarialny rep. A nr (...)k. akt 5-6,

akt własności ziemi z dnia 16.12.1971 roku k. akt 111 wraz z umową dożywocia

k. akt 112,

- zeznania pozwanej B. S.

- zeznania pozwanego W. S. , k. akt 199 – verte,

- zeznania powoda E. P..

- zeznania świadka G. P. (1)

- decyzji Wojewody Opolskiego z dnia 27 września 2013 roku k. akt 146-148,

- postanowienie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 03.10.2013 roku k. akt 142- 145,

- zameldowanie na pobyt stały pozwanej B. S. od dnia 18 stycznia 1966 roku k. akt 52,

- faktury i rachunki – 53- 76,

- zeznania W. S. k. akt 199 – verte,

Powód E. P. zawarł związek małżeński 15 lat temu i zajmował tylko jeden pokój. Powód wyremontował sobie jeden pokój na strychu, dla swoich dzieci. Powód jako właściciel nieruchomości ma do dyspozycji tylko jeden pokój z kuchnią, łazienką i dwa pokoje zaadaptowane ze strychu – jeden malutki. Jego rodzina liczy pięć osób, w tym 3 –troje dzieci w różnym wieku 15- lat, 12 – lat i 4 lata, w tym dwóch chłopców i dziewczynka. Dzieci ze względu na sytuację zamieszkują jeden pokój ok. 12 metrów do nauki i zabawy. Resztę domu zajmuje rodzina pozwanej, a także mama powoda.

Oprócz opłat bieżących – prąd, woda, gaz ogrzewanie, rodzina pozwanej nie poczuwa się do obowiązku utrzymania domu, tłumacząc to w ten sposób, że ponad 10 lat temu dokonali modernizacji pomieszczeń, które zajmują. Rodzina pozwanej nie wykonuje nawet zwykłych prac porządkowych.

dowód : zeznania powoda k. akt 88 – verte, 89

Powód zwrócił się do pozwanej i jej rodziny o opuszczenie lokalu stanowiącego jego własność, a także zobowiązał ją do dobrowolnego opuszczenia lokalu do dnia 01.03.2013 roku. Ponadto do podpisania oświadczenia o zrzeczeniu się uprawnień wynikających z działu III Kw nr (...), z uwagi na to, że pozwana posiada inną nieruchomość, w której może zamieszkać. Jednocześnie powód zobowiązał pozwanych do zmiany zachowania tj. przestrzegania pory nocnej, zaniechania wyzwisk, wszczynania awantur. Pozwana została także zobowiązana do płacenia czynszu za zajmowane pomieszczenia w kwocie 300 zł miesięcznie do 10 każdego miesiąca począwszy od dnia 01.12.2012 roku do momentu wyprowadzenia się, ponieważ wspólne zamieszkiwanie jest niemożliwe. W razie niedostosowania się do otrzymanego pisma powód wskazał, że będzie zmuszony wystąpić na drogę sądową.

Pozwana w odpowiedzi na pismo z dnia 13.12.2012 roku wskazała, że nie posiada innego mieszkania, w którym mogłaby zamieszkać, zaprzeczyła żeby wszczynać awantury w miejscu zamieszkania, nie zakłóca ciszy nocnej, czy też w inny sposób nie narusza porządku domowego. Wskazała, że bezpodstawne jest żądanie opłaty za zajmowanie pomieszczeń z uwagi na przysługujące jej prawo zamieszkiwania. Odnosząc się do kosztów wspólnego zamieszkiwania pozwana podała, że wraz z rodziną w sposób bardzo istotny przyczyniała się i przyczynia się nadal do koniecznych prac remontowych, modernizacyjnych, przeprowadzanych od lat na nieruchomości. Z jej inicjatywy przeprowadzono między innymi przyłącze wody, kanalizacji, CO, gazu wymianę pieców junkersów zarówno w pomieszczeniach zajmowanych przez rodzinę S. jak i rodzinę powoda, wymianę okien i podłóg, na łączną kwotę 100.000,00 zł. Sugerowała także poprzez pełnomocnika, że może według dołączonego aktu notarialnego mieszkać dożywotnio i nieodpłatnie w lokalu, zaznaczając przy tym, że zamieszkiwanie pozwanej nie została ograniczone co do pomieszczeń a zostało ograniczone czasowo, do czasu otrzymania przez nią mieszkania. W odpowiedzi na wezwanie pełnomocnik pozwanej wskazała powodowi, że „Ten nieścisły i nieprecyzyjny zapis można interpretować jako uprawnienie do otrzymania mieszkania od Pana, jako obdarowanego całym gospodarstwem rolnym. Pogląd ten znajduje uzasadnienie gdy dostrzeżemy, że wyłącznie Panu, kosztem Pana siostry, został przekazany w praktyce cały majątek przekazujących. Nie ma wszak żadnych wątpliwości, że intencją przekazujących było otrzymanie mieszkania przez moją mandantkę nie zaś samo, bliżej nieokreślone uzyskanie możliwości zamieszkiwania w innym miejscu,(...) choć takiej możliwości moja Mandantka i tak nie ma”.

W odpowiedzi z dnia 17.12.2012 roku powód wskazał, że w drodze dziedziczenia W. S. – mąż B. S. otrzymał dom w O., przy ul. (...) który jest przystosowany do zamieszkania. Rodzina siostry powoda przebywa tam często i płaci podatki za ten dom, zaprasza rodzinę, uprawia ogródek przydomowy, posiadają drzewa, krzewy owocowe, przechowują tam wiele swoich prywatnych rzeczy. Ponadto obok domu posiadają kupiona kilka lat temu działkę. Własnym kosztem dokonali drogę dojazdową do tego domu, choć droga należy do miasta. Z uwagi na zapis wynikający z aktu notarialnego tj. otrzymanie mieszkania przez najbliższą rodzinę siostry – to jest męża – , który otrzymał dom w spadku i płaci za niego podatki – mogą w nim zamieszkać. Powód, podkreślił nie każe im się wyprowadzać na bruk. Odnosząc się do kosztów modernizacji domu wykonanych przez pozwana i jej rodzinę wskazał, że pozwana dokonała modernizacji kanalizacji tylko na swój użytek i bez jego zgody, wymiana okien nastąpiła tylko w pomieszczenia przez nich zajmowanych. Jego rodzina nie korzysta z tego co wyremontowała rodzina pozwanych. Przyznał, że doszło do wymiany podłóg poprzez położenie płyt i wykładzin w pomieszczeniach przez nich zajmowanych, można to zdemontować, wymiana

gazu była wymogiem gazowni. Pozwani wymienili piec CO i wymienili grzejniki w swojej części. Podkreślił, że pozwani przez 24 lata mieszkają bez żadnych dodatkowych opłat, od 15 lat dopiero płacą za prąd, gaz wodę, dlatego remonty, które wykonali na własny użytek rekompensują lata kiedy mieszkali za darmo. Łazienkę wykonano w spiżarni, która oddali im rodzice. Ostatni remont wykonany był 10 lat temu. Podważył też stanowisko pozwanej jakoby nie zakłócała porządku domowego, wskazując na interwencje policji. Wskazał, że kwota 100.000,00 zł. podana przez pozwana, jest dla niego absurdalna.

dowód : wezwanie skierowane przez E. P. z dnia 29.11.2012 roku do pozwanej B. S. i jej rodziny k. akt

- pismo pozwanej B. S. reprezentow. przez pełnomocnika K. D. - do powoda z dnia 13.12.2012 roku k. akt 8,

- odpowiedź powoda z dnia 17.12.2012 roku k. akt 10 – 12 -, verte,

- zeznania powoda k. akt 89.

- zeznania pozwanego W. S. k. akt 199 – verte,

- przelewy- potwierdzenia opłat za prąd i wodę k. akt 177-198,

- faktury i rachunki pozwanych k. akt 53-76,

- faktury i rachunki, decyzje, umowy powoda k. akt 29-41,

Strony postępowania pozostają w konflikcie. Eskalacja problemu nastąpiła od końca 2012 roku, gdy pies powoda pogryzł córkę pozwanej. Pomiędzy stronami toczą się inne postępowania sądowe związane z narastającym konfliktem. Konflikty dotyczą psa powoda owczarka niemieckiego, złego zachowania wobec niego dzieci pozwanej i samej pozwanej. Strony obrzucają się wyzwiskami, dotyczy to również dzieci stron. Problemy dotyczą również konfliktu pomiędzy matką powoda G. P. (1) a synową J. P.. Pozwani od 8 lat mają zakaz poruszania się po podwórku. Do zakazu doszło z uwagi na skonfliktowanie dzieci stron.

W rodzinie E. i J. P. oraz W. i B. S. założona została niebieska karta i dotyczyła córki pozwanych – J. S..

Pomimo wezwania do dnia rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie pozwana z rodziną nie opuściła lokalu. Powód podkreślił również, że mąż pozwanej W. S. otrzymał dom od swojego ojca, położony w O. przy ul. (...), dlatego stosując się do zapisu aktu notarialnego – „do momentu otrzymania mieszkania” wnoszą o orzeczenie eksmisji pozwanej wraz z rodziną, gdyż wspólne zamieszkiwanie w jednym domu stało się uciążliwe.

dowód : dokumentacja niebieskiej karty- k. akt 289-292.

- zeznania powoda k. akt 90.

- zeznania pozwanej A. S.. k. akt 89- verte, 90

- zeznania pozwanej B. S. k. akt 90-, 90 –verte,

- zeznania świadka G. p. (1)k. akt 109-10

Na zlecenie sądu biegły z zakresu budownictwa sporządził w sprawie opinię, na okoliczność ustalenia stanu technicznego budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości należącej do pozwanego W. S., położonej w O., przy ul (...), objętej księgą wieczysta kw nr (...).Pozwany stał się właścicielem nieruchomości na podstawie umowy o dział spadku i umowy darowizny z dnia 24 czerwca 2008 roku Rep. A nr (...).

Budynek posadowiony na nieruchomości jest bez podpiwniczenia, parterowy z poddaszem nieużytkowym. Na parterze znajduje się wiatrołap, kotłownia, kuchnia, łazienka z wc, spiżarka i pokój – o łącznej powierzchni 55,40 m2. Poddasze jest nieużytkowe o pow. 49,65 m2. Budynek wyposażony jest w instalację- elektryczną, wodociągowa,

kanalizacyjną, centralnego ogrzewania – niekompletną, częściowo zdemontowaną. Ogólny stan techniczny oceniony jest na zadawalający. Brak zagrożenia w użytkowaniu, brak widocznych oznak nieprawidłowej pracy konstrukcji, za wyjątkiem pokrycia dachowego nad wiatrolapem oraz uzupełnienia tynków w łazience w celu zapobiegnięcia zawilgoceniu ścian. Na nieruchomości znajdują się również budynki gospodarcze.

W ocenie biegłego jego stan techniczny oraz warunki w nim panujące umożliwiają zamieszkiwanie w nim właściciela nieruchomości wraz z rodziną. Do zamieszkania w nim nie jest konieczne przeprowadzenie znacznych prac remontowych, a warunki panujące w budynku umożliwiają wykorzystanie go na cele mieszkaniowe

dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa A. J. k. akt 237-265,

Sąd zważył co następuje :

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części dotyczącej dokonania eksmisji pozwanych z nieruchomości stanowiącej własność powoda E. P.. W sprawie bezsporne jest to, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w O., przy ul. (...). Sporny pozostaje charakter i zakres przysługującego pozwany prawa zamieszkania na nieruchomości wynikający z treści aktu notarialnego z 1990 roku.

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała treść umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 09 sierpnia 1990 roku – akt notarialny Rep. A nr (...), na mocy której F. P. i G. małżonkowie P. przenieśli na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 1989 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. nr 10 , poz. 53) nieodpłatnie własność gospodarstwa rolnego E. P.. Należy przyjąć, że wszystkie obowiązki pozwanego E. P. jakie obciążały go z uwagi na przekazanie gospodarstwa rolnego zostały przedstawione w akcie notarialnym, opisano je szczegółowo. Wskazano, że nabywca – tj. powód przejmuje do zapłaty ciężar realny w wysokości 301,74 kwintali żyta na rzecz Skarbu Państwa oraz przejmuje do wykonania należne prawo dożywocia na rzecz F. i A. małżonków P. na dotychczasowych warunkach. Ponadto nabywca E. P. ustanowił dożywotnio i nieodpłatnie, na rzecz przekazujących rolników na nabytej nieruchomości służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie do korzystania z dwóch pokoi, kuchni, spiżarni, współkorzystania z łazienki, kurnika i pomieszczeń gospodarczych, prawo swobodnego poruszania się po całej nieruchomości oraz użytkowanie ograniczone do działki gruntu rolnego o powierzchni 0,3000 ha. **Ustanowił również prawo zamieszkiwania dla córki zbywców B. S. z rodziną do momentu otrzymania mieszkania.** Z treści aktu nie wynika jednak zakres prawa zamieszkiwania. Zapis ten stał się podstawą przedmiotowego sporu. Zgodnie ze stanowiskiem powoda otrzymanie mieszkania dotyczyło uzyskania przez pozwanych jakiegokolwiek mieszkania, również tego jakie otrzymał pozwany W. S. w O.. Zupełnie inaczej tenże zapis zinterpretowali pozwani podnieśli bowiem, że pierwotnym zamierzeniem F. i G. P. (1) – zbywców gospodarstwa rolnego, było przekazanie tego gospodarstwa wyłącznie na rzecz córki B. S.. Obawa przed wyjazdem córki z kraju i sprzedażą ich gospodarstwa spowodowała, że gospodarstwo otrzymał ich syn. Nie chcieli jednak, żeby ich córka została bez dachu nad głową i żadnego majątku, dlatego według pozwanych powód ustanowił dla pozwanej i jej rodziny służebność osobistą mieszkania, z której mógł się uwolnić poprzez dostarczenie jej mieszkania. Wolą rodziców było zabezpieczenie praw majątkowych pozwanej, której nie chcieli pozostawiać bez niczego. Córka miała mieć prawo nieograniczonego zamieszkiwania wraz ze swoją rodziną, bez wydzielania określonych pomieszczeń chyba, że otrzymałaby od brata mieszkanie.

Nie sposób zgodzić się z argumentacją pozwanych. W ocenie sądu stanowisko pozwanych jakoby powód miał to mieszkanie pozwanej i jej rodzinie zapewnić na podstawie aktu notarialnego z 1990 roku wykracza dalece poza treść aktu notarialnego. Stanowi jedynie przyjętą przez pozwanych argumentację wyłącznie na potrzeby przedmiotowego postępowania. W sprawie brak jednoznacznych dowodów, aby przyjąć, że w 1990 roku taka była wola zbywców nieruchomości – przy przekazywaniu nieruchomości. Z zeznań stron i świadka G. P. (1), która jest bardzo związana z córką można wywnioskować, że chodziło o to aby zapewnić pozwanej i jej rodzinie dach nad głową, z uwagi na jej sytuację rodzinną. Mąż pozwanej W. S. chciał się wyprowadzić z kraju, ubiegał się o obywatelstwo niemieckie. Ponadto relacje rodzinne z mężem pozwanej nie układały się wówczas prawidłowo. Jak wskazano powyżej, w akcie notarialnym szczegółowo opisano obowiązki powoda jako nabywcy gospodarstwa co do konieczności zapłacenia ciężaru realnego,

obowiązków dożywocia, czy też szczegółowo wskazano na zakres ustanowionej służebności mieszkania dla zbywców tj. dla F. i G. P. (1). Nie było wówczas przeszkód do szczegółowego ustalenia prawa zamieszkiwania, które ustanowione zostało dla zabezpieczenia praw córki i jej rodziny. Nie wskazano, w tym wypadku żadnego zastrzeżenia, że otrzymanie mieszkania dla pozwanej i jej rodziny miało pochodzić od powoda. Pewne jest tylko to, że powód zobowiązał się do obciążenia nieruchomości prawem zamieszkania dla swojej siostry i jej rodziny do czasu otrzymania mieszkania. W akcie wskazano jaka była wartość gospodarstwa w 1990 roku. Wartość przedmiotu umowy strony podały na kwotę 120.000.000 zł., w tym wartość zabudowań mieszkalno – gospodarczych – na kwotę 87.895 000 zł. - § 9 aktu. Czy było to na te czasy gospodarstwo stanowiące większą wartość majątkową czy też nie? Te kwestie nie były dokładnie wykazane przez strony ani ich pełnomocników. Pozwani domagają się zapewnienia mieszkania w zamian za prawo zamieszkania dla 6 - osobowej rodziny. Takie okoliczności zabezpieczenia praw pozwanej powinno być określone, jaka byłaby możliwość spłacenia pozwanej i kupna mieszkania o jakiej powierzchni? o jakiej wartości? Powyższe wątpliwości nie pozwoliły dać wiary twierdzeniom pozwanych. Stanowisko pozwanych związane ze swego rodzaju splatą, rozliczeniem pomiędzy rodzeństwem w postaci kupna mieszkania, nie wynika z postanowień aktu notarialnego. Trudno po 23 latach odczytać wolę tego zapisu przy wysokim stopniu skonfliktowania stron oraz bliskich relacjach G. P. (1) z jej córką i ciągłej chęci zapewnienia córce i jej rodzinie przez G. P. (1) dachu nad głową z uwagi na to, że nie zapewniła jej odpowiedniego posagu. W ocenie sądu wykładnia tego zapisu polega jednak na tym, że pozwana i jej rodzina ma mieć zapewnione prawo do zamieszkiwania do czasu kiedy nie otrzyma innego mieszkania, jakiegokolwiek, czy z inicjatywy samej pozwanej, czy też jej męża. Kluczowe znaczenie dla ustalenia woli stron w 1990 roku ma to, że w 1990 roku pozwana B. S. pomimo, że była już mężatką i posiadała małe dziecko nie była zdecydowana, gdzie będzie zamieszkiwać. Z postępowania dowodowego to jest z zeznań powoda, pozwanej B. S. i świadka G. P. (1), pozwanego W. S. wynika, że pozwany W. S. planował wyjazd za granicę. I były to plany bardzo poważne, ponieważ starał się o obywatelstwo niemieckie. Ponadto nie bez znaczenia pozostaje również niejednoznaczne zachowanie pozwanego w tym czasie, który nie chciał mieszkać w nieruchomości swoich teściów. Ponadto to powód był przygotowany do tego by zostać następcem rolników, świadczy o tym otrzymane przez niego wykształcenie rolnicze oraz wcześniejsza pracy w gospodarstwie rodziców. Dlatego Sąd dał wiary zeznaniom świadka G. P. (1) tylko w części dotyczącej konieczności zapewnienia prawa zamieszkania pozwanej w domu rodzinnym, odmówił jednak tej wiarygodności co do obowiązku zapewnienia otrzymania mieszkania dla pozwanej od powoda. Świadek jest osobą starszą i bardzo związaną z córką i jej rodziną. Jednocześnie G. P. (1) nie ma dobrych relacji z synem oraz z synową, z którą nie mogą znaleźć wspólnego języka, dlatego jej stanowisko nie może być uznane za w pełni wiarygodne. G. P. (1) potwierdziła jednak, że chciała zagwarantować córce prawo do dachu nad głową, z uwagi na obawy „by nie zbuntował ją jej mąż i nie namówił do wyjazdu do Niemiec”.

Zgodnie z treścią art. 296 kc nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej - służebność osobista. Służebność osobista jest prawem rzeczowym ograniczonym, które obciąża nieruchomość na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. Jej celem jest zabezpieczenie osobistych potrzeb uprawnionego, zaś w przypadku służebności mieszkania także jego domowników. Jak wynika z podanej powyżej definicji służebności mieszkania nie możemy wywnioskować, jak twierdzą pozwani, że przysługujące im prawo zamieszkania na charakter służebności osobistej mieszkania. Natomiast **prawo zamieszkiwania – czy też prawo do mieszkania** może być pojmowane dwojako – jako prawo podmiotowe do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych – z całą pewnością należą do nich prawo własności lokali, służebność mieszkania, czy najem lokali mieszkalnych, bądź -tylko jako uprawnienie do mieszkania jako wycinka praw podmiotowych, których przeznaczenie nie polega wyłącznie na zapewnieniu dachu nad głową. Relacja pomiędzy prawem podmiotowym a uprawnieniem jest złożona i kontrowersyjna. Zajmujący się tą problematyką autorzy podają, że uprawnienie stanowi tworzywo dla kształtowania wszystkich praw podmiotowych. Podaje się przykład wynikający z art. 913 § 1 kc. wskazujący, że Sąd w określonych w nim sytuacjach zmieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień. Prawo do mieszkania – to prawo podmiotowe do korzystania z mieszkania, uprawnienie mieszkaniowe natomiast - to wycinek praw podmiotowych, nie służący przede wszystkim interesom mieszkaniowym. Prawo zamieszkania należy rozumieć tylko jako jedno z uprawnień np. dożywotnika.

Najpełniej o charakterze przysługującego pozwanej oraz jej rodzinie uprawnień świadczy fakt, iż w księdze wieczystej Kw nr (...) dokonano wpisu służebności wyłącznie na rzecz zbywców G. i F. P.. Prawo zamieszkiwania ustanowione dla pozwanych nie ma charakteru dożywotniego – charakterystycznego dla służebności osobistej, ale czasowy. Trwa od 1990 roku. W tym czasie powód nieprzerwanie realizował zobowiązanie wynikające z aktu notarialnego. Na uwagę sądu zasługuje również fakt, że powód ze swym żądaniem wystąpił dopiero w 2013 roku, w związku z eskalacją uciążliwych zachowań pomiędzy rodziną powoda i pozwanej. Nastąpiło to dopiero po upływie 23 lat, podczas których pozwana ze swoją rodziną mieszkała w nieruchomości powoda, korzystała z pomieszczeń nie płacąc za ich używania w zasadzie w sposób niezakłócony. Takie uprawnienie nie wskazuje również, że możemy czuć się w tych pomieszczeniach jak właściciel, nie powinniśmy dokonywać jakichkolwiek działań, które dodatkowo mogłoby naruszyć prawa właściciela nieruchomości, ponieważ prawo własności jest jedynym pewnym prawem rzeczowy, świętym i nienaruszalnym. Oczywiście można je ograniczyć, ale uprawnieni z tego tytułu ze wszelch miar powinni dążyć do ugodowego załatwienia sporów i korzystać ze swego prawa w sposób, który nie naruszy prawa właściciela i jego rodziny do korzystania z nieruchomości.

Podstawowe znaczenie w sprawie na fakt otrzymania przez pozwanego W. S. nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Pozwani stanowią 6 – osobową rodzinę. Utrzymanie rodziny, zapewnienia jej mieszkania należy przede wszystkim do małżonków, którzy taką rodzinę założyli. Pozwani B. S. i W. S. od wielu lat pozostają w związku małżeńskim. Prawo do mieszkania w małżeństwie jest szczególnie chronione. Wynika to nie tylko z art. 28 krip i konieczności zaspokojenia potrzeb rodziny. Jeżeli mieszkanie czy dom jest tylko jednego małżonka, drugi małżonek ma prawo do stałego przebywania i korzystania z mieszkania. Wynika to z podstawowej zasady jaką jest zaspokojenie potrzeb rodziny art. 28¹ krip. Prawnorodzinny tytuł uprawniający małżonka do korzystania z mieszkania współmałżonka wynika właśnie z art. 28¹ krip jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedmiotów urządzenia domowego. Należy jednak pamiętać, że rodzinnoprawny tytuł do mieszkania uzyska małżonek jeżeli drugiemu małżonkowi przysługuje samoistne prawo podmiotowe do tego mieszkania oraz korzystanie z powyższego mieszkania ma na celu zaspokojenie potrzeb rodziny. Przepis art. 28¹ krip wprowadzono ustawą z dnia 14.06.2004 roku o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw. Rozwiązanie zawarte w tym przepisie odpowiada zasadom przyjętym w Rekomendacji Nr R (81) 15 z 16.10.1981 roku Komitetu Ministrów Rady Europy w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa domowego. Zawarcie związku małżeńskiego wywołuje doniosłe konsekwencje w sferze nie tylko osobistej ale i majątkowej małżonków, szczególnie pozostających we wspólności ustawowej małżeńskiej. Jeżeli małżonkowie podlegają reżimowi wspólności ustawowej prawo do mieszkania dla drugiego małżonka może być składnikiem w całości majątku osobistego jednego z małżonków. Należy tylko wskazać jak szeroko w polskim ustawodawstwie chroni się małżeńską wspólność prawa do mieszkania- zarówno przy prawie własności, prawie najmu – art. 680¹ k.c. służebności mieszkania – art. 301 § 1 i § 2 k.c., spółdzielczym lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – art.9ust.5, czy własnościowe prawo dom lokalu mieszkalnego - ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwany W. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w O., przy ul (...), objętej księgą wieczystą kw nr (...). Stan techniczny oraz warunki w nim panujące umożliwiają zamieszkiwanie w nim właściciela nieruchomości wraz z rodziną, bez konieczności przeprowadzenia znacznych prac remontowych, a warunki panujące w budynku umożliwiają wykorzystanie go na cele mieszkaniowe Z powyższego należy wywnioskować, że uprawnienie pozwanych do zamieszkiwania na nieruchomości powoda jest prawem o wiele „słabszym” od przysługującego pozwanemu W. S. prawa własności nieruchomości i jednoczesnym obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny.

Ponadto powód jest właścicielem nieruchomości i dlatego na bazie przysługujących mu uprawnień może żądać opuszczenia jego własności. Eksmisja dotyczy nieruchomości prywatnej, dlatego w sprawie nie zachodzą przesłanki chroniące pozwanych wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz.266 ze zm.) Powyższe okoliczności wskazywały na konieczność nakazania

pozwany opuszczenia i opróżnienie nieruchomości powoda, wspólne zamieszkiwanie w jednym domu stało się uciążliwe. Strony postępowania są bardzo skonfliktowane i przemawia to za tym, aby umożliwić powodowi jako właścicielowi nieruchomości swobodne korzystanie z nieruchomości.

Powództwo zostało oddalone w części dotyczącej żądania uiszczenia czynszu od dnia 01.12.2013 roku, ponieważ pozwany przysługiwało prawo do zamieszkania do czasu otrzymania mieszkania, wynikający z § 5 aktu notarialnego z 09.08.1990 roku

Zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wyniki procesu sąd obciążył pozwanych kosztami procesu, na zasadzie art. 98 k.p.c. zasadzając solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 200,00 zł. tytułem opłaty sądowej od pozwu. Ponadto z uwagi na tymczasowe wypłacenie wynagrodzenia biegłego z sum budżetowych tutejszego sądu na kwotę 752,66 zł, nakazano ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego tę kwotę. W oparciu o § i § Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. zasądzono na rzecz adwokata J. W. z Kancelarii Adwokackiej w O. kwotę 200,00 zł., tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu powiększoną o należną stawkę podatku VAT obowiązującą w dniu orzekania.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.