

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce - I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Tokarska
Protokolant:	sekr. sąd. Artur Matejkowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2018 r. w O.

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **S. P.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

orzeka:

1. nakazuje pozwanemu S. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego w postaci domu położonego przy ul (...) w O. wraz ze wszystkim rzeczami prawa jego reprezentującymi,
2. ustala, że pozwanemu S. P. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. zasądza od pozwanego S. P. na rzecz powódki J. K. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko S. P. powódka J. K. domagała się nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia z rzeczy reprezentujących jego prawa budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w O., a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając powództwo powódka podniosła, że pozwany jest jej byłym mężem (Sąd Okręgowy w Ostrołęce orzekł o rozwiązaniu małżeństwa powódki i pozwanego wyrokiem z dnia 11.02.2015 r., który Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 18.10.2016 r. utrzymał w mocy) i nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w domu powódki. Pozwany i powódka jeszcze w trakcie trwania małżeństwa zawarli umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową i od dnia ustanowienia rozdzielności majątkowej prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w O. przysługiwało im w równych udziałach po 1/2. Pozwany swój udział w nieruchomości w dniu 26.04.2012 r. przeniósł na rzecz swojej matki Z. P. i w dalszym ciągu zamieszkiwał w domu przy ulicy (...) i korzystał z niego w sposób nieograniczony. Jednocześnie umówił się z powódką co do kosztów utrzymania domu, że będzie ponosił ich połowę i do dnia 9.08.2012 r. wywiązywał się z zawartej umowy, jednak po tej dacie, zaprzestał partycypowania w kosztach utrzymania domu.

Powódka wezwała pozwanego pismem z dnia 26.10.2016 r. do dobrowolnego opuszczenia domu, wyznaczając mu termin do dnia 5.11.2016 r, jednak pozwany nie opuścił domu, mimo że w czasie postępowania rozwodowego wielokrotnie oświadczał, że wyprowadzi się po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego, a w trakcie postępowania rozwodowego, jak i następnie w postępowania o zmianę orzeczenia w przedmiocie sprawowania opieki nad dziećmi pozwany podał, że jest właścicielem mieszkania w W. ul. (...), w W., przy ul. (...) oraz, że może zamieszkać w jednym z czterech domów swojej siostry B. G. w J. gm. T..

Według powódki zachodzą także inne ważne przyczyny uzasadniające nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez pozwanego, a wynikające z tego, iż w przeszłości straszyl on powódkę pozbawieniem życia i uszkodzeniem ciała, zachowywał się według niej agresywnie, bez jej zgody przeglądał jej telefon komórkowy i wszedł w posiadanie jej korespondencji sms-owej oraz umieszczał w jej torebce urządzenie podsłuchowe. Od 2012 r. do chwili obecnej w rodzinie prowadzona jest przez Ośrodek Interwencji Kryzysowej w O. procedura Niebieskiej Karty (według informacji, jakie posiadają i powódka i pozwany, będzie ona prowadzona do czasu opuszczenia przez pozwanego domu przy ul. (...) w O.), a według wszystkich specjalistów wypowiadających się w sprawie dzieci w trakcie postępowania rozwodowego, konflikt między ich rodzicami, nie służy im i szansa na przywrócenie i utrzymanie normalnych więzi z rodzicami istnieje w sytuacji, gdy ich rodzice zamieszkają oddzielnie (pozew, k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwany S. P. wniósł o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu. Pozwany wskazał, że nieruchomość przy ul. (...) w O. została zakupiona 3 miesiące po zawarciu przez strony związku małżeńskiego za oszczędności należące wyłącznie do pozwanego (pozwany pracował w USA) i to pozwany także zainwestował dużą sumę pieniędzy w wykończenie domu na nieruchomości. Strony podjęły decyzję o powrocie pozwanego do Polski, gdzie wraz z mężem siostry powódki - A. C. miał on prowadzić działalność gospodarczą, którą założyli w 2007 r. (d czasu ostatecznego powrotu pozwanego do Polski sprawami firmy zajmował się A. C. z żoną). Pozwany zainwestował w firmę dużą kwotę pieniędzy, która jednak faktycznie nie została przeznaczona przez A. C. i jego żonę na rozwój firmy, a na ich prywatne wydatki, a poza tym A. C. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą (...) spowodował zadłużenia finansowe, które obciążały także pozwanego. Problemy finansowe pozwanego zmieniły stosunek powódki do niego. Na podstawie nieprawdziwych informacji powódka złożyła zawiadomienie o przestępstwie znęcania się nad nią i dziećmi, a tym samym pozwany został objęty procedurą Niebieskiej Karty (procedurą Niebieskiej Karty została objęta także powódka). Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powódki zawartym w pozwie, iż jej groził, przeglądał jej telefon, korespondencję bądź umieścił w jej torebce urządzenie podsłuchowe (pozwany został uniewinniony od tych zarzutów) oraz że nie wywiązuje się z obowiązku udziału w ponoszeniu kosztów utrzymania domu. Wskazał, że powódka wniosła o pozbawienie pozwanego władzy rodzicielskiej, jednak opinie biegłych wskazywały jednoznacznie, że to pozwany gwarantuje prawidłową opiekę nad synami stron i ostatecznie w wyroku rozwodowym władza rodzicielska nad synami stron została powierzona pozwanemu. W związku z tym, że władza rodzicielska została powierzona pozwanemu żądając eksmisji pozwanego powódka tym samym żąda eksmisji swoich dzieci (odpowiedź na pozew, k. 67-72)

W piśmie procesowym z dnia 29.11.2017 r. (k. 107-112) powódka podniosła, że pozwany nie wskazał, o jakie zasady współżycia społecznego w tym konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność jego eksmisji z tymi zasadami. Podniosła także, że sposób korzystania przez strony z nieruchomości przy ul. (...) w O. wskazany w wyroku rozwodowym jest rozwiązaniem jedynie tymczasowym, które nie daje pozwanemu prawa własności nieruchomości ani prawa do długotrwałego zamieszkiwania w nieruchomości bez tytułu prawnego, natomiast wskazywana przez pozwanego okoliczność ponoszenia przez niego nakładów na nieruchomość, w czasie, kiedy strony były małżeństwem i pozwany był współwłaścicielem tej nieruchomości, są prawnie obojętne dla tego postępowania.

Według powódki opinie wydane przez psychologów z RODK - wbrew twierdzeniom pozwanego - dają wystarczające podstawy do uznania, że orzeczenie eksmitujące pozwanego z nieruchomości powódki, nie stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, ponieważ opinia RODK wskazuje na zasadność, a nawet konieczność, rozdzielnego zamieszkiwania powódki i pozwanego ze względu na dobro dzieci. Biegłe wskazały bowiem, że oddzielne zamieszkanie stron, przy zapewnionym kontakcie dzieci z drugim rodzicem, może wpłynąć na poczucie stabilizacji dzieci, a

obecnie synowie stron: "wychowują się w poważnie zaburzonej atmosferze rodzinnej, byli świadkami awantur między rodzicami, ich szarpanin, interwencji policji, widzieli wzajemną wrogość rodziców do siebie", a to wpływa "destrukcyjnie na ich stan emocjonalny i utrzymuje nieprawidłowe relacje starszego syna z matką."

Powódka podtrzymała powództwo o eksmisję podnosząc, że po wezwaniu przez nią pozwanego do opuszczenia jej nieruchomości nie doszło między stronami do zawarcia umowy najmu tego lokalu czy jakiegokolwiek innej umowy uprawniającej pozwanego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Wyłącznie korzystanie przez pozwanego z pomieszczeń na najwyższej kondygnacji jej domu, pozbawia powódkę jako właściciela lokalu, faktycznego władztwa nad rzeczą w tym zakresie, natomiast korzystanie przez niego z innych pomieszczeń, takich jak kuchnia, łazienka, hol, garaż, piwnica czy miejsce postojowe przed domem, utrudnia powódce swobodne wykonywanie prawa własności co do tych pomieszczeń i miejsca, szczególnie z uwagi na uciążliwe zachowanie pozwanego w stosunku do niej, a w konsekwencji też do pozostałych domowników - dzieci.

Powódka stwierdziła, że nie ma podstaw do oddalenia powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 k.c. tylko z racji zapisu w wyroku rozwodowym o przyznaniu pozwanemu opieki nad synami oraz z racji zarejestrowania się pozwanego w PUP w O., ponieważ pozwany w trakcie spraw sądowych wskazywał, że pracuje, a nawet jeśli nie pracuje, to ma oszczędności i duże możliwości zarobkowe, a przy tym miał i ma możliwości na zamieszkiwanie w innym lokalu niż dom powódki.

W piśmie procesowym z dnia 20.12.2017 r. (k. 179-184) pozwany wyjaśnił, że w chwili obecnej nie posiada na wyłączną własność żadnego mieszkania, do którego mógłby się przenieść wraz z synami. Został wprowadzicie ujęty w testamentie swojej matki Z. P. jako osoba dziedzicząca w całości mieszkanie w W. przy ul. (...), jednak w chwili obecnej z mieszkania tego w dalszym ciągu korzysta i jest jego właścicielem Z. P.. Poza tym przeprowadzka do innego miasta w przypadku uczących się dzieci, zwłaszcza syna piszącego w tym roku szkolnym maturę, nie jest możliwa ze względu na ich dobro i konieczność ukończenia szkoły. Pozwany podniósł, że nie jest prawdą, iż zachowuje się niewłaściwie wobec powódki (w domu nie ma awantur, a gdy powódka wraca z pracy pozwany najczęściej przebywa w ustalonych dla niego przez Sąd pomieszczeniach lub też przebywa poza domem), a przy tym, wbrew temu co twierdzi powódka, bardzo dba o dom (sprząta pomieszczenia z których korzysta, odśnieża przed domem, wystawia śmieci, dokonuje wymiany żarówek, drobnych napraw) i zgodnie z wyrokiem rozwodowym partycypuje w kosztach utrzymania domu do 50%.

Miasto O., zawiadomione o toczącym się postępowaniu w trybie art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie zajęło stanowiska w sprawie (postanowienie z dnia 15.09.2017 r., k. 65).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka J. K. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w O., oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...) o powierzchni 0,0191 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym jednorodzinny podpiwniczonym z garażem, w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 145 m², dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

J. K. i S. P. zawarli związek małżeński w dniu 14.01.1995 r. i po zawarciu małżeństwa w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nabyli na własność dom jednorodzinny przy ul. (...) w O. z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu. Decyzją z dnia 14.12.2006 r. prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności nieruchomości.

W dniu 5.03.2009 r. J. P. (obecnie K.) i S. P. zawarli przed notariuszem umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową. Od dnia ustanowienia rozdzielności majątkowej prawo własności nieruchomości przy ul. (...) przysługiwało im w równych udziałach po 1/2 części. W dniu 26.04.2012 r. pozwany S. P. swój udział we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w O. przeniósł na swoją matkę - Z. P..

W czasie trwania małżeństwa wzajemne relacje pomiędzy powódką i pozwanym zaczęły ulegać stopniowej zmianie. Narastał konflikt pomiędzy stronami, dochodziło do kłótni i wyzwisk, sytuacja stawała się coraz bardziej napięta. Istotne pogorszenie sytuacji małżeńskiej nastąpiło w czerwcu 2012 r., kiedy powódka poinformowała męża o zamiarze wniesienia pozwu rozwodowego. Konflikt przybrał wówczas na sile, strony wzajemnie prowokowały scysje, czyniły sobie złośliwości i oskarżenia, nagrywały wypowiedzi, w domu kilkakrotnie interweniowała policja. W dniu 23.09.2012 r. powódka złożyła na Komendzie Miejskiej Policji w O. doniesienie na męża o znęcanie się nad nią, a w dniu 28.10.2012 r. analogiczne zawiadomienie, jako poszkodowany, złożył pozwany. Dochodzenie w sprawie znęcania się powódki nad mężem zostało umorzone w dniu 25.03.2013 r., zaś w sprawie znęcania się pozwanego nad żoną w dniu 28.04.2015 r. został wydany wyrok, w którym Sąd Rejonowy w Ostrołęce w sprawie o sygn. akt II K 96/13, uniewinnił S. P. od zarzucanego mu czynu.

W sierpniu 2012 r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w Ostrołęce o powierzenie jej wykonywania władzy rodzicielskiej na małoletnimi dziećmi stron, sygn. akt III Nsm 341/12. Postanowieniem z dnia 17.10.2012 r. jej wniosek o zabezpieczenie powyższego roszczenia został oddalony, ale sąd rodzinny z urzędu wszczął postępowanie o wydanie zarządzeń odnośnie małoletnich, sygn. akt III RNsm 413/12 i w dniu 17.10.2012 r. wydał postanowienie o zabezpieczeniu wykonywania władzy rodzicielskiej przez strony poprzez ustanowienie nadzoru kuratora sądowego.

W dniu 21.03.2013 r. J. P. złożyła do Sądu Okręgowego w Ostrołęce pozew o rozwód, a w dniu 1.07.2013 r. złożyła do Sądu Rejonowego w Ostrołęce wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w O..

Postanowieniem z dnia 22.07.2014 r. sygn. akt I Ns 528/13 Sąd Rejonowy w Ostrołęce – I Wydział Cywilny dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w O. w ten sposób, że nieruchomość przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. P. i tytułem spłaty zasądził od wnioskodawczyni J. P. na rzecz uczestniczki postępowania Z. P. kwotę 235.382,75 zł. Z. P. otrzymała należną spłatę.

Wyrokiem z dnia 11.02.2015 r. sygn. akt I C 310/13 Sąd Okręgowy w Ostrołęce rozwiązał przez rozwód związek małżeński S. P. i J. P. oraz ustalił, że przez czas wspólnego zamieszkiwania rozwiedzionych małżonków w domu przy ul. (...) w O., powódka J. P. (obecnie K.) będzie wyłącznie korzystała z sypialni położonej na I piętrze, a pozwany S. P. wyłącznie korzystał z dużego pokoju położonego na strychu, zaś z pozostałych pomieszczeń w tym domu strony będą korzystały wspólnie, przy czym koszty eksploatacji domu w tym czasie strony będą ponosiły po połowie. Wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi stron: Ł. P. i M. P. Sąd Okręgowy powierzył ojcu S. P., pozostawiając matce J. P. prawo współdecydowania w istotnych sprawach dotyczących dzieci, związanych z nauką, ochroną zdrowia i wypoczynkiem, a także ewentualnymi wyjazdami zagranicznymi, przy czym wykonywanie tej władzy przez oboje rodziców Sąd poddał nadzorowi kuratora sądowego. Apelacja powódki od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18.10.2016 r. sygn. akt I ACa 892/15.

Pismem z dnia 26.10.2016 r. powódka J. K. wezwała pozwanego S. P. do dobrowolnego opuszczenia i wydania nieruchomości przy ul. (...) w O. w terminie do dnia 5.11.2016 r. w związku z uprawomocnieniem się z dniem 18.10.2016 r. wyroku orzekającego rozwód stron, a tym samym utratą przez pozwanego prawa do korzystania z domu J. K. wynikającego z przepisów prawa rodzinnego, pod rygorem skierowania do sądu sprawy o eksmisję. Pozwany nie zastosował się do tego wezwania i nie opuścił nieruchomości powódki.

W domu przy ul. (...) w O. mieszkają obecnie powódka J. K., pozwany S. P. oraz synowie stron: Ł. P. - urodzony w dniu (...) oraz M. P. - urodzony w dniu (...). Od 2012 r. w rodzinie prowadzona jest przez Ośrodek Interwencji Kryzysowej w O. procedura Niebieskiej Karty (procedurą Niebieskiej Karty został objęty zarówno pozwany, jak i powódka). Istniejąca sytuacja konfliktowa pomiędzy powódką i pozwanym ma negatywny wpływ na stan psychiczny synów stron.

Pozwany ma możliwość zamieszkania W. lub w W., gdyż jego matka jest właścicielką mieszkania w W. przy ul. (...) (matka pozwanego mieszka obecnie w tym mieszkaniu, lecz ma zamiar przeprowadzić się do córki) oraz mieszkania

w W. przy ul. (...) (mieszkanie jest wynajęte do końca maja 2018 r.). Może również zamieszkać w domu swojej siostry B. G. w J. gm. T..

Pozwany jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w O. jako osoba bezrobotna, nie posiada stałego źródła utrzymania, korzysta ze środków finansowych zgromadzonych przez jego rodziców.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a także na podstawie zeznań świadków A. L. (k. 222-223) i S. M. (k. 223) oraz zeznań w charakterze strony powódki J. K. (k. 224) i pozwanego S. P. (k. 224).

Sąd nie miał zastrzeżeń do wiarygodności zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarówno do złożonych dokumentów, jak i zeznań świadków i stron, ponieważ nie zachodzą żadne okoliczności, które czyniłyby te dowody niewiarygodnymi. Na okoliczność wzajemnych relacji powódki z pozwanym Sąd przesłuchał dzielnicową A. L. i kuratora społecznego S. M., a zdaniem Sądu zeznania tych świadków są bezstronne i obiektywne, gdyż świadkowie ci nie są emocjonalnie zaangażowani w konflikt istniejący między powódką i pozwanym i nie mają żadnego interesu w składaniu zeznań na korzyść którejkolwiek ze stron. Na podstawie zeznań tych świadków nie można jednoznacznie ustalić, kto spowodował istniejący obecnie konflikt pomiędzy powódką i pozwanym, ale z zeznań tych niewątpliwie wynika, że wspólne zamieszkiwanie stron nie sprzyja ich dzieciom i że dla dobra dzieci pozwany powinien wyprowadzić się z domu należącego do powódki, bo relacje w rodzinie poprawiłyby się, gdyby strony zamieszkały oddzielnie.

Sąd zważył, co następuje:

Żądając eksmisji pozwanego ze wskazanego w pozwie lokalu znajdującego się w domu przy ul. (...) w O. powódka powoływała się na przysługujące jej prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w O., dlatego należało przyjąć, że powództwo w niniejszej sprawie jest powództwem windykacyjnym przewidzianym w art. 222 § 1 k.c.. Zgodnie z tym przepisem właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W świetle tego przepisu prawo do wytoczenia powództwa o eksmisję przysługuje zatem właścicielowi rzeczy, a powództwo to może być skutecznie wytoczone przeciwko osobie, która faktycznie rzeczą włada, nie będąc do tego uprawnionym. Jedynym zatem zarzutem, jakim może bronić się pozwany przeciwko żądaniu eksmisji jest zarzut, że przysługuje mu jakiś tytuł prawny do rzeczy, którą faktycznie włada. Taki tytuł prawny do rzeczy może wynikać z umowy, decyzji administracyjnej lub z orzeczenia sądu i to do pozwanego należy udowodnienie, że taki tytuł prawny do rzeczy mu przysługuje.

Niewątpliwie powódka J. K. jest legitymowana do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie, ponieważ pozwany nie kwestionował, że jest ona właścicielem wskazanej w pozwie nieruchomości położonej przy ul. (...) w O., a okoliczność ta wynika również ze złożonego przez powódkę odpisu księgi wieczystej KW nr (...) i postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrołęce z dnia 22.07.2014 r. sygn. akt I Ns 528/13, w którym Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości przy ulicy (...) w O. w ten sposób, że nieruchomość przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. P.. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy oczywistym było także, że pozwany S. P. ma w sprawie legitymację bierną, gdyż przyznał on, że mieszka w domu powódki położonym przy ul. (...) w O.. Jako że okoliczność ta została przez pozwanego przyznana, to w świetle art. 229 k.p.c. nie wymagała ona przeprowadzenia postępowania dowodowego.

W ocenie Sądu pozwany, faktycznie władając lokalem mieszkalnym opisanym w pozwie, nie wykazał, aby przysługiwał mu do tego lokalu jakikolwiek tytuł prawny. Do chwili prawomocnego orzeczenia rozwodu stron, tj. do dnia 18.10.2016 r., pozwany był osobą korzystającą z lokalu na podstawie art. 28¹ k.r.o., zgodnie z którym jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Od daty uprawomocnienia się wyroku rozwodowego pozwany nie ma już tytułu prawnego do zajmowania pomieszczeń w domu powódki.

Okoliczność, czy wskazywane przez powódkę powody, dla których żąda eksmisji pozwanego, są prawdziwe, tj. czy rzeczywiście pozwany straszyl powódkę pozbawieniem życia i uszkodzeniem ciała, zachowywał się wobec niej

agresywnie, bez jej zgody przeglądał jej telefon komórkowy i wszedł w posiadanie jej korespondencji SMS-owej oraz umieszczał w jej torebce urządzenie podsłuchowe - jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Rozwód pomiędzy powódką a pozwanym spowodował, że pozwany od października 2016 r. nie ma tytułu prawnego do zajmowania pomieszczeń w domu powódki przy ul. (...) w O.. Brak tego tytułu przesądza o skuteczności powództwa o eksmisję w niniejszej sprawie, gdyż tak jak zostało już wcześniej wspomniane, jedynym zarzutem, jakim mógł bronić się pozwany przed wniesionym przez powódkę powództwem windykacyjnym, był zarzut przysługującego mu uprawnienia do władania lokalem, a pozwany nie wykazał, aby przysługiwał mu jakikolwiek tytuł prawny do lokalu.

Zasady współzycia społecznego nie mogły być w ocenie Sądu przyczyną oddalenia powództwa w niniejszej sprawie, gdyż w ustalonym stanie faktycznym nie sposób doszukać się w żądaniu eksmisyjnym powódki przeciwko pozwanemu naruszenia zasad współzycia społecznego. W świetle art. 5 k.c. nikt nie może czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego - takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Linia orzecznictwa Sądu Najwyższego jest w tym zakresie ustalona (por. wyrok z 27.05.1999 r. sygn. II CKN 337/98 Lex nr 37461, wyrok z 21.01.2000 r. sygn. II CKN 689/98 Lex nr 39859) i wynika z niej, że Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że nie można oddalić powództwa windykacyjnego z powołaniem się wyłącznie na art. 5 k.c., bo byłoby to równoznaczne z trwałym pozbawieniem właściciela prawa do wyłącznego korzystania z należącego do niego lokalu, a tym samym pozbawieniem go podstawowego atrybutu właściciela, jakim jest prawo do władania przedmiotem własności. Sąd Rejonowy w całości akceptuje powyższe stanowisko Sądu Najwyższego i dlatego też w jego ocenie nie można było oddalić powództwa w niniejszej sprawie wyłącznie z uwagi na zasady współzycia społecznego, bo spowodowałoby to w istocie utratę przez powódkę możliwości decydowania o przedmiocie jej własności, i to w sytuacji, gdy pozwanemu nie przysługuje jakiegokolwiek uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Nie bez znaczenia dla oceny, czy żądanie eksmisji pozwanego narusza zasady współzycia społecznego jest także okoliczność, że, wbrew twierdzeniom pozwanego, będzie to służyło dobru dzieci powódki i pozwanego. Z zeznań świadków A. L. i S. M. wynika bowiem, że obecnie synowie stron widzą napięcie między rodzicami i ich wzajemną wrogość, a jeżeli strony będą mieszkać oddzielnie, to może to wpłynąć na poczucie stabilizacji u dzieci stron. Tym samym w ocenie Sądu orzeczenie eksmisji pozwanego jest zasadne także z uwagi na możliwość uzdrowienia relacji w rodzinie stron, aby dzieci nie musiały żyć w domu, w którym panuje zła atmosfera, niesprzyjająca ich rozwojowi psychicznemu i budowaniu relacji zarówno z rodzicami, jak i z otoczeniem.

Z powyższych względów w pkt. 1 wyroku Sąd orzekł eksmisję pozwanego S. P. z zajmowanego przez niego domu powódki przy ul. (...) w O..

Orzeczenie eksmisji pozwanego z przedmiotowego lokalu spowodowało w rezultacie to, że Sąd zobowiązany był zbadać z urzędu, czy pozwany spełnia przesłanki do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Przepis art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DZ.U. z 2016r. Nr 31, poz. 1610) przewiduje bowiem, że w wyroku nakazującym opróżnieniu lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2001 r. (sygn. II CZP 66/01, LEX nr 49470) przepis ten ma zastosowanie do osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, tj. które używały lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a do chwili orzeczenia rozvodu pozwany był osobą korzystającą z lokalu na podstawie art. 28¹ k.r.o., zgodnie z którym jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, co oznacza, że był on lokatorem objętym przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z art. 14 ust. 3 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, zaś z art. 14 ust. 4 tej ustawy wynika, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiet w ciąży (pkt. 1), małoletnich, niepełnosprawnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29.11.1990r. o pomocy społecznej

lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi (pkt. 2), obłożnie chorych (pkt. 3), emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (pkt. 4), osób posiadających status bezrobotnego (pkt. 5) oraz osób spełniającym przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt. 6), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie jednak z art. 14 ust. 7 ustawy przepisu art. 14 ust. 4 ustawy (o obowiązkowym prawie do lokalu socjalnego w przypadkach wskazanych w tym przepisie) nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Oznacza to, że w przypadku lokali wchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego istnieje obowiązek orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego wobec osoby eksmitowanej spełniającej kryteria wskazane w art. 14 ust. 4 ustawy, natomiast w przypadku lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego, mimo zaistnienia okoliczności przewidzianych w art. 14 ust. 4 ustawy, Sąd nie ma obowiązku orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego.

W świetle art. 2 ust. 1 pkt. 10 i 11 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów publiczny zasób mieszkaniowy to lokale stanowiące własność gminy i gminnych osób prawnych oraz innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, stąd też lokal powódki przy ul. (...) w O. nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego. To powoduje, że pozwanemu nie przysługuje obowiązkowe prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 powołanej ustawy w przypadku spełnienia przez niego jednego z kryteriów wskazanych w tym przepisie, pomimo faktu, iż jest on zarejestrowany w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna.

W ocenie Sądu sytuacja materialna i rodzinna pozwanego nie spełnia także kryterium „szczegółności” pozwalającego na przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Przepis ten nakazuje Sądowi rozważyć możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego osobom, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu przy wzięciu pod uwagę dotychczasowego sposobu korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Zdaniem Sądu sytuacja rodzinna i materialna pozwanego nie może być uznana za sytuację szczególną, gdyż trudno uznać, że znajduje się on w jakiejś wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej z uwagi na osiągnięte dochody, stan zdrowia czy też inne okoliczności. Pozwany jest wprawdzie zarejestrowany w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna, ale nie można uznać, że ma problemy z bieżącym utrzymaniem. Wprawdzie pozwany deklarował, że nie ma stałego zatrudnienia, ale jednocześnie stwierdził, że środki na utrzymanie ma z „funduszu rodzinnego” i nie wykazał, że brakuje mu środków na zaspokojenie jego potrzeb życiowych. Pozwany ma na utrzymaniu dwóch synów w wieku szkolnym, lecz na ich rzecz alimenty płaci także ich matka (powódka), w kwocie po 400 zł miesięcznie. Co istotne, pozwany ma możliwość zamieszkania w W. lub w W., gdyż jego matka jest właścicielką mieszkania w W. przy ul. (...), w którym obecnie mieszka, lecz ma zamiar przeprowadzić się do córki oraz mieszkania w W. przy ul. (...), które wynajęte jest do końca maja 2018 r., pozwany może również zamieszkać w domu swojej siostry B. G. w J. gm. T.. W tych okolicznościach nie można przyjąć, że pozwany znajduje się w wyjątkowej sytuacji życiowej uzasadniającej przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

Z uwagi na powyższe w pkt. 2 wyroku Sąd ustalił, że pozwanemu S. P. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., który przewiduje, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie poniesione przez niego koszty procesu. Ponieważ powództwo w niniejszej sprawie zostało uwzględnione w całości, to koszty postępowania należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki, a poniesionymi przez powódkę kosztami postępowania jest opłata od pozwu w kwocie 200 zł.

Dlatego też w pkt. 3 wyroku tytułem zwrotu kosztów postępowania Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł.

SSR Agata Tokarska