

Sygn. akt: I C 1242/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Remigiusz Drzewiecki
Protokolant:	protokolant sądowy Joanna Pilc-Syposz

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. na rozprawie w N.

sprawy z powództwa B. C.

przeciwko T. C.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu T. C. aby opuścił , opróżnił i wydał powódce B. C. nieruchomość położoną w (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Nysie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...),

II. ustala, iż pozwanemu T. C. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanego T. C. na rzecz powódki B. C. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa .

## UZASADNIENIE

**Powódka B. C.** w pozwie przeciwko T. C. wniesionym do Sądu Rejonowego w Nysie w dniu 4 października 2013 r. wniosła o nakazanie pozwanemu T. C., aby opuścił, opróżnił i wydał powódce dom położony w miejscowości B. nr (...) na działce nr (...) stanowiącej pastwisko i teren zabudowany o powierzchni 0,2500 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr(...) Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej w B. nr (...) na działce nr (...) stanowiącej pastwisko i teren zabudowany o powierzchni 0,2500 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr(...) Pozwany jest natomiast byłym mężem powódki, który po rozwodzie bez żadnego tytułu prawnego zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości. Małżeństwo powódki i pozwanego zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 23 października 2012 r., sygn. akt I RC 1525/12 bez orzekania o winie.

Dalej powódka podniosła, że dalsze zamieszkiwanie z pozwanym pod jednym dachem jest niemożliwe. Pozwany bowiem notorycznie zakłóca spokój powódki oraz porządek domowy. Korzysta on z nieruchomości powódki ilekroć ma taką potrzebę i zachciankę, w szczególności wówczas, gdy powódka wraca z pracy za granicą i przebywa w swoim

domu, wtedy pozwany przyjeżdża, aby jej dokuczać, czynić wobec jej osoby złośliwości, a także dopuszczać się wobec niej przemocy psychicznej. Podczas kłótni pozwany wyzywa powódkę słowami wulgarnymi, zakłóca jej spokój i ciszę nocną. Powódka nie godzi się na dalsze trwanie takiego stanu rzeczy, musi chronić siebie i dzieci, a także swoje prawo własności nieruchomości i domagać się zaniechania ze strony pozwanego naruszeń jej praw. Pozwany poza domem powódki ma inne miejsce zamieszkania, albowiem pozostaje w nieformalnym związku z konkubina, u której właściwie zamieszkuje. Do jej mieszkania zabrał też większość swoich rzeczy osobistych oraz sprzętów AGD i RTV. Pod adresem konkubiny odbiera również adresowane do niego przesyłki listowne. Pozwany pomimo kilkukrotnych wezwań powódki do opuszczenia i wydania jej nieruchomości konsekwentnie odmawia tym żądaniom i w dalszym ciągu beztrąsko, kiedy tylko ma na to ochotę korzysta z własności powódki. Ponadto nie odpowiedział też na wezwanie pełnomocnika powódki wystosowane do niego w dniu 23 sierpnia 2013 r.

**Pozwany T. C. w odpowiedzi na pozew z 23 grudnia 2013 r. (k. 33-35)** wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Ewentualnie w razie uwzględnienia żądania pozwu, pozwany wniósł o orzeczenie, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego i odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podał, iż nie kwestionuje prawa własności powódki do przedmiotowej nieruchomości położonej w B. jak również tego, że ich małżeństwo zostało rozwiązane wyrokiem Sądu Okręgowego w Opolu z 23 października 2012 r., sygn. akt I RC 1525/12.

Pozwany zaprzeczył, że to jego zachowanie uniemożliwia stronom wspólne zamieszkiwanie w domu powódki, albowiem jest wręcz odwrotnie. To powódka swoim wysoce niewłaściwym zachowaniem polegającym na wszczynaniu awantur, agresją i kierowanymi w stronę pozwanego wulgaryzmami nieustannie prowokuje pozwanego do tego typu zachowań, co z kolei stwarza bardzo negatywną atmosferę w domu. Pozwany podkreślił, iż to z winy powódki, która prowadziła podwójne życie doszło do rozpadu ich małżeństwa. Wskazał, że to powódka ostatecznie wyjechała do Holandii ze swoim nowym partnerem. W Polsce powódka pojawia się sporadycznie. Niemalże natychmiast po rozprawie rozwodowej powódka wyjechała do Holandii, a pozwany z dziećmi nadal zamieszkiwał w B.. Dopiero po 6 miesiącach powódka wróciła do domu od razu wszczynając wobec pozwanego awantury. W tej sytuacji, córka stron D., poprosiła pozwanego, aby na czas pobytu matki w domu mieszkał u swojej przyjaciółki, do której wbrew twierdzeniom powódki zabrał wyłącznie telewizor. W 2012 r. powódka przebywała w domu w B. łącznie dwa miesiące, zaś w 2013 r. zaledwie sześć tygodni. W czasie jej pobytu pozwany nie chcąc doprowadzić do kolejnej awantury odwiedził swoją córkę i wnuczkę zaledwie trzykrotnie. Jednak za każdym razem powódka nie odstępowała go na krok, kontrolując i utrudniając rozmowę z córką. Drwiła z pozwanego i jego partnerki, zachowywała się agresywnie i zaczepnie. Za każdym razem agresja była coraz większa, przez co zawsze interweniowały dzieci nakłaniając matkę do zaprzestania takiego zachowania. To pozwany po porodzie córki pomagał jej zajmować się dzieckiem i domem, gdyż powódka już miesiąc po porodzie wyjechała zagranicę. Pozwany w głównej mierze ponosił koszty utrzymania domu i dzieci. Dalej pozwany podkreślił, że powódka jeszcze przed rozprawą rozwodową powiedziała do pozwanego i dzieci stron, że najlepiej im będzie z ojcem, a ona i tak nie ma zamiaru już wracać do Polski wyrażając tym samym zgodę dla pozwanego na dalsze zamieszkiwanie w domu w B.. Sytuacja ta jednak uległa zmianie, kiedy pozwany związał się z obecną partnerką, w której mieszkaniu od czasu do czasu pomieszkuje. Jednak mieszkanie to nie jest własnością partnerki powoda, a jedynie jest ona jego najemcą. Dodatkowo sam fakt, że pozwany się z kimś spotyka nie świadczy o tym, że tak na pewno będzie w dalszym ciągu. Nie można zatem przyjąć, że pozwany ma zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe, nie ma też żadnego innego miejsca, w którym mógłby mieszkać. Nie jest też prawdą, że pozwany odbiera stale korespondencję pod adresem partnerki. Pozwany domagał się oddalenia powództwa powołując się na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

**Na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2014 r. (k. 53) strony** podtrzymały dotychczas wyrażone stanowiska.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka w drodze dziedziczenia i darowizny stała się właścicielką całej nieruchomości położonej w B. nr (...), gmina S., na działce nr (...) stanowiącej pastwisko i teren zabudowany o powierzchni 0,2500 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 10, umowa darowizny z 3.12.1996 r. k. 13 – 14, przesłuchanie stron – powódki k. 51 – 52.

Powódka zawarła z pozwanym związek małżeński w dniu 21 października 1989 r. w G., który został zarejestrowany w Urzędzie Stanu Cywilnego w G. pod pozycją nr (...). Wyrokiem z dnia 23 października 2012 r., sygn. akt I RC 1525/12 Sąd Okręgowy w Opolu rozwiązał związek małżeński stron bez orzekania o winie. W wyroku Sąd nie orzekł o sposobie korzystania z mieszkania.

dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Opolu z 23.10.2012 r. sygn. akt I RC 1525/12 k. 9.

Powódka B. C. obecnie zamieszkuje w Holandii, gdzie także pracuje. Do domu w B., gdzie zamieszkuje jej córka D. wraz z dzieckiem przyjeżdża sporadycznie.

W trakcie trwania małżeństwa stron pozwany zamieszkiwał na nieruchomości w (...) razem z powódką i dziećmi stron. Pozwany jednak już od ponad 2 lat nie przebywa w tym domu przez większość czasu i zamieszkuje przez większość czasu w mieszkaniu swojej konkubiny E. P., do której wyprowadził się w trakcie rozprawy rozwodowej. W domu w B. pozostawił swoje rzeczy zabierając jedynie samochód i telewizor, posiada też klucze do tego domu. Po rozwodzie powódka kazała pozwanemu opuścić przedmiotowy dom jednakże kiedy powódka przyjeżdża do domu zza granicy pozwany wraca wówczas do domu i dochodzi do awantur między stronami.

dowód: przesłuchanie stron k. 51 – 53.

Powódka wezwała w dniu 23 sierpnia 2013 r. pozwanego, aby wydał jej nieruchomość będącą jej własnością, położoną w (...) i opróżnił zajmowane na niej pomieszczenia z wszelkich pozostawionych tam swoich rzeczy i ruchomości, a także wydał posiadane do domu klucze w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

dowód: wezwanie do wydania nieruchomości z 23.08.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania pisma na poczcie k. 11 – 12.

Pozwany T. C. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w N. jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Pozwany nie korzystał z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w S.. Utrzymuje się z prac dorywczych uzyskując z tego tytułu dochody w kwocie ok. 800 zł miesięcznie. Ponadto w utrzymaniu pomaga mu ojciec. Pozwany nie ponosi żadnych opłat za dom w B.. Opiekuje się jednak wnuczką i przekazuje jej pieniądze w kwocie 200 – 300 zł miesięcznie. Dodatkowo pozwany włożył spory wkład pieniężny w remont przedmiotowego domu.

Od rozwodu pozwany zamieszkuje wraz ze swoją konkubiną E. P. w wynajmowanym przez nią mieszkaniu w C. składającym się z pokoju i kuchni. Pozwany dokłada E. P. do opłat czynszowych kwotę 100 zł miesięcznie.

dowód: przesłuchanie stron: k. 51 – 53, zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy w N. z 17.12.2013 r. oraz 02.04.2014 r., k. 32 i 50, zaświadczenie Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w S. z 17.12.2013 r. k. 31.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo B. C. zasługiwało na uwzględnienie.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na dowodach z dokumentów opisanych szczegółowo wyżej pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego. Żaden z tych dowodów nie został skutecznie podważony przez pozwanego.

Do ustalenia stanu faktycznego posłużył także dowód z przesłuchanie stron postępowania B. C. i T. C., w zakresie w jakim ich zeznania się potwierdzały. Sąd na podstawie dowodu z przesłuchania stron ustalił, że powódka od kilku lat zamieszkuje w mieszkaniu ze swoją konkubiną E. P. oraz, że w trakcie pobytu powódki w domu w B. dochodzi między stronami do awantur.

Poza sporem pozostawał fakt, iż to wyłącznie powódce przysługuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości położonej w B. oraz, że strony pozostawały w związku małżeńskim rozwiązany wyrokiem Sądu Okręgowego w Opolu z 23 października 2013 r., sygn. akt I RC 1525/12. Nie było także wątpliwości co do tego, że powódka nakazała pozwanemu opuszczenie nieruchomości w B. po ich rozwodzie. Bezsporną okolicznością było także to, że pomimo wyraźnego żądania powódki, pozwany nadal w B. pomieszkiwał i nie wydał powódce kluczy do domu, mimo że już w trakcie postępowania rozwodowego przeprowadził się do konkubiny.

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszym rzędzie należy wskazać, iż strona powodowa domagała się opróżnienia przez pozwanego lokalu mieszkalnego tj. domu znajdującego się na nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Nysie prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Pozwany zajmował ten lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej per facta concludentia z powódką. Stosunek prawny na podstawie, którego pozwany zajmował nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym w B. nr 24 jest umową użyczenia. Trwał on bowiem wiele lat, a pozwany przez cały ten okres używał przedmiotowego domu dla celów mieszkaniowych, nie płacąc za to powódce.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Stosunek użyczenia na podstawie, którego pozwany zajmował przedmiotową nieruchomość wynikał z więzów prawnorodzinnych łączących strony. Strony zamieszkiwały na nieruchomości wspólnie jako małżeństwo i rodzina. Więzy prawnorodzinne między stronami ustały z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego z dnia 23 października 2012 r. wydanego w sprawie I RC 1525/12 przez Sąd Okręgowy w Opolu. W wyroku tym Sąd nie orzekł o sposobie korzystania z mieszkania.

W niniejszej sprawie nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) stanowi majątek osobisty powódki nabyty w drodze darowizny i dziedziczenia, co wynika bezspornie z odpisu księgi wieczystej (...) oraz umowy darowizny z 3 grudnia 1996 r.

Po ustaniu małżeństwa powódka mogła w każdej chwili rozwiązać umowę użyczenia dającą powodowi tytuł prawny do zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości. Do takiego wypowiedzenia umowy użyczenia pozwanemu doszło za pomocą pisma z dnia 23 sierpnia 2013 r., nadanego listem poleconym na pocztę w dniu 30 sierpnia 2013 r.

Wobec tego pozwany od otrzymania tego pisma zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego i powódka mogła skutecznie domagać się opuszczenia przez niego tej nieruchomości w każdej chwili.

Zgodnie z art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Zgodnie zaś z art. 716 k.c. jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Powódka miała prawo wypowiedzieć pozwanemu umowę użyczenia nieruchomości w (...). W piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r. pełnomocnik pozwanego wyraźnie wskazał pozwanemu, iż z uwagi na naganne zachowanie pozwanego wobec byłej małżonki dalsze przebywanie powoda w przedmiotowej nieruchomości uniemożliwia wspólne z niej korzystanie.

Odnosząc się do zasadności wypowiedzenia umowy użyczenia, Sąd stwierdza, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż pozwany zachowywał się nagannie w stosunku do swojej współlokatorki byłej żony B. C.. W ocenie Sądu zebrany materiał dowodowy w postaci przesłuchania stron świadczy, że w trakcie, gdy strony przebywały wspólnie na przedmiotowej nieruchomości dochodziło między stronami do awantur. Strony w dalszym ciągu nie potrafią ze sobą wspólnie koegzystować, nawet pomimo rzadkich kontaktów, gdyż powódka więcej czasu spędza w Holandii gdzie pracuje, a pozwany pomieszkuje u swojej obecnej konkubiny E. P..

Powyższe okoliczności bezsprzecznie potwierdzają, iż niemożliwe jest wspólne zamieszkiwanie stron. Pozwany nie posiada również tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, co uzasadnia żądanie eksmisji. Prawnie obojętne dla niniejszej sprawy są podnoszone przez pozwanego okoliczności mające świadczyć o nakładach pozwanego na nieruchomość pozwanej. Nakłady pozwanego z majątku osobistego czy też wspólnego na nieruchomość powódki mogą być podstawą rozliczenia pomiędzy stronami w postępowaniu dotyczącym podziału ich majątku wspólnego zgodnie z art. 567 § 1 k.p.c.

W niniejszej sprawie znajdują także zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733 z późn. zm.). W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy za lokatora należy uważać najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Skoro pozwanego z powódką łączyła umowa użyczenia, to pozwanego należy traktować jako lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 tej ustawy 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. Z kolei przepis art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osoby bezrobotnej – chyba, że osoba taka może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Na uwagę zasługuje też treść przepisu art. 14 ust. 7 tejże ustawy, zgodnie z którym przepis ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przepisu tego nie stosuje się jednak do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r., stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.2004.281.2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

Na gruncie niniejszej sprawy stosunek użyczenia pomiędzy stronami powstał niewątpliwie przed dniem 1 stycznia 2005 r. wobec czego znajdzie do niniejszego stanu faktycznego zastosowanie przepis art. 14 ust. 4 ustawy.

W tym miejscu należy wskazać, iż Sąd nie znalazł jednak podstaw do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego pomimo tego, że pozwany posiada status osoby bezrobotnej. Sąd na podstawie ustalonego stanu faktycznego przyjął, że pozwany może zamieszkiwać w innym lokalu niż dom powódki.

Pozwany bowiem już od czasu postępowania rozwodowego z powódką przeprowadził się do mieszkania swojej konkubiny E. P.. Co prawda konkubina pozwanego jedynie wynajmuje to mieszkanie, ale zdaniem Sądu nie przesądza to o braku możliwości tymczasowego chociażby zamieszkiwania przez powoda w tym mieszkaniu, tym bardziej, iż pomieszkiwał tam dotychczas. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, co pozwany sam przyznał, że dokłada się swojej konkubinie do czynszu oraz, że wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe. W ocenie Sądu taki stan rzeczy świadczy o możliwości pozwanego do zamieszkiwania w lokalu konkubiny w C.. Co więcej, fakt partycypowania pozwanego wraz ze swoją konkubiną w opłatach czynszu świadczyć może o tym, że pozwany zawarł z konkubiną w sposób dorozumiany (zob. art. 660 k.c.) umowę najmu tego lokalu i stał się podnajemcą w świetle art. 668 § 1 k.c.

Brak podstaw do uznania roszczenia powódki za sprzeczne zasadami współżycia społecznego. Nieruchomość jest wyłączną własnością powódki, w trakcie wspólnego przebywania na tej nieruchomości między stronami dochodzi do awantur, a nadto pozwany może mieszkać u konkubiny. Nie sposób więc przyjąć, że powódka domagając się opróżnienia nieruchomości przez byłego męża działa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wydano je również na podstawie art. 98 § 3 k.p.c., zgodnie z którym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata oraz koszty sądowe.

Pozwanego jako przegrywającego sprawę, obciążono kosztami opłaty sądowej w kwocie 200 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalono w stawce minimalnej zgodnie z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Mając powyższe na względzie orzeczono jak na wstępie.