

Sygnatura akt I C 1073/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Monika Pietrzyk

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2019 r. w Kamiennej Górze

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko R. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I nakazuje pozwanej R. K. aby wraz z rzeczami prawa ją reprezentującymi opuściła, opróżniła i wydała powodowi L. K. lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);

II ustala, że pozwanej R. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III zasądza od pozwanej R. K. na rzecz powoda L. K. kwotę 457,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1073/17

UZASADNIENIE

Powód L. K. wniósł o nakazanie pozwanej R. K., aby opuściła i opróżniła ze wszystkich swoich rzeczy osobistych lokal mieszkalny zajmowany w nieruchomości będącej jego własnością, położony w K. przy ul. (...). Powód wniósł o zasądzenie kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że jest właścicielem mieszkania, które zamieszkuje z byłą małżonką R. K.. Powód wskazał, że w dniu 12.11.2001 r. małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód lecz mimo to pozwana w dalszym ciągu zajmuje należący do niego lokal. Powód podniósł, że pozwana odmawia opuszczenia lokalu mimo propozycji rodziny zakupu nowego mieszkania, a częste awantury z byłą małżonką osłabiają jego stan zdrowia i utrudniają zarobkowanie.

W odpowiedzi na pozew pozwana R. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że zostały poczynione liczne nakłady z majątku wspólnego na majątek osobisty powoda, gdyż jego mieszkanie zostało wyremontowane. Pozwana podała, że po rozwodzie nie stać jej było na zakup innego mieszkania, strony nie domagały się podziału majątku dorobkowego, pozwana nie żądała dotychczas alimentów od byłego męża. Pozwana wskazała, że powód znacznie utrudnia jej korzystanie z mieszkania, dopuścił się wobec niej przestępstwa, zaś stan jej zdrowia znacznie się pogorszył. Zdaniem pozwanej te argumenty przemawiają za oddaleniem powództwa z uwagi na treść art. 5 k.c. Swoje uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu powoda pozwana wywodzi z treści art. 28¹ KRO.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. K. od 1982 roku jest wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej w obrębie działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k. 290-292.

W dniu 12 listopada 2001 r. rozwiązano przez rozwód małżeństwo L. K. zawarte z R. K. w dniu 27 października 1979 r. Rozwód nastąpił z winy L. K.. W orzeczeniu końcowym określono sposób korzystania ze wspólnego mieszkania stron położonego w K. przy ul. (...).

Dowód: wyrok z 12.11.2001 r. k. 9-10.

Od momentu orzeczenia rozvodu R. K. zajmowała mieszkanie przy ul. (...) w K.. Jeszcze w trakcie trwania małżeństwa L. K. został skazany za znęcanie się nad żoną R. K.. L. K. jest osobą uzależnioną od alkoholu jednak od kilku lat utrzymuje abstynencję. W ostatnim czasie R. K. zawiadaniała organy ścigania o nękanie jej przez byłego męża. Obecnie toczy się w tut. Sądzie sprawa z powództwa R. K. o alimenty od byłego męża.

(okoliczności bezsporne)

Konflikt między stronami uległ natężeniu w 2016 roku. Inicjatorem nieporozumień była najczęściej R. K.. Miała ona pretensje do byłego męża o nadużywanie alkoholu. Negatywnie wypowiadała się o L. K., oczerniała go, roznosiła o nim plotki, co spowodowało, że zaprzestał on zapraszać znajomych do swojego domu. L. K. starał się unikać nieporozumień z byłą żoną. Zachowanie pozwanej doprowadziło do tego, że domy przy ul. (...) wyprowadził się syn stron, który zamieszkiwał tam ze swoją partnerką i dzieckiem. Dzieci pozwanej proponowały jej pomoc w zakupie lub wynajęciu nowego mieszkania, na co pozwana nie przystała.

Dowody: zeznania świadka K. G. z 29.01.2019 r. e-protokół rozprawy od 01:03:50 do 01:36:30, zeznania świadka M. K. z 29.01.2019 r. e-protokół rozprawy od 01:36:30 do 02:21:21, zeznania świadka A. K. z 5.02.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:17:03 do 01:15:42, zeznania świadka M. M. z 5.02.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:03:47 do 00:17:24, zeznania świadka H. T. z 23.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:11:20 do 00:35:47, zeznania powoda z 23.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:35:47 do 01:14:37, zeznania pozwanej z 23.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 01:14:37 do 02:32:38.

Pozwana pracuje zawodowo. Jest kasjerką w Miejskim Centrum (...) w K.. W 2018 r. osiągnęła dochód z pracy w kwocie 27 919,54 zł. Pełni również funkcję radnego gminy i z tego tytułu otrzymała dietę w kwocie 15 552 zł w 2018 roku. Zgromadziła oszczędności w kwocie 88 208,70 zł. W lutym 2019 r. przyznano pozwanej prawo do emerytury, która była wypłacana w kwocie 1 298 zł. R. K. nie jest osobą obłożnie chorą, jak też osobą niepełnosprawną.

Dowody: dokumentacja medyczna pozwanej k. 32-41, decyzja ZUS k. 378-381, oświadczenie majątkowe k. 383-387.

Pismem z dnia 12 maja 2017 r. L. K. wezwał R. K. do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego na piętrze nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), do czego pozwana się nie zastosowała.

Dowody: pismo z dnia 12.05.2017 r. k. 11.

Sąd zważył co następuje:

Powód L. K. dochodził eksmisji R. K. z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Bezspornym było, że właścicielem tej nieruchomości jest L. K.. Okoliczność taką potwierdza wpis w księdze wieczystej, prowadzonej dla spornej nieruchomości (zob. k. 290-292).

Podstawę materialnoprawną żądania stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Pozwaną obciążał zatem ciężar wykazania, że przysługuje jej

skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania wskazaną rzeczą, które niweczy skuteczność wywiezionego powództwa windykacyjnego.

Co do zasady w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności w zakresie złożenia wypowiedzenia czy też spełnienia warunków do przeprowadzenia takiej czynności.

Dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne było zbadanie zasadności podniesionej przez pozwaną kwestii naruszenia przez L. K. zasad współżycia społecznego. Choć pozwana tego wprost nie wyartykułowała, należy przyjąć, że chodzi o prawo do spokojnego zamieszkiwania. Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Stwierdzenie, że eksmisja pozwanej z lokalu należącego do powoda byłaby nieuzasadniona w świetle art. 5 k.c., musiałoby zostać poprzedzone ustaleniem, że realizacja uprawnień właścicielskich L. K. sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego. W tym miejscu należy podkreślić, że na zasady współżycia społecznego skutecznie może powołać się jedynie ten, kto sam owych zasad przestrzega. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 lutego 1967 r. (zob. wyrok SN z 22.02.1967 r., III CR 383/66). Jak dalej podniesiono, odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, a osoba, która sama pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie może skutecznie zwalczać uprawnienia przysługującego drugiej stronie zarzucając mu naruszenie art. 5 k.c. Chodzi o tzw. zasadę „czystych rąk” przy powoływaniu się na zasady współżycia społecznego. Należy zauważyć, że w niniejszym postępowaniu, przedmiotem badania, nie był okres do chwili orzeczenia rozwodu (brak uprawnienia do ingerencji w merytoryczną treść wyroku rozwodowego), lecz okres już po orzeczeniu rozwodu między stronami. Na marginesie wskazać należy, iż orzeczenie zawarte w wyroku rozwodowym, w zakresie określenia sposobu korzystania ze wspólnego mieszkania, ma charakter tymczasowy. Wieloletnie zamieszkiwanie przez R. K. w mieszkaniu powoda odbywało się na podstawie nieodpłatnego użyczenia. Zebrane dowody wskazują na narastający od 2016 r. konflikt między stronami. Z zeznań świadków wynikało, że to pozwana była stroną inicjującą i potęgującą spory. Pozwana obwiniała powoda o nadużywanie w przeszłości alkoholu, podejrzewała o romans z inną partnerką, roznosiła plotki negatywnie wypowiadając się o mężu, utrudniała mu prowadzenie życia towarzyskiego. Okoliczności te niewątpliwie nie pozostawały bez wpływu na zdrowie (także psychiczne) powoda. Oczywiście trzeba mieć na względzie również negatywne zachowanie L. K., bowiem to on został uznany za winnego rozkładu pożycia małżeńskiego, nadużywał alkoholu, został skazany za znęcanie się nad byłą żoną. Powód jednak starał się unikać napięć z R. K.. Co również istotne to fakt, że pozwana miała możliwość wyjścia z sytuacji konfliktowej, zaprzestania kontaktów z osobą stosującą przemoc, gdyż jej dzieci zaproponowały jej (i nadal to czynią) pomoc w zakupie lub najmie nowego mieszkania. Niewiarygodnie brzmią twierdzenia pozwanej o braku sił czy też możliwości, aby przedsięwzięcie takie przeprowadzić. R. K. jest osobą czynną zawodowo, wykonuje mandat radnego, wniosła sprawę o alimenty, zawiadamała organy ścigania o podejrzeniu popełnienia przez byłego męża przestępstw. Ponadto rozwód został orzeczony 18 lat temu. Wszystkie te okoliczności wskazują na to, że R. K. miała obiektywną możliwość opuszczenia lokalu przy ul. (...) w K. lecz tego nie chciała, uważając, że ma prawo do zamieszkiwania do czasu rozliczenia nakładów (przeprowadzony remont). Z tych samych przyczyn niewiarygodne są zeznania o braku możliwości założenia sprawy o rozliczenie nakładów na majątek osobisty powoda. Należy zatem stwierdzić, że to R. K. w większej mierze zakłócała spokojne zamieszkiwanie L. K. niż na odwrót. Sąd zatem nie dopatrywał się, aby powód realizował swe uprawnienia sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Ważne jest również to, że prawo własności jest w zasadzie nienaruszalne, a jedynie wyjątkowo może być ograniczane. L. K. jest właścicielem nieruchomości, ma prawo do spokojnego zamieszkiwania i takie też zasługuje na ochronę. Z kolei klauzula zasad współżycia społecznego może być stosowana w wyjątkowych, szczególnych sytuacjach, a istnienia takich okoliczności pozwana nie wykazała.

Zgodnie z przepisem art. 58 § 2 zd. 1 k.r.o. jeżeli małżonkowie zajmują wspólnie mieszkanie sąd w wyroku rozwodowym orzeka o sposobie korzystania z tego mieszkania przez czas wspólnego w nim zamieszkiwania

rozwiezionych małżonków. Nie powinno budzić żadnych wątpliwości, że rozstrzygnięcie to ma charakter tymczasowy i funkcjonuje ono do chwili gdy małżonkowie zamieszkają oddzielnie, bądź gdy jedno z nich skorzysta z możliwości eksmitowania drugiego małżonka. Podkreślić należy, że małżonek na podstawie rozstrzygnięcia o sposobie korzystania ze wspólnie zajmowanego mieszkania nie uzyskuje prawa do lokalu, a jedynie faktyczną możliwość tymczasowego zamieszkiwania w tym lokalu w określony sposób.

Skoro zatem L. K. bezspornie jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), to żądanie jej wydania przez R. K., na podstawie art. 222 § 1 k.c., należało uwzględnić.

Podstawy zastosowania reguł dotyczących ochrony praw lokatorów w stosunku do R. K. można upatrywać w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Stosownie bowiem do art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z powyższego wynika, że wprowadzone w ustawie mechanizmy ochronne, w tym odnoszące się do orzekania o lokalu socjalnym w oparciu o unormowania art. 14 ustawy odnoszą się jedynie do osób będących lokatorami w przedstawionym powyżej rozumieniu tego pojęcia. Lokatorem w przytoczonym znaczeniu, zgodnie z jednolitym poglądem judykatury, jest nie tylko najemca lub osoba używająca lokal na podstawie każdego innego tytułu prawnego do lokalu, który nie jest prawem własności, ale także były najemca i osoba, która w przeszłości używała o w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności (wyrok SN z dnia 14 października 2002 roku, I CKN 1074/00.

Przenosząc powyższe rozważania prawne na okoliczności rozpoznawanej sprawy przypomnieć należy, że pozwana po uprawomocnieniu się orzeczenia orzekającego rozwód stron, zajmowała lokal na mocy umowy użyczenia, zawartej w sposób dorozumiany na czas nieokreślony. Powód pismem z dnia 12 maja 2017 r. wezwał R. K. do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., a pismo to najpóźniej w dniu 9 czerwca 2017 r. zostało doręczone pozwanej (vide odpowiedź pełnomocnika R. K. z dnia 09.06.2017 r.). Przepisy kodeksu cywilnego regulujące użyczenie nie określają terminów wypowiedzenia. Jeżeli przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, to okres jego wypowiedzenia winien być analogiczny jak przy najmie, a więc wynosić 3 miesiące. W ocenie Sądu jednoznaczne stanowisko powoda wyrażone w powołanym piśmie wskazuje, że stosunek użyczenia, który istniał między stronami do tej pory, ustał z dniem 31 sierpnia 2017 roku. W konsekwencji wraz z rozwiązaniem stosunku prawnego użyczenia, pozwana zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Sąd z przytoczonych wyżej względów, uznał, że pozwanej nie przysługiwało prawo zatrzymania, bowiem stosownie do treści art. 461 § 2 k.c. prawa zatrzymania nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Niemniej jednak skoro pozwanej przysługiwało w przeszłości uprawnienie - inne niż prawo własności - do zajmowania lokalu objętego postępowaniem, Sąd zobligowany był w wyroku nakazującym pozwanej – jako byłemu lokatorowi – opróżnienie lokalu mieszkalnego stosowanie do przepisu art, 14 ust, 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku orzec o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Stan faktyczny w niniejszej sprawie winien być ponadto oceniany w kontekście uregulowań zawartych w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym, w tym w szczególności przy uwzględnieniu art. 28¹ zdanie pierwsze k.r.o., skoro na chwilę orzekania, byli małżonkowie w dalszym ciągu zamieszkują wspólnie w mieszkaniu. Zgodnie z zapatrywaniem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.03.2006 r. sygn.. akt V CSK 185/05, z którym sąd orzekający w pełni się zgadza, małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 28¹ zdanie pierwsze k.r.o., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 stawy o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać

w innym lokalu niż dotychczas używany. W ramach katalogu osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego wymienionych w treści art. 14 ust. 4 u.o.p.l. wskazano:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) (2) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Z przedłożonej przez pozwaną dokumentacji medycznej nie wynika, żeby R. K. była osobą obłożnie chorą. R. K. nie jest osobą niepełnosprawną. Jest osobą czynną zawodowo (pobiera także emeryturę), sprawuje mandat radnego, zgromadziła dość znaczne oszczędności. Jej sytuacja materialna nie uzasadnia przyznania lokalu socjalnego. Należy również stwierdzić, że R. K. nie można zaliczyć do grona osób wymienionych w przepisach art. 14 ust. 4 u.o.p.l.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach opierało się na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z przepisem art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Za przegrywającego sprawę uznaje się pozwaną. Wprawdzie na ostatniej rozprawie pełnomocnik powoda określił kwotowo koszty zastępstwa prawnego, lecz należy stwierdzić, że odesłanie „do norm przepisanych” wiąże sąd. Należy się zatem zwrot stawki zastępstwa procesowego w wysokości faktycznie obowiązującej. Stawka ta jest wyższa niż wskazał to pełnomocnik powoda i wynosiła 240 zł. Poza tym do kosztów procesu powoda zaliczono zwrot kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłaty sądowej od pozwu w kwocie 200 zł. W punkcie III sentencji orzeczenia należało zatem zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.