

UZASADNIENIE

Powód J. W. wniósł o nakazanie pozwanej B. W. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w O..

W uzasadnieniu podał, że w dniu 24 czerwca 2016 r. wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie orzeczono rozwiązanie małżeństwa stron. Sąd jednocześnie umorzył postępowanie w zakresie podziału majątku, na skutek porozumienia zawartego między stronami. Wskazał, że w porozumieniu określono m.in., że przedmiotowy budynek mieszkalny pozostaje wyłączną własnością powoda. Pozwana natomiast odmawia opuszczenia lokalu, który bezumownie użytkuje.

Pozwana B. W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała twierdzenia, iż porozumienia zawarte między stronami w zakresie podziału majątku wspólnego, obejmowało kwestię nieruchomości, bowiem w skład majątku wspólnego wchodził wyłącznie samochód osobowy. Zdaniem pozwanej posiada ona tytuł prawny do rzeczoności lokalu w postaci umowy użyczenia bądź najmu. Strony bowiem uzgodniły, że pozwana od orzeczenia rozwodu, nadal będzie zamieszkiwała w lokalu za co miała co miesiąc uiszczać na rzecz powoda kwotę 500 zł. Ponadto pozwana do chwili obecnej jest tam zameldowana, zaś powód do chwili wytoczenia powództwa, nie domagał się aby pozwana opuściła lokal. Zdaniem pozwanej – w zależności od tego w jaki sposób potraktuje się przekazywaną co miesiąc kwotę – strony wiąże umowa użyczenia, jeśli kwota ta ma stanowić pokrycie części kosztów eksploatacji, bądź umowa najmu, jeśli stanowić ma czynsz najmu części lokalu mieszkalnego. Powód zaś, nie dokonał wypowiedzenia umowy najmu bądź użyczenia.

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę O., która przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Wniosła o orzeczenie o braku uprawnień pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Z uwagi na to, że sporny lokal nie należy do zasobów mieszkaniowych zasobu publicznego – Gminy O., wyjaśniła, iż zgodnie z art. 14 ust 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego z tego tytułu. Zdaniem Gminy O. pozwana nie spełnia również kryteriów pozwalających na przyznanie lokalu socjalnego, wynikających z art. 14 ust. 3 i ust 4 ww. ustawy.

Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

J. W. oraz B. W. pozostawali małżeństwem do dnia 24 czerwca 2016 r. Przez cały okres trwania związku małżeńskiego strony wspólnie zamieszkiwały budynek mieszkalny nr 2a, położonym przy ul. (...) w O., objęty księgą wieczystą KW (...), którego wyłącznym właścicielem jest powód. W trakcie trwania małżeństwa strony rozbudowały dom.

Po ustaniu związku małżeńskiego, byli małżonkowie przedmiotową nieruchomość zamieszkują do chwili obecnej. Zdarzały się okresy, że pozwana nie mieszkała przy ul. (...) w O..

(bezsporne, nadto dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k. 6 – 8)

Strony posiadają dwie córki. Jedna z nich mieszka w lokalu mieszkalnym, którego właścicielem jest powód. Lokal ten obciążony jest hipoteką. Druga córka mieszka w wynajmowanym lokalu.

Strony na kilka lat przed rozwiązaniem małżeństwa i po jego ustaniu prowadzili oddzielne gospodarstwa domowego. Posiadali też oddzielne rachunki bankowe.

(niekwestionowane, nadto dowód: dowód z zeznań świadka – E. P. k. 63, dowód z przesłuchania stron k. 63v.)

Pozwana po ustaniu małżeństwa uiszczala na rzecz powoda wpłaty, w różnej wysokości w formie gotówkowej. Ponad kwoty otrzymywane od pozwanej, powód sam dokonywał opłat za utrzymanie przedmiotowej nieruchomości.

Strony nie zawierały umowy dotyczącej zamieszkiwania przez pozwaną w rzeczonym lokalu. Nie umawiały się również co do wysokości i terminów kwot uiszczanych przez pozwaną na rzecz powoda.

Pozwana przez okres zamieszkiwania sprzęta rzeczony lokal. Dokonała również jego częściowego remontu.

Powód wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia zajętego przez nią lokalu, jednak bezskutecznie.

(dowód z zeznań świadka – E. P. k. 63, dowód z przesłuchania stron k. 6)

Pozwana B. W. nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy Powiatu (...). Pobiera świadczenie przedemerytalne w wysokości około 1070 zł netto. Pozwana pracuje w spółce Wytwórnia (...) sp. z o. o. z siedzibą w O., gdzie z tytułu umowy zlecenia otrzymuje wynagrodzenie rzędu 1500 zł – 2000 zł. Jej łączny miesięczny dochód oscyluje wokół 3000 – 3500 zł. Pozwana od lipca 2020 r. jest właścicielką lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim położonym w O. przy ulicy (...).

(dowód:, pismo UP – k. 34, pismo MOPS – k. 36, pismo ZUS – k. 40., dowód z zeznań świadka – E. P. k. 63, dowód z przesłuchania stron k. 63v.)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Pomocniczo wykorzystano również zeznania świadka – E. P., którym Sąd dał wiarę, biorąc pod uwagę fakt, że wiedza jaką posiada z zakresu przedmiotowego postępowania, pochodzi niemal wyłącznie od strony pozwanej. Sąd poczynił ustalenia również w oparciu o dowód z przesłuchania stron, w części w jakiej były one wzajemnie spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Żądanie powoda znajduje oparcie w art. 222 § 1 k.c. zgodnie którym 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.

Powyższe roszczenie powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela (powoda) posiadania rzeczy pod warunkiem, że osobie, która włada tą rzeczą nie przysługuje skuteczne uprawnienie względem właściciela do władania rzeczą.

Wobec powyższego przedmiotem badania sądu w sprawie o eksmisję jest przede wszystkim istnienie lub brak po stronie pozwanego skutecznych przeciwko właścicielowi uprawnień do władania zajmowanym przez niego lokalem.

Strony pozostawały w sporze co do tego czy pozwana mogła zamieszkiwać przedmiotową nieruchomość i czy miała do tego tytuł prawny. Zgodnie z art. 28¹ zd. 1 k.r. i o. jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Pozwana bezspornie miała prawo do zamieszkiwania w lokalu powoda w trakcie trwania związku małżeńskiego. Pozwana zaś próbowała wykazać, iż po rozwiązaniu małżeństwa, korzysta z domu na podstawie umowy użyczenia lub umowy najmu, z uwagi na regularne wpłaty dokonywane na rzecz powoda.

Zdaniem pozwanej powód do czasu złożenia jej pisma przed wytoczeniem powództwa z żądaniem opuszczenia i opróżnienia lokalu, nie domagał się wyprowadzki. Pozwana twierdziła, że dokonywała regularnych wpłat, przynajmniej raz w miesiącu, w kwocie po 500 zł. Zdarzały się sytuacje gdy płaciła więcej, nawet 5.000 zł. Wszystkie te kwoty uiszczane były jednak w formie gotówkowej. Pozwana nie posiada jakiegokolwiek potwierdzenia uiszczenia przez pozwaną lub odebrania przez powoda pieniędzy. Brak jest zatem jakichkolwiek dowodów na to, że pozwana faktycznie dokonywała regularnych wpłat na rzecz powoda. Ponadto powód zaprzeczył powyższym twierdzeniom pozwanej podając, że od ustania małżeństwa, pozwana dokonała na jego rzecz 7 wpłat, w tym 3 razy po 500 zł i 4 razy po 300 zł. Również powołana przez stronę pozwaną świadek – E. P. podała jedynie, iż wie od pozwanej, że ta dokonywała na rzecz powoda jakichś wpłat. Wskazywała, iż kilkakrotnie pożyczała pozwanej pieniądze, które to miały być przeznaczone na koszty utrzymania domu, tj. np. na ogrzewanie, na remont. Świadek nie wiedziała czy pozwana rozlicza się z powodem systematycznie. Podała również, iż nigdy nie była świadkiem rozliczeń stron. Wiedzę na temat przekazywania nieokreślonych kwot powodowi, posiada wyłącznie od pozwanej.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie prawa procesowego odpowiednikiem art. 6 kc jest przepis art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne

Pozwana zamierzała wykazać, iż rzeczony lokal zamieszkuje na podstawie umowy najmu bądź użyczenia zawartej z powodem. Dowodem powyższego miały być regularne wpłaty uiszczane powodowi. Nie udowodniła jednak powyższych okoliczności. Obie strony zgodne były co do tego, że pozwana rozliczała się z powodem, czemu Sąd dał wiarę. Nie sposób jednak ustalić czy wpłaty były regularne i w jakiej wysokości były uiszczane. Powód bowiem zaprzecza twierdzeniom pozwanej, zaś rozliczenia odbywały się gotówkowo. Co istotne, powód podał, że nigdy nie domagał się od pozwanej jakichkolwiek wpłat. Wszystkie rozliczenia były dobrowolne. Pozwana zaś nie udowodniła aby zobowiązana była względem powoda do wnoszenia miesięcznych opłat.

Wobec powyższego nie budzi wątpliwości Sądu fakt, że pozwanej nie wiąże z powodem żaden stosunek prawny, na podstawie którego byłaby uprawniona do władania nieruchomością. Pozwana zatem korzystała z przedmiotowej nieruchomości bezumownie.

Na podstawie okoliczności sprawy, w tym okoliczności w jakich pozwana zamieszkała w nieruchomości powoda, należy uznać, że pozwana w trakcie trwania związku małżeńskiego z powodem zamieszkiwała w budynku mieszkalnym powoda, położonym przy ul. (...) w O. jako domownik. Małżeństwo stron ustało w dniu 24 czerwca 2016 r. Od tego czasu pozwana zamieszkuje powyżej wskazaną nieruchomość bezumownie. Powód pierwotnie nie wyrażał sprzeciwu wobec zamieszkiwania przez pozwaną na jego nieruchomości. Następnie zmienił zdanie, domagając się by ta opuściła lokal.

Ustalenie czasu, w którym powód nakazał pozwanej opuszczenie lokalu stanowiącego jego własność również było sporne. Powód bowiem twierdził, iż po roku od ustania związku małżeńskiego podjął z powódką pierwszą rozmowę w tej sprawie. W kolejnych latach mówił o tym jeszcze kilkakrotnie. Pozwana zaprzeczyła powyższemu, wskazując, że dowiedziała się o zamiarach powoda dopiero z pisma otrzymanego na około 2 miesiące przed wytoczeniem powództwa, w którym powód nakazał opuszczenie i opróżnienie przez pozwaną lokalu w terminie 14 dni. Powód przyznał, iż takie pismo skierował do pozwanej. Wobec sporu stron w tym zakresie, przyjąć zatem należy, że co najmniej od czasu odebrania przez pozwaną pisma i upływu czasu tam określonego, pozwana bezsprzecznie zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Na marginesie należy odnieść się do twierdzeń pozwanej dotyczących wkładu jej oraz jej rodziny w budowę domu położonego na nieruchomości powoda. Pozwana powołując się na powyższe, próbowała wykazać prawo do rozporządzania nieruchomością, jednocześnie mając świadomość, iż jedynym jej właścicielem jest powód.

Rozliczenia związane z pochodzeniem środków na zakup nieruchomości, wzajemne pożyczki czy darowizny między stronami i zaangażowanie finansowe pozwanej na budowę czy remont nieruchomości budynkowej, nie mają znaczenia

z punktu widzenia własności lokalu. Jeśli pozwana udowodni wysokość poniesionych nakładów – może dochodzić ich zwrotu w osobnym procesie. Wyżej podanej okoliczności nie skutkują uznaniem pozwanej za współwłaściciela nieruchomości, ani za osobę mającą skuteczne prawo do władania rzeczą.

Wobec wszelkich powyższych okoliczności, należało orzec jak w punkcie I wyroku.

Sąd rozważał prawo pozwanej do lokalu socjalnego, zobligowany brzmieniem art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DZ. U. 2020, poz. 611.) Zgodnie z jego treścią Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Krąg osób uprawnionych do lokalu socjalnego określono w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu 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. W myśl ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 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. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.²⁾)⁽²⁰⁾ 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
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Należy przyjąć, że przypadki wymienione w tym przepisie stanowią enumeratywne wyliczenie osób z tak szczególną sytuacją materialną i rodzinną, że zostały one wyróżnione przez ustawodawcę jako ewidentnie wymagające przyznania lokalu socjalnego, nie stanowią one jednak katalogu zamkniętego.

Przepisu ust. 4 cytowanej ustawy nie stosuje się jednak 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 (art. 14 ust. 7).

Pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot prawa własności powódki, przepis art. 14 ust. 4 nie będzie miał zatem do niego zastosowania. Jednakże jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby. Co więcej, art. 14 ust. 3 wymaga, aby również fakultatywne przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego sąd badał z urzędu.

W ocenie Sądu sytuacja rodzinna i finansowa pozwanej nie uzasadniają przyznania jej prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Pozwana posiada źródło dochodu, bowiem otrzymuje świadczenie przedemerytalne w kwocie około 1040 zł netto a także wykonuje pracę na podstawie umowy zlecenia, z tytułu której otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 1500 zł – 2000 zł. Ponadto pozwana nie jest osobą obłożnie chorą. Może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe własnym

staraniem. Dodatkowo pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim położonym w O. przy ulicy (...), zakupionego za gotówkę. Ponadto pozwana nie ma na utrzymaniu małoletnich dzieci.

W tych okolicznościach Sąd orzekł, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. (pkt II wyroku)

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 102 k.p.c. , uznając za niecelowe obciążanie pozwanej kosztami procesu.

SSR Elżbieta Zdunek - Szepietowska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej
3. z apelacją lub za 14 dni.