

Sygn. akt: I C 332/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Anna Wołujewicz	
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Mucha	

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2022 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J. (1)

przeciwko D. M.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy D.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu D. M. opuszczenie i opróżnienie wraz z wszelkimi rzeczami prawa go reprezentującymi nieruchomości położoną w miejscowości (...) i wydanie go powódce A. J. (1);
2. ustala, że pozwanemu D. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. zasądza od pozwanego D. M. na rzecz powódki A. J. (1) kwotę 457zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. akt I C 332/21

UZASADNIENIE

Powódka A. J. (1) wniosła przeciwko pozwanemu D. M. pozew o eksmisję i zobowiązanie pozwanego do opróżnienia z wszystkich rzeczy z nieruchomości położonej w miejscowości U. nr 10, składającej się z działek gruntu nr (...) stanowiącej gospodarstwo rolne, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). W uzasadnieniu wskazała, że jest wyłączną właścicielką ww. nieruchomości, a pozwany jej byłym mężem, w związku z orzeczonym rozwodem na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 17 września 2020 r., wydanego w sprawie I C 1120/19, prawomocnego od dnia 25 września 2020 r. Powódka wyjaśniła, że pozwany od dnia 25 września 2020 r. zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego, ponadto zakłóca mir domowy, poprzez nadużywanie alkoholu, urządzenie libacji z udziałem osób trzecich, narusza powódkę na utratę mienia. Ponadto pozwany, bez jej zgody obrabia działkę korzystając z jej sprzętu, hodzi drób, przy czym nie sprawuje nad nim należytej pieczy, pozostawiając złośliwie martwe ptaki na terenie gospodarstwa. Nie dba o porządek zarówno w budynku mieszkalnym, jak na terenie gospodarstwa. W jej odczuciu celowo zostawia bałagan, aby ona musiała po nim sprzątać. Jej zdaniem pozwany również nie dba o higienę osobistą, co czyni bezpośredni

kontakt bardzo nieprzyjemnym. Pomimo orzeczenia rozwodu w dalszym ciągu obraża powódkę, nie szczędzi jej brzydkich słów, doprowadza się do stanu upojenia alkoholowego, po czym śpi leżąc w przypadkowych miejscach na terenie gospodarstwa. Świadcami powyższego zachowania często są dzieci. Podkreśliła, że zachowanie byłego męża rzutuje na jej kondycję psychiczną, jest od 13 marca 2020 r. pacjentką PZP OPUS w C., systematycznie korzysta z usług psychologa i lekarza psychiatrii. Jak wynika z treści podsumowania wizyty z dnia 11 czerwca 2021 r. „Obniżony nastrój pacjentki jest wynikiem przedłużającej się sytuacji stresogennej i bez jej rozwiązania istnieją niewielkie szanse na poprawę funkcjonowania.” Powódka wielokrotnie, zarówno ustnie, drogą telefoniczną (sms) oraz dwukrotnie pisemnie kierowała do pozwanego wezwania w przedmiocie dobrowolnego spełnienia żądania tj opuszczenia przedmiotowej nieruchomości, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwany D. M. wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że powódka jest właścicielem przedmiotowego gospodarstwa rolnego, które nabyła w drodze dziedziczenia po swoich rodzicach. Przyznał również, że ww. wyrokiem Sądu Okręgowego rozwiązano małżeństwo stron poprzez rozwód, bez orzekania o winie. Pozostałym okolicznościom zawartym w uzasadnieniu pozwu zaprzeczył. Zakwestionował aby zakłócał mir domowy, podkreślił, że nie nadużywa alkoholu, nie urządza libacji z udziałem osób trzecich, w żaden sposób nie obraża powódki. Podkreślił także, że w gospodarstwie zamieszkują również dzieci stron M. M. oraz małoletni syn F. M., które są bardzo związane z ojcem, który na co dzień oprócz pracy zawodowej zajmuje się ich wychowaniem. Wskazał, że powódka jest od trzech lat związana z innym mężczyzną i większość czasu przebywa w C., w jego miejscu zamieszkania. Podkreślił, że była żona w tracie blisko 20 letniego okresu małżeństwa nie wykonywała pracy zarobkowej, jak również nie uczestniczyła w pracach w gospodarstwie. Wszelkie nakłady na gospodarstwo pochodziły z majątku wspólnego do powstania którego przyczynił się wyłącznie pozwany, który wyremontował nieruchomość mieszkalną łącznie z poszyciem dachowym, wymianą stolarki okiennej, drzwiowej, wymienił wszystkie instalacje w tym sanitarną i ciepłowniczą, wybudował łazienkę, której nie było. Łączny koszt nakładów wynosił ok. 250.000 zł. Podkreślił, że w związku z tym, że wszystkie dochody zostały przeznaczone na inwestycje w gospodarstwo domowe, nie ma środków, ani możliwości zapewnienia sobie obecnie, jak również dzieciom innego centrum życiowego. Uzasadniając swoje stanowisko powołał się także na art. 5 k.c.

Zgodnie z treścią z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, w sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy W związku z powyższym Gmina D. została zawiadomiona o toczącym się postępowaniu. W piśmie z dnia 8 kwietnia 2022 r. Gmina D. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powodowej i wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Gmina podkreśliła, że pozwany uzyskuje stałe dochody i ma możliwość wynajęcia mieszkania, a tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw do przyznania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości U. nr 10, składającej się z działek gruntu nr (...) stanowiącej gospodarstwo rolne, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...).

bezsporne, ponadto dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej k. 9-13, ugoda k. 14-15

Wyrokiem z dnia 17 września 2020 roku Sąd Okręgowy w Słupsku w sprawie I C 1120/19 rozwiązał małżeństwo powódki A. M. oraz pozwanego D. M. przez rozwód bez orzekania o winie, ustalając przy tym, że wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi M. M. i F. M. pozostawia obojgu rodzicom z tym ustaleniem, że miejscem zamieszkania małoletnich dzieci będzie miejsce zamieszkania ich matki. Strony nie przeprowadziły postępowania w przedmiocie podziału majątku wspólnego.

bezsporne ponadto dowód: odpis wyroku k. 16

Pismem z dnia 6 listopada 2020 roku powódka, reprezentowana przez pełnomocnika wezwała pozwanego do opróżnienia i opuszczenia ww. nieruchomości niezwłocznie, najpóźniej do dnia 30 listopada 2020 r.

bezsporne, ponadto dowód: odpis wezwania k. 43

Pozwany D. M. nadal zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości, przy czym nie ponosi bieżących kosztów utrzymania, płaci alimenty po 600 zł na dziecko oraz jednorazowo dał powódce 500 zł. Pozwany, bez zgody właścicieli obrabia działkę korzystając z jej sprzętu, hoduje drób, przy czym nie sprawuje nad nim należytej pieczy, pozostawiając złośliwie martwe ptaki na terenie gospodarstwa. Nie dba o porządek zarówno w budynku mieszkalnym, jak na terenie gospodarstwa.

dowód: dowód: zeznania świadka M. P. k. 141v-142, A. S. k. 142, M. Ś. k. 144, zdjęcia k. 17-38, k. 86-99

Pozwany D. M. pracuje u swojego brata w Usługowym Zakładzie (...) w R., otrzymuje średnio wynagrodzenie miesięczne w kwocie 2.800 zł miesięcznie na rękę.

bezsporne

Powódka z uwagi na konflikt z pozwanym, który pomimo rozwodu, nie chce dobrowolnie opuścić jej nieruchomości, od 13 marca 2020 r. jest pacjentką PZP OPUS w C.. Systematycznie korzysta z usług psychologa i lekarza psychiatrii. W dniu 11 czerwca 2021 r. podsumowano jej wizytę i stwierdzono, że obniżony jej nastrój jest wynikiem przedłużającej się sytuacji stresogennej tj przedłużający się konflikt małżeński, który pomimo orzeczenia rozwodu trwa nadal, albowiem powódka w dalszym ciągu dzieli przestrzeń mieszkaniową z byłym mężem. Bez rozwiązania powyższej sytuacji istnieją niewielkie szanse na poprawę stanu zdrowia powódki.

dowód podsumowanie wizyty k. 39, 40, recepta k. 41

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Przedmiotowe powództwo w ocenie Sądu jest zasadne.

Na art. 222 § 1 k.c. 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.

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną było, że powódka jest wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Bezsporna była także okoliczność, że pozwany korzysta z całej nieruchomości. Pozwany bez zgody powódki obrabia działkę korzystając z jej sprzętu, hoduje drób, przy czym nie sprawuje nad nim należytej pieczy, pozostawiając złośliwie martwe ptaki na terenie gospodarstwa. Nie dba o porządek zarówno w budynku mieszkalnym, jak na terenie gospodarstwa. Świadek M. P. (2) i M. Ś. wskazali, że nie ma między stronami kłótni, ale powódka we własnym domu nie czyje się jak u siebie (dowód: zeznania świadka M. P. k. 141v-142, A. S. k. 142, M. Ś. k. 144, zdjęcia k. 17-38, k. 86-99). W ocenie Sądu zeznania świadków są wiarygodne, logiczne, spójne i brak jest jakichkolwiek podstaw aby odmówić im wiary.

Na mocy ww. art. 222 § 1 k.c. przyznano właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Roszczenie windykacyjne ma na celu przywrócenie właścicielowi władztwa nad rzeczą, stanowi ochronę jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. W związku z powyższym nie budzi wątpliwości okoliczność, że powódce przysługuje prawo do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, albowiem zostały spełnione przesłanki wymienione w treści ww. przepisu. W ocenie Sądu pozwany nie podniósł żadnej okoliczności, która świadczyłaby, że przysługuje mu skuteczne względem powódki uprawnienie do władania nieruchomością. Wprawdzie pozwany podnosił, że w trakcie trwania związku małżeńskiego na przedmiotową nieruchomość były czynione nakłady, jednakże podkreślić należy, że ewentualnych rozliczeń z tego tytułu pozwany powinien domagać się w podziale majątku wspólnego.

W związku z powyższym Sąd nakazał pozwanemu, aby wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi opuścił, opróżnił i wydał powódce nieruchomości położoną w miejscowości U. nr 10, składającej się z działek gruntu nr (...) stanowiącej gospodarstwo rolne, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Uwzględniając sytuację materialną i osobistą pozwanego (pозwany nie jest osobą niepełnosprawną, pracuje i osiąga dochód w kwocie 2800 zł netto miesięcznie), na podstawie art. 14 ww. ustawy orzeczono o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Nadmienić należy, że oceniając zarzut pozwanego, że żądanie powódki sprzeczne jest z art. 5 k.c., to należało mieć na uwadze, że biorąc pod uwagę normy prawne nakazujące badania z urzędu przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, możliwość oddalenia powództwa o eksmisję w oparciu o przepis art. 5 k.c. ograniczona została do przypadków nadzwyczajnych i nietypowych. Nie budzi bowiem wątpliwości, że były małżonek, który nie posiada tytułu prawnego do mieszkania pozostaje pod ochroną przewidzianą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu oceniając okoliczności niniejszej sprawy to żądanie powódki nie stanowi nadużycia prawa, a dochodzone roszczenie zasługuje na ochronę. Podkreślić należy, że strony nie są już małżeństwem i prawnorodzinny tytuł do zamieszkiwania pozwanego w nieruchomości powódki, wynikający z art. 28¹ k.r.o., wygasł wraz z rozwiązaniem małżeństwa stron poprzez rozwód. Ponadto zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego miejsce zamieszkania dzieci stron, w tym pełnoletniej już córki, jest w miejscu zamieszkania matki tj powódki. Ponadto bezsporna była okoliczność, że obecność pozwanego i jego zachowanie rzutuje na kondycję psychiczną powódki, która jest od 13 marca 2020 r. pacjentką PZP OPUS w C., systematycznie korzysta z usług psychologa i lekarza psychiatrii. W dniu 11 czerwca 2021 r. podsumowano jej wizytę i stwierdzono, że obniżony jej nastrój jest wynikiem przedłużającej się sytuacji stresogennej tj przedłużający się konflikt małżeński, który pomimo orzeczenia rozwodu trwa nadal, albowiem powódka w dalszym ciągu dzieli przestrzeń mieszkaniową z byłym mężem. Bez rozwiązania powyższej sytuacji istnieją niewielkie szanse na poprawę stanu zdrowia powódki (dowód podsumowanie wizyty k. 39, 40, recepta k. 41). W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27 stycznia 1999 r. II CKN 151/98, wyr SN z 22 marca 2000 r. I CKN 440/98).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zasądził od pozwanego D. M. na rzecz powódki A. J. (2) kwotę 457 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (200 zł opłata od pozwu, 250 zł koszt zastępstwa prawnego i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa.