

Sygnatura akt I C 136/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ostrzeszów, dnia 16.7.2020r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Błoński

po rozpoznaniu w dniu 16.7.2020r. w Ostrzeszowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko A. W.

o wydanie nieruchomości

1. **nakazuje pozwanemu A. W., aby wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi opuścił, opróżnił i wydał powódce J. W. nieruchomość położoną w O. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą nr (...);**
2. **orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;**
3. **zasądza od pozwanego A. W. na rzecz powódki J. W. kwotę (...) ((...)) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Tomasz Błoński

Sygnatura akt I C 136/20

UZASADNIENIE

J. W. w pozwie z dnia 28 lutego 2020 roku skierowanym przeciwko A. W. wystąpiła o nakazanie, by pozwany opuścił, opróżnił i wydał powódce J. W. nieruchomość położoną w O. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania. W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, iż pozwany był jej mężem, ale na skutek wyroku rozwodowego Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 21.11.2019r. małżeństwo stron uległo rozwiązaniu. Sąd co prawda określił w wyroku rozwodowym sposób korzystania przez byłych małżonków z nieruchomości stanowiącej wyłączną własność powódki, niemniej jednak rozstrzygnięcie to ma jedynie charakter tymczasowy i nie kreuje po stronie pozwanego tytułu do zamieszkiwania na nieruchomości (pозew k. 3-5, koperta k. 25).

Pozwany nie zgodził się żądaniem eksmisji i wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, wskazując, iż żądanie eksmisji nie może opierać się wyłącznie na prawie własności w sytuacji, gdy pozwany ponosi połowę kosztów utrzymania nieruchomości i nie zachowuje się nagannie. Pozwany chce opuścić nieruchomość powódki, ale potrzebuje na to pieniędzy z podziału majątku małżeńskiego (odpowiedź na pozew k. 32-34).

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

J. W. jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej w O. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (wydruk elektronicznej księgi wieczystej k. 8-21).

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2019 roku Sąd Okręgowy w Kaliszu w sprawie I C 1196/18 rozwiązał małżeństwo J. W. i A. W. przez rozwód z winy A. W., ustalając przy tym, że A. W. będzie korzystał z jednego najmniejszego pokoju na parterze domu położonego w O. przy Al. (...) (kopia wyroku k. 22).

Pismem z dnia 28 stycznia 2020 roku powódka wezwała pozwanego do opuszczenia nieruchomości w terminie 14 dni (kopia wezwania k. 23).

Pozwany nadal zamieszkuje na nieruchomości powódki, przy czym ponosi część bieżących kosztów utrzymania nieruchomości (bezsporne).

A. W. pracuje i osiąga średnio wynagrodzenie miesięczne w kwocie (...) zł netto, z której to kwoty płaci dobrowolnie alimenty na rzecz córki stron w kwocie (...) zł miesięcznie. Choruje na kręgosłup, leczy się u ortopedy oraz u urologa w związku z układem moczowym, a ponadto cierpi na miażdżycę i nadciśnienie (dokumenty k. 56-58)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dokumentach i ich kserokopiach, które nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z przepisem 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.

Sąd Rejonowy podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie I ACa 206/16, iż określenie na podstawie art. 58 § 2 k.r.o. sposobu korzystania z mieszkania po orzeczeniu rozwodu nie tworzy po stronie byłego małżonka samodzielnego tytułu prawnego, wyłączającego prawo właściciela do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego. Wskazać należy, że podział mieszkania do korzystania posiada charakter czysto faktyczny, użytkowy, a z założenia również tymczasowy. Podział ten powoduje zatem jedynie to, iż małżonek nie dysponujący prawem do lokalu mieszkalnego, a zamieszkujący do chwili rozwodu wraz z drugim małżonkiem - dysponentem prawa do lokalu, w którym oboje jak dotąd zamieszkiwali, uzyskuje tytuł do korzystania z fizycznie wydzielonej części tego lokalu dotąd, dopóki sam nie podejmie on decyzji o opuszczeniu lokalu lub też nie zostanie z niego usunięty na skutek wydania względem jego osoby prawomocnego orzeczenia o eksmisji, w związku z zaistnieniem ustawowych przesłanek jej orzeczenia. Regulacja prawna dotycząca ochrony domownika na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy wyłącznie kwestii związanych z ochroną eksmisyjną i możliwością czerpania swoistej korzyści w postaci przebywania w określonej części mieszkania (do czasu wyroku rozwodowego wykorzystywanego w niepodzielny sposób) w ustalony tym wyrokiem sposób, tak aby korzystanie to nie zakłócało właściwych i oczekiwanych relacji między byłymi małżonkami. A zatem, w sytuacji, w której byłemu małżonkowi nie służy tytuł prawny (rzeczowy czy obligacyjny) do lokalu, to jest on posiadaczem tego przedmiotu praw w złej wierze, gdyż wie o tym (albo co najmniej winien wiedzieć), że tytuł prawny dla niego do lokalu nie istnieje.

Zgodzić się również należy, iż przydzielenie rozwiedzionemu małżonkowi na podstawie art. 58 § 2 zd. 1 k.r.o. do korzystania wyodrębnionej części wspólnie zajmowanego mieszkania, jeżeli nie posiada on jakiegokolwiek prawa do tego lokalu, nie może stanowić skutecznego zarzutu niweczącego żądanie drugiego z małżonków oparte o dyspozycję art. 222 § 1 k.c. Jednakże małżonek nie posiadający tytułu prawnego do mieszkania pozostaje pod ochroną przewidzianą w art. 28¹ k.r.o. i ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, I ACa 928/10, POSAG 2011/2/3-17).

W tym stanie rzeczy, Sąd nakazał pozwanemu A. W., aby wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi opuścił, opróżnił i wydał powódce J. W. nieruchomości położoną w O. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.p.l., sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Uwzględniając sytuację materialną i osobistą pozwanego (pozwany nie jest osobą niepełnosprawną, pracuje i osiąga dochód w kwocie (...) zł netto miesięcznie), na podstawie art. 14 ust. 3 u.p.l. orzeczono o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

W świetle unormowań dotyczących badania z urzędu przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego, możliwość oddalenia powództwa o eksmisję w oparciu o przepis art. 5 k.c. ograniczona została do przypadków nadzwyczajnych i nietypowych. W podobnej sytuacji rodzinnej i materialnej co pozwany, pozostaje bardzo duży krąg osób i li tylko owa sytuacja nie może stanowić wystarczającej podstawy do oddalenia powództwa o eksmisję w oparciu o art. 5 k.c.. Tak więc, w realiach rozpoznawanej sprawy żądanie pozwu nie stanowi nadużycia prawa, a dochodzone roszczenie zasługuje na ochronę. Strony nie są już małżeństwem i prawnorodzinny tytuł do zamieszkiwania pozwanego w lokalu powódki, wynikający z art. 28¹ k.r.o., wygasł wraz z rozwiązaniem małżeństwa stron poprzez rozwód.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego A. W. na rzecz powódki J. W. kwotę (...) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu ((...) zł opłata od pozwu, (...) zł koszt zastępstwa prawnego i (...) zł opłata skarbową od pełnomocnictwa).

Sędzia Tomasz Błoński