

Sygn. akt I C 674/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2015r.

Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodnicząca SSR Katarzyna Niemezyk

Protokolant: protokolant sądowy A. K.

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko N. P. (1)

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanej N. P. (1), aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi J. P. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S.;

II. orzeka, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 337,00 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 674/15

UZASADNIENIE

Powód J. P. wniósł pozew przeciwko N. P. (1) o eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w S. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W uzasadnieniu pozwany podał, że jest jedynym właścicielem powyższego lokalu mieszkalnego. Nadto powód podał, że w mieszkaniu tym zamieszkiwali powód i pozwana będąc małżeństwem. W dniu 22.01.2015 r. Sąd Okręgowy w S. rozwiązał małżeństwo stron w sprawie o sygn.akt I RC 562/14. Po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego powód wystosował pismo do pozwanej, w którym wypowiedział jej umowę użyczenia i wezwał do opuszczenia, opróżnienia mieszkania ze swoich ruchomości oraz wydania zajmowanej nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24.03.2015 r. Pozwana do dnia złożenia pozwu nie wyprowadziła się z mieszkania. Powództwo jest zasadne z związku z tym, że pozwana nie ma tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a powód nie chce, aby ona w nim zamieszkiwała.

Nadto pozwana nie płaci powodowi za czynsz najmu, ani nie partycypuje w kosztach lokalu. Nie reguluje należności względem wspólnoty mieszkaniowej, nie płaci za prąd, gaz i inne media, a także nie uiszcza należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego.

Powód wskazał, także iż pozwana jest osobą palącą, zaś powód nie pali i przewlekle choruje na astmę oskrzelową i nie może przebywać wśród ludzi palących. Oprócz tego choruje na kręgosłup i Wojskowa Komisja Lekarska przyznała powodowi prawo do korzystania z dodatkowej powierzchni mieszkalnej, która jest mu potrzebna do umieszczenia urządzeń koniecznych do rehabilitacji kręgosłupa. Zajmowanie jednego pokoju przez pozwaną uniemożliwia powodowi prowadzenie właściwej rehabilitacji w domu.

Wszystkie podnoszone wcześniej zarzuty przeciwko pozwanej mogą spowodować konflikty pomiędzy stronami i dlatego orzeczenie eksmisji pozwanej będzie korzystne dla obu stron.

Pozwana N. P. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o zawieszenie postępowania. Uzasadniła to tym, iż zostało w prokuraturze złożone zawiadomienie o popełnieniu przez J. P. przestępstwa oszustwa polegającego na wprowadzeniu pozwanej w błąd i wykorzystując niezajomość przez nią znaczenia przedsiębranego działania zawarł z nią umowę wyłączenia wspólności ustawowej w celu osiągnięcia korzyści majątkowej. Zawarcie umowy rozdzielności majątkowej miało umożliwić powodowi wykupienie zajmowanego wspólnie z pozwaną mieszkania. Pozwana oświadczyła, że zaburzenia urojeniowe powoda uzasadniają dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lekarza psychiatry oraz psychologa w celu ustalenia czy powód jest w stanie samodzielnie kierować swym postępowaniem oraz prowadzić swoje sprawy.

Pozwana wskazała również, że w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd powyższych wniosków wnosi o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego ze względu na fakt, że pozwana znajduje się w trudnej sytuacji materialnej, która nie pozwala jej na nabycie lokalu mieszkalnego.

Pozwana na rozprawie w dniu 9.07.2015 roku wniosła o oddalenie powództwa.

G. (...) zawiadomiona o sprawie i pouczona o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, nie wstąpiła do sprawy.

Na rozprawie w dniu 15.10.2015 r. pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie powództwa, a w przypadku gdyby powództwo zostało uwzględnione o przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Natomiast pełnomocnik powoda oświadczył, że emerytura pozwanej wystarcza na wynajęcie jakiegoś pokoju.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie N. P. (1) i J. P. zawarli w dniu 3.12.2012 roku w formie aktu notarialnego umowę, na mocy której wyłączyli wspólność ustawową wprowadzając zasadę rozdzielności majątkowej na wszystkie prawa majątkowe niezależnie od tytułu ich nabycia.

(dowód: kopia umowy wyłączenia wspólności ustawowej z dnia 03.12.2002 roku – k. 75-75v)

W dniu 17.04.2003 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Rejonowy w G. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ul. (...) i oświadczyła, że przenosi na rzecz J. P. i N. P. (1) do majątku objętego wspólnością ustawową własność powyższego lokalu mieszkalnego.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego – umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu z dnia 17.04.2003 roku – k. 76-78)

W dniu 10.12.2013 roku Sąd Rejonowy w S. w sprawie sygn. akt I C 786/12 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydał wyrok, w którym nakazał:

a/ wykreślić w dziale drugim księgi wieczystej kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku – J. P. i N. P. (1) wpisanych na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a wpisać w to miejsce jako wyłącznego

właściciela lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu na rzecz J. P.;

b/ wykreślić w dziale drugim księgi wieczystej kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku udziału w prawie wieczystego użytkowania wieczystego gruntu wpisanego na rzecz J. P. i N. P. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i wpisać w to miejsce J. P..

Wyrok jest prawomocny.

(dowód w aktach sprawy Sądu Rejonowego w S. I C 786/12: wyrok Sądu Rejonowego w S. z dnia 10.12.2013 roku – k. 205, zarządzenie k. 218)

Lokal mieszkalny obejmuje dwa pokoje, kuchnię, łazienkę, i przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 42,30 m².

(dowód: kserokopia wydruku elektronicznej księgi wieczystej – k.9-14)

Wyrokiem Nakazowym Sądu Rejonowego w S. z dnia 27.01.2011 r. uznano oskarżonego J. P. za winnego popełnienia zarzucanego mu czynu polegającego na tym, że w okresie od grudnia 2009 r. do 8 listopada 2010 r. w S. w miejscu zamieszkania, przy ul. (...) poprzez szarpanie, popychanie, wywoływanie awantur, znieważanie słowami wulgarnymi znęcanie się psychicznie i fizycznie nad żoną N. P. (1), oraz tego, że w dniu 06.11.2010 r. poprzez uderzeniem kapciem, jego podeszwą na niskim koturnie, po głowie i ciele spowodował u N. P. (1) obrażenia w postaci: podbiegnięć krwawych twarzy i kończyn górnych, które to obrażenia spowodowały naruszenie czynności ciała na czas nie przekraczający 7 dni, o jakich mowa w art. 157 § 2 kk i skazano go na karę grzywny w wymiarze 100 stawek dziennych, ustalając wysokość jednej stawki dziennej na kwotę 20 zł, wykonanie orzeczonej wobec oskarżonego kary grzywny warunkowo zawieszono na okres próby 2 lat.

(dowód: kopia wyroku nakazowego z dnia 27.01.2011 roku – k. 80-81)

Na mocy wyroku Sądu Okręgowy w S. z dnia 22.01.2015 roku związek małżeński J. P. z N. P. (1) zawarty w dniu 10.09.1960 roku został rozwiązany przez rozwód.

Sąd nie orzekł o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania stron.

Wyrok o rozwód jest prawomocny.

(dowód w aktach sprawy IRC 562/14 Sądu Okręgowego w S.: wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 22.01.2015 roku k. 108; zarządzenie z dnia 16.02.2015 roku k. 110)

Pismem z dnia 24.02.2015 roku J. P. działający poprzez pełnomocnika wypowiedział N. P. (1) umowę użyczenia lokalu stanowiącego własność J. P. położonego w S. przy ul. (...) i wezwał N. P. (1) do opuszczenia, opróżnienia ze swoich rzeczy i wydania nieruchomości. Termin wskazany został na dzień 24.03.2012 roku.

(dowód: kserokopia pisma z dnia 24.02.2015 roku – k. 16, kserokopia pisma z dnia 24.02.2015 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k.17)

W dniu 16.06.2015 roku N. P. (1) wystąpiła do Prokuratury Rejonowej w S. z zawiadomieniem o popełnieniu przestępstwa przez J. P.. W wyniku zawarcia umowy o rozdzielności majątkowej N. P. (1) została wykreślona jako współwłaścicielka lokalu i J. P. stał się jedynym jego właścicielem. N. P. (1) została pozbawiona możliwości władania mieniem, który należałby również do niej. N. P. (1) zarzuciła J. P. popełnienie oszustwa.

(dowód: zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa – k. 39-41)

J. P. został orzeczeniem nr (...) Rejonowej Wojskowej Komisji Lekarskiej Marynarki Wojennej G. -O. z dnia 13.04.1999 r. uznany za trwale niezdolnego do zawodowej służby wojskowej.

(dowód: orzeczenie z dnia 13.04.1999 r. – k. 18-18v)

J. P. zostało orzeczeniem nr (...) Rejonowej Wojskowej Komisji Lekarskiej Marynarki Wojennej G. -O. z dnia 01.06.1999r. przyznana dodatkowa powierzchnia mieszkalna ze względu na stan zdrowia.

(dowód: orzeczenie z dnia 01.06.1999 r. wraz z decyzją zatwierdzającą z dnia 01.06.1999 r. – k. 19-19v)

J. P. choruje na dychawicę oskrzelową. Nie powinien przebywać w pomieszczeniach zadymionych lub w środowisku palaczy papierosów.

(dowód: zaświadczenie lekarskie z dnia 21.05.2015 roku – k. 55)

N. P. (1) na mocy orzeczenia (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w S. z dnia 19.08.2015 roku została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Orzeczenie zostało wydane na stałe.

(dowód: orzeczenie z dnia 19.08.2015 roku k. 84 i 87)

Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S. ustalił od dnia 1.03.2015 roku, że emerytura N. P. (1) wynosi brutto 1.878,00 zł, a po odliczeniu składki na podatek i ubezpieczenie zdrowotne – do wypłaty wysokość świadczenia wynosi 1.562,91 zł.

(dowód: pismo z dnia 10.06.2015 roku k. 30)

N. P. (1) nie korzysta z pomocy Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S..

(dowód: pismo z dnia 10.06.2015 r. k. 34)

N. P. (1) przebywała w okresie od dnia 29.07.2014 r. do dnia 01.08.2014 r. w Wojewódzkim Szpitalu (...) w S. na Oddziale (...) z rozpoznaniem chwilowej utraty przytomności.

(dowód: kopia karty informacyjnej leczenia szpitalnego – k. 89-89v)

Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było to, że powód jest wpisany jako wyłączny właściciel nieruchomości lokalowej w księdze wieczystej.

Pozwana nie kwestionowała również faktu wypowiedzenia umowy użyczenia i wezwania jej do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.

Sporne w ocenie pozwanej było uprawnienie powoda do żądania eksmisji z uwagi na to, że w podstępny sposób powód stał się właścicielem nieruchomości lokalowej.

Pozwana zarzuciła również, że należy zbadać czy z uwagi na zaburzenia urojeniowe powód może być stroną postępowania w sprawie.

Bezsporne w sprawie było to, że powód nie jest ubezwłasnowolniony ani całkowicie, ani częściowo.

Uznać zatem należy, że powód ma zdolność procesową i może sam może działać w sprawie.

Zgodnie ze słusznym stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie nawet zauważalna, na podstawie treści pism procesowych, choroba psychiczna strony nie pozbawia zdolności procesowej osoby, która nie została ubezwłasnowolniona. (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 stycznia 2013 r., I ACa 490/12).

Odnosnie zarzutu dotyczącego zawarcia umowy o ustanowienie rozdzielności majątkowej małżeńskiej stwierdzić należy, że była ona oceniana w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego został wydany wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na mocy przepisu art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 roku o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

J. P. jest na mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Słupsku wpisany jako wyłączny właściciel nieruchomości lokalowej w księdze wieczystej. Sąd orzekający w sprawie o eksmisję jest związany orzeczeniem Sądu Rejonowego w Słupsku orzekającego w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na mocy tych rozważań stwierdzić należy, że powodowi przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Wobec wypowiedzenia umowy o treści zbliżonej do umowy użyczenia, pozwana utraciła prawo do zajmowania tego lokalu.

Stosunek prawny jaki istniał pomiędzy powodem a pozwaną, na mocy której pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu ocenić należy pod kątem przepisów dotyczącym umowy użyczenia.

Zgodnie ze słusznym stanowiskiem Sądu Najwyższego wprawdzie między najemcami a domownikami z reguły nie są zawierane umowy określane jako użyczenia, to jednak charakter stosunku jaki między tymi osobami powstaje, jest zbliżony do umowy użyczenia i spory powstałe na tym tle mogą być rozstrzygane na podstawie przepisów o użyczeniu (tak uzasadnienie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1989 r., III CZP 78/89).

Powód wypowiedział umowę użyczenia pozwanej, a zatem pozwana utraciła tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu.

Jak stanowi przepis 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 nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

W dacie kiedy była zawierana umowa, na mocy której pozwana mogła zamieszkać w lokalu powoda, strony były w związku małżeńskim. Aktualnie są po rozwodzie.

Od tego czasu powód nie jest zobowiązany zgodnie z przepisem art. 23 ustawy z dnia 25.02.1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy m.in. do wspólnego pożycia oraz do wzajemnej pomocy wobec N. P. (1).

Bezsporne w sprawie było to, że strony są ze sobą w konflikcie, przy czym każdy z byłych małżonków obwinia stronę przeciwną za zaistniałą sytuację. W dacie kiedy powód użyczył pozwanej prawo do zamieszkiwania w swoim lokalu, strony nie zakładały, że dojdzie do rozpadu małżeństwa.

Celowym jest, aby po rozwiązaniu małżeństwa byli małżonkowie nie zamieszkiwali ze sobą, zwłaszcza jeśli są ze sobą skonfliktowani.

Uznać zatem należy, że powód skutecznie rozwiązał z pozwaną umowę zbliżoną do umowy użyczenia, w związku z czym pozwana utraciła tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu powoda.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Orzeczenie eksmisji pozwanej, wbrew zarzutowi strony pozwanej zgłoszonemu na rozprawie w dniu 15.10.2015 roku, nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Strona pozwana nie wskazała jaka zasada orzeczeniem eksmisji zostałyby naruszona. W ocenie sądu oddzielne zamieszkiwanie byłych małżonków może poprawić ich komfort życia. Wzajemne relacje, które należą do napiętych, częste kłótnie i oskarżenia, zwłaszcza biorąc pod uwagę wiek, w którym znajdują się obie strony, pogarsza jakość ich życia. Orzeczenie eksmisji spowoduje, że pozwana opuści miejsce, w którym od wielu lat mieszkała. W tej części utrata kontaktu z dotychczasowymi sąsiadami i zmiana otoczenia, w którym żyła, jest trudnym doświadczeniem. Jednak biorąc pod uwagę wzajemną niechęć stron postępowania jak i fakt, że powód znęcał się na pozwaną, zasadnym jest aby strony postępowania zamieszkiwały oddzielnie. Orzeczenie eksmisji nie jest wobec tego sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Mając na uwadze powyższe sąd, na podstawie art. 222 § 1 k.c., nakazał pozwanej N. P. (2), aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S., o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Na mocy przepisów art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t), 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.

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.

Pozwana w chwili wydania wyrok o eksmisję ma skończone 73 lata. Biorąc pod uwagę wiek pozwanej należy się liczyć z pogarszającym się stanem zdrowia związanym z upływem lat. To z kolei będzie obciążało pozwaną dodatkowymi wydatkami związanymi z leczeniem. Emerytura pozwanej nie pozwala na najęcie samodzielnego lokalu. Również z uwagi na wiek sytuacja materialna pozwanej nie ulegnie poprawie, albowiem należy założyć, że pozwana nie będzie już podejmować zatrudnienia. Nie uzyska zatem żadnych dodatkowych dochodów poza otrzymywaną emeryturą. Zasadnym jest więc przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego, albowiem jej dochody pozwolą na ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem takiego lokalu. Ponadto trudno wymagać, aby osoba w tym wieku zamieszkiwała wspólnie z innymi obcymi osobami, najmując od nich np. pokój. Tylko samodzielne zamieszkiwanie w lokalu socjalnym, bez obecności osób obcych, może zapewnić pozwanej życie w spokoju odpowiednim dla jej wieku.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego orzekł o tym, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S., o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji postanowienia.

Na mocy przepisu art. 14 ust. 6 przywołanej ustawy sąd nakazał wstrzymanie wykonania punktu pierwszego wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym sąd orzekł w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Pozwana jest stroną przegrywającą sprawę.

Koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły łącznie 337,00 zł, z czego tytułem opłaty od pozwu kwotę 200,00 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa kwotę 17,00 zł i wynagrodzenia należnego radcy prawnemu reprezentującemu powoda kwotę 120,00 zł.

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 9 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 337,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzekł jak w punkcie czwartym sentencji wyroku.

I C 674/15

z.

1/ odnotować;

2/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

a/ peł powoda

b/ peł pozwanego;

3/ akta z wpływem lub za 20 dni.