

Sygn. akt I C 1004/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Tadeusz Dereń**

**Protokolant** Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 września 2014 roku w K.

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko I. K. (1), E. K. (1), E. K. (2) i M. K. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym I. K. (1), E. K. (2), M. K. (2) oraz małoletniej E. K. (1) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi M. K. (1) lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi i kuchni położony na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego w B. przy ulicy (...),

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych I. K. (1), E. K. (2), M. K. (2) oraz małoletniej E. K. (1) do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonanie opróżnienia lokalu powoda do czasu złożenia przez G. B. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**Sygn. akt I C 1004/14**

## UZASADNIENIE

Powód M. K. (1) wniósł pozew o nakazanie pozwanym I. K. (1), E. K. (1), E. K. (2) i M. K. (2) aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w B. przy ul. (...), oraz o ustalenie, że pozwani spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz zawiadomienie G. B. K. o toczącym się postępowaniu.

W uzasadnieniu pozwu podał jest właścicielem nieruchomości położonej w B. ul. (...), która obciążona jest służebnością osobistą na rzecz matki powoda R. K.. Pozwani zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, zajmują dwa pokoje na pierwszym piętrze z wejściem z kuchni z używalnością kuchni. Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 12.12.2013r. w sprawie (...) rozwiązał małżeństwo M. K. (1) z I. K. (1) przez rozwód, zaś SR w Kłodzku wyrokiem z 20.11.2013r. w sprawie sygn. (...) ustalił, że obowiązek alimentacyjny powoda wobec pozwanej M. K. (2) ustał z dniem 20.11.2013r. Nieruchomość powoda jest w złym stanie technicznym, wymaga remontu i praktycznie nie nadaje się do zamieszkiwania. Pozwani w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu i pozostałym domownikom, pozwana M. K. (2) wyzywa w sposób wulgarny powoda i swoją babcię R. K., pozwani trzymają w części nieruchomości przez siebie zajmowaną „stado” kotów co powoduje smród, pozwane dokonały kilkakrotnie zalania części nieruchomości w której przebywa R. K., nie płacą opłat związanych z użytkowaniem swojej części nieruchomości (prąd, wywóz śmieci itd.) nie sprzątają wspólnej nieruchomości.

Pismem z dnia 11.04.2013r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanych I. K. i M. K. do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego z wraz dziećmi, wypowiedział umowę użyczenia, oraz wezwał do uiszczenia należnych opłat i

kwoty 500 zł miesięcznie tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Pozwane nie opuściły przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwane I. K. (1) i M. K. (2) wniosły o oddalenie powództwa zaprzeczając by naruszały zasady współżycia społecznego, nie wszczynają awantur, zachowują się poprawnie, koty trzymając w odpowiednich warunkach, nie płacą za energię elektryczną gdyż, nie wiedzą ile mają płacić, zalanie części nieruchomości zajmowaną przez R. K. było tylko jeden raz i jeżeli ktoś się znecha, to czynił to powód, nad była żoną i dziećmi. Pozostanie w nieruchomości powoda może uniemożliwić pozwanym uporać się traumą związaną z alkoholizmem powoda i zęcaniem się nad rodziną.

W wyniku postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 1984 roku powód M. K. (1) jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w B. przy ul. (...).

Nieruchomość, obciążona jest dożywotnią nieodpłatną służebnością osobistą na rzecz matki powoda R. K., polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju i kuchni położonych na parterze budynku mieszkalnego od strony ulicy.

/dowód: -odpis księgi wieczystej nr (...) k-19/

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z 12.12.2013r. rozwiązano przez rozwód małżeństwo powoda M. K. (1) i pozwanej I. K. (1) zawarte w dniu 22 lutego 1992r. Z małżeństwa strony mają troje dzieci E. K. (1), E. K. (2) i M. K. (2).

W nieruchomości powoda pozwana I. K. (1) zamieszkała w grudniu 1991r. i zamieszkuje wraz z dziećmi do chwili obecnej, zajmując dwa pokoje na pierwszym piętrze z wejściem z kuchni oraz kuchnię, zgodnie ze sposobem korzystania przez strony z mieszkania ustalonym w wyroku z dnia 12.12.2013r..

Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości. W jednym z pokoi pozwana I. K. (1) trzyma 6 kotów. Pozwani nie uiszczali opłat z tytułu zajmowania części nieruchomości, gdyż nie posiadali środków finansowych. Pomieszczenia mieszkalne w budynku nadają się do remontu. Obecnie pozwana I. K. (1) zatrudniona jest na stażu trzymiesięcznym w firmie (...) w B. z wynagrodzeniem netto 1000 zł. miesięcznie, wychowuje i sprawuje opiekę nad małoletnią córką E. lat 16, uczennicą I. k. L. O. w B., nie posiada innych dochodów ani innego lokalu mieszkalnego niż dotychczas używany.

Pozwana M. K. (2) odbywa trzymiesięczny staż w firmie (...) w B. z wynagrodzeniem miesięcznym 1000 zł netto, nie posiada innych dochodów, ani innego lokalu mieszkalnego.

Pozwana E. K. (2) jest uczennicą trzeciej klasy T. H. w B., nie posiada żadnych dochodów, ani innego lokalu mieszkalnego.

/dowód: - akta SO w Świdnicy sygn. (...),

- przesłuchanie stron /k 58-59/.

Pismem z dnia 11.04.2013r. powód wezwał pozwanych do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego w B. ul. (...), wypowiedział umowę użyczenia oraz wezwał do zapłaty kwoty 500 zł. tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości.

/dowód: - przesłuchanie stron k 58-59,

- pismo z 11.04.2013r k-18,

- pismo z 23.07.2012r k-8 /

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 20.11.2013r. ustalono, że obowiązek alimentacyjny powoda wobec pozwanej M. K. (2) ustał z dniem 20 listopada 2013r.

/dowód: - akta sygn. (...).

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym jest w sprawie, iż powód jest właścicielem nieruchomości położonej w B. ul. (...), zaś w przedmiotowej nieruchomości zamieszkują pozwani, zajmując dwa pokoje na pierwszym piętrze z wejściem z kuchni oraz kuchnię, zgodnie ze sposobem korzystania przez strony z mieszkania ustalonym w wyroku Sadu Okręgowego w Świdnicy z dnia 12.12.2013r. rozwiązującym małżeństwo powoda i pozwanej I. K. (1) przez rozwód.

Zgodnie z przepisem art. 222§1 kc 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. Treścią przewidzianego w art. 222§1 kc roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania orzeczonej rzeczy /nieruchomości/ przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Biernie legitymowanym w sprawie jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej – w niniejszej sprawie pozwani nie wykazali, aby przysługiwało im skuteczne względem powoda – jako właściciela – uprawnienie do władania rzeczą, jego nieruchomością. Nadto wskazać należy, iż prawo powoda wpisane w księdze wieczystej korzysta z domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym /art.3 u. k. w. h/.

Natomiast zgodnie z przepisami art.28<sup>1</sup> kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Zgodnie też z orzecznictwem Sadu Najwyższego /vide: wyrok z 21.03.2006r. VCSK 185/05/ małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 28<sup>1</sup> zdanie pierwsze k. r. o., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianami kodeksu cywilnego / tekst jednolity: Dz.U.2014.150/. Wskazać jednak należy, że przydzielenie rozwiedzionemu małżonkowi do korzystania wyodrębnionej części wspólnie zajmowanego mieszkania, jeżeli nie posiada on jakiegokolwiek prawa do tego lokalu, nie może stanowić skutecznego zarzutu niweczącego żądania drugiego z małżonków oparte o dyspozycje art. 222§1 kc i wtedy taki małżonek pozostaje jedynie pod ochroną przewidzianą w art.28<sup>1</sup> k. r. o.

Wobec powyższego, pozwanej I. K. (1) przysługiwało wynikające z przepisu art. 28<sup>1</sup> k.r.o. prawo do mieszkania będącego przedmiotem własności byłego męża – powoda co oznacza, że była ona lokatorem w rozumieniu art.2 ust.1 pkt. 1 u. o. p. l. Również pozostali pozwani – jako dzieci stron – zamieszkiwali w nieruchomości powoda za jego wiedzą i zgodą, a zatem, zgodnie z szeroką interpretacją pojęcia „lokator”, również pozostali pozwani korzystają z funkcji ochronnej w/w ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku.

W tym stanie rzeczy, skoro pozwani spełnili przesłanki z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. u. o. p. l. dotyczące uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów G.B., Sąd uwzględniając roszczenie powoda, orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu powoda do czasu, złożenia przez G.B.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania przepisu art.5 kc i oddalenia powództwa na tej podstawie, gdyż zastosowanie w/w przepisu może nastąpić tylko wyjątkowo, zaś w okolicznościach sprawy pozwani nie wykazali, iż zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie, że powód nadużywa prawa dochodząc wydania nieruchomości / lokalu mieszkalnego/. Okoliczność, że pozwani chcą nadal mieszkać w nieruchomości powoda, gdyż dobrze im się mieszka w tym lokalu i są emocjonalnie związani z nieruchomością, nie może stanowić przesłanki skutkującej oddaleniu powództwa, zaś ewentualnie potrzeby mieszkaniowe pozwanych zostały w pełni zabezpieczone poprzez przyznanie im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy , mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy , należało orzec jak w sentencji.