

Sygn. akt IX Ca 132/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko A. J.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 31 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 104/13,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 132/14**

## UZASADNIENIE

Powódka B. J. wniosła o nakazanie pozwanemu A. J., aby opróżnił ze swoich rzeczy, opuścił i wydał w stanie wolnym pomieszczenia mieszkalne o powierzchni około 65 m<sup>2</sup> położone w najniższej kondygnacji budynku mieszkalnego usytuowanego w W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu podniosła, że jest właścicielką powyższej nieruchomości. Strony pozostawały w związku małżeńskim, ale po orzeczeniu rozwodu pozwany utracił uprawnienia wynikające z art. 28<sup>1</sup> krio. Powódka wskazała, iż swoje roszczenia wywodzi z art. 222 k.c. Podała, że pozwany utrudnia jej także „normalne” korzystanie z pozostałej części budynku mieszkalnego.

Pozwany A. J. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, iż czynił nakłady na nieruchomość powódki ze swojego majątku odrębnego i złożył do Sądu pozew o zwrot tych nakładów w wysokości 150 000 zł. Podniósł także zarzut zatrzymania na podstawie art. 461 k.c.

Wyrokiem z dnia 31 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Giżycku nakazał pozwanemu A. J. aby opróżnił z rzeczy i wydał w stanie wolnym powódce B. J. pomieszczenia mieszkalne o powierzchni około 65 m<sup>2</sup> położone w najniższej kondygnacji budynku mieszkalnego usytuowanego w W. przy ul. (...) na nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W. pod numerem (...). Nie przyznał pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 327 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest właścicielką zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Grunt ten, wraz ze znajdującym się w stanie surowym budynkiem, powódka kupiła 23 lipca 2007 r. za cenę 185.000 zł. Środki na zakup pochodziły w części, tj. do kwoty 144.000 zł, ze sprzedaży w dniu 12 lipca 2007r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozostała część ceny zakupu została sfinansowana z kredytu hipotecznego. Natomiast spłata tego kredytu i wykończenie prac budowlanych zostały sfinansowane z kredytu hipotecznego nr (...) w kwocie 307.834,21 zł, zaciągniętego w dniu 3 czerwca 2008r.

Jak ustalił Sąd Rejonowy rodzina J. wspólnie wprowadziła się do wykończonego budynku w 2008 r., po zgłoszeniu w dniu 30 lipca 2008r. zakończenia budowy w Powiatowym Nadzorze Budowlanym w W..

W najniższej kondygnacji przedmiotowego budynku mieszka m.in. A. J..

Wyrokiem z dnia 19.11.2012 r. w sprawie o sygn. VI RC 1918/11 Sąd Okręgowy w Olsztynie VI Wydział Cywilny Rodzinny rozwiązał przez rozwód małżeństwo B. J. i A. J., zawarte w dniu 2 września 2000r.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 stycznia 2013 r. A. J. pobierał z Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w W. zasiłki: okresowy z powodu bezrobocia (477 zł) i jednorazowy na zakup żywności (80 zł). Natomiast w okresie od 29 lutego 2012 r. do 2 stycznia 2013 r. pozwany był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w W., bez prawa do zasiłku. Wykreślenie z tej ewidencji nastąpiło z powodu nieusprawiedliwionego niestawiennictwa w urzędzie pracy w wyznaczonym dniu. Pozwany nie pobierał i pobiera świadczeń emerytalno – rentowych z ZUS.

W dniu 17 czerwca 2013 r. powódka złożyła w Prokuraturze Rejonowej w Giżycku zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez pozwanego przestępstwa z art. 200 § 1 Kodeksu karnego, a polegającego na wielokrotnym doprowadzeniu małoletniego syna K. J. do poddania się innej czynności seksualnej w sposób wskazany w zawiadomieniu. Prokurator wszczął w tej sprawie śledztwo. W jego toku przesłuchano specjalistkę terapii psychoseksualnej z O., która badała K. J.. W czasie przesłuchania świadek przedstawiła szczegółowy opis niepokojących ją zachowań i wypowiedzi dziecka.

Do dnia wydania wyroku przez Sąd Rejonowy, w toku śledztwa nie przedstawiono nikomu zarzutów, organ prowadzący postępowanie przygotowawcze oczekiwał na dowód z opinii biegłego sądowego, dopuszczony w sprawie o sygn. III Nsm 109/13 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Giżycku III Wydziałem Rodzinnym i Nieletnich.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka złożyła w Sądzie Rejonowym w Giżycku III Wydziale Rodzinnym i Nieletnich wniosek przeciwko pozwanemu o zmianę orzeczenia w przedmiocie kontaktów z małoletnim synem. Postanowieniem z dnia 25 marca 2013 r. w tej sprawie Sąd udzielił zabezpieczenia powództwa w ten sposób, że na czas trwania postępowania zakazał A. J. kontaktów z małoletnim synem K.. Postanowieniem z dnia 29 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił zażalenie pozwanego na w/w postanowienie.

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Giżycku dopuścił dowód z opinii zespołu biegłych kierowanych przez prof. M. B. na okoliczność czy dalsze utrzymywanie kontaktów małoletniego z ojcem będzie godziło w dobro dziecka oraz na okoliczność ewentualnego dopuszczenia się przez ojca przemocy seksualnej wobec dziecka.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie o sygn. V K 179/12 Sąd Rejonowy w Giżycku V Zamiejscowy Wydział Karny w W. umorzył z powodu znikomej społecznej szkodliwości czynu postępowanie przeciwko powódce. Powódka była oskarżona o to, że w dniu 1 kwietnia 2012 r. w W., przy ul. (...) spowodowała naruszenie czynności narządów ciała A. J. w ten sposób, iż zadając uderzenia grabiami spowodowała u niego obrażenia w postaci zwichnięcia kciuka lewego i stłuczenia łokcia prawego, przy czym obrażenia te spowodowały naruszenie czynności ciała na czas przekraczający 7 dni (art. 157 § 1 k.k.).

W dniu 2 maja 2012r. powódka złożyła w Prokuraturze Rejonowej w Giżycku zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez pozwanego przestępstwa z art. 278 § 1 k. k. w zw. z art. 278 § 5 k.k., a polegającego na kradzieży energii cieplnej w W., przy ul. (...)nr (...) Postanowieniem z dnia 18 maja 2012 r. Komenda Powiatowa Policji w W.odmówiła wszczęcia dochodzenia w tej sprawie. Orzeczenie to zatwierdził prokurator.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Bezspornym było, że powódka jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Na gruncie niniejszej sprawy nie było również, zdaniem Sądu pierwszej instancji, żadnych wątpliwości, iż pozwany zamieszkał wspólnie z ówczesną żoną na jej nieruchomości za jej zgodą. Strony łączyła więc wówczas umowa użyczenia (art. 710 k.c. i nast.). Sąd zauważył, że na powyższą okoliczność trafnie zwrócił uwagę pełnomocnik powódki, czemu pozwany, również reprezentowany przez pełnomocnika profesjonalnego, nie zaprzeczył. Dlatego Sąd Rejonowy przyjął, iż jest to fakt przyznany w rozmienu art. 230 k.p.c.

Pozwany natomiast z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód utracił uprawnienie do zajmowania lokalu. Pozwanemu, jako biorącemu, nie porzyskuje również prawo zatrzymania wobec przedmiotowej nieruchomości. Wykładnia językowa przepisu art. 461 § 2 k.c. zdaniem Sądu wprost wskazuje, iż prawo zatrzymania nie przysługuje wobec rzeczy użyczonej.

Sąd Rejonowy podzielił także pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z 18 stycznia 1982r. (sygn. akt III CZP 54/81), który orzekł, że w procesie o eksmisję rozwiedzionego małżonka z budynku stanowiącego nakład na nieruchomość wchodzącą w skład odrębnego majątku drugiego małżonka, dokonany z majątku wspólnego, o którego podział toczy się odrębne postępowanie nieprocesowe, nie jest dopuszczalne orzeczenie o prawie zatrzymania przewidzianym w art. 461 k.c. Zdaniem Sądu pierwszej instancji umowa użyczenia wygasła na mocy art. 716 k.c. z dniem uprawomocnienia się wyroku rozwodowego z dnia 19 listopada 2012r. Stosunek prawny użyczenia pomiędzy stronami powstał w celu zapewnienia ich ówczesnej rodzinie wspólnego zamieszkania. Cel ten stracił rację bytu po rozwiązaniu małżeństwa.

Ponadto Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z postanowieniem o zabezpieczeniu powództwa Sąd zakazał pozwanemu kontaktów z małoletnim synem K. na czas trwania postępowania. Dalsze zatem wspólne zamieszkiwanie „pod jednym dachem” uniemożliwia, w ocenie Sądu, wykonanie tego orzeczenia.

Sąd pierwszej instancji stwierdził również, że argument, iż na skutek bezprawnego działania pozwanego, górna kondygnacja budynku została odcięta od energii c.o., analizowany przez przyzmat przepisu art. 716 k.c., skłania do wniosku, iż pozwany używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową.

Sąd Rejonowy ostatecznie przyjął, że obecnie pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą o jakim mowa w art. 222 § 1 k.c. i powództwo uwzględnił w całości.

Sąd ustalił również, że pozwany nie spełnia żadnej z przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją pozwany zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, które mogło mieć wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku poprzez przyjęcie, iż:

- istnieją podstawy do nakazania pozwanemu A. J., aby opróżnił z rzeczy i wydał w stanie wolnym powódce B. J. pomieszczenia mieszkalne położone w najniższej kondygnacji budynku mieszkalnego usytuowanego w W. przy ulicy (...) na nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W. pod numerem (...),

- wykończeniowe prace budowlane wykonane na nieruchomości powódki sfinansowane zostały z kredytu hipotecznego zaciągniętego przez powódkę,

- strony łączyła umowa użyczenia;

2. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku tj. art. 233 k.p.c. poprzez nie rozważenie przez Sąd w sposób bezstronny dowodów zgromadzonych w sprawie i wybiórcze uwzględnienie jedynie tych okoliczności, które przemawiają na korzyść powódki oraz dokonania dowolnej oceny zebranych w sprawie dowodów.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanego od powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie, wskazując na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego. Podała, że pozwany nie może skutecznie podnosić zarzutu zatrzymania części składowej rzeczy, bowiem posiada jedynie część pomieszczeń mieszkalnych w piwnicy budynku powódki, a nie jest posiadaczem całej rzeczy, zgodnie zaś z art. 47 k.c. części składowe nieruchomości nie mogą być przedmiotem odrębnej własności ani innych praw rzeczowych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

***Apelacja nie jest zasadna.***

Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwany nie zakwestionował skutecznie ani oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy i jego ustaleń faktycznych, ani oceny prawnej, a jego zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i procesowego są chybione. Sąd II instancji dokonując we własnym zakresie oceny materiału dowodowego nie znalazł przyczyn i podstaw uzasadniających poczynienie ustaleń odmiennych, niż poczynione przez Sąd I instancji. Nie zachodzi zarzucana w apelacji sprzeczność ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Nietrafne są również zarzuty obrazy prawa procesowego poprzez nierozważenie przez Sąd Rejonowy w sposób bezstronny dowodów zebranych w sprawie.

Pozwany co do zasady nie kwestionował uprawnień powódki do żądania wydania przedmiotowych pomieszczeń. Poza sporem pozostawała okoliczność, że powódce przysługuje prawo własności nieruchomości, na której znajdują się pomieszczenia będące w posiadaniu pozwanego. Pozwany natomiast faktycznie władający częścią nieruchomości, nie wykazał by przysługiwało mu skuteczne względem powódki uprawnienie do władania przedmiotowymi pomieszczeniami. Zdaniem pozwanego ma on prawo zajmować nieruchomość powódki, gdyż przysługuje mu skuteczne prawo zatrzymania do czasu zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów, jakie poczynił na nieruchomość powódki.

Zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). § 2 tego artykułu stanowi, iż przepisu powyższego nie stosuje

się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Uprawnienie do zajmowania przez pozwanego części nieruchomości powódki wynikało z uprawnień związanych z łączących strony związkiem małżeńskim. Stosownie do art. 28<sup>1</sup> krio jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Zamieszkanie więc pozwanego z powódką i prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego było uzależnione od woli właściciela, tj. powódki. I oznaczało, że prawo do zamieszkiwania nie służy takiemu domownikowi na stałe. Wprawdzie między właścicielem nieruchomości a domownikiem z reguły nie są zawierane umowy określane jako użyczenie, 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. Zerwanie przez strony wspólnego gospodarstwa domowego jak najbardziej uzasadnia powództwo o eksmisję takiego domownika (por. uchwała Sądu Najwyższego z 18.09.1989r., III CZP 78/89).

Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że pozwany zamieszkał na nieruchomości powódki na zasadzie użyczenia, czego konsekwencją jest skuteczne prawo powódki żądania zwrotu rzeczy użyczonej na podstawie art. 716 k.c. W takiej sytuacji prawidłowo Sąd pierwszej instancji zastosował przepis art. 461 § 2 k.c., który jednoznacznie wskazuje, że prawa zatrzymania nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy dotyczy m.in. zwrotu rzeczy użyczonej.

Dodatkowo należy podkreślić, że zasadniczym celem prawa zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. jest zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy wobec żądającego takiego wydania. Instytucji tej nie należy utożsamiać z instytucją prawa powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia z umowy wzajemnej. U podstaw prawa zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. tkwi bowiem założenie, że zobowiązanemu do wydania rzeczy należy ze względów słusznościowych zwiększyć szansę zaspokojenia przysługujących mu wierzytelności.

W ocenie Sądu Okręgowego nie wystąpiły w niniejszej sprawie żadne względy słusznościowe uzasadniające zastosowanie prawa zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. Bezspornym jest, że toczy się postępowanie z powództwa pozwanego o rozliczenie nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość powódki. Przy założeniu, że Sąd rozpoznający powyższą sprawę w jakimś stopniu uwzględni żądanie pozwanego, skuteczność wyegzekwowania zasądzonej kwoty nie jest uzależniona od prawa zamieszkiwania pozwanego na nieruchomości powódki. Dlatego zbędnym było omawianie zarzutów apelacji dotyczących ustaleń źródeł finansowania prac wykończeniowych przedmiotowej nieruchomości, bowiem kwestie powyższe są przedmiotem badania i będą rozstrzygnięte przez Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie zawisłej z powództwa pozwanego. I w powyższej sprawie pozwany będzie, odnosząc się do zarzutów apelacji, uprawniony do „wykazania swoich racji”.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 pkt. 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.