

Sygn. akt II Ca 1010/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	Sędzia Paweł Hochman

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2023 r. w Piotrkowie Trybunalskim

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. F.

przeciwko A. F.

o eksmisję z nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 11 października 2022 r. sygn. akt I C 20/22

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego A. F. na rzecz powódki K. F. kwotę 450,00 (czteryście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Paweł Hochman

Sygn. akt II Ca 1010/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2021 roku powódka K. F., wniosła o nakazanie pozwanemu A. F., aby opuścił, opróżnił i wydał powódce nieruchomość położoną w S. (...) (w tym lokal mieszkalny i budynki gospodarcze, zwłaszcza budynek chlewni znajdujące się na tej nieruchomości), a także orzeczenie, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest wyłączną właścicielką nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze, w tym budynek chlewni, z których korzysta pozwany. Wskazała, iż z chwilą orzeczenia rozwodu między stronami, pozwany utracił prawo do zajmowania powyższych pomieszczeń. Powódka wezwała pozwanego do opuszczenia przez pozwanego przedmiotowego mieszkania oraz budynków gospodarczych. Jednak pozwany nie zareagował na jej żądanie.

Pozwany A. F., w odpowiedzi na pozew z 11 lutego 2022 roku nie uznawał powództwa i podniósł zarzut zatrzymania z art. 461 § 1 k.c., wskazując, iż pozwanemu przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości objętą pozwem. Nadto pozwany podniósł zarzut z art. 5 k.c. wskazując, iż żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, bowiem pozbawia go zarówno miejsca zamieszkania, jak i możliwości osiągnięcia jedynych dochodów. Wnosił o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia toczącego się przed tut. Sadem pod sygn. akt I Ns 66/21 postępowania o podział majątku wspólnego stron.

W dniu 26 kwietnia 2022 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie niniejszego postępowania.

Wyrokiem z dnia 11 października 2022 roku Sąd Rejonowy w Opocznie nakazał pozwanemu A. F., aby opuścił i opróżnił wraz z wszystkimi rzeczami do niego należącymi nieruchomość położoną w S. (...) w gminie S., obejmującą lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym położonym na w/w nieruchomości, budynek gospodarczy oraz budynek chlewni w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia i wydał nieruchomość powódce K. F. (pkt 1); stwierdził, że pozwanemu A. F. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt 2); zasądził od pozwanego A. F. na rzecz powódki K. F. kwotę 937,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Podstawę faktyczną powyższego wyroku stanowiły następujące ustalenia Sądu pierwszej instancji:

Powódka K. F. jest wyłączną właścicielką nieruchomości rolnej położonej w miejscowości S.- (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Powyższą nieruchomość powódka nabyła w drodze działu spadku po matce.

Powódka K. F. i pozwany A. F. zawarli związek małżeński w dniu (...) roku w S., który został zarejestrowany w Urzędzie Stanu Cywilnego w S. za nr (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 23 marca 2021 roku sygn. akt I C 1155/19 Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim rozwiązał związek małżeński stron przez rozwód z winy pozwanego. W wyroku Sąd oddalił żądanie powódki o eksmisję pozwanego z miejsca wspólnego zamieszkania.

Strony w trakcie małżeństwa pozostawały we wspólności ustawowej. Po uzyskaniu tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości przez powódkę, strony przeprowadziły się do domu należącego wcześniej do rodziców powódki. W tym czasie zarówno powódka, jak i pozwany pracowali. Powódka pracowała i nadal pracuje jako pielęgniarka w szpitalu. Pozwany pracował i pracuje na część etatu w ochotniczej straży pożarnej oraz prowadzi gospodarstwo rolne.

Pod koniec lat 90-tych ubiegłego wieku na nieruchomości powódki zostały wybudowane budynki gospodarcze - chlewnia oraz inne budynki gospodarcze. Pomieszczenia te stanowią jeden budynek w kształcie litery „L”. Kredyt na budowę tych budynków zaciągnęła powódka, kredyt zabezpieczony był hipoteką na nieruchomości powódki. Budynki gospodarcze po ich wybudowaniu były zajmowane przez pozwanego. W części chlewni pozwany przez wiele lat hodował świnię, w pozostałe części trzymał maszyny rolnicze oraz zebrane z pól zboże oraz przechowywał owoce zebrane z sadu. Pozwany nie dzielił się z powódką dochodami osiąganymi z hodowli świń oraz innych upraw rolnych, czy też osiągniętych z tytułu świadczenia usług innym rolnikom (np. zbierania zboża kombajnem). Z tytułu prowadzonej działalności rolniczej pozwany osiągał znaczne dochody.

Pozwany i powódka od kilku lat nie mieszkają wspólnie. Pozwany zajmuje jeden pokój w domu należącym do powódki. Wspólnie korzystają z łazienki i kuchni. Jednak w pomieszczeniach przy chlewni pozwany wyremontował sobie jedno pomieszczenie na kuchnię i łazienkę i w chwili obecnej z nich korzysta.

Pozwany od około dwóch lat nie zajmuje się hodowlą świń - twierdzi, że stała się nieopłacalna. Posiada własne nieruchomości rolne oraz dzierżawi około 30 ha nieruchomości, z których zbiera plody rolne, część sprzedaje przy zbiorze, resztę przechowuje w pomieszczeniach przy chlewni. W pomieszczeniach przy chlewni pozwany trzyma również maszyny rolnicze.

Strony od wielu lat pozostają w konflikcie. W trakcie trwania małżeństwa dochodziło między stronami do awantur, wszczynanych przez pozwanego. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 12 marca 2020 roku sygn. akt II K

458/19 zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 16 października 2020 roku sygn. akt IV Ka 421/20 pozwany został uznany za winnego znęcania się nad powódką. W chwili obecnej strony nie są w stanie porozumieć się właściwie w żadnej kwestii, nawet w zakresie opłat za zajmowaną wspólnie nieruchomość.

Pozwany z tytułu zajmowania pomieszczeń w budynku mieszkalnym oraz budynku gospodarczego nie uiszcza powódce żadnych opłat czy to z tytułu najmu czy dzierżawy. Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2022 roku oświadczył, że mógłby uiszczać z tego tytułu co najwyżej kwotę 100 zł miesięcznie. Powódka nie proponowała pozwanemu żadnej umowy dotyczącej tych nieruchomości: ani użyczenia, ani najmu czy dzierżawy. Powódka nie wyobraża sobie dalszego wspólnego zamieszkiwania z pozwanym.

Powódka K. F. pismem z dnia 26 października 2021 roku wezwała pozwanego, aby opuścił i opróżnił nieruchomość będącą jej własnością w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Pismo powyższe zostało doręczone pozwanemu w dniu 29 października 2021 roku. Zakreślony w piśmie termin upłynął bezskutecznie. Pomimo żądania powódki, pozwany nadal korzysta zarówno z pomieszczenia mieszkalnego, jak i budynków gospodarczych - w bieżącym roku po żniwach zwiózł zboże do pomieszczeń gospodarczych.

Pozwany dzierżawi między innymi działkę sąsiednią, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny nie jest objęty umową dzierżawy, jednak właściciele nieruchomości nie korzystają z niego, stoi on pusty. Pozwany korzysta z nieruchomości rolnej oraz budynku gospodarczego. Budynek gospodarczy jest nieco mniejszy od tego, z którego korzysta obecnie, posadowionego na nieruchomości powódki.

Pozwany A. F. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotny i nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej. Utrzymuje się z prowadzonej działalności rolniczej oraz pracy w Ochotniczej Straży Pożarnej. Jest osobą zdrową, nie legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności.

W następstwie powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności wyjaśnił, że przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się na dowodach z dokumentów opisanych szczegółowo. Żaden z tych dowodów nie został skutecznie podważony przez żadną ze stron. Do ustalenia stanu faktycznego posłużył także dowód z przesłuchania stron postępowania, w zakresie w jakim ich zeznania się potwierdzały. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków w zakresie budowy i korzystania z budynków gospodarczych przez pozwanego i niekorzystania z nich przez powódkę oraz wzajemnych relacji stron. Świadkowie w zasadzie nie mieli wiedzy na temat wzajemnych rozliczeń stron, sytuacji ekonomicznej pozwanego czy zasad, na jakich obecnie korzysta ze spornych pomieszczeń. Wszyscy zgodnie (łącznie ze stronami) przyznali, iż budynki gospodarcze wybudowane zostały w trakcie trwania małżeństwa oraz że później użytkował je wyłącznie pozwany hodując tam świnie na dużą skalę oraz trzymając w pozostałej części płody rolne i maszyny rolnicze). Wszyscy również przyznali, że pozwany zajmuje w domu mieszkalnym jeden pokój. Z zeznań stron oraz wszystkich świadków jasno wynika, iż strony od wielu lat są w bardzo złych relacjach, dochodzi w domu do awantur.

W dalszej kolejności, Sąd Rejonowy zważył, że poza sporem pozostawał fakt, iż to wyłącznie powódce przysługuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości oraz, że strony pozostawały w związku małżeńskim rozwiązany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z 23 marca 2021 roku sygn. akt I C 1155/ 19.

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. Budynki gospodarcze zostały wybudowane na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność powódki, a więc stały się jej własnością (art. 191 k.c.).

Uprawnienie pozwanego do korzystania z domu było konsekwencją łączącego strony związku małżeńskiego (art. 28 1 kro) i wygasło z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego. Po tej dacie strony nie nawiązały żadnego stosunku prawnego, który uprawniałby pozwanego do korzystania z nieruchomości. Zresztą jak wykazało

przeprowadzone postępowanie dowodowe, strony są w tak złych relacjach, że dalsze wspólne zamieszkiwanie wydaje się być wręcz niemożliwe. Wyraz temu dała powódka wzywając pozwanego do opuszczenia jej nieruchomości.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzut zatrzymania Sąd merittii uznał go za bezskuteczny. Zważył, że art. 461 k.c. stanowi, iż 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 wyrządzonej (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Po pierwsze stosunek prawny łączący dotychczas powódkę i pozwanego opierał się wyłącznie na użyczeniu. O jego nawiązaniu zadecydowały bowiem więzy rodzinne. Najpóźniej z chwilą orzeczenia rozwodu między użyczenie wygasło. Jest to tytuł prawny na tyle słaby, że ustawodawca wyłączył biorącego w użyczenie z grona uprawnionych do zgłoszenia zarzutu zatrzymania. Po wtóre zawsze warunkiem skuteczności zarzutu opartego na prawie zatrzymania jest konkretyzacja roszczenia będącego jego podstawą, i określenie jego zakresu a w przypadku zobowiązań pieniężnych także jego sumy przez wyrażenie jej w pieniądzu lub wskazanie przesłanek jej wysokości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., I KKN 225/98). Jak wynika z treści odpowiedzi na pozew pozwany dąży do zabezpieczenia przysługujących mu ewentualnie roszczeń z tytułu nakładów z majątku wspólnego na majątek odrębny powódki w postaci wybudowania budynków gospodarczych, przy czym - nie podjął nawet próby konkretyzacji przysługującego mu ewentualnie roszczenia z tytułu tych nakładów, bowiem ani w tym postępowaniu ani w postępowaniu o podział majątku wspólnego nie określił wysokości tego roszczenia przez podanie konkretnej sumy pieniężnej. Jak wynika z akta sprawy I Ns 66/21 tut. Sądu majątek wspólny stron obejmuje szereg nieruchomości i ruchomości (w postaci maszyn rolniczych) o znacznej wartości, z których z pewnością będzie możliwe zaspokojenie roszczeń pozwanego o zwrot nakładów.

Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że podnoszony przez pozwanego zarzut naruszenia art. 5 k.c. był całkowicie chybiony. W doktrynie i orzecznictwie dominuje bowiem pogląd, iż zastosowanie tego przepisu ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych została w danej sytuacji naruszona (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 i z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01). Nie może bowiem budzić wątpliwości to, że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa własności. Domniemywa się bowiem, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1948 r., C Prez. 114/48, OSN rok 1948, nr 3, poz. 61 oraz orzeczenia SN: z dnia 18 lipca 1965 r., III CR 147/65, OSPiKA rok 1966, nr 4, poz. 93; z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNCP rok 1966, nr 7-8 poz. 130; z dnia 26 października 2000 r., II CKN 956/99, OSP rok 2003, nr 3, poz. 35; z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 305/02). Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., zwłaszcza wobec wprowadzonej przez ustawodawcę regulacji art. 320 k.p.c., który w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela, (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r. II CKN 337/98).

Okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają wniosku, że na skutek realizowania w niniejszej sprawie uprawnienia właściciela do wydania nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. doszło do nadużycia prawa według art. 5 k.c. Pozwany podnosił, iż realizowanie tego prawa pozbawi go jedyne mieszkanie oraz możliwości osiągnięcia dochodu z prowadzonej działalności rolniczej. Zaznaczyć przy tym należy, iż nawet fakt długoletniego zamieszkiwania w nieruchomości nie usprawiedliwia traktowania żądania wydania jej właścicielowi jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, bowiem nie oznacza to samo w sobie, że pozwany powinien mieć możliwość zamieszkiwania

w nim nadal, skoro nie posiada żadnego tytułu prawnego do lokalu objętego sporem. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego pozwany w domu mieszkalnym powódki zajmuje jedynie jeden pokój, który wykorzystuje w zasadzie tylko do spania. W ciągu dnia korzysta z prowizorycznej kuchni i łazienki urządzonej w budynkach gospodarczych. Wskazuje to, iż jego potrzeby mieszkaniowe są skromne. Zaś dochody wcale nie małe (historia rachunków), co pozwala mu na wynajęcie lokalu, który zaspokoiłby jego potrzeby. Pozwany w chwili orzeczenia rozvodu winien liczyć się z koniecznością utraty tytułu do zamieszkiwania w mieszkaniu powódki, a zatem miał czas na zorganizowanie sobie lokum. Sąd zauważył, iż pozwany dysponował w chwili rozvodu znacznymi środkami finansowymi, które nawet pozwoliłyby mu na zakup mieszkania - sam przyznał, że wydał na siebie kwotę ponad 200 tys. złotych, które miał na koncie.

Eksmisja nie pozbawia pozwanego również możliwości zarobkowania. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwany nie hoduje już świń, chlewnia jest w chwili obecnej nie użytkowana, a powódka chciałaby tam hodować krowy. Natomiast pozwany wynajmuje nieruchomość zabudowaną budynkiem gospodarczym, który może zastąpić zajmowaną dotychczas drugą część budynku zwanego chlewnią.

W tym stanie rzeczy, Sąd nakazał pozwanemu A. F., aby wraz z rzeczami opuścił, opróżnił i wydał powódce K. F. nieruchomość położoną w S. (...).

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 tej ustawy 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. Z kolei przepis art. 14 ust. 3 ustawy stanowi, że 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. Sąd nie znalazł jednak podstaw do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Na podstawie ustalonego stanu faktycznego przyjął, że pozwany jest w stanie zapewnić sobie inny lokal mieszkalny (choćby na zasadzie najmu). Nie jest także osobą, której należy obligatoryjnie przyznać lokal socjalny zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwany nie jest osobą niepełnosprawną, prowadzi działalność rolniczą, przynoszącą znaczne zyski, pracuje dodatkowo w Ochotniczej Straży Pożarnej.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu złożyły się: opłata sądowa w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 720 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Orzeczeniu zarzucił błędne ustalenia faktyczne polegające na przyjęciu, że:

- strony łączyła umowa użyczenia, co skutkowało nie uwzględnieniem podniesionego przez pozwanego zarzutu zatrzymania,
- brak jest po stronie powodowej przesłanek naruszenia art. 5 k.c., mimo iż pozew o eksmisję zmierza do wyzucia pozwanego z posiadania budynku chlewni stanowiącego nakład z majątku wspólnego stron na majątek odrębny powódki.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia toczącego się postępowania w sprawie I Ns 66/21 Sądu Rejonowego w Opocznie o podział majątku wspólnego stron.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Odnosząc się do ustaleń faktycznych w pierwszej kolejności należy wskazać, że wbrew twierdzeniom skarżącego wyrażonym w skardze apelacyjnej w ramach ustaleń faktycznych nie przyjęto, że „strony od chwili orzeczenia rozvodu łączyła umowa użyczenia umożliwiająca pozwanemu korzystanie z budynku chlewni i pokoju mieszkalnego w budynku mieszkalnym”. W ramach poczynionych ustaleń Sąd nie przyjął, że doszło między stronami do zawarcia takiej umowy, ograniczając swoją wypowiedź w tym zakresie do stwierdzenia, że „stosunek prawny łączący dotychczas powódkę i pozwanego opierał się wyłącznie na użyczeniu. O jego nawiązaniu zadecydowały bowiem więzy rodzinne. Najpóźniej z chwilą orzeczenia rozvodu między użyczenie wygasło. Należy z całą mocą podkreślić, że powyższe stwierdzenie nie stanowiło elementu ustaleń faktycznych a zostało podjęte w ramach prezentacji następstw prawnych tych ustaleń.

W konsekwencji, nie akceptując tego zarzutu, Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne przyjmuje za własne i przywołuje je jako podstawę wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Odnosząc się do zarzutów związanych z naruszeniem prawa materialnego, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że podziela zawarte w apelacji stanowisko, że umowa użyczenia, to umowa realna i dla jej zawarcia konieczne jest, oprócz oświadczeń woli, wydanie rzeczy biorącemu w używanie. Ma również rację skarżący podnosząc, że aktualnie w sprawie nie można mówić o użyczeniu jako o podstawie jego uprawnienia do władania rzeczą (gdyby tak było brak byłoby podstaw do orzeczenia eksmisji).

W tym miejscu należy przywołać treść art. 28¹ k.r.o. i przypomnieć, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Określone w tym przepisie uprawnienie wygasa niewątpliwie w razie ustania małżeństwa na skutek uprawomocnienia się orzeczenia sądu: rozwiązującego małżeństwo przez rozwód. Taka okoliczność z pewnością zaistniała w przedmiotowej sprawie. Odnosząc się do powyższego wyjaśnić należy, że uprawnienie o którym mowa w powołanym przepisie z pewnością nie wiąże się z zawarciem między małżonkami umowy użyczenia, choć niewątpliwie (choćby dokonując oceny zakresu przysługujących małżonkowi nie będącemu właścicielem uprawnień) jest do użyczenia podobne. Zasygnalizowane podobieństwo usprawiedliwiało przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że prawidłowa wykładnia art. 461 § 2 k.c. wyklucza możliwość zastosowania prawa zatrzymania w przedmiotowej sprawie.

Zgodzić się należy ze skarżącym, że z okoliczności przedmiotowej sprawy wynika iż „budynek chlewni wybudowany po zawarciu małżeństwa na gruncie powódki jest nakładem z ich majątku wspólnego na majątek odrębny powódki”.

Powyższe okoliczności nie świadczą jednak o tym, że pozwany może skutecznie skorzystać z zarzutu zatrzymania.

Jak wynika 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 wyrządzonej. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nakład, na który powołuje się pozwany nie jest jego nakładem, a nakładem z majątku wspólnego na majątek odrębny. Powyższe oznacza, że współwłaścicielami tego składnika majątkowego są tak powódka jak i pozwany, który nie może domagać się jego zwrotu w całości a jedynie może żądać jego rozliczenia w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Uznając, że uprawnienie z art. 461 § 1 k.c. ma charakter wyjątkowy, chociażby z tego powodu że ogranicza prawo własności, w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób uznać, że skorzystanie z prawa zatrzymania umożliwia sytuacja, w której nakłady nastąpiły nie z majątku osobistego jej posiadacza ale majątku wspólnego posiadacza i właściciela rzeczy.

W uzupełnieniu powyższych uwag wskazać należy, że prawo zatrzymania uregulowane w art. 461 k.c., polega na możliwości zatrzymania cudzej rzeczy przez zobowiązanego do jej wydania do czasu zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz. Instytucja prawa zatrzymania ma więc charakter zabezpieczający. Prawo zatrzymania ma tym samym służyć ochronie przed brakiem spełnienia świadczenia, nie może natomiast prowadzić do zaspokojenia innych interesów zobowiązanego do wydania rzeczy. W sytuacji, gdy ewentualny

zwrot świadczenia z tytułu nakładów nie jest jeszcze przesądzony, (o obowiązku spłat lub dopłat stosownie do treści art. 212 k. c. sąd orzeknie w innym postępowaniu) możliwość skorzystania z zatrzymania rzeczy należy wyłączyć, jako wykraczającą poza zakres dyspozycji wynikającej z powołanego wyżej przepisu.

Na koniec należy przywołać pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 18 stycznia 1982 r. (sygn. akt III CZP 54/81), zgodnie z którym w procesie o eksmisję rozwiedzonego małżonka z budynku stanowiącego nakład na nieruchomości 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 przewidziane w art. 461 k.c.

Sąd Okręgowy nie podziela również stanowiska skarżącego jakoby w przedmiotowej sprawie oddalenie powództwa o eksmisję uzasadniały zasady współżycia społecznego. Tym samym wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 5 k.c. Przywołane w uzasadnieniu apelacji argumenty odwołujące się do faktu, że pozwany nadal prowadzi szeroko zakrojoną działalność rolniczą i wykorzystuje w tym celu pomieszczenia chlewni zostały już poddane ocenie Sądu pierwszej instancji i Sąd Okręgowy podziela w pełni tą ocenę.

W uzupełnieniu powyższych uwag, Sąd Okręgowy przypomina, że użytkując nieruchomości powódki pozwany nie uiszcza z tego tytułu żadnych opłat, oraz że to użytkowanie powoduje konflikty, których efektem było chociażby skazane pozwanego za znęcanie się nad powódką. Również powyższe argumenty wykluczają udzielenie pozwanemu ochrony przewidzianej w art. 5 k.c.

Na konie należy wyjaśnić, że w przedmiotowej sprawie brak było podstaw do zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależało od wyników postępowania o zniesienie współwłasności. Przedmiot roszczenia nie wchodzi bowiem w skład majątku wspólnego stron, wyłącznym właścicielem nieruchomości jest powódka.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu skargi apelacyjnej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Paweł Hochman