

Sygn. akt: I C 1150/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Katarzyna Wencka
Protokolant:	Katarzyna Pawluczuk

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2016 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B.

przeciwko R. A., M. A. (1), J. A. (1), T. A. (1), A. G.

o wydanie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powódki L. B. na rzecz pozwanej A. G. kwotę 497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Zasądza od powódki L. B. na rzecz pozwanej T. A. (1) kwotę 497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. Zasądza od powódki L. B. na rzecz pozwanego J. A. (1) kwotę 497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1150/16

UZASADNIENIE

Powódka L. B. domagała się nakazania pozwanym R. A., M. A. (1), T. A. (1), J. A. (1) i A. G., aby opróżnili z rzeczy osobistych, mebli, sprzętu AGD i wydali powódce budynek mieszkalny położony we wsi L. – (...), gmina N.. Uzasadniając żądanie pozwu powódka L. B. podnosiła, że przedmiotowy budynek mieszkalny stanowi współwłasność stron i został zamieszkały nielegalnie bez zgody powódki i innych współwłaścicieli. Pozwani nie posiadają meldunku pod wskazanym adresem. Powódka podnosiła, że nie posiada kluczy do przedmiotowego mieszkania, klucze są w posiadaniu pozwanych, którzy sobie roszczą prawa do posiadania budynku w całości. Budynek zaopatrzone jest w starą instalację elektryczną z lat 60 - tych oraz piece grzewcze 40 – letnie, które są nieszczelne i nieużytkowane od 20 lat, w związku z czym grożą pożarem budynku. Ponadto L. B. twierdziła, że jej meble zostały wyrzucone do garażu do którego również nie ma dostępu.

Pozwani R. A. i M. A. (1) wnosili o oddalenie powództwa w całości. Podnosili, że powódka oraz pozwani poza T. A. (1) są współwłaścicielami budynku mieszkalnego położonego w L. (...) (dawny numer (...)). Pozwani R. A. i M. A. (1) prawo do współwłasności nabyli po zmarłym w dniu 14.02.2016 r. ojcu T. A. (2), na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 25.04.2016 r. Przedmiotowy budynek był (...). Domem zajmował się T. A. (2), który dbał aby

budynek nie uległ całkowitemu zniszczeniu. W dniu 1 maja 2016 r. spłonął dom T. A. (1) i jej syna J. A. (1). Na prośbę A. G. - córki T. A. (1), pozwani R. i M. A. (1) wyrazili zgodę, aby T. A. (1) i jej syn J. A. (1) zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości. Powódka L. B. czyniła starania aby pozbyć się osób zamieszkujących przedmiotowy budynek. Pozwani R. A. i M. A. (1) na stałe mieszkają w W..

Pozwani J. A. (1), T. A. (1) i A. G. reprezentowani przez pełnomocnika adwokat A. R. (1), wnosili o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podnosili, że roszczenie nie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego, ponieważ strony są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Podnosili także zarzut braku legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa. Twierdzili, że zabudowana nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania stanowiła pierwotnie własność A. A. (1). Powódka jest córką i spadkobierczynią po A. A. (1), a pozwani są następcami prawnymi T. A. (2) i J. A. (2). Z chwilą śmierci A. A. (1) i T. A. (2) nieruchomość nie była zamieszkała, ale klucze do nieruchomości posiadali pozwani. Powódka L. B. mieszkała w W. i nigdy nie korzystała z nieruchomości. Od 1 maja 2016 r. na przedmiotowej nieruchomości zamieszkała T. A. (1) z synem J. A. (1), gdyż ich dom uległ pożarowi. Na potwierdzenie czego przedłożyli zaświadczenie z Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w H. (k. 38-39). Pozwana A. G. na stałe mieszka w B..

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W sprawie bezspornym było, że przedmiotowy budynek mieszkalny znajdujący się na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położony we wsi L. (...) (obecnie (...)) gmina N., będący przedmiotem niniejszego postępowania, pierwotnie był własnością A. A. (1), która obecnie nie żyje. Krąg spadkobierców po A. A. (1) został ustalony prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w B.z dnia 21 maja 1999 roku w sprawie o sygnaturze akt (...).

Przed Sądem Rejonowym w B.I Wydziałem Cywilnym toczyło się postępowanie o dział spadku po A. A. (1) (sygn. akt (...)), które postanowieniem z dnia 6 marca 2012 roku zostało umorzone na podstawie art. 182 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Z akt sprawy wynikało, że w skład spadku po A. A. (1) wchodziły m. in. grunty rolne położone w obrębie wsi L. wraz z siedliskiem zagrodowym zabudowanym domem mieszkalnym. Z wypisu z rejestru gruntów (znajdującego się w aktach sprawy (...)) k. 88) wynikało, że nieruchomości wchodzące w skład spadku po A. A. (2) w tym dom mieszkalny, położony na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowią współwłasność w częściach równych po 1/5: J. A. (2), M. A. (2), T. A. (2), L. B. i N. M..

T. A. (2) syn M. i A. zmarł w dniu 14 lutego 2016 roku. Spadek po T. A. (2) nabyli z mocy ustawy jego synowi: R. A. i M. A. (1) (dowód: akt poświadczenia dziedziczenia k.24).

Sąd Rejonowy w B., I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 21 października 2016 roku w sprawie o sygnaturze (...) stwierdził, że spadek po J. A. (2) s. M. i A., zmarłym w dniu 12 kwietnia 2012 roku w H., na podstawie ustawy nabyli: syn J. A. (1), córka A. G. i wnuk P. N.. T. A. (1) – żona J. A. (2) odrzuciła spadek po mężu.

Powyższe ustalono na podstawie akt Sądu Rejonowego w B.o sygnaturach (...) i (...).

Sąd na rozprawie w dniu 21 listopada 2016 roku oddalił wniosek pełnomocnika powódki o przesłuchanie w charakterze świadka M. W. (k. 56v) oraz na rozprawie w dniu 19 grudnia 2016 roku oddalił wniosek pełnomocnika powódki o przesłuchanie w charakterze świadków E. P. i I. K. (k. 65v). W ocenie Sądu okoliczności faktyczne na jakie mieli zeznawać świadkowie nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto wnioski o przesłuchanie świadków zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania.

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

Powództwo z art. 222 §1 kc musi być skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Powód zatem musi wykazać w procesie swoje prawo własności oraz fakt bezprawnego posiadania danej rzeczy przez pozwanego.

Innymi słowy, w niniejszym procesie obowiązkiem powódki było, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., wykazanie, iż pozwani są w posiadaniu spornego budynku mieszkalnego a nie mają ku temu żadnego tytułu prawnego.

Roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osoba, która jego rzeczą faktycznie włada, ma skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, powództwo windykacyjne będzie bezzasadne nie tylko wtedy, gdy powód nie będzie w stanie wylegitymować się tytułem własności do spornej rzeczy, ale także i w tym wypadku, gdy mimo udowodnienia tej okoliczności pozwany wykaże swój tytuł do władania rzeczą (por. wyr. SN z 24.11.2005 r., IV CK 239/05, Legalis Nr 97783).

W niniejszej sprawie własność spornego budynku mieszkalnego była wykazana dowodami znajdującymi się w aktach sprawy (...). Z którego wynikało, że współwłaścicielami w częściach równych są: J. A. (2), M. A. (2), T. A. (2), L. B. i N. M.. Pozwani R. A. i M. A. (1) są spadkobiercami T. A. (2), zaś pozwani A. G. i J. A. (1) są spadkobiercami J. A. (2). Zarówno powódka jak i pozwani nie kwestionowali, że są współwłaścicielami budynku mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Zatem pozwany R. A., M. A. (1), J. A. (1) i A. G. przysługuje uprawnienie do władania nieruchomością.

Ponadto w ocenie Sądu w niniejszej sprawie mamy do czynienia z brakiem legitymacji biernej po stronie pozwanych R. A., M. A. (1) i A. G.. Biernie legitymowana w rozumieniu art. 222 § 1 kc jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Oznacza to, że roszczenie windykacyjne należy kierować przeciwko osobie, która faktycznie włada rzeczą, przy czym ciężar udowodnienia faktu, że sporna rzecz znajduje się we władaniu pozwanego obciąża powoda (art. 6 kc). W ocenie Sądu pozwani R. A., M. A. (1) i A. G. wykazali, że przedmiotowa nieruchomość wcale nie znajduje się w sferze ich faktycznego władztwa. Pozwani R. A. i M. A. (1) mieszkają w W., z kolei pozwana A. G. na stałe mieszka w B.. Powódka nie kwestionowała powyższej okoliczności.

W sprawie bezspornym było także, że obecnie w 2016 roku na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali pozwani T. A. (1) i J. A. (1). W ocenie Sądu T. A. (1), która nie była współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała budynek mieszkalny położony w L. nr (...) na podstawie umowy użyczenia. Potwierdzają to oświadczenia złożone przez M. D. z domu A. (k.40), M. A. (1) (k.41), R. A. (k.42) oraz A. R. (2) (k.43) – spadkobierczynię N. M..

Zgodnie z art. 710 kodeksu cywilnego, przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Treścią umowy użyczenia jest korzystanie z rzeczy cudzej. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia. Ten rodzaj umowy jest często zawierany przez osoby pozostające w bliskich relacjach rodzinnych i tak było także w rozpatrywanym przypadku.

Zakończenie stosunku zobowiązaniowego jakim jest umowa użyczenia następuje jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, jeżeli biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie bądź też upłynął czas, w którym mógł taki użytek uczynić. (art. 715 k.c.) Przesłanki wcześniejszego rozwiązania umowy użyczenia reguluje art. 716 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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. Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony wygasa także w przypadku upływu terminu wypowiedzenia. (art. 365¹ k.c.) Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony stanowi bowiem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym, które wygasa zawsze po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Wypowiedzenie takiej umowy nie jest uzależnione od zaistnienia szczególnych przyczyn. Wystarczające jest aby oświadczenie woli użyczającego doszło do biorącego użyczenie tak aby ten zapoznał się z jego treścią (System Prawa Prywatnego Tom 8 Prawo zobowiązań część szczegółowa pod red. Janiny Panowicz –Lipskiej, komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. Z. Gawlika)

Co do zasady wypowiedzenie umowy użyczenia nieruchomości nie może być traktowane jako czynność zachowawcza, którą może podjąć każdy współwłaściciel. Tylko wyjątkowo w określonych stanach faktycznych złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia nieruchomości będzie można uznać za czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. Zdaniem Sądu wypowiedzenie wiążącej pozwaną T. A. (1) i współwłaścicieli umowy użyczenia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymaga współdziałania wszystkich współwłaścicieli lub uzyskania przez większość z nich zgód zastępczych w rozumieniu art. 199 k.c. Nawet jeżeli przyjął stanowisko części doktryny, że wypowiedzenie tego rodzaju umowy należy do zakresu czynności zwykłego zarządu, to jego skuteczność uzależniona jest od zgody większości współwłaścicieli, obliczanej według wielkości udziałów (art. 201 k.c. w zw. z art. 204 k.c.). Powódka nie wykazała w niniejszym postępowaniu, że dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia.

W orzecznictwie przyjmuje się, że wypowiedzenie umowy użyczenia (najmu) może nastąpić poprzez doręczenie odpisu pozwu obejmującego żądanie wydania nieruchomości. Fakt sformułowania pozwu jedynie przez powódkę – współwłaściciela nie posiadającego większości udziałowej również uniemożliwił przyjęcie skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia.

Z powyższych okoliczności wynika, że na datę orzekania w tej sprawie nie doszło do skutecznego rozwiązania między stronami umowy użyczenia przedmiotowej nieruchomości. Omawiany stosunek obligacyjny nie wygasł i w związku z tym pozwaną T. A. (1) przysługuje skuteczne względem powódki prawo do zajmowania przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto kluczowe znaczenie miało ustalenie czy powódce L. B. jako współwłaścicielowi w/w nieruchomości w udziale w wysokości 1/5 części przysługiwała legitymacja czynna procesowa do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem, a w szczególności czy takie roszczenie jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Istotą czynności zachowawczych jest bowiem ochrona wspólnego prawa. Konstrukcja upoważnienia wynikającego z powyższego przepisu nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, a na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciele podejmują czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich. Zdaniem Sądu Rejonowego, w okolicznościach faktycznych tej sprawy, żądanie wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego nie jest czynnością zwykłego zarządu, a stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 201 k.c. W konsekwencji, aby możliwe było wyeksmitowanie pozwanych z przedmiotowej nieruchomości, konieczne jest wyrażenie na to zgody przez pozostałych współwłaścicieli, którzy posiadają większość udziałów, o czym stanowi art. 199 k.c. Zgody takiej powódka nie miała. Wobec tego nie przysługiwało jej uprawnienie do samodzielnego złożenia pozwu przeciwko pozwanym o wydanie i opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz na podstawie art. 222 § 1 kc Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc. Sąd zasądził od powódki L. B. na rzecz A. G., T. A. (1) i J. A. (1) kwoty po 497 zł. Na powyższą kwotę składało się wynagrodzenie dla pełnomocnika pozwanych A. G., T. A. (1) i J. A. (1) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa. O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015 poz. 1800).