

Sygn. akt I C 22/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2018r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
Protokolant:	sekretarka Joanna Ogrodniczak

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2018r. w Ostrzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M. (1)

przeciwko T. M. (1), U. M.

o wydanie nieruchomości

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki K. M. (1) na rzecz pozwanych T. M. (1) i U. M. solidarnie kwotę 257,- ( dwieście pięćdziesiąt siedem ) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Małgorzata Wierzba-Golicka

Sygn. akt I C 22/17

## UZASADNIENIE

Powódka K. M. (1) wniosła pozew przeciwko T. M. (1) i U. M. domagając się nakazania pozwanym opróżnienia i opuszczenia nieruchomości położonej w K. nr 49 i zobowiązania ich do wydania tejże nieruchomości powódce oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż użyczyła część nieruchomości, której jest jedną ze współwłaścicielek, pozwany. Powódka wypowiedziała umowę użyczenia, dlatego też domaga się wydania nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu.

Pozwani wskazali, iż stron nie łączyła nigdy umowa użyczenia, a w przedmiotowej nieruchomości zamieszkali za namową powódki. Ponadto wskazali, iż pozostali współwłaściciele nieruchomości nie sprzeciwiają się ich zamieszkiwaniu w przedmiotowej nieruchomości. Pozwani mając na względzie znaczne nakłady poczynione na nieruchomość podnieśli także zarzut zatrzymania.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Pozwany jest synem, a pozwana synową powódki. Pozwani zamieszkują na nieruchomości położonej w K. nr 49, dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą (...). Rodzeństwo powódki wyraziło zgodę na jej zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości.

#### Okoliczność bezsporna.

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania stanowiła własność zmarłego G. M.. Następcami prawnymi G. M. byli jego zmarli rodzice A. M. (1) i B. M.. Spadek po A. M. (1) nabyli: żona B. M. w 1/2 części, oraz rodzeństwo H. W., S. M. (1), K. M. (2), S. M. (2), K. M. (1), J. M. (1) i I. M. w 1/14 części każde z nich. Spośród spadkobierców A. M. (1) obecnie żyje jedynie K. M. (1). Następcami prawnymi B. M. są: J. M. (2), T. M. (2) i H. D.. Następcą prawnym H. W. jest D. W.. Następcą prawnym S. M. (1) jest H. M. (1). W odniesieniu do gospodarstwa rolnego w skład, którego wchodziła przedmiotowa nieruchomość następcami prawnymi I. M. są T. R., B. G. i U. K.. Powódka jest właścicielką nieruchomości, której opróżnienia żąda w udziale wynoszącym 1/28.

Dowód: postanowienia k. 16, 196-198, przesłuchanie powódki płyta CD k. 356.

Współwłaściciele nieruchomości D. W., H. M. (1) B. G., U. K. oraz T. R. wyrazili zgodę na zamieszkiwanie pozwanych na przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka D. W. płyta CD k. 265, zeznania świadka H. M. (1) k. płyta CD k. 304, B. G. płyta CD k. 304, U. K. płyta CD k. 304, zeznania świadka T. R. płyta CD k. 304, przesłuchanie pozwanego k. 367-368, przesłuchanie pozwanej k. 368v, oświadczenie k. 360.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, zeznań świadków D. W., H. M. (1), B. G., U. K. i T. R. oraz przesłuchania stron. Sąd nie czynił ustaleń na podstawie zeznań świadków R. M. (1), A. M. (2), K. N., R. B., W. M. (1), G. D., D. S., A. J., M. Ł., M. P., P. B. (1), Z. H., W. M. (2), njmana P., A. M. (3), J. M. (3), P. B. (2), B. R., H. M. (2), K. T., R. M. (2), J. M. (4), J. J., G. B., G. U., A. U., M. B., M. M., E. S., M. W., E. Ś., F. W., E. K., A. M. (4), Ł. M., gdyż wobec pozostałych ustaleń poczynionych w sprawie informacje podane przez tych świadków nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia. Świadkowie J. M. (3), K. T., R. M. (2), A. M. (4) i Ł. M. twierdzili co prawda, że są następcami prawnymi zmarłych współwłaścicieli nieruchomości, jednakże okoliczność ta nie znajdowała potwierdzenia w dokumentacji zgromadzonej w sprawie, a wobec sprzeciwu części współwłaścicieli, których prawo własności zostało potwierdzone za pomocą złożonych w sprawie postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, ustalanie czy także wyżej wymienieni świadkowie są współwłaścicielami nieruchomości nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia. Na marginesie należy wskazać, że za wyjątkiem A. M. (4) wymienieni świadkowie również sprzeciwiali się eksmisji pozwanych z nieruchomości.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wskazywała, iż podstawą jej żądania stanowi art. 209 kc, zgodnie, z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, zmierzających do zachowania wspólnego prawa.

Sąd podziela twierdzenia powódki, iż na podstawie wskazanego wyżej przepisu jeden ze współwłaścicieli w ramach czynności zachowawczej może domagać się opuszczenia i opróżnienia lokalu przez osoby nie będące współwłaścicielami nieruchomości. Czynność ta powinna być jednak wykonywana w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli. Powódka domagając się wydania nieruchomości nie może tego jednak czynić wbrew woli innych współwłaścicieli. W takiej sytuacji jej powództwo nie ma charakteru czynności zachowawczej i winno być rozpatrywane na gruncie art. 201 kc, który stanowi, iż do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Brak takiej większości skutkuje oddaleniem powództwa z uwagi na brak

legitymacji czynnej. Należy podzielić również wyrażony w orzecznictwie pogląd, iż brak zgody pozbawiający czynność zachowawczą takiego charakteru nie musi być wyrażony w szczególnej formie, a pozostali współwłaściciele nie muszą występować w sprawie w charakterze interwenientów ubocznych ( zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1997r. w sprawie II CKN 2/97, Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 5 listopada 2013r. w sprawie II Ca 1003/13 opublikowany na Portalu Orzeczeń Sądów Powszechnych ).

Powódka występując z powództwem o eksmisję w sytuacji, gdy sprzeciwia się temu część współwłaścicieli powinna wykazać, iż większość współwłaścicieli ( zgodnie z art. 204 kc obliczenie większości winno nastąpić na podstawie wielkości posiadanych udziałów ) wyraziła zgodę na wystąpienie z powództwem przeciwko pozwanym. Powódka dysponuje udziałem w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynoszącym 1/28, a występując z niniejszym powództwem nie wykazała, że na tę czynność wyraziła zgodę większość współwłaścicieli, dlatego też należało uznać, iż nie posiada ona legitymacji czynnej.

Należy również wskazać, iż podstawą legitymacji powódki nie może być podział quoad usum. Nie wykazała ona bowiem, aby do takiego podziału w ogóle kiedykolwiek doszło. Podział quoad usum stanowi umowę zawartą pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami, określającą sposób korzystania z rzeczy wspólnej. W chwili obecnej wobec braku zgody wszystkich współwłaścicieli, co do sposobu z korzystania z nieruchomości, nie sposób uznać, że zawarli oni umowę o podział nieruchomości quoad usum. Powódka podnosi jednak, że w przeszłości jej zmarłe rodzeństwo ( poprzedni współwłaściciele ) wyraziło zgodę zamieszkiwanie przez nią w nieruchomości. Po pierwsze dla skuteczności podziału konieczne jest porozumienie wszystkich współwłaścicieli, a więc nie tylko powódki i jej rodzeństwa, ale także następców prawnych B. M., co do których powódka ani nie wypowiedziała się podczas przesłuchania w charakterze strony, ani też nie złożyła żadnych wniosków dowodowych na okoliczność ich udziału w porozumieniach dotyczących podziału nieruchomości. Po drugie sam fakt, iż rodzeństwo powódki wyraziło zgodę na jej zamieszkiwanie w nieruchomości nie może prowadzić do wniosku, iż doszło do podziału quoad usum. Z podziałem nieruchomości do używania mamy bowiem do czynienia, w sytuacji, gdy współwłaściciele czy to na drodze umowy czy przez czynności konkludentne dokonują podziału rzeczy do korzystania i każdy z nich korzysta z rzeczy wspólnej w określony w podziale sposób. Nie można utożsamiać podziału quoad usum z sytuacją, gdy tak jak w niniejszej sprawie część współwłaścicieli nie wykonuje uprawnień właścicielskich. W związku z powyższym brak było podstaw do uznania, iż powódka posiada uprawnienie do samodzielnego dokonywania czynności zarządu na podstawie umowy quoad usum.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt 1 sentencji orzeczenia.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 kpc mając na względzie wynik procesu i w całości obciążono nimi powódkę. Na koszty te składają się: kwota 240,- złotych- wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone zgodnie z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. sprawie opłat za czynności adwokackie oraz kwota 17,- złotych uiszczona przez pozwanych tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na względzie w pkt 2 wyroku zasądzono od powódki na rzecz powodów kwotę 257,- złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Małgorzata Wierzba-Golicka