

Sygnatura akt I C 137/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w O. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Mikos-Bednarz
Protokolant:	Katarzyna Chaberek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 r. w O.

sprawy z powództwa **Z. R.**

przeciwko **J. Z. (1)**

o wydanie nieruchomości

**orzeka:**

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda Z. R. na rzecz pozwanego J. Z. (1) kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt IC 137/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 lutego 2014 r. Z. R. wniósł o nakazanie J. Z. (1) wydania mu lokalu znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości R. nr (...)gmina T., dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w O.księga wieczysta Kw (...).

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, iż w ramach rozszerzonej wspólności małżeńskiej jest współwłaścicielem ww. nieruchomości. Podniósł, iż od ponad 10 lat lokal mieszkalny znajdujący się na spornej nieruchomości znajduje się we faktycznym władaniu pozwanego. Powód wyjaśnił, iż pozwany zabrania mu wstępu do lokalu, zamykając go na kłódkę, odrzucając wszelkie wezwania do wydania nieruchomości. Na rozprawie pełnomocnik powoda doprecyzował, że przedmiotem żądania pozwu jest eksmisja pozwanego z budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr.(...) z części południowej budynku .

W odpowiedzi na pozew J. Z. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Pozwany stanowczo zaprzeczył twierdzeniom powoda, podnosząc iż spornej nieruchomości nie posiada i nie rości sobie do niej żadnych praw. Pozwany J. Z. (1) wskazał, iż to jego rodzicom J. i J. małżonkom Z. przysługiwało prawo dożywotników, zgodnie z art. 910 § 1 k.c. Obecnie, jedynie żyjąca J. Z. (2) przechowuje w spornym lokalu swoje rzeczy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód Z. R. w ramach rozszerzonej wspólności małżeńskiej jest współwłaścicielem -na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z żoną A. R. - nieruchomości położonej w miejscowości R. nr (...), gmina T., oznaczonej nr geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w O. księga wieczysta Kw (...). Wskazana nieruchomość stanowi zabudowaną działkę siedliskowa z domem mieszkalnym w złym stanie technicznym

( **dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej Kw (...) – k. 6 – 9 dokumentacja zdjęciowa k. 32-33 , 40-41 )

J. Z. (2) – matce pozwanego J. Z. (1), przysługuje prawo dożywotniego bezpłatnego korzystania z budynku mieszkalnego, położonego na spornej nieruchomości oraz korzystania z tej nieruchomości.

Sporna nieruchomość była przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności pomiędzy A. i E. R., a C. i J. Z. (1). Postanowieniem Sądu Rejonowego w O. z dnia 24 października 1986 r. przyznano na wyłączną własność ową nieruchomość na rzecz A. i E. R.. Rewizja wniesiona przez C. i J. Z. (1) od powyższego rozstrzygnięcia została oddalana. Uzasadniając swoje orzeczenie Sąd wskazał, iż nie narusza ono praw dożywotników J. i J. Z. (2), zgodnie z art. 910 § 1 k.c.

W sprawie o sygn. akt I C 300/97, oddalono powództwo A. i E. R. o eksmisję ze spornej nieruchomości C. i J. Z. (1) oraz J. i J. Z. (1). Uzasadniając swoje stanowisko Sąd potwierdził, iż J. i J. Z. (1) posiadają prawo do korzystania ze spornej nieruchomości.

( **dowód:** z akt sprawy o sygn. I Ns 329/86: postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 24 października 1986 r. w przedmiocie zniesienia współwłasności – k. 46, uzasadnienie – k. 47, z akt sprawy o sygn. I C 300/87: postanowienie Sądu Rejonowego w O.z dnia 8 grudnia 1987r. – k. 35, uzasadnienie – k. 37)

J. Z. (2) – matka pozwanego, która ma 95 lat , obecnie nie mieszka na spornej nieruchomości , od wielu lat zamieszkuje z synem- pozwanym ( na nieruchomości po przeciwnej stronie drogi ) , który z uwagi na wiek i stan zdrowia opiekuje się matką. J. Z. (2) pozostawiła w R. pod nr. 4 swoje rzeczy osobiste , wyposażenie kuchni , które nie przedstawiają żadnej wartości . Wyprowadzając się wiele lat temu do syna zamknęła dom na klucz. Klucz, który posiadała został zagubiony. Pozwany J. Z. (1) nie posiada klucza do rzeczonyj nieruchomości. Pozwany nie zamieszkuje w spornym budynku mieszkalnym, ani w żaden sposób nie korzysta z tej nieruchomości. Pozwany otwierał drzwi do spornego domu jedynie na polecenie policji , która przyjechała na wezwanie siostry powoda świadka W. R. (1) . Drzwi nie otwierał przy pomocy klucza , tylko przy użyciu łomu , zamykał drzwi wbijając wyrwany próbój .

( **dowód:** zeznania J. G. – k. 42, zeznania J. Z. – k. 43, 34, zeznania W. R. – k. 42, informacja kierownika Posterunku Policji w C. – k. 35)

Powód Z. R. pismem z dnia 23 stycznia 2014 r. wzywał pozwanego do wydania lokalu położonego na spornej nieruchomości i zapłaty kwoty 60.000,00 zł za korzystanie z niego. W odpowiedzi na wezwanie J. Z. (1) wyjaśnił, iż nie jest w posiadaniu spornego lokalu.

( **dowód:** przesądowe wezwanie do wydania lokalu oraz zapłaty za korzystanie z lokalu z dnia 23 stycznia 2014 r. – k. 10, pismo pozwanego z dnia 4 lutego 2014 r. – 30)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powód Z. R. wniósł o wydanie mu lokalu znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości R. nr (...)gmina T., oznaczonej nr geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w O. księga wieczysta Kw (...).

Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód wskazywał art. 222 k.c. Stosownie do treści § 1 powołanego artykułu, 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.

Regulacja ta pozwala chronić naruszone prawo właściciela, który pozbawiony został faktycznego władztwa nad rzeczą stanowiącą jego własność.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 1992 r., roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona. Ustalenia zatem co do władania przedmiotową nieruchomością przez pozwanego mają znaczenie pierwszorzędne, i to na powódzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie ( II CRN 99/92, LEX nr 9086). Zatem konieczną przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym, warunkującą ochronę z art. 222 § 1 k.c. jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08, LEX nr 492159).

Podzielając powyższe wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powód wbrew spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu nie wykazał, iż pozwany J. Z. (1) faktycznie włada sporną częścią budynku – lokalu, tym samym uniemożliwiając mu jego posiadanie.

Sąd ustalił w toku postępowania dowodowego, iż pozwany J. Z. (1) jest synem J. Z. (2), której przysługuje prawo dożywotniego bezpłatnego korzystania z lokalu budynku mieszkalnego nr (...), położonego na spornej nieruchomości. J. Z. (2) zamieszkiwała niegdyś owy lokal, przy czym obecnie mieszka u pozwanego. Wyprowadzając się z lokalu, J. Z. (2) zamknęła drzwi na klucz, który to z czasem został zagubiony. J. Z. (2) obecnie ma 95 lat i porusza się na wózku inwalidzkim.

Zgodnie z ustalonym stanem faktycznym pozwany J. Z. (1) wchodził do spornego lokalu mieszkalnego jedynie w towarzystwie matki, gdy posiadała jeszcze klucz do lokalu. Obecnie, pozwany zmuszony podczas interwencji policji do udostępnienia lokalu, otworzyła drzwi do niego przy pomocy łomu. Chcąc je ponownie zamknąć, przybija wyrwane uprzednio zamocowanie zamknięcia.

Twierdzenia J. Z. (1) w tym zakresie, zostały potwierdzone zeznaniami świadków W. R. (1) oraz J. G. (2). Świadkowie zgodnie zeznali, iż pozwany nie mieszka w spornym lokalu. Świadek W. R. wskazała, iż pozwany nigdy nie posługiwał się kluczem do lokalu, otwierając je tylko w czasie interwencji policji przy użyciu łomu. Zaś świadek J. G. zeznała, iż pozwany bywa w lokalu jedynie sporadycznie, gdy jest tam wzywany przez policję by otworzyć drzwi. Zeznania te potwierdza także informacja z przebiegu jednej z interwencji policji jaka miała miejsce w dniu 13 stycznia 2014 r. (k. 35).

W sprawie brak dowodów na to, że pozwany faktycznie włada przedmiotową nieruchomością.

Pozwany nie posiada klucza do tego lokalu, nie mieszka w nim, nie wykorzystuje go w żadnym sposób, ani też nie przechowuje tam własnych rzeczy. Co więcej, pozwany nie rości sobie do spornego lokalu żadnych praw, nie chcąc go wykorzystywać w przyszłości. Nie istnieją zatem żadne okoliczności uzasadniające twierdzenie, iż pozwany spornym lokalem włada. Matka pozwanego – J. Z. (2) jest natomiast osobą uprawnioną do korzystania ze spornego lokalu (co ostatecznie strony przyznały), przysługuje jej prawo dożywocia i jeżeli pozwany bywa w lokalu to robi to w imieniu osoby uprawnionej z tytułu dożywocia.

Powód Z. R. podnosił w toku postępowania, iż J. Z. (2) nie wykonuje swojego prawa od kilkunastu lat. Skoro tak jest to żądany skutek powód może osiągnąć występując przeciwko J. Z. (2) podstawie art. 297 k.c. w zw. z art. 293 § 1 k.c. z powództwem o ustalenie w odrębnym postępowaniu sądowym, iż służebność osobista J. Z. (2) wygasła wskutek niewykonywania jej przez 10 lat.

Wobec dokonanych przez Sąd ustaleń, powództwo Z. R. podlega oddaleniu jako bezzasadne. Po pierwsze z uwagi na brak legitymacji biernej po stronie pozwanego , bowiem brak dowodów na to , że faktycznie włada przedmiotową nieruchomością. Po drugie , jeżeli w jakimś korzysta – wchodzi do przedmiotowego lokalu to robi to w imieniu 95 letniej matki , której przysługuje prawo dożywocia.

Mając powyższe na uwadze do żądania pozwu należało odnieść się negatywnie .

Sąd orzekł o kosztach postępowania zgodnie z art. 98 k.p.c. Wskazany przepis statuuje zasadę ponoszenia kosztów sądowych stosownie do odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na fakt, iż pozwany wygrał sprawę, to powód winien jest zwrócić mu poniesione koszty postępowania sądowego w tym przypadku koszty zastępstwa prawnego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa procesowego .A o kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

SSR Małgorzata Mikos - Bednarz

Z. doręczyć pełnomocnikowi powoda

SSR Małgorzata Mikos-Bednarz