

Sygn. akt I C 291/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Zaryczny
Protokolant:	st.sekr.sąd. Piotr Kamiński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 roku w Gorlicach

sprawy z powództwa J. D. (1)

przeciwko P. D., H. D., O. D.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych P. D. i H. D. kwoty po 257,00zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Joanna Zaryczny

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

Gorlice, dnia 30.06.2016r.

SSR Joanna Zaryczny

## UZASADNIENIE

do wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 30.06.2016r.

do sygn. akt I C 291/14

o eksmisję

Powód J. D. (1) w pozwie nadanym dnia 25.09.2014r. wystąpił o nakazanie pozwanym, tj.: synowi P. D., synowej H. D. oraz wnuczce małoletniej A. D., aby opuścili i opróżnili z rzeczy i osób ich prawa reprezentujących budynek mieszkalny nr (...) położony w miejscowości Ł.; zasądzenie kosztów procesu. (k.1)

Uzasadniając zgłoszone roszczenie powód podał, że jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Ł. pod nr(...). Zamieszkuje w nim wspólnie z żoną J. D. (2) oraz pozwanymi. Pozwani zamieszkują w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. W żaden sposób nie partycypują w kosztach utrzymania domu, nie przekazują powodowi pieniędzy na pokrycie rachunków, opłat i podatków. Nie interesują się wydatkami jakie ponosi powód w związku z ich zamieszkiwaniem w przedmiotowej nieruchomości. Nadto pozwani źle odnoszą się do powoda, nie szanują go. Często dochodzi do kłótni między pozwanymi i powodem. Wspólne zamieszkiwanie z pozwanymi stało się dla powoda niezwykle trudne, a wręcz niemożliwe.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez pozwaną: legitymację do wytoczenia powództwa wywiódł z instytucji czynności zachowawczej z art.209 k.c. Wskazał, że umowa użyczenia o ile została zawarta to jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu bez jego zgody jest bezskuteczna. Fakt zameldowania pozwanej H. D. nie stanowi o jej tytule prawnym do zamieszkania w nieruchomości. Zaprzeczył, by zamykał pokoje na klucz, odmawiał udostępnienia opału czy wiaty. Opłaty za pobór energii w tartaku naliczane są oddzielnie, ponieważ ma zamontowany podlicznik. Zanegował, by był wybuchowy, zniszczył huśtawkę. Remonty podnoszone przez pozwaną były wykonywane bez jego wiedzy i zgody, stanowią zwykłe prace konserwatorskie, nie zaś nakłady na nieruchomość. (k.111, 131)

Pozwani D., H. i mał. O. D. wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 34,00zł. (k.18)

Wskazali, że małoletnia córka nosi imię O., a nie jak wskazał powód A.. Zarzucili, że powód nie wykazał wyłącznego prawa do nieruchomości, ponieważ budynek został wzniesiony na działce stanowiącej przedmiot wspólności majątkowej z J. D. (2) ze środków stanowiących majątek dorobkowy. Powód nieskutecznie powołuje się na czynność zachowawczą z art.209 k.c. wobec sprzeciwu drugiego ze współwłaścicieli, tj. J. D. (2), która nie zgadza się na eksmisję pozwaną. Pozwani zamieszkali w Ł. po ślubie 06.09.2009r. za zgodą rodziców, w tym powoda, który nawet zameldował synową w budynku. Z powyższego pozwani wywieśli, że pomiędzy stronami zawarta została dorozumiana umowa użyczenia, która nie została skutecznie wypowiedziana przez drugiego ze współwłaścicieli nieruchomości - J. D. (2), dlatego też powództwo jest bezzasadne. Zakwestionowali twierdzenia powoda, by nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości i by pomiędzy stronami dochodziło do kłótni uniemożliwiających wspólne zamieszkanie. Budynek składa się z suterenu, parteru oraz poddasza. W suterenu znajduje się kuchnia, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze, toaleta, pokój gościnny oraz pokój zajmowany przez matkę pozwanego J. D. (2). Na parterze budynku znajdują się 2 pokoje zajmowane przez braci pozwanego Ł. D. i T. D.. Na parterze jest również łazienka wspólna dla wszystkich domowników. Pozwani zajmują jeden pokój na poddaszu, gdzie znajdują się jeszcze trzy inne pokoje, w tym jeden zajmowany przez powoda J. D. (1) oraz dwa pokoje, które są zamknięte przez powoda na klucz i do których pozwani nie mają wstępu. Na poddaszu jest również łazienka, która służy jako pralnia. Po zawarciu związku małżeńskiego pozwaną przez ok. 2 lata nie było żadnych nieporozumień pomiędzy stronami. Powód ustalił, iż pozwani będą dokładać się do kosztów utrzymania domu w 1/3 części, powód w 1/3 części oraz matka pozwanego w 1/3 części. Pozwani przekazywali ww. część pieniędzy do rąk powoda. Z uwagi na to, że pozwani oraz matka pozwanego nie chcieli dokładać się do kosztów zużycia prądu z tartaku prowadzonego przez powoda w sąsiedztwie domu, powód zaprzestał partycypować w kosztach utrzymania domu, w tym w rachunkach za prąd, gaz, wywóz śmieci, podatku od nieruchomości. Rachunki te w całości pokrywane są przez matkę pozwanego oraz pozwaną. W lipcu 2014r. powód zwrócił się do pozwaną, aby kupili opał na nadchodzący sezon grzewczy, pomimo że powód zgromadził całą wiatę drewna. Powód uznał, że opał ten jest jego własnością i nie udostępni go na potrzeby ogrzania domu, a nadto zażądał, aby pozwani wybudowali własną wiatę na opał. W ocenie pozwaną to powód jest osobą wybuchową, inicjuje awantury bez żadnego powodu. Zniszczył huśtawkę znajdującą się na podwórku, zamknął garaż i wiatę przed dostępem pozwaną.

Pozwani podnieśli zarzut zatrzymania ze względu na nakłady poczynione na przedmiotowy budynek, wykonanie prac wykończeniowych domu, remonty oraz inne prace i naprawy na łączną kwotę 10.000,00zł. Wymienili wykonane prace: szpachlowanie oraz malowanie ścian pokoi zajmowanych przez braci pozwanego Ł. D. i T. D. oraz w dwóch innych pokojach, w tym w pokoju zajmowanym przez pozwanych, gdzie wymienili również drzwi balkonowe. W łazience na parterze pozwany dokonał wymiany sedesu. Pozwany wykonał malowanie budynku na zewnątrz oraz wszystkich okien. Nadto pozwany wykonuje bieżące remonty oraz naprawy w przedmiotowym domu. Pozwani dbają o utrzymanie porządku wokół domu, koszą trawę, zajmują się wywozem nieczystości płynnych.

Podnieśli zarzut sprzeczności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego z art. 5 k.c. jako rażąco naganne z punktu widzenia powszechnie akceptowalnych wartości, takich jak poszanowanie prawa do zamieszkania w przedmiotowym budynku za zgodą współwłaścicielki - matki pozwanego J. D. (2).

Wskazali na trudną sytuację materialną, brak prawa do innego lokalu. Na wypadek uwzględnienia powództwa wnieśli o ustalenie prawa do lokalu socjalnego.(18, 119)

Po weryfikacji w systemie PESEL Sąd dokonał prawidłowego oznaczenia małoletniej pozwanej imieniem O. w miejsce nieprawidłowo podanego imienia w pozwie A.. (k.185)

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód oraz J. D. (2) są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) położonej w miejscowości Ł., zabudowanej budynkiem mieszkalnym pod numerem (...), obj. KW nr (...). Budynek mieszkalny został wzniesiony w czasie trwania małżeństwa ze środków pochodzących z majątku wspólnego małżonków. Małżeństwo J. i J. D. (2) nie zostało rozwiązane przez rozwód ani separację, małżonkowie nie zawierali umów majątkowych małżeńskich znoszących ustrój wspólności majątkowej.

(okoliczność bezsporna: wydruk KW nr (...) – k. 27-31, odpis KW – k.117)

W budynku pod nr (...) w Ł. oprócz powoda i jego małżonki J. D. (2) zamieszkiwali synowie Ł. i T. D. przebywający obecnie poza granicami kraju oraz pozwany P. D.. W suterrenach jest kuchnia i salon, które są wspólne oraz pokój zajmowany przez J. D. (2). Na półpiętrze są dwa pokoje i łazienka, które zajmują synowie Ł. i T.. Na piętrze są trzy pokoje i łazienka: jeden zajmuje powód, jeden pozwani, a jeden syn przebywający za granicą, zajmuje go czasem córka powoda kiedy przyjeżdża z dziećmi.

Kiedy w 2009r. pozwany P. D. planował zawarcie związku małżeńskiego ustalił z matką, że po ślubie zamieszka z małżonką w domu rodzinnym. Powód się temu nie sprzeciwił. Załatwiał nawet formalności związane z zameldowaniem synowej w domu w Ł..

Po zamieszkaniu pozwanych małżonków w Ł. strony ustaliły, że powód, małżonka J. D. (2) oraz pozwani P. i H. D. będą ponosić w częściach po 1/3 koszty utrzymania domu. Pozwani przekazywali pieniądze powodowi, który regulował rachunki. Początkowo było tak, że powód płacił rachunki, a pozwani przekazywali mu gotówkę, prowadził rozliczenia w zeszycie. Potem od około 2010r. J. D. (2) płaciła rachunki. Stan taki trwał do wiosny 2014r. Wówczas przyszedł wysoki rachunek za prąd przewyższający 1.000,00zł. J. D. (2) przekazała go mężowi do zapłaty. Kiedy zwołano zebranie rodzinne z udziałem stron i J. D. (2), powód zażądał od pozwanych partycypowania w opłatach za ogrzewanie. Powiedział, że nie będzie płacił rachunków, zażądał od pozwanych opuszczenia domu. Opłacił ten wysoki rachunek za prąd. Od tego czasu nie opłaca rachunków związanych z zamieszkaniem w domu, ponoszą je po połowie pozwani oraz J. D. (2). Od 2014r. opłaty za prąd płaci powód. Powód opłacał ubezpieczenie budynku. J. D. (2) z synem regulowała rachunki za gaz, telefon, internet, podatek rolny, śmieci. Powód zajmował się paleniem w piecu.

(dowód: dowody opłat, pokwitowania za gaz, podatek od nieruchomości, podatek za śmieci (opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi), podatek rolny, wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną, ubezpieczenie rolne -

k.32-104, 134-142, 184, zeznania świadka J. D. (2) od 00:02:04 k.161, zeznania powoda od 00:14:23 k.185/2 i inf. 00:04:23 k.146/2, pozwanej H. D. od 00:31:54 k.186)

W sąsiedztwie domu powód prowadził tartak. Energia elektryczna do tartaku była prowadzona z domu. W maju 2010r. powód zamontował podlicznik wskazujący zużycie energii w tartaku i ta część opłat była pokrywana przez niego.

(dowód: stan licznika na dzień 04.05.2010r. - k.133)

Pomimo zamieszkania w jednym budynku powód nie żyje z żoną. Konfliktowe są także jego relacje z pozwanymi. Nie utrzymuje kontaktu z wnuczką – małoletnią pozwaną. Pozwani nie utrudniają powodowi korzystania z nieruchomości.

J. D. (2) stanowczo sprzeciwia się żądaniu eksmisji pozwanych z budynku w Ł..

(dowód: zeznania świadka J. D. (2) od 00:02:04 k.161, częściowo zeznania powoda od 00:14:23 k.185/2 i inf. od 00:04:23 k.146/2, zeznania pozwanej od 00:31:54 k.186)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, zeznań świadka oraz stron, ograniczonego do słuchania powoda oraz pozwanej H. D..

J. D. (2) (od 00:02:04 k.161), żona powoda i matka pozwanego P. D. złożyła zeznania przekonujące i w ocenie Sądu wiarygodne. Jako osobą stale zamieszkującą ze stronami, dysponowała bezpośrednią wiedzą na okoliczność relacji rodzinnych oraz partycypacji w kosztach utrzymania.

Powód J. D. (1) (od 00:14:23 k.185/2 i inf. od 00:04:23 k.146/2) była dla Sądu wiarygodny w części zeznań korespondującej z relacjami pozwanej oraz świadka. Nie przekonały natomiast Sądu jego twierdzenia dotyczące utrudniania mu korzystania z nieruchomości przez pozwanych, wyzwick. Nie budzi dla Sądu wątpliwości, że relacje pomiędzy stronami są napięte, lecz odpowiedzialność za to spoczywa na obojgu stronach, a postawa powoda sugeruje, że miał wpływ na obecny kształt relacji z pozwanym synem i jego rodziną.

Pozwana H. D. (od 00:31:54 k.186) zeznawała zdaniem Sądu szczerze i wiarygodnie. Zeznania jej potwierdza relacja świadka J. D. (2).

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawnioskowany na okoliczność oszacowania wartości nakładów poczynionych na nieruchomość. Zasadność powyższego wniosku aktualizowałaby się na wypadek ustalenia zasadności powództwa, zaś analiza zgromadzonego materiału dowodowego za tym nie przemawiała.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo na uwzględnienie nie zasługuje.

Powód domagał się eksmisji syna z żoną i wnuczką z nieruchomości budynkowej, której jest współwłaścicielem na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej przy sprzeciwie co do żądania ze strony drugiego współwłaściciela.

Na zasadzie 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.

Pozwani podnieśli, iż przysługuje im skuteczny względem powoda tytuł prawny w postaci dorozumianej, ustnej umowy użyczenia. Pozwany jest synem powoda oraz drugiego współwłaściciela nieruchomości J. D. (2). Zamieszkiwał w nieruchomości w Ł. od urodzenia. W związku z wstąpieniem w związek małżeński ustalili z rodzicami, że zamieszka z żoną po ślubie w domu rodzinnym. Powód przyznał, że na powyższe wyraził zgodę. Te okoliczności zaś w ocenie Sądu stanowią uzasadnioną podstawę do dokonania subsumpcji takich ustaleń stron jako dorozumianej umowy użyczenia, której konstrukcja opiera się na art.720 k.c.: przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu,

przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej (art.713 k.c.).

Pozwani korzystali z nieruchomości powoda bez sprzeciwu ze strony któregokolwiek ze współwłaścicieli do wiosny 2014r. Wówczas powód będący współwłaścicielem zakomunikował swoją wolę, by pozwani opuścili nieruchomość w Ł. i potwierdził ją składając pozew o eksmisję. Druga ze współwłaścicieli nieruchomości J. D. (2) sprzeciwiła się stanowczo temu żądaniu.

O ile na zasadzie art.209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może dokonywać tzw. czynności zachowawczych i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, o tyle traci samodzielną legitymację, jeżeli domaga się roszczenia tylko na swoją rzecz, a inny współwłaściciel się jego stanowisku sprzeciwi. Konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, lecz 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. Powództwo windykacyjne jest typowym przykładem czynności zachowawczej jednego współwłaściciela na korzyść wszystkich współuprawnionych. Jednakże, gdy czynność zachowawcza polega na wytoczeniu powództwa windykacyjnego, to powód - współwłaściciel nie może żądać wydania rzeczy wyłącznie sobie, wbrew woli innego współwłaściciela (wyrok SN z dnia 17.02.1997r. II CKN 2/97 LEX nr 1228321, wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 28.11.2013r., III Ca 740/13 LEX nr 1716531, wyrok SO w Kielcach z dnia 05.11.2013r. II Ca 1003/13 LEX nr 1717256).

Z taką sytuacją mamy do czynienia w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Skoro J. D. (2) jako współwłaścicielka nieruchomości sprzeciwiła się żądaniu powoda, który domagał się wydania nieruchomości tylko na swoją rzecz - nie dysponował legitymacją, co skutkuje oddaleniem powództwa.

Nadto zdaniem Sądu pozwani słusznie podnieśli zarzut sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego z art.5 k.c. Chodzi nie tyle o nieposzanowanie woli drugiego ze współwłaścicieli, ile o naruszenie zasad konsolidacji więzów rodzinnych, powinności wspierania osób bezpośrednio spokrewnionych (tak wyrok SN z dnia 16.02.2001r. IV CKN 267/00 LEX nr 1167378). Powód nie wykazał, by pozwani swoim zachowaniem uniemożliwiali, utrudniali, czynili nieznośnym wspólne zamieszkanie. Zeznań stron wynika, że od wielu lat, pomimo zamieszkiwania „pod jednym dachem” strony nie żyją jak rodzina, lecz mieszkają obok siebie. Relacje pomiędzy nimi są napięte, lecz nie na tyle, by nie byli w stanie wspólnie egzystować, skoro stan taki trwa od kilkunastu lat, a za kształt relacji pomiędzy nimi odpowiadają oni sami. Pozwani wbrew twierdzeniom powoda ponoszą koszty swojego utrzymania, a co więcej regulują opłaty za media, z których korzysta też powód.

Biorąc pod uwagę brak podstaw do uwzględnienia powództwa, przy zastosowaniu art.222§1 k.c. Sąd orzekł jak w pkt I.

Wobec oddalenia żądania powoda Sąd nie prowadził postępowania zmierzającego do wyliczenia nakładów czynionych przez pozwanych na nieruchomość. Nie zajmował się także przesłankami dotyczącymi prawa do lokalu socjalnego.

Powództwo zostało oddalone. Pozwani D. i H. D. byli reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z wyboru. Powód uiścił opłatę od pozwu 200,00zł (k.3). Rozstrzygnięcie o kosztach zostało oparte na zasadzie art.98 k.p.c. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych P. D. i H. D. kwoty po 257,00zł, na które złożyły się zwrot kosztów zastępstwa 240,00zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00zł. Pełnomocnik pozwanych domagał się zwrotu kosztów na rzecz każdego z pozwanych lub potrójnej stawki minimalnej. Pełnomocnictwa udzielili jedynie pełnoletni pozwani, dlatego na ich rzecz koszty powyżej wskazane zostały zasądzone.

SSR Joanna Zaryczny

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

Gorlice, dnia 20.07.2016r.

SSR Joanna Zaryczny