

Sygn. akt I C 866/17

WYROK W IMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewelina Puchalska

Protokolant: sekr. D. S.

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 roku w Wieluniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. (1)

przeciwko A. K. (1), T. C. (1), H. C.
i S. C.

z udziałem interwenientów ubocznych Gminy G., A. S. (1)
i J. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo,
2. przyznaje i nakazuje wypłacić ze środków budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieluniu na rzecz radcy prawnego B. K. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100) brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu,
3. nie obciąża powódki K. B. (1) kosztami procesu.

Sygn. akt I C 866/17

UZASADNIENIE

Powódka K. B. (1) wystąpiła z powództwem o nakazanie pozwanym A. K. (1) i T. C. (1) wraz z małoletnimi dziećmi opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr (...) położonym w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), a także zasądzenia kosztów procesu na jej rzecz.

Pozwani A. K. (1) i T. C. (1) nie uznali powództwa, wnieśli o jego oddalenie.

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu Gmina G. wstąpiła do sprawy na prawach interwenienta ubocznego, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Interwenientki uboczne J. S. i A. S. (1), które wstąpiły do sprawy po stronie pozwanych wniosły o oddalenie powództwa

i zasądzenie kosztów procesu.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych małoletnich S. C.

i H. C. reprezentowanych przez przedstawicieli ustawowych A. K. (1) i T. C. (1).

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Powódce K. B. (1) przysługuje udział wynoszący 5/24 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...). Pozostałymi współwłaścicielami tej nieruchomości są J. S. w udziale 12/24 części, A. S. (1) w udziale 1/24 części, a także spadkobiercy nieżyjącego już B. G., któremu przysługiwał udziale wynoszący 6/24 części. (bezsporne)

Od 2010 r. pozwani A. K. (1) i T. C. (1) wraz z małoletnimi dziećmi S. i H. zajmują tę nieruchomość na podstawie umowy użyczenia zawartej z J. S. oraz zgody jej córki A. S. (1), które mieszkają w B.. Pozwani nie uiszczają współwłaścicielom żadnych opłat

z tytułu korzystania z nieruchomości, a z J. S. ustalili, że będą korzystać

z nieruchomości nieodpłatnie w zamian za opiekę nad nieruchomością i grobami jej krewnych. Ponoszą natomiast koszty utrzymania domu i posesji, wykonują remonty. Starszy syn pozwanych uczęszcza do szkoły w W., młodszy pozostaje na wychowaniu pozwanej. Utrzymaniem rodziny zajmuje się pozwany T. C. (1). Miesięczny dochód tej rodziny to ok. 1 500 zł. Pozwani nie są właścicielami żadnej nieruchomości, ani lokalu. (dowód: umowa użyczenia k. 39-40, aneksy k. 37, 38, zeznania pozwanej A. K. na rozprawie w dniu 19.12.2017 r. min. 00:52:59-01:05:26 płyta k. 122 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 31.08.2017 r. min. 00:06:06-00:09, 00:31:24-00:39:21 płyta k. 35, zeznania pozwanego T. C. na rozprawie w dniu 19.12.2017 r. min. 01:05:58-01:14:46 płyta k. 122 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 31.08.2017 r. min. 00:11:43-00:13:12 płyta k. 35, zeznania w charakterze świadka A. S.-S. na rozprawie w dniu 19.12.2017 r. min. 00:13:01-00:25:55 płyta k. 122)

Powódka K. B. (1) ma 61 lat. Jest rencistką, mieszka wraz z mężem

w Ż., oddalonym o 150 km od W.. Posiada tam mieszkanie spółdzielcze, usytuowane na trzecim piętrze. W 2012 r. powódka uległa wypadkowi, ma trudności w poruszaniu się, orzeczono wobec niej I stopień niepełnosprawności. Powódka będąc dzieckiem wychowywała się przez kilka lat w spornej nieruchomości, która wówczas należała do jej babci. Powódka kilka razy do roku odwiedza groby zmarłych krewnych w W.. Powódka deklaruje, że chciałaby przeprowadzić się i zamieszkać w spornej nieruchomości. (dowód: zeznania powódki K. B. na rozprawie w dniu 19.12.2017 r. min. 00:31:19-00:52:59 płyta k. 122 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 31.08.2017 r. min. 00:15:39-00:31:02 płyta k. 35, zeznania świadka A. B. na rozprawie w dniu 12.10.2017 r. min. 00:05:27-00:17:53 płyta k. 81)

W 2015 r. w wyniku przeprowadzonej sprawy spadkowej po H. G. stwierdzone zostały prawa powódki do przedmiotowej nieruchomości. Po zakończeniu sprawy spadkowej powódka, będąc w 2016 r. w W., dowiedziała się, że nieruchomość, której jest współwłaścicielką zajmują obcy ludzie. Udała się wówczas do pozwanych i oświadczyła, że nie wyraża zgody na ich zamieszkiwanie

w przedmiotowej nieruchomości i żąda opuszczenia jej przez pozwanych i wydania tej nieruchomości. Powódka wezwała policję, która interweniowała na miejscu. (dowód: postanowienie k. 31 w aktach Kw SR1W/00091475/1, zeznania powódki K. B. na rozprawie w dniu 19.12.2017 r. min. 00:31:19-00:52:59 płyta k. 122 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 31.08.2017 r. min. 00:15:39-00:31:02 płyta k. 35, zeznania świadka A. B. na rozprawie w dniu 12.10.2017 r. min. 00:05:27-00:17:53 płyta k. 81)

W styczniu oraz w maju 2017 r. powódka skierowała do pozwanych pisemne wezwania do opuszczenia nieruchomości. Pozwani nie zastosowali się do żądania powódki. (dowód: wezwania k. 10, 12, dowody doręczenia k. 13)

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie zeznań stron, świadków oraz powołanych dokumentów. Prawdziwość dokumentów nie była przez strony kwestionowana, zatem Sąd ocenił je jako wiarygodne.

W zakresie dokonanych ustaleń zeznania stron oraz świadków nie były sporne, w szczególności pozwani nie kwestionowali tytułu prawnego powódki do zajmowanej przez nich nieruchomości. Powódka natomiast nie kwestionowała faktu korzystania przez pozwanych z nieruchomości i zgody udzielonej im na to korzystanie przez J. S. i A. S. (1).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Przepis art. 222 § 1 k.c. przewiduje roszczenie windykacyjne przysługujące właścicielowi rzeczy. Zgodnie z treścią tego przepisu 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.

Wskazane w tym przepisie, skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą może wynikać z różnego rodzaju stosunków prawnorzeczowych, w ramach których pozwanemu przyznaje się prawo do władania cudzą rzeczą. Należą do ich użytkowanie, niektóre służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, czy zastaw. Obok stosunków prawnorzeczowych w grę, jako zarzuty hamujące mogą służyć przeciwko właścicielowi także uprawnienia pozwanego do władania rzeczą wynikające ze stosunków obligacyjnych, takich jak np. najem, dzierżawa czy użyczenie.

W sprawie niespornym pozostaje, iż powódka jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, w której mieszkają pozwani. Niesporne pozostaje też, iż powódkę z pozwanymi nie łączy żadna umowa korzystania z nieruchomości. Umowę użyczenia tej nieruchomości zawarli pozwani z inną współwłaścicielką J. S. i mają też zgodę kolejnej współwłaścicielki A. S. (1) na zamieszkanie w niej.

W ocenie Sądu umowę użyczenia przedmiotowej nieruchomości zaliczyć należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, zatem do jej zawarcia, a także obecnie do kontynuowania, wymagana byłaby zgoda wszystkich współwłaścicieli, przy czym skutki braku tej zgody ze strony niektórych ze współwłaścicieli nie są jednolicie ujmowane w orzecznictwie i doktrynie. Według części autorów czynność taka jest nieważna, według innych pozostaje bezskuteczna wobec tych współwłaścicieli, którzy nie wyrażali na nią zgody (Komentarz do art. 199 k.c. pod red. E. Gniewka, Legalis).

Wskazać należy też, że w zakresie współwłasności każdemu ze współwłaścicieli służy prawo do wykonywania wszelkich czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.). Jest to uprawnienie, które może być realizowane przez współwłaściciela bez konieczności posiadania jakiegokolwiek zgody pozostałych współwłaścicieli. Jest to też równoznaczne z posiadaniem pełnej legitymacji procesowej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13.03.2008 r., III CZP 3/08, Legalis nr 95702).

Zwrócić przy tym należy uwagę na okoliczność, że czynności zachowawcze charakteryzują się dwiema podstawowymi cechami: celem ich jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem oraz że ochrona ta musi odnosić się do wspólnego prawa, a więc chronić interesy wszystkich współwłaścicieli. Jedną z najbardziej typowych czynności zachowawczych, która może być realizowana na podstawie wyżej wymienionego przepisu, jest powództwo windykacyjne współwłaściciela rzeczy przeciwko osobie nieuprawnionej (por. Komentarz do art. 209 k.c. pod red. E. Gniewka, Legalis).

Kwestia sporna, z którą mamy do czynienia w niniejszej sprawie, dotyczy sprzeciwu części współwłaścicieli wobec powództwa wytoczonego przez K. B. (1).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia ta wydaje się być jednolicie ujmowana, w doktrynie natomiast pojawiają się rozbieżne stanowiska.

Wydaje się, że dominujący w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest pogląd zapoczątkowany uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15.9.1960 ((...), OSNCP 1961 z. 2 poz. 31) - że sprzeciw innych współwłaścicieli pozbawia wykazującego inicjatywę procesową współwłaściciela legitymacji procesowej do występowania w procesie w zastępstwie pozostałych, sprzeciwiających się współwłaścicieli. Szanuje się więc zachowanie wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli i przewiduje wzajemną reprezentację jednych współwłaścicieli przez drugich. Współwłaściciel nie może jednak realizować roszczenia windykacyjnego, przysługującego innemu współwłaścicielowi, wbrew woli tego ostatniego i dlatego nie jest wyłączony sprzeciw.

Podobne stanowisko zawarte zostało w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 05.6.1985 r., III CZP 35/85, OSN 1986, Nr 4, poz. 47; wyroku SN z dnia 17.02.1997 r., II CKN 2/97, Legalis nr 335987; wyroku SN z dnia 30.10.2013 r., II CSK 673/12, Legalis nr 848115).

Reprezentowany natomiast w doktrynie przez E. G. i B. B. pogląd przeciwny, a mianowicie, że sprzeciw któregokolwiek ze współwłaścicieli nie powoduje utraty legitymacji po stronie współwłaściciela występującego z roszczeniem windykacyjnym, uzasadnia się stanowiskiem, zgodnie z którym czynności zachowawcze stanowią zwykły zarząd nieruchomością wspólną, zatem niedopuszczalne jest żeby każdy sprzeciw, nawet mniejszości, sankcjonował bezpodstawne władanie rzeczą wspólną przez osobę nieuprawnioną (art. 201 k.c.). Brak też podstaw do tego, aby zachowanie prawa wiązać z reprezentacją interesów pozostałych współwłaścicieli. Czynność zachowawcza zmierza do zaspokojenia interesu wszystkich współwłaścicieli, jednak nie chodzi o subiektywnie rozumiane interesy poszczególnych współwłaścicieli, a o obiektywny interes w zachowaniu wspólnego prawa. Wobec tego sprzeciw żadnego ze współwłaścicieli nie może być skuteczny, jako niedopuszczalny, jeżeli dochodzone roszczenie ze swej natury służy ochronie wspólnego prawa (E. G. w Komentarzu do art. 209 k.c., i cytowany tam B. B., Roszczenie windykacyjne współwłaściciela ułamkowego przeciw osobie nieuprawnionej, PS 1995, nr 1, s. 58).

P. K. w komentarzu do art. 209 k.c. pod red. K. O. (L.) wskazuje, że nie jest jasne w jakiej formie i trybie sprzeciw taki powinien być wyrażony. Trudno też wskazać, czy wystarcza sprzeciw jednego współwłaściciela, większości, czy może wszystkich pozostałych. Według tego autora treść art. 209 k.c. wydaje się przeczyć stanowisku, że współwłaściciele mogą blokować dokonywanie czynności zachowawczych innych współwłaścicieli. Inną sprawą pozostaje ustalenie, czy określona czynność jest rzeczywiście czynnością zachowawczą, a także ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody wyrządzone pozostałym współwłaścicielom w związku z nieprawidłowym działaniem w granicach upoważnienia z art. 209 k.c.

Z równoważącym sprzeczne poglądy orzeczeniem zdaje się wychodzić naprzeciw wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 marca 2007 r.

(I ACa 1161/06, Legalis 114970), w którym stwierdzono, że nie można się wprawdzie zgodzić z tym, że czynności zachowawcze nie są rodzajem czynności zarządu rzeczą wspólną, ale nie oznacza to, że w zakresie czynności zachowawczych wystarczy sprzeciw każdego ze współwłaścicieli, nawet mniejszościowego. Po pierwsze bowiem, przepis art. 209 k.c. wyraża zasadę samodzielności działania, po drugie, skoro czynności zachowawcze zalicza się do czynności zwykłego zarządu, to przynajmniej należy respektować zasadę większości, o której mowa w art. 201 k.c.

Wydaje się zatem, że w każdej sprawie indywidualnie rozstrzygać należy kwestie rodzaju podejmowanych przez współwłaściciela czynności zachowawczych i charakteru sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazać pokreślenia wymaga okoliczność, iż w momencie zawarcia przez pozwanych umowy użyczenia powódka nie miała jeszcze stwierdzonych praw do nieruchomości. O braku wiedzy zawierającej z pozwanymi umowę J. S. co do istnienia tych praw powódki przekonywała A. S. (1). Sytuacja uległa diametralnie zmianie kiedy w 2015 r. wskutek wszczętego na podstawie wniosku i testamentu sporządzonego przez poprzednią właścicielkę H. G. na rzecz J. S., postępowania spadkowego, prawa do nieruchomości nabyła powódka.

Korzystając ze swoich praw właścicielskich powódka sprzeciwiła się korzystaniu z nieruchomości przez pozwanych i zażądała od nich jej wydania, czemu sprzeciwiają się J. S.

i A. S. (1). Żądając eksmisji pozwanych powódka posiada udział wynoszący 5/24 części w przedmiotowej nieruchomości, sprzeciwiające się jej żądaniu interwenientki uboczne mają łącznie 13/24 części, zatem większość. Obiektywnie zatem, analizując orzecznictwo Sądu Najwyższego i podzielając pogląd Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażony w cytowanym wyżej orzeczeniu, stwierdzić należy, że sprzeciw interwenientek powoduje bezskuteczność żądania powódki.

Ponadto stanowisko to wspierać należy dodatkowymi argumentami,

a mianowicie brakiem jakiegokolwiek niebezpieczeństwa dla współwłasności powódki ze strony pozwanych, którzy w żaden sposób nie zagrażają nieruchomości, przeciwnie o nią dbają i mają zgodę większości współwłaścicieli na jej zajmowanie. Ponadto sytuacja osobista, rodzinna i majątkowa pozwanych świadczy o tym, iż w świetle zasad współżycia społecznego, dochodzenie przez powódkę roszczenia objętego pozwem stanowi nadużycie jej prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Rozumiane jako zasady współżycia społecznego pewne oceny moralne określonych zachowań, czynią powództwo w niniejszej sprawie za niesprawiedliwe wobec trudnej sytuacji pozwanych. Argumenty powódki z powodu jakich, jak twierdzi chce zamieszkać

w nieruchomości, przy jawnym sprzeciwie interwenientek ubocznych mających większość udziałów, nie są przekonujące. Przede wszystkim jednak powódka ma gdzie mieszkać, w przeciwieństwie do pozwanych, których nie stać nawet na wynajęcie innego lokalu. W ocenie Sądu nie ma przeszkód do tego, by powódka skorzystała z innych środków prawnych i ostatecznie uregulowała stan prawny nieruchomości, tak by uzyskać do niej wyłączne prawa i wówczas domagać się od pozwanych poszanowania jej woli wynikającej z wyłącznego prawa własności. Obecna natomiast sytuacja sprawia, iż żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż zgodnie z zasadami słuszności sytuacja materialna powódki oraz charakter sprawy przemawia za odstąpieniem od obciążenia powódki kosztami procesu.

O kosztach należnych pełnomocnikowi z urzędu, który reprezentował pozwanych orzeczono na podstawie § 13 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 03.10.2016 r. (Dz.U. poz. 1715).