

**Sygn. akt I C 1276/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota**

**Protokolant: p.o. prot. sąd. Joanna Wiejkuć**

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2018 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B. (1)**

przeciwko pozwanemu **A. B. (2)**

o wydanie

I. nakazuje pozwanemu A. B. aby opuścił, opróżnił i wydał powodce A. B. (1) pomieszczenia zajmowane w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...);

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem kosztów procesu.

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka A. B. (1) wniosła o nakazanie pozwanemu A. B. (2) opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) zabudowanej domem mieszkalnym, dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) i zasądzenie od pozwanego kosztów procesu. Powódka wskazała w uzasadnieniu pozwu, że nabyła przedmiotową nieruchomość w wyniku spadkobrania po mężu. Pozwana podała, że pozwany podobno zamieszkuje w nieruchomości, nie partycypuje w kosztach jej utrzymania i nie płaci za media, które zostały odłączone. Ponadto podała, że pozwany dewastuje nieruchomość wymontowując grzejniki, wannę, umywalkę, belki stropowe, którymi palił w piecu.

Pozwany na rozprawie w dniu 5 października 2018 r. wniósł o oddalenie powództwa [podnosząc, że dwa lata temu toczyła się sprawa, a ponadto ma on w tej nieruchomości dożywocie. Wskazał, że opuści nieruchomość, jeżeli otrzyma od powódki inny lokal.

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

Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 9 kwietnia 2009 r. dotyczącej zniesienia współwłasności i umowy darowizny Z. B. (1) stał się właścicielem zabudowanej działki nr (...) położonej w L. przy ul. (...).

**Dowód:** akt notarialny z dnia 9.04.2009 r. (vide - okładka tył)

Obecnie powódka A. B. (1) jest właścicielką nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...) opisanej w księdze wieczystej (...), którą w wyniku dziedziczenia po swoim mężu Z. B. (2) zmarłym w dniu 20 października 2011 r.

***Dowód:***

postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 12.01.2012 r. – k.3

wydruk księgi wieczystej (...) – k.4 - 5

Pozwany zamieszkiwał w tej nieruchomości od urodzenia. Zajmuje kuchnię, łazienkę i pokój, korzysta z korytarza. Po śmierci męża powódki, a brata pozwanego, powódka rozmawiała z pozwanym, że zmieniły się zasady korzystania przez niego z budynku, że musi ponosić koszty liczników, podatków i utrzymywać budynek. Obecnie do budynku nie jest dostarczana ani energia elektryczna, ani woda.

***Dowód:***

zeznania powódki – k.20 verte

zeznania pozwanego - k.20 verte

Powódka w czasie rozmów z pozwanym wskazywała mu, że nie można dewastować budynku, proponowała mu także wynajęcie lokalu, lecz pozwany poinformował ją że za nic nie będzie płacił. Pozwany w nieruchomości pojawia się co jakiś czas, a powódka widuje go w okolicach (...) rynku, ponieważ zazwyczaj pozwany przebywa u kolegi.

***Dowód:*** zeznania powódki – k.20 verte

Powódka skierowała do pozwanego wezwanie do wydania nieruchomości pismem z dnia 11 czerwca 2016 r. wyznaczając termin do dnia 15 sierpnia 2016 r.

***Dowód:*** wezwanie do wydania nieruchomości z 11.06.2016 r. z potwierdzeniem odbioru - k.17 i 17a

Kolejne wezwania do wydania nieruchomości były kierowane w pismach z dnia 6 września 2017 r. i 11 lipca 2018 r. Pozwany otrzymał je 8 września 2017 r. i 16 lipca 2018 r.

***Dowód:*** wezwanie do wydania nieruchomości z 06.09.2017 r. i z 11.07.2018 r. z potwierdzeniami odbioru - k.17b, 18, 18b, 19

Sąd Rejonowy w Kłodzku wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2016 r. oddalił powództwo ze względu na nieudowodnienie przez powódkę, by pozwanemu nie przysługiwało uprawnienie do nieruchomości.

***Fakt znany sądowi z urzędu***

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się zasadne.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika w sposób jednoznaczny, że powódka jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś pozwany obecnie nie posiada żadnych uprawnień do zamieszkiwania w niej. Niewątpliwie za życia męża powódki Z. B. (1) pozwany zamieszkiwał tam na zasadzie użyczenia, po śmierci brata również. Przepis art.710 k.c. stanowi, że przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Z kolei z przepisu art.713 k.c. wynika, iż biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Pozwany w zeznaniach przyznał, że rozmawiał z powódkę w przedmiocie opłat związanych z korzystaniem z budynku, lecz nie wykazał zgodnie z art. 6 k.c., że opłaty te ponosi. W istocie wskazał, że z jego winy doszło do odcięcia nieruchomości od energii elektrycznej i wody. Z wezwań do wydania nieruchomości wynika wprost, że pozwany wbrew treści art.713 k.c. nie ponosił żadnych, nawet zwykłych kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto powódka chce sprzedać nieruchomość w związku z zobowiązaniami wynikającymi z zaciągniętych kredytów, to tym samym zaszły okoliczności przewidziane w art.716 k.c. w myśl którego 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 używającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, używający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Niezależnie od tego, z zeznań powódki wynika, że pozwany doprowadził do dewastacji nieruchomości i nie przejawia zainteresowania nieruchomością w kontekście obowiązków spoczywających na nim jako biorącym rzecz w użyczenie.

Dowód w postaci aktu notarialnego z dnia 9 kwietnia 2009 r. i wydruk treści księgi wieczystej (...) jednoznacznie wskazują, że na rzecz pozwanego nie ustanowiono ani służebności mieszkania, ani nie zawarto umowy dożywocia. Na mocy aktu notarialnego dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości z Gminą L., a ponadto współwłaściciele nieruchomości, opisanej obecnie w księdze wieczystej (...) darowali jednemu z nich - Z. B. (1) swoje udziały w nieruchomości. Zeznania pozwanego co do jego praw do nieruchomości nie znalazły więc potwierdzenia. Nadto wskazać należy, że z zeznań zarówno powódki, jak i pozwanego wynika, że powódka oczekiwała od pozwanego partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości. Potwierdzenie znalazły zeznania powódki, że pozwany miał ponosić koszty dostawy energii elektrycznej i wody, czego nie czynił i te media zostały odcięte. Gołosłowne pozostały twierdzenia pozwanego, że jego brat obiecywał mu mieszkanie. Pozwany nie przedłożył na tę okoliczność żadnego dokumentu, z którego wynikałoby jakiekolwiek zobowiązanie Z. B. (1), które przeszłoby w wyniku spadkobrania na powódkę.

Bez znaczenia dla sprawy pozostaje kwestia orzeczenia w sprawie zakończonej przed tut. Sądem o sygn. (...), ponieważ powództwo zostało oddalone w innych okolicznościach sprawy. Sprawa tamta nie stanowi tzw. res iudicata.

Obecnie powódka wykazała, że pozwany nie ponosi zwykłych kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto, iż powódka chce sprzedać nieruchomość, by spłacić zaciągnięte kredyty. Wynika to także ze wzmianki o toczącej się egzekucji. Postawa pozwanego dowodzi, że nie czuje się zupełnie zobowiązany do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wywodząc swe prawa z dokonanej na rzecz Z. B. (1) darowizny. Również okoliczności związane z próbą wymeldowaniem pozwanego przez powódkę nie wpływają na rozstrzygnięcie sprawy.

Mając na względzie przepis art.716 k.c., skoro powódka wystąpiła o wydanie nieruchomości i to trzykrotnie, ponieważ pozwany nie ponosił kosztów utrzymania, a nadto chce spłacić zobowiązania, to sąd nakazał pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał powódce pomieszczenia zajmowane w budynku mieszkalnym znajdującym na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). Sąd oddalił dalej idące powództwo, ponieważ z przeprowadzonych dowodów nie wynika, by pozwany zajmował w pozostałej części przedmiotową nieruchomość w zakresie działki.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art.100 zd.2 k.p.c. zasądzając je w całości od pozwanego, ponieważ uległ tylko w nieznacnej części powódce. Koszty te stanowią równowartość opłaty sądowej od pozwu.