

**Sygn. akt I C 1028/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 roku

**Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny**

w składzie: Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękaraska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 września 2017 roku w Ś.

sprawy z powództwa B. W. (1)

przeciwko M. Z. (1), S. Z. (1), J. Z., D. Z., S. Z. (2), małoletnim I. Z., A. Z. (1), M. Z. (2) reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego ojca D. Z. oraz małoletniemu M. W. (1), reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego matkę S. Z. (2)

o opuszczenie, opróżnienie i wydanie nieruchomości mieszkalnej oraz zapłatę za bezumowne korzystanie

I. nakazuje pozwany M. Z. (1), S. Z. (1), J. Z., D. Z., S. Z. (2), I. Z., A. Z. (1), M. Z. (2) oraz M. W. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali w posiadanie powoda B. W. (1) nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, położoną przy ul. (...) w W., gmina M., stanowiącą działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...);

II. orzeka, że pozwany wskazanym w pkt I przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz nakazuje wstrzymanie wykonania wyżej wymienionego wyroku w pkt I do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych M. Z. (1), S. Z. (1), J. Z., D. Z., S. Z. (2), I. Z., A. Z. (1), M. Z. (2) na rzecz powoda B. W. (1) kwotę 1.741,67 zł (tysiąc siedemset czterdzieści jeden złotych 67/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 06.02.2014 r. do dnia zapłaty, w ten sposób że zapłata powyższej kwoty przez któregokolwiek z tych pozwanych zwalnia z zapłaty pozostałych;

IV. umarza postępowanie w zakresie dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia powoda o zapłatę przekraczającego kwotę 30.800 zł;

V. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

VI. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania, zaliczając powstałe w toku postępowania koszty na rachunek Skarbu Państwa.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)

28.09.2017 r.

**Sygn. akt I C 1028/13**

## UZASADNIENIE

B. W. (1) wniósł w dniu 27 września 2013 r. pozew o nakazanie pozwanym M. Z. (1), S. Z. (1), D. Z., J. Z. oraz małoletnim I. Z., A. Z. (1), S. Z. (2) i M. Z. (2) opuszczenia, opróżnienia i wydania mu nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w W., gm. M., o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także nieruchomości położonej w M., gm. M., o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie na jego rzecz łącznej kwoty 69.700 zł płatnej w miesięcznych należnościach wynoszących odpowiednio 1.200 zł za okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do 31 marca 2013 r. oraz 1.700 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2013 r. do 1 września 2013 r., wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności każdej miesięcznej należności, z tytułu bezumownego korzystania z wyżej opisanych nieruchomości oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że od stycznia 2009 roku pozwani (początkowo M. Z. (1), a z czasem reszta rodziny) zamieszkują oraz zajmują przedmiotowe nieruchomości, których współwłaścicielem jest powód. Przebywanie pozwanych na terenie nieruchomości nie znajduje podstawy w żadnym stosunku obligacyjnym, w związku z czym stan taki należy zakwalifikować jako bezumowne korzystanie. W dniu 22 maja 2013 r. powód wystosował do pozwanych przedsądowe wezwanie do opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie. Pomimo wyznaczonego terminu pozwani nie zastosowali się do wskazanych w wezwaniu żądań ani nie ustosunkowali się w żaden sposób do podnoszonych w wezwaniu okoliczności. Poza żądaniem wydania nieruchomości powód domagał się od pozwanych zapłaty solidarnie kwot po 1.200 zł miesięcznie, począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 marca 2013 r. oraz 1.700 zł miesięcznie od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia 1 września 2013 r., łącznie 69.700 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności każdej miesięcznej należności, z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Powód wskazał, że różnice w szacunkowych kwotach wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynikają z faktu, iż od daty 1 kwietnia 2013 r. pozwani mieli do swojej dyspozycji większą część nieruchomości. Było to konsekwencją wymuszenia na powodzie poprzez dokuczanie oraz utarczki słowne przeniesienia się do jednego małego pomieszczenia w nieruchomości, w którym zgromadził swój cały dobytek.

W odpowiedzi na pozew pozwani, działający przez pełnomocnika, którym był D. W. (który był również przedstawicielem ustawowym małoletnich pozwanych I. Z., A. Z. (1), S. Z. (2) i M. Z. (2)), wnieśli o oddalenie powództwa w całości i wskazali, że od maja 2007 r. do września 2009 r. B. W. (1) zamieszkiwał u M. i S. Z. (1) w ich mieszkaniu przy ul. (...) we W., ponieważ nie miał gdzie zamieszkać po tym, jak jego dzieci przestały się nim interesować. Dopiero w październiku 2009 roku po wykonanym remoncie, na który powód pożyczył pieniądze od pozwanych, powód wraz z pozwanymi wprowadzili się do nieruchomości w W. przy ul. (...). W dniu 20 grudnia 2009 r. powód podpisał oświadczenie wierzycielskie, w którym zostały zawarte warunki oraz kwoty, które pożyczył od pozwanych i w którym zobowiązał się do oddania pożyczonych pieniędzy w terminie 3 lat od podpisania oświadczenia lub przepisania swoich nieruchomości na pozwanych. Do tego czasu pozwani mogli mieszkać u niego i zarządzać jego majątkiem jako jedyni dysponenti. Powód w dniu 1 marca 2010 r. podpisał również umowę dzierżawy działki nr (...), w tym domu, zabudowań gospodarczych, podwórka i ogródków uprawnych, za co wziął z góry za 7 lat pieniądze w kwocie 6.000 zł. Ponadto w dniu 20 czerwca 2008 r. powód sporządził testament na rzecz M. Z. (1), wydziedziczając wszystkie swoje dzieci. Powód zmienił swoje postępowanie w stosunku do pozwanych z chwilą nastania terminu zwrotu zaciągniętych pożyczek. Na koniec pozwani podkreślili, że od dnia wprowadzenia do przedmiotowych nieruchomości opłacali wszystkie rachunki, zaś powód nie musiał się dokładać do opłat ani opału.

Pismem procesowym z dnia 28 maja 2014 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wskazał, że umowa dzierżawy z 1 marca 2010 r. nie zawiera żadnego odniesienia do nieruchomości w M. o nr działki (...). Pozwani nie przedstawili żadnego tytułu, na mocy którego władanie powyższą nieruchomością byłoby przez nich uprawnione, jak również nie zaprzeczyli faktowi bezumownego korzystania przez nich ze wskazanej nieruchomości. Odnośnie nieruchomości w W. o nr działki (...) powód wniósł o zobowiązanie pozwanych do przedłożenia oryginałów dokumentów w postaci umowy dzierżawy, oświadczenia wierzycielskiego oraz upoważnienia na spłatę zaległości wobec L. Banku, a także o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu grafologii i badania dokumentów pod

kątem ustalenia wiarygodności zawartych w nich treści. Z ostrożności procesowej powód podniósł zarzut bezwzględnej nieważności umowy dzierżawy z 1 marca 2010 r. z uwagi na jej sprzeczność z ustawą (art. 199 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c.), bowiem zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na okres 10 lat przez jej współwłaściciela bez uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli stanowi rozporządzenie rzeczą wspólną, która przekracza zakres zwykłego zarządu, a nadto z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego, ponieważ podpisanie przez powoda umowy dzierżawy stanowiło przejaw wykorzystania niedołęstwa, spowodowanego podeszłym wiekiem i licznymi chorobami oraz jego niedoświadczaniem przy zawieraniu tego rodzaju umów. W dalszej części powód podniósł, że wezwanie do opuszczenia i wydania nieruchomości kwalifikować należy jako wypowiedzenie umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia na podstawie art. 698 k.c., albowiem M. Z. (1) bez zgody powoda oddała nieruchomość do bezpłatnego używania S. Z. (1) oraz J. Z., D. Z. i ich zstępnym. Jednocześnie B. W. (1) zaprzeczył, że podpisał umowę dzierżawy, oświadczenie wierzycielskie oraz upoważnienie na spłatę zaległości wobec L. Banku. Testament z 20 czerwca 2008 r. był natomiast rezultatem zagubienia i silnych emocji powoda wynikających z tragedii rodzinnej – śmierci L. W., nie zaś z braku zainteresowania dzieci jego osobą, jak przedstawiają to pozwani. W 2012 r. powód sporządził nowy testament, w którym do spadku po nim powołał swojego syna J. W., odwołując tym samym poprzednie rozporządzenie majątkiem na wypadek śmierci. Ponadto kolejnym testamentem z 12 maja 2014 r. odwołał ten z dnia 20 czerwca 2008 r.

Pismami procesowymi z 23 lutego 2017 r. i 6 kwietnia 2017 r. powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że ograniczył je do nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w W., gm. M., o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także wniósł o zasądzenie od pozwanych odpowiedzialnych in solidum na jego rzecz łącznej kwoty 30.800 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z wyżej opisanej nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot w wysokości 550 zł miesięcznie, począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 1 sierpnia 2013 r., zrzekając się roszczenia ponad kwotę główną 30.800 zł.

W toku procesu małoletnia S. Z. (2) osiągnęła pełnoletniość i na rozprawie w dniu 06 kwietnia 2017 r. oświadczyła, że zatwierdza wszystkie czynności dokonane w trakcie trwania procesu przez jej ojca D. Z. jako jej dotychczasowego przedstawiciela ustawowego oraz udzieliła mu do protokołu pełnomocnictwa procesowego w rozumieniu art. 91 Kpc do jej reprezentowania w niniejszej sprawie oraz oświadczyła, że zatwierdza wszystkie czynności dotychczas dokonane przez tego pełnomocnika w jej imieniu.

Na rozprawie przeprowadzonej w dniu 14 września 2017 r. pozwani poinformowali, że w dniu (...) urodził się pozwanej S. Z. (2) syn – M. W. (1), którego przedstawicielką ustawową jest pozwana S. Z. (2), i który zamieszkuje wraz z nią i pozostałymi pozwanymi w W. przy ul. (...). W związku z tym małoletni, reprezentowany przez przedstawiciela ustawowego pozwaną S. Z. (2), został wezwany postanowieniem, zapadłym na podstawie art. 15 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do udziału w sprawie w charakterze pozwanego. Małoletni pozwany działający poprzez swojego przedstawiciela ustawowego, którego pełnomocnikiem był pozwany D. W., przyłączył się do stanowiska pozwanych w sprawie.

W toku sprawy o toczącym się postępowaniu zawiadomiona została Gmina M. w trybie art. 15 ust. 2 ww. ustawy, która jednak nie wstąpiła do sprawy i nie zajęła w sprawie żadnego stanowiska.

**Bezsporne** było między stronami, że pozwani zamieszkują w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W., położonym na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

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

Powód B. W. (1) oraz (na zasadzie spadkobrania po zmarłej L. W.) U. T., J. W., Z. W., M. W. (2), T. W., M. D. i B. O. są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w W., gm. M., o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

**Dowody:**

treść księgi wieczystej nr (...) – k. 18-21

kopia postanowienia spadkowego z 3.06.2009 r. – k. 128

W dniu 18 lipca 2007 r. zmarła żona B. L. W.. Śmierć żony była dla powoda ciężkim przeżyciem, z którym nie mógł sobie samodzielnie poradzić. Powód potrzebował wsparcia psychicznego oraz pomocy w codziennych sprawach, dlatego chciał zamieszkać z jednym ze swoich dzieci, jednak żadne z nich nie zdecydowało się przyjąć go do swojego domu. Na początku 2008 roku kuzynka powoda – M. Z. (1) wraz z mężem S. Z. (1) pozwolili powodowi zamieszkać w ich mieszkaniu we W., gdzie mieszkali do kwietnia 2009 r. Powód był wdzięczny rodzinie Z. za okazane wsparcie. Aby wyrazić swoją wdzięczność oraz by zapewnić sobie opiekę na następne lata, powód ustalił z pozwanymi, że w zamian za sprawowanie dalszej opieki nad nim oraz partycypowanie w kosztach utrzymania nieruchomości, pozwoli rodzinie Z. zamieszkać wraz z nim w domu w W. przy ul. (...), a także zapisze testamentem cały swój majątek na rzecz M. Z. (1). W domu powoda zamieszkać mieli M. i S. Z. (1) oraz ich syn D. z żoną i dziećmi. W dniu 20 czerwca 2008 r. B. W. (1) sporządził testament, w którym powołał do spadku po nim jako jedyną M. Z. (1), jednocześnie wydziedziczając wszystkie swoje dzieci. W kwietniu 2009 r. rozpoczął się remont domu w W. przy ul (...). Wraz z rozpoczęciem prac remontowych w domu zamieszkali B. W. (1), M. Z. (1) i S. Z. (1). Remont został ukończony pod koniec sierpnia 2009 r. i wtedy do domu wprowadziła się reszta pozwanych – D. i J. Z. z dziećmi I., A., S. i M..

Strony pozostawały w dobrych relacjach do 2011 roku, kiedy to między powodem a pozwanymi zaczęło dochodzić do poważnych kłótni, w wyniku których powodowi wbrew jego woli ograniczono dostęp do swobodnego korzystania z całej nieruchomości, a także dostęp do wody i energii elektrycznej. Sytuacją życiową powoda zainteresowały się wtedy jego dzieci. Na skutek powyższych zdarzeń powód zmienił zdanie w kwestii dalszego zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowej nieruchomości, czemu dał wyraz m. in. poprzez sporządzenie kolejnych testamentów, w których odwołał poprzedni testament na rzecz M. Z. (1) oraz powołał do spadku po nim jako jedynego swojego syna J. W.. Ponadto pismem z dnia 22 maja 2013 r. powód wezwał pozwanych do opuszczenia i wydania nieruchomości oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w terminie 14 dni od doręczenia. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 27 maja 2013 r.

**Dowody:**

zeznania świadka J. W. – k. 153 (nośnik zapisu)

zeznania świadka B. W. (2) – k. 153 (nośnik zapisu)

zeznania świadka J. T. – k. 153 (nośnik zapisu)

przesłuchanie powoda – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanego D. Z. – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanej M. Z. (1) – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanego S. Z. (1) – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanej S. Z. (2) – k. 418 (nośnik zapisu)

przedsądowe wezwanie z 22.05.2013 r. do opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości z potwierdzeniem odbioru – k. 13-17

testament B. W. (1) z 20.06.2008 r. – k. 81

testament B. W. (1) z 12.05.2014 r. – k. 134-135

testament B. W. (1) z 27.04.2012 r. – k. 136-137

Nagłówek oraz treść dokumentów w postaci umowy dzierżawy z 1 marca 2010 r., oświadczenia wierzycielskiego z 20 grudnia 2009 r. oraz upoważnienia na spłatę zaległości wobec L. Banku zostały napisane przez dwie inne osoby, natomiast podpisy pod tymi dokumentami zostały złożone przez B. W. (1). Widniejące na umowie dzierżawy oraz na oświadczeniu wierzycielskim podpisy B. W. (1) zawierają topograficzne i geometryczne cechy podpisów nakreślonych „in blanco”. Odręczny tekst obu tych dokumentów, mimo iż został nakreślony przez jedną i tą samą osobę, zawiera diametralnie inną redakcję. Na jednym dokumencie jest on rozproszony, zaś na drugim ściśnięty, co oznacza „dopasowywanie” danej treści dokumentu do uprzednio sporządzonych podpisów „in blanco”. Ponadto wszystkie dokumenty nie mają oryginalnych krawędzi wykonanych na wielkoformatowych maszynach fabrycznych, lecz zostały przycięte odręcznie. Powyższe dowodzi, że dokumenty te nie tylko były modyfikowane pod względem redakcyjnym tekstu (umowa dzierżawy i oświadczenie wierzycielskie), ale również ich podłoża nie są oryginalne i były docinane. Ujawnienie tego w aspekcie znamion podpisów o charakterze „in blanco” budzi zasadnicze wątpliwości co do faktu, czy podpisy B. W. (1) rzeczywiście sygnowały świadomie z wolą wykonawcy podpisów treści dokumentów, a nie zostały nakreślone na czystych kartach papieru. Kwestionowane dokumenty nie są zatem wiarygodne w zakresie zgodności zawartych w nich treści z prawdziwym stanem rzeczy.

#### ***Dowody:***

opinia biegłego sądowego z zakresu pisma ręcznego i kryminalistycznej analizy dokumentów P. F. – k. 178-208

opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu pisma ręcznego i kryminalistycznej analizy dokumentów P. F. – k. 249-270

W budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. zamieszkują obecnie: B. W. (1), M. Z. (1), S. Z. (1), D. Z., J. Z., S. Z. (2) oraz małoletni I. Z., A. Z. (1), M. Z. (2) i M. W. (1). Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 201,07 m<sup>2</sup>. Parter budynku składa się z dwóch pokoi, kuchni, toalety, łazienki i kotłowni. Na piętrze budynku znajdują się trzy pokoje, kuchnia, łazienka i toaleta. Na działce usytuowane są dwie komórki gospodarcze o powierzchni zabudowy wynoszącej 35 m<sup>2</sup> i 34 m<sup>2</sup>. W budynku mieszkalnym powód zajmuje jeden pokój na parterze o powierzchni 24,33 m<sup>2</sup>, natomiast pozwani użytkują całe piętro budynku, a także jeden pokój i kuchnię na parterze. Mieszczące się na parterze łazienka, toaleta, i korytarz są użytkowane wspólnie.

#### ***Dowody:***

opinia biegłego sądowego z zakresu (...) – k. 301-341

opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu (...) – k. 362-367

Wartość miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości mieszkalnej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), odpowiada możliwej do uzyskania stawce czynszu za najem części nieruchomości użytkowanej przez pozwanych o powierzchni 138,54 m<sup>2</sup> i wynosi 550,00 zł miesięcznie za każdy miesiąc w okresie dochodzonym pozwem. Łączna wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z ww. nieruchomości za okres dochodzony pozwem wynosi 30.800 zł. Pozwani w okresie, którego dotyczył pozew, nie korzystali z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

#### ***Dowody:***

opinia biegłego sądowego z zakresu (...) – k. 301-341

opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu (...) – k. 362-367

Pozwani znajdują się obecnie w trudnej sytuacji majątkowej. M. i S. Z. (1) otrzymują emerytury w wysokości 900 zł i 1.400 zł, natomiast D. Z. nie posiada stałego źródła dochodu i jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako bezrobotny. Pozwani I. Z., A. Z. (2) i M. Z. (2) są małoletni i stałą i bezpośrednią opiekę nad nimi sprawują pozwani J. i D. Z.. Małoletni jest również pozwany M. W. (1), nad którym stałą i bezpośrednią opiekę sprawuje pozwana S. Z. (2).

Pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać, jak również możliwości finansowych wynajęcia mieszkania.

przesłuchanie pozwanego D. Z. – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanej M. Z. (1) – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanego S. Z. (1) – k. 418 (nośnik zapisu)

przesłuchanie pozwanej S. Z. (2) – k. 418 (nośnik zapisu),

wydruki z bazy PESEL-SAD dotyczące pozwanych – k. 56-70

odpis skrócony aktu urodzenia M. W. – k. 483

### ***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje :***

Roszczenie powoda znajduje uzasadnienie w treści art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym 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 (roszczenie windykacyjne). Właściciel może bowiem w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą (art. 140 k.c.). Roszczenie windykacyjne opiera się na prawie własności do rzeczy, w tym przypadku nieruchomości. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Roszczenie windykacyjne kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 k.c. sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem (współwłaścicielem), a jego prawa naruszają pozwani, którym nie przysługuje żaden skuteczny tytuł do władania nieruchomością. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać między innymi ze stosunku obligacyjnego takiego jak użyczenie. Ponadto z mocy przepisu szczególnego – art. 209 k.c. z roszczeniem windykacyjnym może wystąpić także współwłaściciel rzeczy. Przepis ten wyraża bowiem zasadę, w myśl której każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym, położona w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), jest obecnie częściowo w faktycznym władaniu pozwanych, którzy zajmują ją bez tytułu prawnego.

Bezzasadne okazały się bowiem zarzuty pozwanych, że posiadają ww. nieruchomość na podstawie stosunku prawnego opartego na takich dokumentach jak umowa dzierżawy z 1 marca 2010 r., oświadczenia wierzycielskiego z 20 grudnia 2009 r. oraz upoważnienia na spłatę zaległości wobec L. Banku, kwestionowanych przez powoda. Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego, kwestionowane dokumenty nie są wiarygodne w zakresie zgodności zawartych w nich treści z prawdziwym stanem rzeczy. Natomiast z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości na podstawie zawartej ustnie z powodem umowy zbliżonej do umowy użyczenia. Umowa ta przewidywała, że w zamian za sprawowanie przez pozwanych opieki nad powodem oraz partycypowania przez nich w kosztach utrzymania nieruchomości, pozwani będą mogli stale mieszkać w tej nieruchomości, natomiast po śmierci powoda spadek po nim miała nabyć w całości pozwana M. Z. (1), co pozwoliłoby pozwany na dalsze zamieszkiwanie w domu w W.. W myśl art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić

biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Użyczenie jest umową jednostronnie zobowiązującą, charakteryzującą się zwiększonym zaufaniem między stronami. Umowa taka wykorzystywana jest często w stosunkach rodzinnych. W niniejszej sprawie również charakter stosunków między stronami skłaniał do przyjęcia, że strony łączyła umowa użyczenia, bowiem powód i pozwani nie są osobami dla siebie obcymi, lecz dalszą rodziną. W konsekwencji należy uznać, że pozwani posiadali tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości do czasu doręczenia im wezwania do opuszczenia i wydania nieruchomości oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. do dnia 27 maja 2013 r. Do tego czasu pozwanych należy traktować jako posiadaczy zależnych w dobrej wierze, ponieważ objęli oni nieruchomość w posiadanie za wyraźną zgodą powoda i na zasadach przez niego określonych. Dopiero z chwilą otrzymania ww. wezwania do zapłaty należy uznać że łączący ich poprzednio ww. stosunek prawny uległ rozwiązaniu i jednocześnie pozwani stali się posiadaczami zależnymi w złej wierze, zaś powód na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. mógł żądać od nich opuszczenia i wydania nieruchomości i zapłaty od nich wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości, z tym że jedynie za okres począwszy od tego momentu. Wskazać należy, iż dobra i zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. W ocenie Sądu po otrzymaniu wezwania do opuszczenia i wydania nieruchomości pozwani mieli świadomość, że nie przysługuje im prawo do posiadania rzeczy, a ich władanie nie było już oparte na żadnym stosunku prawnym, co uzasadniało uznanie ich od tego momentu za posiadaczy w złej wierze.

Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Powództwo windykacyjne uznaje się za czynność zachowawczą, zatem do jego wytoczenia legitymowany jest każdy ze współwłaścicieli, pod warunkiem jednak, że interes wszystkich współwłaścicieli jest tożsamy. Z chwilą sprzeciwienia się żądaniu eksmisji przez jednego ze współwłaścicieli, powództwo windykacyjne traci charakter czynności zachowawczej na rzecz wszystkich współwłaścicieli. W takiej sytuacji w rachubę może wchodzić tylko dopuszczenie współwłaściciela do współposiadania w odpowiedniej części. Powyższe stanowisko zostało wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 17 lutego 1997 r., sygn. akt II CKN 2/97, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „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”. Ponieważ w niniejszej sprawie pozostali współwłaściciele ww. nieruchomości w żaden sposób nie sprzeciwili się roszczeniu powoda B. W. (1), to w takiej sytuacji powód B. W. (1) działał na ich rzecz, a dokonane przez niego czynności procesowe są skuteczne wobec współuczestników niedziałających, co wynika z konieczności jednolitego rozstrzygnięcia w stosunku do wszystkich współuczestników (wyrok SN z 17.01.2002 r., III CKN 478/00). W razie współuczestnictwa jednolitego prawomocny wyrok ma powagę rzeczy osądzonej wobec wszystkich współuczestników – także tych, którzy nie zostali w wyroku wymienieni (postanowienie SN z 27.04.1999 r., III CKN 48/99).

Mając na uwadze powyższe, Sąd w pkt I wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał pozwany opuścić, opróżnić i wydać w posiadanie powoda nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, położoną przy ul. (...) w W., gm. M., stanowiącej działkę (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

Ponieważ proces dotyczył w istocie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź braku prawa pozwanego do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka

o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z ust. 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W ocenie Sądu ustalone w stanie faktycznym okoliczności dotyczące pozwanych, w szczególności związane z ich trudną sytuacją majątkową, ich sytuacją osobistą (pозwani są rodziną wielodzietną i wielopokoleniową; część pozwanych to osoby małoletnie lub sprawujące nad niektórymi pozostałymi pozwanymi stałą i bezpośrednią opiekę związaną z ich małoletniością) oraz faktem, że pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać, uzasadniają rozstrzygnięcie, że pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, a co za tym idzie rozstrzygnięcie o wstrzymaniu wykonania wyroku wobec nich do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę M.. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł w pkt II wyroku, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie wykonania wyroku w pkt I do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powód żądał ponadto wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od stycznia 2009 r. do sierpnia 2013 r. włącznie, ostatecznie w łącznej kwocie 30.800 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od miesięcznych należności w wysokości 550 zł, począwszy od każdego pierwszego dnia każdego miesiąca objętego pozwem. Jednocześnie w toku postępowania powód ograniczył powództwo i zrzekł się roszczenia w zakresie przekraczającym kwotę 30.800 zł, stanowiącej równowartość wyliczonego przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, którą rzeczywiście zajmowali pozwani, za okres dochodzony pozwem, w związku z czym postępowanie o kwotę 38.900 zł w tym zakresie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., o czym orzeczono w pkt IV wyroku.

Art. 224 § 1 k.c. stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. W myśl § 2 art. 224 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Stosownie do art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że przysługujące właścicielowi na mocy powołanych wyżej przepisów od posiadacza samoistnego lub zależnego wynagrodzenie nie jest naprawieniem szkody, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku



prawnego. Tym samym tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Gdyby posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki co do zasady byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania. Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, którego opinia w jej ostatecznym kształcie nie została zakwestionowana przez strony postępowania, ustalił wysokość hipotetycznego miesięcznego wynagrodzenia z tytułu czynszu za najem części nieruchomości użytkowanej przez pozwanych na kwotę 550,00 zł.

Według Sądu powodowi przysługiwało prawo do otrzymania wynagrodzenia od daty doręczenia pozwany wezwania do opuszczenia i wydania nieruchomości oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż – jak wspomniano wcześniej – dopiero od tej chwili pozwanych można traktować jako posiadaczy w złej wierze (art. 230 w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Powodowi przysługiwało zatem wynagrodzenie w łącznej kwocie 1.741,67 zł, na którą składały się należności za miesiące czerwiec, lipiec i sierpień 2013 r. w kwocie 1.650,00 oraz należność za okres od 27 do 31 maja 2013 r. w kwocie 91,67 zł (1/6 miesiąca x 550 zł), o czym orzeczono w pkt III wyroku formułując odpowiedzialność pozwanych za zapłatę, zgodnie z granicami żądania zmodyfikowanego pozwu, jako odpowiedzialność in solidum, polegającą na tym, że zapłata powyższej łącznej kwoty przez któregokolwiek z pozwanych, zwalnia z zapłaty pozostałych. Powództwo o zapłatę należało jednak oddalić (o czym orzeczono w ramach pkt V wyroku) wobec małoletniego M. W. (1), jako że urodził on się w dniu 4 sierpnia 2017 r., a więc po okresie, za który powód żądał zapłaty.

Odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 1.741,67 zł zostały zasądzone od daty wymagalności roszczenia o zapłatę, którą był następnym dniem po doręczeniu pozwany odpisów pozwów, bowiem powód nie wykazał w toku postępowania wcześniejszej daty wymagalności roszczenia. W myśl art. 455 k.c. jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika, że powód wezwał pozwanych do zapłaty za okres najwyżej do dnia 22 maja 2013 r. (data wezwania), ponieważ nie mógł ich skutecznie wezwać o odsetki za dalszy okres na przyszłość, bo taka należność nie była jeszcze wymagalna. Wezwanie do zapłaty należności za okres od 27 maja 2013 r. do końca sierpnia 2013 r. zostało dokonane w istocie dopiero doręczeniem odpisów pozwów w niniejszej sprawie, w dniu 5 lutego 2014 r., a więc roszczenie stało się wymagalne następnego dnia.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 6 k.c. jako pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. W szczególności z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani w okresie, którego dotyczył pozew, nie korzystali z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), a której również dotyczył pozew w niniejszej sprawie w pierwotnym kształcie. Dał temu wyraz również sam powód cofając pozew i zrzekając się roszczenia o zapłatę w zakresie przekraczającym kwotę 30.800 zł, stanowiącej równowartość wyliczonego przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt V wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może nie obciążać strony przegrywającej (którą byli w niniejszej sprawie pozwani) w ogóle kosztami. W art. 102 k.p.c. ustawodawca odwołuje się do pojęcia "wypadków szczególnie uzasadnionych". Należą do nich zarówno fakty związane z samym procesem, jak i leżące poza nim, a dotyczące sytuacji życiowej, stanu majątkowego stron, które powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, w świetle których uzasadniona jest ocena, że chodzi o wypadek szczególnie uzasadniony. Skorzystanie z możliwości zastosowania tego przepisu ustawodawca pozostawia uznaniu sądu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 września 2012 r., IV CZ 54/12; postanowienie SN z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 132/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia z dnia

30 sierpnia 2013 r., I ACa 449/13). Kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest orzekającemu sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności (zob. postanowienie SN z dnia 10 października 2012 r., I CZ 66/12).

Sąd nie obciążając pozwanych kosztami procesu w niniejszej sprawie miał na uwadze ich sytuację majątkową i osobistą, a także okoliczność, że w zakresie roszczenia o zapłatę powód wygrał proces o zapłatę jedynie w nieznaczej części, bo ok. 2,5 %. Powód żądał początkowo 69.700,00 zł, a uzyskał 1.741,67 zł. Z tych względów orzeczono jak w pkt VI wyroku.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.