

Sygn. akt V C 236/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Trzebnicy V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w M.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grażyna Wójcik

Protokolant: Agnieszka Hasiak

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Miliczu

sprawy z powództwa M. W. i T. S.

przeciwko T. Ż.

o wydanie

I. oddała powództwo;

II. kosztami postępowania obciąża powodów w zakresie przez nich poniesionym;

III. z urzędu zarządza zwrócić powodom solidarnie kwotę 200,00 złotych tytułem nadpłaty w opłacie sądowej od pozwu.

Sygn. akt V C 236/13

## UZASADNIENIE

Powodowie M. W. (reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata) i T. S. (reprezentowana przez pełnomocnika w osobie brata M. W.) wnieśli o nakazanie pozwanej T. Ż., aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa nieruchomości położoną w M. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podnieśli, że wraz z rodzeństwem U. Ż., K. W. i W. W. stali - na skutek spadkobrania po rodzicach T. W., zmarłym 25 czerwca 1985 r. i Z. W., zmarłej 7 lipca 1987 r. - współwłaścicielami w częściach równych przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, do której od momentu stwierdzenia nabycia spadków nie mają dostępu. Wskazali, że nieruchomość użytkuje pozwana jako była żona ich siostrzeńca M. Ż., który wyprowadził się z nieruchomości trzy lata temu, a następnie został z niej wymeldowany decyzją burmistrza Gminy M. z dnia 18 lipca 2011 r. Pozwana zaś nie ponosi żadnych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, nie dba o jej stan, nie reaguje na pisma powodów zawierające żądania uiszczenia opłat za korzystanie z nieruchomości lub opuszczenia nieruchomości. Podkreślili, że podatki i opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu ponoszą wspólnie spadkobiercy.

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego o toczącym się postępowaniu zawiadomiono Gminę M., która nie przystąpiła do niniejszej sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

W piśmie procesowym z dnia 9 maja 2014 r. pozwana T. Ż. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom powodów i podniosła, że doszło do zasiedzenia przez nią przedmiotowej nieruchomości. Wskazała, że złożyła wniosek o zasiedzenie do Sądu i związku z tym wnosi o zawieszenie niniejszego postępowania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Współużytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,1239 ha położonej w M. przy ul. (...) oraz współwłaścicielami znajdujących się na tej działce budynków mieszkalnego i gospodarczych są: U. Ż. – w 2/10 części, T. S. – w 2/10 części, W. W. – w 2 /10 części, M. W. – w 2/10 części, A. W. – w 1/10 części i J. L. – w 1/10 części.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 86-89)

Wcześniej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i prawo własności posadowionych na nim nieruchomości budynkowych przysługiwało małżonkom T. W. i Z. W..

Spadek po T. W. zmarłym w dniu 25 czerwca 1985 r. nabyli żona Z. W. w 1/4 części oraz dzieci: U. Ż., T., W. W., M. W. i K. W. po 3/20 części każde z nich.

Spadek po Z. W. zmarłej w dniu 7 lipca 1987 r. nabyły dzieci U. Ż., T., W. W., M. W. i K. W. po 1/5 części każde z nich.

K. W. zmarł ok. 2005 – 2006 r., a spadek po nim nabyły córki A. W. i J. L. po połowie.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 86-89)

kopia odpisu postanowienia SR w Trzebnicy z 28.10.1985 r.

I NS 385/85 k.12;

kopia odpisu postanowienia SR w Trzebnicy z 30.09.1987 r.

I NS 387/87 k.13;

przesłuchanie powoda M. W. k. 82)

Rodzice powodów T. W. i Z. W. około 1983 r. na podstawie ustnych uzgodnień udostępnił nieodpłatnie i na czas nieoznaczony część należącego do nich przedmiotowego budynku mieszkalnego, tj. 2 pokoje, swojemu wnukowi z matki U. Ż. oraz jego żonie T. Ż. i dwóm synom. Rodzina Ż. nie partycypowała w kosztach utrzymania mieszkania.

Po śmierci T. W. i Z. W. rodzina Ż. zajęła całą nieruchomość budynkową. Nadal nie ponosiła kosztów związanych z opłatami za prawo użytkowania wieczystego czy z tytułu podatku od nieruchomości. Około 3-4 lat temu małżeństwo T. i M. Ż. zostało rozwiązane przez rozwód.

M. Ż. nie przebywa w przedmiotowej nieruchomości od około 2-3 lat. Wcześniej odbywał karę pozbawienia wolności. Decyzją burmistrza Gminy M. z dnia 18 lipca 2011 r. został z przedmiotowej nieruchomości wymeldowany.

Syn pozwanej B. Ż. wymeldował się z nieruchomości w dniu 2 czerwca 2011 r.

Obecnie z przedmiotowej nieruchomości korzysta wyłącznie pozwana T. Ż..

(dowód: decyzja burmistrza GM z 18.07.2011 r. k.20;

decyzja burmistrza GM z 03.06.2011 r. k.21;

przesłuchanie powoda M. W. k. 82)

Pismem z dnia 16 listopada 1989 r. T. S., M. W., W. W. i K. W. wezwali M. Ż. do uiszczania na ich rzecz opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie po 250 zł na rzecz każdego z nich.

(dowód: pismo z 16.11.1989 r. k.17)

Pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. T. S., W. W. i M. W. wezwali T. Ż. do uiszczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, począwszy od 1 marca 2011 r. w łącznej kwocie 1.000 zł.

(dowód: pismo z 26.04.2011 r. k. 19)

Pismem z dnia 16 maja 2011 r. T. S., W. W. i M. W. wezwali M. Ż. do uiszczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w łącznej kwocie 1.000 zł.

(dowód: pismo z 16.05.2011 r. k. 18)

Pismem z dnia 2 sierpnia 2011 r. powódka T. S. wezwała pozwaną T. Ż. do opuszczenia nieruchomości, wymeldowania się z niej i uregulowania opłat z tytułu zaległego czynszu.

(dowód: pismo z 02.08.2011 r. k. 22)

Pozwana ma około 50 lat, pracuje jako sprzątaczką. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna, nie korzysta z pomocy opieki społecznej.

(dowód: pismo PUP we M. z 11.12.2013 r. k. 74;

pismo (...) w M. z 18.12.2013 r. k. 76;

przesłuchanie powoda M. W. k. 82)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z 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.

Treść prawa użytkowania wieczystego, określona art. 233 k.c. wskazuje na uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, a zatem jest ono skuteczne także względem innych osób. Podlega więc takiej samej ochronie, jak prawo własności, a wobec braku przepisu odsyłającego do odpowiedniego stosowania przepisów o ochronie prawa własności, należy sięgnąć do art. 251 k.c. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 501/08, LEX nr 528129).

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, kierowane przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Z powołanego przepisu wynika, iż powyższe roszczenie nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która faktycznie włada jego rzeczą, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

Na wstępie wskazać należy, że ustalając w niniejszej sprawie stan faktyczny, Sąd oparł się na zgromadzonych dokumentach oraz przesłuchaniu powoda M. W., albowiem dowody te były spójne, korelowały ze sobą wzajemnie i brak było jakichkolwiek podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że powodowie są 2 spośród 6 współużytkowników wieczystych przedmiotowej działki gruntu i współwłaścicieli znajdujących się na tej działce budynków, stanowiących odrębny

przedmiot własności. przedmiotowego lokalu w udziałach po 2/10 części. W związku z tym przysługuje im pełna legitymacja procesowa czynna w niniejszym postępowaniu. Okoliczność, iż żądanie objęte pozwem nie pochodzi od wszystkich współwłaścicieli nie wyłącza możliwości wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie. Zgodnie bowiem z treścią art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Sposób sformułowania żądania przez powodów wymagał w pierwszej kolejności ustalenia jakiego rodzaju umowa łączyła pozwaną z poprzednikami prawnymi powodów, czy ulegała ona zmianom oraz jaki jest status pozwanej względem przedmiotowej nieruchomości.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana korzystała wraz z mężem i dziećmi z części spornej nieruchomości pierwotnie na podstawie zawartej z T. W. i Z. W. ustnej umowy użyczenia. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Cechą charakterystyczną użyczenia jest jego nieodpłatność oraz motyw bezinteresowności. Następnie na skutek śmierci najpierw T. W., a później Z. W. współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynków stali się powodowie wraz ze swoim rodzeństwem. Sytuacja pozwanej zmieniła się w tym momencie o tyle tylko, że wraz z mężem zaczęli korzystać z całej spornej nieruchomości. Należało zatem uznać, że od końca lat 80-tych XX wieku pozwana zajmuje przedmiotową nieruchomość na podstawie zawartej z powodami i ich rodzeństwem w sposób konkludentny umowy użyczenia całej nieruchomości. Nadal bowiem nie była zobowiązana do uiszczania czynszu za korzystanie z nieruchomości. Nie został również przez strony oznaczony czas na jaki przedmiotowa nieruchomość została udostępniona pozwanej. Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy użyczenia nie zawierają szczególnych unormowań dotyczących jej wypowiedzenia. Umowa użyczenia należy do kategorii zobowiązań o charakterze ciągłym. W przypadku zobowiązań bezterminowych przyjmuje się, że każdy stosunek zobowiązaniowy o charakterze ciągłym może wygasnąć po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu wypowiedzenie (art. 365<sup>1</sup> k.c.). R. legis tego przepisu nakazuje przyjąć, że jest ono bezwzględnie wiążące. W przypadku użyczenia na czas nieoznaczony pomieszczeń o charakterze mieszkalnym konieczne jest stosowanie przepisów o najmie w części dotyczącej wypowiedzenia stosunku prawnego. Stosownie zatem do stosowanego na zasadzie analogii przepisu art. 688 k.c. łączący strony stosunek mógł być rozwiązany najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Co do zasady wypowiedzenie umowy użyczenia nieruchomości nie może być traktowane jako czynność zachowawcza, którą może podjąć każdy współwłaściciel. Tylko wyjątkowo w określonych stanach faktycznych złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia nieruchomości będzie można uznać za czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. Przykładowo w sytuacji przeznaczenia nieruchomości do udostępniania osobom trzecim, a dochodzi z ich strony do stanów dewastacji nieruchomości, co zagraża jej substancji. W rozpatrywanej sprawie powodowie – wbrew treści art. 6 k.c. - nie wykazali, że pozwana w jakikolwiek sposób zagraża nieruchomości, której żądanie dotyczy. Niezmienny sposób korzystania z nieruchomości przez pozwaną powodowie akceptowali przez kilkadziesiąt lat. W tej sytuacji - zdaniem Sądu – wypowiedzenie wiążącej pozwaną i współużytkowników wieczystych oraz współwłaścicieli umowy użyczenia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymaga współdziałania wszystkich współwłaścicieli lub uzyskania przez większość z nich zgód zastępczych w rozumieniu art. 199 k.c. Nawet jeżeli przyjąć stanowisko części doktryny, że wypowiedzenie tego rodzaju umowy należy do zakresu czynności zwykłego zarządu, to jego skuteczność uzależniona jest od zgody większości współwłaścicieli, obliczanej według wielkości udziałów (art. 201 k.c. w zw. z art. 204 k.c.). Powodowie nie wykazali w niniejszym postępowaniu, że dokonali skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia. Pismo z dnia 2 sierpnia 2011 r. zawierające żądanie opuszczenia nieruchomości, sformułowane wyłącznie przez powódkę T. S. posiadającą udział 2/10 części – w świetle powyższych rozważań – nie mogło odnieść takiego skutku. W orzecznictwie przyjmuje się również, że wypowiedzenie umowy użyczenia (najmu) może nastąpić poprzez doręczenie odpisu pozwu obejmującego żądanie wydania nieruchomości. Fakt sformułowania pozwu jedynie przez dwóch współwłaścicieli nie posiadających większości udziałowej również uniemożliwiał przyjęcie skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia.

Z powyższych okoliczności wynika, że na datę orzekania w tej sprawie nie doszło do skutecznego rozwiązania między stronami umowy użyczenia przedmiotowej nieruchomości. Omawiany stosunek obligacyjny nie wygasł i w związku z tym pozwanej przysługuje skuteczne względem powodów prawo do zajmowania części przedmiotowej nieruchomości. Z tego względu powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania, ponieważ zgodnie z treścią art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. inne postępowania cywilne, od którego uzależniony jest wynik danej sprawy, musi być w toku, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, a ponadto musi mieć wpływ na rozstrzygnięcie, co przy powyższych rozważaniach zostało wykluczone. Poza tym decyzja w sprawie zawieszenia postępowania na powołanej podstawie ma charakter fakultatywny.

Orzeczenia o kosztach postępowania w pkt II sentencji wyroku znajduje podstawę w przepisie art. 98 § 1 k.p.c.

O zwrocie nadpłaty w opłacie sądowej od pozwu w pkt III sentencji wyroku orzeczono na podstawie art. 80 ust. 1 u.k.s.c.