

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Gryfice, dnia 18 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Krystyna Murawka

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Anna Łuszczak

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2017 r. w Gryficach

sprawy z powództwa E. Ś., K. Ś.

przeciwko D. R., A. R., M. R., B. R., małoletniej M. L. reprezentowanej przez matkę M. R.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanym, aby wydali powodom w stanie wolnym zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,1 ha, położoną w P. nr (...) objętej księgą wieczystą (...), za jednoczesną zapłatą przez powodów na rzecz pozwanych równowartości nakładów w wysokości 58.317 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta siedemnaście złotych);

II. zasądza od powodów zobowiązanych solidarnie na rzecz pozwanych 1.050 zł (tysiąc pięćdziesiąt złotych) tytułem wydatków, a w pozostałym zakresie koszty procesu wzajemnie znosi;

SSR Krystyna Murawka.

## UZASADNIENIE

E. Ś. i K. Ś. wystąpili przeciwko D. R., A. R. oraz ich zstępnym: córce M. R., synowi B. R. i wnuczce mał. M. L. z powództwem windykacyjnym, wnosząc o nakazanie pozwanym wydania powodom wolnej od osób i rzeczy nieruchomości gruntowej zabudowanej w postaci działki nr (...) o pow. 0,1 ha, położonej w (...) (...) gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Gryficach, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Uzasadniając wskazali, że na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej są współwłaścicielami w udziale do 1/2 wyżej opisanej nieruchomości, którą to pozwani zamieszkują bez tytułu prawnego. Od 2007 r. bezskutecznie wielokrotnie wzywali pozwanych do jej opuszczenia oraz wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy. Pozwani zarzucali powodom brak legitymacji prawnej do żądania wydania nieruchomości.

Pozwani złożyli odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa.

Podnieśli, że wobec tego, iż czynności zwykłego zarządu mogą być dokonywane za zgodą większości współwłaścicieli-powodowie, wnosząc pozew powinni uzyskać zgodę drugiego współwłaściciela, czego nie zrobili. Wskazali też, że ponieśli znaczne nakłady na remonty i modernizację budynku mieszkalnego położonego na rzeczowej nieruchomości, przekraczające kwotę 100.000 zł.

W toku procesu pełnomocnik powodów wskazał na brak zasadności zarzutu pozwanych co do braku pełnej legitymacji czynnej powodów. Podniósł, iż pozwani nie dysponują żadnym tytułem prawnym skutecznym wobec właściciela nieruchomości. Wskazał też, że pozwani nie poczynili żadnych istotnych nakładów (zakwestionował ich wysokość i fakt dokonania), a nieruchomość znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, co wynika z ich niedbałości, bo doprowadzili do jej dewastacji. Powodowie zaś zamierzają odzyskać władztwo w celu przywrócenia nieruchomości do

należytego stanu, a następnie w niej zamieszkać. Pełnomocnik pozwanych ostatecznie określił poczynione przez nich nakłady na nieruchomości na kwotę 108.400 zł, wskazał lata w jakich zostały dokonane oraz wniósł o rozstrzygnięcie przez Sąd kwestii ich poniesienia.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Nieruchomość gruntowa zabudowana w postaci działki nr (...) o pow. 0,1 ha, położonej w (...)/1, gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Gryficach, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi współwłasność Skarbu Państwa w 1/2 części oraz E. i K. Ś. na prawach wspólności ustawowej w 1/2 części.

Decyzją z dnia 24 sierpnia 1976 r. przyznano na własność Skarbu Państwa gospodarstwo rolne wraz z budynkami położone we wsi P., gm. K. od G. i S. G. o pow. 6,81 ha za rentę inwalidzką, pozostawiając wymienionym w bezpłatne dożywotnie użytkowanie niezbędne pomieszczenia mieszkalne i gospodarcze oraz działkę gruntową o pow. 0,5 ha, która wydzielona została z działki nr (...). Powodem takiego stanu rzeczy był zły stan zdrowia właścicieli oraz brak następcy na gospodarstwie. Następnie decyzją z dnia 12 kwietnia 1989 r., zmieniono decyzję poprzednią i wyłączono spod przejęcia budynki w całości znajdujące się na działce nr (...) i pozostawiono jako odrębny przedmiot własności od gruntów. Po śmierci S. G. na podstawie postanowienia tut. Sądu z dnia 28 lutego 1995 r., wydanego w sprawie o sygn. akt: I Ns 19/95- właścicielem budynków odrębnych od gruntu w udziale do 1/2 części została wdowa H. G.. Właścicielem gruntu- działki nr (...) był wówczas Skarb Państwa. Na podstawie aktu notarialnego- umowy darowizny z dnia 17 grudnia 2007 r., Rep. A nr (...), H. G. ofiarowała swojej wnuczce i jej mężowi E. i K. Ś. odziedziczoną nieruchomość, którzy to na prawach wspólności ustawowej stali się właścicielami budynków odrębnych od gruntu w udziale do 1/2 części. Z kolei decyzją z dnia 31 stycznia 2008 r. przyznano im nieodpłatnie prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej w udziale do 1/2 części, na której usytuowane są budynki stanowiące ich własność jako odrębny od gruntu przedmiot własności w podanym udziale.

Dowód: -kopia wypisu z rejestru gruntów, k. 10,

-kopia odpisu zwykłego księgi wieczystej, k. 11- 12,

-wydruk treść księgi wieczystej, k. 52,

-wniosek z dnia 15 czerwca 2005 r., k. 2 akt KW nr(...),

-decyzja z dnia 24 sierpnia 1976 r., k. 5- 6 akt KW nr (...),

-decyzja z dnia 12 kwietnia 1989 r., k. 7 akt KW nr (...),

-postanowienie z dnia 28 lutego 1995 r., sygn. akt: I Ns 19/95, k. 8 akt KW nr(...),

-odpis księgi wieczystej KW nr (...) z dnia 23 października 2007 r., k. 15 akt KW nr(...),

-akt notarialny- umowa darowizny z dnia 17 grudnia 2007 r., Rep A nr(...), k. 16- 17 akt KW nr(...),

-decyzja z dnia 31 stycznia 2008 r., k. 30 akt KW nr (...),

-dział I i dział II akt KW nr (...),

-zeznania powódki E. Ś., k. 54.

A. R. znał S. G. osobiście. Ich znajomość rozpoczęła się w latach 80- tych ubiegłego stulecia za pośrednictwem nieżyjącego już wujka pozwanego, który to znał- czasem też się opiekował i odwiedzał dziadka powódki. A. R. często również w tych odwiedzinach uczestniczył. Pan G. mimo tego, że miał żonę- H. G., już wtedy mieszkał sam. W związku z tym, że czuł się samotny i był osobą schorowaną (miażdżyca) zaproponował pozwanemu- w zamian za opiekę, by ten się do niego wprowadził. Zaoferował mu pokój na górze, który A. R. miał sobie samodzielnie zaadaptować. Pozwany

się zgodził. W 1987 r. S. G. osobiście zameldował pozwanego u siebie. Mieszkali ze sobą prawie 3 lata. W międzyczasie razem z mężczyznami- za zgodą S. G.- zamieszkała obecna żona pozwanego D. R.. Było to w 1988 r., kiedy to A. R. wyremontował przeznaczony dla niego pokój. Pomagała ona pozwanemu w opiece nad starszym mężczyzną. S. G. zamierzał przepisać swoją nieruchomość pozwanym. W piątek w czerwcu 1990 r. powiedział do A. R.: „jedź ław z tym mieszkaniem”. Pozwany udał się w tym celu do adwokata i notariusza. Dziadek powódki poruszał się samodzielnie, ale dwa tygodnie przed śmiercią leżał w szpitalu. Kiedy notariusz skontaktował się ze szpitalem, okazało się, że S. G. nie jest już świadomy. Zmarł w dniu 18 czerwca 1990 r. Pozwani zorganizowali S. G. pogrzeb, zakupili pomnik nagrobny. A. i D. R. nie dysponują tytułem prawnym do nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

Dowód: -zeznania pozwanego A. R., k. 42, k. 56, k. 196,

-zeznania pozwanej D. R., k. 58,

-zeznania powódki E. Ś., k. 53,

-zeznania świadka W. G., k. 156.

Dom będący współwłasnością powodów jest budynkiem przedwojennym. S. G. nie remontował go. Zajmował jeden pokój i pomimo tego, że miał ku temu środki finansowe- nie był osobą biedną, nie interesował go stan nieruchomości. Od początku swojego zamieszkania w nieruchomości S. G., pozwani stopniowo czynili w niej nakłady na własny koszt, sposobem gospodarczym. Nieruchomość była w bardzo złym stanie technicznym. Początkowo naprawy i remonty przeprowadzali za wcześniejszą zgodą S. G.. Przeznaczali na to zarobione przez siebie pieniądze, m. in.: za pracę za granicą. Dbali o nieruchomość, jak o swoją, mimo tego, że wiedzieli, iż nie są jej właścicielami. Płacili także podatki związane z zajmowaną nieruchomością. Z upływem czasu zamieszkały w niej z nimi ich dzieci- M. i B. oraz wnuczka M..

Pozwani poczynili następujące nakłady na nieruchomość:

-centralne ogrzewanie, zakup pieca węglowego, grzejników, bojlera do wody, naczynia wyrównawczego, rur- 1988 r., wartość 7.840 zł.,

-instalacja wodno- kanalizacyjna, biały montaż, kanalizacja wewnętrzna, osprzęt do łazienki i kuchni- 1988 r., wartość 4.774 zł.,

-kanalizacja 3 szamba o gł. 2,50 m- 1988 r., wartość 2.687 zł.,

-ułożenie kanalizacji zewnętrznej- 1988 r., wartość 2.341 zł.,

-podłączenie wody do budynku gospodarczego oraz ogrodu- 2000 r., wartość 2.308 zł.,

-podłączenie wody do budynku mieszkalnego- 1988 r., wartość 192 zł.,

-przyłączenie zasilania elektrycznego + licznik- 2002 r., wartość 688 zł.,

-okna drewniane- 1995 r., wartość 853 zł.,

-okna PCV- 2013 r., wartość 895 zł.,

-drzwi wejściowe drewniane- 1995 r., wartość 448 zł.,

-tynki wewnętrzne, malowanie i szpachlowanie ścian- 1988 r.- 1996 r., wartość 2.184 zł.,

-posadzki, panele podłogowe- 1988 r.- 1996 r., wartość 2.370 zł.,

-montaż sufitów- 1996 r., wartość 4.614 zł.,

- instalacja elektryczna- 1996 r., wartość 3.251 zł.,
- drzwi wewnętrzne drewniane- 1996 r., wartość 1.666 zł.,
- styropian na elewację, siatka, klej, robocizna- 2000 r., wartość 4.073 zł.,
- wymiana ścian wewnętrznych i fundamentów- 1996 r., wartość 4.142 zł.,
- podłączenie instalacji elektrycznej do budynku gospodarczego oraz instalacja wewnątrz budynku- 2004 r., wartość 1.019 zł.,
- wylewka posadzki w budynku gospodarczym- 2005 r., wartość 763 zł.,
- ogrodzenie- 2003 r., wartość 7.342 zł.,
- remont komina- ok. 1990 r., wartość 429 zł.,
- remont fundamentów- ok. 1990 r., wartość 2.644 zł.,
- remont stropów- ok. 1990 r., wartość 794 zł.

Łączna wartość nakładów to kwota: 58.317 zł.

Dowód: -opinia z dnia 2 września 2016 r. wraz z załącznikami, k. 88- 123,

-opinia uzupełniająca z dnia 24 marca 2017 r., k. 169- 178,

-zeznania pozwanego A. R., k. 42, k. 56- 57, k. 137, k. 155, k. 157, k. 196- 197,

-zeznania pozwanej D. R., k. 42,

-zeznania powoda K. Ś., k. 55,

-zeznania świadka W. Z., k. 154- 155,

-zeznania świadka W. G., k. 156,

-zeznania biegłego B. T., k. 158.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Żądanie powodów okazało się zasadnym.

E. i K. Ś. swoje roszczenie wywodzili z art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że 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 natomiast, wnosząc o oddalenie powództwa sformułowali zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodów oraz domagali się od nich zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. W ocenie Sądu podstawę ich żądania stanowiło, tzw.: prawo zatrzymania uregulowane w art. 461 § 1 k.c. zgodnie z którym zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej. Przepis ten nie ma zastosowania, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wydzierżawionych lub użyzanych (art. 461 § 2 k.c.).

Z reguły art. 6 k.c. wynika, że na gruncie procesu cywilnego strony mają obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Konsekwencją norm zawartych w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. jest nie tylko obowiązek wykazywania twierdzeń, ale także ponoszenia ryzyka niekorzystnego rozstrzygnięcia dla strony, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał.

Art. 140 k.c. wskazuje na treść prawa własności. Zgodnie z tym przepisem, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, 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.

Do powodów należało wykazanie istnienia po ich stronie uprawnień właścicielskich względem spornej nieruchomości, umożliwiających im skorzystanie z art. 222 § 1 k.c., pozwani zaś zobligowani byli wykazać istnienie okoliczności uzasadniających prawo opisane w art. 461 k.c.

Z treści KW nr (...) wynika, że E. i K. Ś. są współwłaścicielami objętej żądaniem nieruchomości, przysługują im zatem wszelkie uprawnienia związane z prawem własności- w tym roszczenie windykacyjne określone w art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Na podstawie zatem tego przepisu nawet tylko jeden ze współwłaścicieli może dochodzić od osoby trzeciej, która zawładnęła rzeczą wspólną roszczenia windykacyjnego (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, Legalis nr 95702). Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt że nie włada on swoją rzeczą oraz okoliczność, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 maja 2016 r., I ACa 8/16, Legalis nr 1473063). Okoliczności te zostały przez powodów w pełni udowodnione. Należy mieć jednak na względzie to, że własność nie jest prawem nieograniczonym. Pozwoliło to na umożliwienie pozwanym skorzystania z prawa wynikającego z art. 461 § 1 k.c.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego- przede wszystkim zeznań A. i D. R., jak i zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, Sąd ustalił, iż pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości powodów w 1987 r. Pomiędzy pozwanym i S. G. powstał stosunek obligacyjny, polegający na prawie pozwanego do mieszkania w nieruchomości S. G. w zamian za opiekę nad mężczyzną. Taki stan rzeczy utrzymywał się do roku 1990, kiedy to S. G. zmarł, a umowa łącząca go z pozwanym wygasła. Zaznaczyć przy tym należy- dla podkreślenia słuszności oceny Sądu żądania pozwanego wywodzonego z prawa wskazanego w art. 461 § 1 k.c.- iż obligacja łącząca go ze zmarłym nie stanowiła ani stosunku najmu, ani dzierżawy, ani też użyczenia. Była to obligacja niesklasyfikowana przez kodeks cywilny, nieuregulowana też w żaden inny sposób. Po roku 1990 r. mieszkanie pozwanych w przedmiotowej nieruchomości nie było poparte żadnym stosunkiem obligacyjnym, zajmowali ją oni bez podstawy prawnej. Zebrany w sprawie w. wym. materiał dowodowy- w tym także opinia biegłego i sporządzona przez niego opinia uzupełniająca- pozwoliły Sądowi ustalić, że pozwani przez szereg lat poczynili nakłady w zajętej przez siebie i swoich zstępnych nieruchomości. Zakres tych nakładów został nakreślony przez samych pozwanych na podstawie ich zeznań, na podstawie zeznań świadków, zaś doprecyzowany w opiniach biegłego z równoczesnym wskazaniem ich wartości. Sąd dał wiarę pozwanym, uznając iż czynili oni nakłady stopniowo i na własny koszt- sposobem gospodarczym, przeznaczając na to zarobione przez siebie pieniądze. O niezbędności ich oraz wysokości przekonał Sąd powołany w sprawie biegły, który wskazał na konieczność owych nakładów jako nakładów potrzebnych dla zachowania substancji budowlanych i absolutnie uzasadnionych funkcjonalnością budynku, wyceniając w sporządzonych przez siebie opiniach ich wartość na łączną kwotę 58.317 zł.

Powyższe uzasadnia orzeczenie, jak w punkcie I. wyroku.

Zawarte w punkcie II. wyroku orzeczenie o kosztach postępowania,