

Sygnatura akt I C 1128/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2017r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 marca 2017r. w K.

sprawy z powództwa S. J.

przeciwko G. S. (1)

o eksmisję

I powództwo oddała,

II zasądza od powódki S. J. na rzecz pozwanego G. S. (1) kwotę 497,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1128/16

## UZASADNIENIE

Powódka S. J. wniosła o nakazanie pozwanemu G. S. (2) opróżnienia wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi oraz wydania w stanie wolnym lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki, usytuowanego na pierwszym piętrze tego budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi do powyższego lokalu powódce S. J.. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przewidzianych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu swojego żądania podała, że jako współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości zawarła z pozwanym w dniu 9.10.2014 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego, mocą której pozwany zobowiązał się do opłacania czynszu w kwocie 200 zł oraz dodatkowych opłat za media. Dalej podała, że wobec nie uiszczenia w terminie wymaganych opłat za czynsz oraz po wielokrotnym wzywaniu pozwanego do spłaty zadłużenia, pismem z dnia 25.08.2016 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu. Dodatkowo twierdzi, iż pozwany korzystał z nieruchomości w sposób uciążliwy, wulgarnie odnosił się do powódki i mimo próśb w dalszym ciągu dokonywał naruszeń.

Powódka na rozprawie powołała, że podstawę roszczenia stanowi przepis art. 209 k.c.

W odpowiedzi pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego i opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Argumentując swoje stanowisko pozwany zaprzeczył, aby kiedykolwiek zawarł z powódką umowę najmu mającej za przedmiot opisaną nieruchomość. Pozwany wskazał, że odziedziczył udział w prawie własności po zmarłej żonie, która z kolei odziedziczyła część spadku po swoim zmarłym ojcu, a mężu powódki to jest po zmarłym M. J.. Pozwany

zaprzeczył, aby strony wiązała umowa najmu, a przekazywane powódce w przeszłości kwoty stanowiły jedynie opłaty na remont, media i podatek od nieruchomości, nie zaś, jak twierdzi powódka - czynsz najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

G. S. (2) wraz z żoną B. S. od około roku 1980 wspólnie mieszkali w (...). Nieruchomość ta, oznaczona jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiła współwłasność W. M. i M. M. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale wynoszącym 1/2 oraz M. J. i S. J. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale wynoszącym 1/2.

/dowód: okoliczności bezsporne/

Spadek po zmarłym w dniu 25 września 1979 r. M. J. nabyła w 1/4 jego córka, a żona pozwanego – B. S., co stwierdził Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze w postanowieniu z dnia 15 grudnia 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 322/16. Jednocześnie postanowieniem tym stwierdzono, iż spadek po zmarłej B. S. w 1/4 nabył jej mąż - G. S. (2).

/dowód: odpis postanowienia SR w Kamiennej Górze z 15.12.2016 r. o sygn. I Ns 322/16 k. 48/

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w (...), jako współwłaściciel na podstawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej wraz z powódką figuruje zmarły M. J., przy czym ich udział w nieruchomości stanowi 1/2.

/dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 5-6, 41-47/

Stan prawny ujawniony w tej księdze wieczystej w zakresie przysługującego prawa własności nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości.

/dowód:

- odpis postanowienia SR w Kamiennej Górze z 15.12.2016 r. o sygn. I Ns 322/16 k. 48,
- wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 5-6, 41-47/

Sąd zważył co następuje:

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym w szczególności dołączony do akt postępowania wydruk księgi wieczystej oraz odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłych M. J. i B. S., w sposób nie budzący wątpliwości dowodzą, iż powoływane w pozwie okoliczności dotyczące rzekomego połączenia stron S. J. z G. S. (1) umową najmu, nie wystąpiły.

W niniejszej sprawie wyjaśnieniu podlega kwestia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości położonej w (...).

Wydane stosunkowo niedawno, bowiem w dniu 15.12.2016 r., postanowienie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym M. J., który widnieje jako współwłaściciel opisanej nieruchomości, nie znalazło dotychczas wyrazu w prowadzonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej. Zdaniem Sądu, okoliczność, że G. J. jest pośrednim spadkobiercą po zmarłym mężu powódki, jest jej znana. Świadczy o tym fakt, iż w postępowaniu spadkowym, S. J. była jego uczestniczką. Nabyła przecież część spadku. Nie sposób zatem zanegować, iż powódka była świadoma, że pozwany dysponował tytułem prawnorzeczowym zezwalającym na korzystanie z przedmiotowej nieruchomości jako właściciel, a nie, jak próbowała wykazać powódka, jako najemca, na podstawie umowy.

W tych warunkach, G. S. (2) jako współwłaściciel mógł wykonywać wszystkie uprawnienia wiążące się z prawem własności jako prawem bezwzględnym, skutecznym erga omnes. Do uprawnień właścicielskich, z tradycyjnej triady,

poza prawem do posiadania i pobierania pożytków, zaliczane jest także prawo do korzystania z rzeczy, czego pozwanemu, jako współwłaścicielowi, nie sposób odmówić.

Dokonanie modyfikacji prawnej podstawy dochodzonego roszczenia, z pierwotnie określonej w pozwie tj. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, na powołaną później, w trakcie trwania postępowania, podstawę z art. 209 k.c. należy uznać również za nietrafioną. W warunkach niniejszej sprawy przepis ten bowiem nie znajdzie zastosowania, nawet wówczas, gdy swoim działaniem powódka zmierzała do eksmisji powoda w oparciu o tę podstawę prawną. Przepis art. 209 k.c. reguluje kwestię podejmowania przez współwłaścicieli tzw. czynności zachowawczych. Do grupy tych czynności można zaliczyć na przykład wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (uchw. SN (7) z 15.9.1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, Nr 2, poz. 31); powództwa negatoryjnego (orz. SN z 30.3.1962 r., III CR 237/62, OSNC 1963, Nr 2, poz. 48), ale także można żądać eksmisji najemcy z lokalu mieszkalnego (por. np. post. SW w Poznaniu z 17.8.1973 r., III Cr 1366/73, OSP 1975, Nr 4, poz. 99). Dlatego też w realiach niniejszego postępowania, Sąd nie znalazł podstaw do zapewnienia ochrony roszczeniu wysuwanemu przez powódkę przeciwko osobie, która na równi z nią, chociaż oczywiście o różnych wielkościach udziałów, posiada taki sam tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, który również jest oparty na prawie własności (współwłasność).

Na zakończenie wyводу, należy także odnieść się do zgłoszonych przez powódkę zastrzeżeń, o pominięciu, w sprzeczności do art. 227 k.p.c., dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zdaniem Sądu, te wnioski dowodowe stały się zbędne do przeprowadzenia, gdyż wydruk z księgi wieczystej i odpis postanowienia o stwierdzeniu nabyciu spadku, jednoznacznie wskazują na fakt, że pozwany dysponuje ważnym tytułem prawnorzeczowym do rzeczonyj nieruchomości, co pozwalało na rozstrzygnięcie sprawy na tym etapie, bez konieczności przeprowadzania dalszych, zbędnych dowodów.

Orzeczenie w zakresie kosztów procesu oparte zostało o art. 98 k.p.c. Powódka w całości uległa w zakresie swojego roszczenia, dlatego należało zasądzić od niej na rzecz pozwanego kwotę 497,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na która składa się kwota 480,00 zł kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17,00 zł stanowiąca zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.