

Sygn. akt I C 2764/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29. września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Grzegorz Kuriata**

**Protokolant: sekr. Ewelina Szczepuk**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29. września 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko E. B.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanej E. B., aby opuściła, opróżniła i

wydała powodowi K. G. nieruchomość położoną w L. przy ul. (...), składającą się z nieruchomości gruntowej wraz ze znajdującym się na niej budynkiem składającym się z lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) i lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) oraz części wspólnych budynku;

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 647 złotych

tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód K. G. zażądał nakazania pozwanej E. B., aby opuściła i wydała mu nieruchomość położoną w L. przy ulicy (...), stanowiącą nieruchomość gruntową wraz z budynkiem składającym się z lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi KW nr (...), z którym związany jest udział wynoszący 13/20 w częściach wspólnych budynku i z lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi KW nr (...), z którym związany jest udział wynoszący 7/20 w częściach wspólnych budynku, a nadto zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazał, że przedmiotowa nieruchomość stanowi jego własność, zaś pozwana wykazuje wolę władania nią, mimo braku do tego tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew E. B. wniosła o oddalenie żądania, ewentualnie ustalenie jej zobowiązania do wydania nieruchomości o ile powód zapłaci lub zabezpieczy zapłatę na jej rzecz 80.000 złotych tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nią na sporną nieruchomość. Wskazał, że od 1999 roku zamieszkiwała wspólnie z C. G. – poprzednią właścicielką, w spornej nieruchomości. Po sporządzeniu w dniu 21. grudnia 2007 roku przez C. G. testamentu, na mocy którego pozwana została powołana do całości spadku, traktowała sporną nieruchomość jak swoją własność, dbając o nią, opłacając należności za jej utrzymania oraz remontując ją. Powyższe w ocenie pozwanej

uzasadnia jej zarzut zatrzymania nieruchomości i wobec braku zaspokojenia lub zabezpieczenia żądania o zwrot poczynionych przez nią nakładów – wniosek o oddalenie powództwa.

Powód zakwestionował zarzut zatrzymania zgłoszony przez pozwaną, negując dokonanie przez nią nakładów na nieruchomość i podnosząc, że wszelkie prace porządkowe i remontowe, o ile były dokonywane, finansowane były przez jego matkę C. G., a po przejęciu przez niego spornej nieruchomości w dniu 17. kwietnia 2015 roku, przez niego samego.

Pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie podnosząc, że powód nie ma wiedzy na temat czynionych nakładów ani sposobu ich finansowania z uwagi na brak kontaktu z C. G..

**Sąd ustalił:**

K. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), stanowiącej nieruchomość gruntową oraz posadowionego na niej budynku, składającego się z lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), z którym związany jest udział wynoszący 13/20 w częściach wspólnych budynku i z lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), z którym związany jest udział wynoszący 7/20 w częściach wspólnych budynku. Prawo własności nabył w wyniku dziedziczenia po matce C. G. w dniu 5. grudnia 2011 roku.

(dowód:

- bezsporne,

a nadto:

- odpisy ksiąg wieczystych – karta 107 – 108).

E. B. zamieszkiwała w spornej nieruchomości od 1999 roku do 17. kwietnia 2015 roku. Do śmierci C. G. prowadziła z nią gospodarstwo domowe, przy czym nie ponosiła na rzecz właścicielki żadnych kosztów związanych z możliwością mieszkania, a jedynie w części ponosiła zwykłe opłaty związane z dostawą mediów.

Po śmierci C. G. E. B. nie opłacała kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, nie czyniła nakładów na nią, ani nie uiszczała opłat na rzecz właściciela K. G..

(dowód:

- bezsporne,

a nadto:

- przesłuchanie pozwanej – karta 147 – 148).

Przed 17. kwietnia 2015 roku K. G. zażądał od E. B., aby opuściła i opróżniła jego nieruchomość, a następnie w dniu 17. kwietnia 2015 roku samowolnie pozbawił ją jej posiadania. Prawomocnym wyrokiem z dnia 24. listopada 2015 roku w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku przywrócił E. B. posiadanie spornej nieruchomości, a w dniu 24. lipca 2016 roku E. B. samowolnie weszła w jej posiadanie.

(dowód:

- bezsporne,

a nadto:

- przesłuchanie powoda i pozwanej – karta 147 – 148).

E. B. aktualnie nie pracuje, przy czym nie jest również zarejestrowana jako bezrobotna. Przebywając poza L. korzystała z pomocy rodziny, wykonywała prace sezonowe.

(dowód:

- przesłuchanie pozwanej – karta 147 – 148).

### **Sąd zważył:**

Żądanie powoda zasługuje na uwzględnienie.

W istocie wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie cechowały się bezspornością. Mianowicie pozwana nie kwestionowała przysługującego powodowi prawa własności, jak też nie podnosiła, aby przysługiwało jej skuteczne względem powoda prawa do władania rzeczą. Swoją obronę oparła na zarzucie zatrzymania, który okazał się całkowicie pozbawiony racji.

Dla oceny zasadności prawa przewidzianego przez art. 461 k.c., na które powoływała się pozwana, podstawowe znaczenie miało ustalenie treści stosunku prawnego łączącego ją i C. G. w odniesieniu do spornej nieruchomości w okresie dokonywania ewentualnych nakładów wskazywanych przez pozwaną.

Niewątpliwe i bezsporne wobec braku odmiennych twierdzeń i argumentacji ze strony pozwanej było to, że pozwana nie korzystała z przymiotu posiadacza samoistnego nieruchomości w czasie dokonywania ewentualnych nakładów. To zaś oznaczało konieczność ustalenia z jakiego prawa wynikało władztwo pozwanej nad rzeczą. Analiza twierdzeń i dowodów zaproponowanych sądowi, głównie zaś przesłuchanie pozwanej wykazało, że nie przysługiwało jej żadne prawo rzeczowe do nieruchomości (brak oświadczenia właściciela ustanawiającego ograniczone prawo rzeczowe w formie aktu notarialnego – art. 245 § 2 k.c.), a jej władztwo opierało się na prawie obligacyjnym. Pozwana za zgodą C. G. i wspólnie z nią zajmowała nieruchomość, i w zamian za to nie świadczyła na rzecz właścicielki żadnego ekwiwalentu w postaci czynszu. Nakazywało to ustalenie, że pomiędzy pozwaną a C. G. doszło co najwyżej do zawarcia umowy użyczenia, umowy charakterystycznej dla stosunków prawnych nawiązywanych pomiędzy osobami wspólnie zamieszkującymi w nieruchomości będącej własnością jednej z nich bez konieczności świadczenia wzajemnego przez drugą z nich z uwagi na łączące je więzi zaufania, bliskości. Nie sposób przyjąć, aby wskazane w zeznaniach pozwanej prace opiekuńcze stanowiły jakąkolwiek formę ekwiwalentu za możliwość zamieszkiwania w spornej nieruchomości, a tym samym aby świadczenie C. G. nie następowało pod tytułem darmym. W ocenie sądu sprawowana przez pozwaną opieka motywowana była nie świadczeniem wzajemnym za możliwość mieszkania, lecz podobnie jak w przypadku jednostronnego świadczenia przez C. G. na rzecz pozwanej w ramach użyczenia – łączącą je relacją opartą na bliskości i zaufaniu. Stanowiło to zatem oddzielny do umowy użyczenia stosunek prawny.

Zgodnie z treścią przepisu art. 461 § 2 k.c. prawo zatrzymania nie ma zastosowania do żądania zwrotu rzeczy użyczonej. To oznacza, że zgłoszony przez pozwaną zarzut nie mógł być uznany za skuteczną akcję procesową tamującą żądanie powoda, co skutkowało również oddaleniem wszelkich twierdzeń i dowodów na jego poparcie.

Bark jest w ocenie sądu jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, wobec oparcia zobowiązania dającego w użyczenie na osobistej jego relacji z komodatariuszem, aby następcą prawnym tego pierwszego wstępował w jego miejsce w stosunek prawny oparty na umowie użyczenia, jak to ma miejsce w przypadku stosunku najmu (art. 678 § 1 k.c.). Nawet jednak gdyby przyjąć odmiennie zapatrywanie, to wówczas, wręcz oczywiste byłoby przyznanie następcy prawnemu prawa do wypowiedzenia użyczenia – skutecznego zażądania zwrotu rzeczy, skoro uprawnienie takie przewidziane zostało wstępującemu w najem – umowę wzajemną i odpłatną. W sprawie zaś bezsporne było to, że powód jeszcze w kwietniu 2015 roku żądanie takie wobec pozwanej skutecznie oświadczył.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że powód wykazał swoje uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, zaś pozwana żądaniu temu nie przeciwstawiła skutecznego względem niego uprawnienia do władania rzeczą, co skutkowało orzeczeniem jak w punkcie I wyroku.

Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Zajmowana przez nią nieruchomość nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a zatem przepis art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21. czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150) nie ma w sprawie zastosowania. Orzekając w tym zakresie sąd posiłkował się jednak jego treścią i ustalił, że pozwana nie spełnia żadnego z przewidzianych w tym przepisie kryteriów, w szczególności nie korzysta nawet ze statusu osoby bezrobotnej. Nadto, w okresie niezamieszkiwania w spornej nieruchomości korzystała z pomocy swojej rodziny, co i aktualnie powinno mieć miejsce jako w pełni zgodne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej, że jako osoba zamężna powinna wymagać wsparcia od swojego męża, któremu to wymaganiu towarzyszy jego obowiązek wsparcia pozwanej.

W tej sytuacji sąd orzekł jak punkcie II wyroku.

O kosztach sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. skoro pozwana przegrała sprawę.