

Sygn. akt I C 496/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. E. i M. E.

przeciwko B. P. i H. P.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanym B. P. i H. P. aby wydali Z. E. i M. E. nieruchomość gruntową o powierzchni 0,0372 ha, położoną w G. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni 131,10 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku;

II. zasądza od B. P. i H. P. na rzecz Z. E. i M. E. kwotę 2734 zł (dwa tysiące siedemset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 496/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z 4 kwietnia 2017 r. powodowie Z. E. i M. E. domagali się nakazania pozwanym B. P. i H. P. wydania nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0372ha, położonej w G. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 131,10 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą własność powodów oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie wskazali, że na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z 8 sierpnia 2014 r. nabyli oni własność przedmiotowej nieruchomości i zostali wpisani w księdze wieczystej jako właściciele. Nieruchomość odziedziczyli po swojej siostrze G. B..

Powodowie podnieśli, że nieruchomość jest bezprawnie zajęta przez pozwanych, którzy nigdy nie mieli do niej tytułu prawnego. Mimo wezwania do opuszczenia nieruchomości, pozwani tego nie uczynili.

Powodowie wskazali również, że pozwana B. P. zainicjowała postępowanie administracyjne w celu zameldowania w spornej nieruchomości, na potrzeby którego oświadczyła, że zamieszkuje w niej, posiada do niej klucze i przechowuje w niej swoje rzeczy.

W odpowiedzi na pozew pozwani H. P. i B. P. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu rozpoznania sprawy o ujawnienie testamentu G. B. i uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia, na który powołują się powodowie.

Pozwani podnieśli, że H. P. zamieszkuje w spornym domu już prawie 10 lat, a wcześniej, partycypował w budowie i budował ten dom jako partner życiowy G. B..

Powołali się przy tym na testament, jaki miała sporządzić G. B., na podstawie którego własność przedmiotowej nieruchomości miała zostać nabyta w drodze dziedziczenia po G. B. przez H. P., a który to testament mieli ukraść powodowie.

Sąd ustalił następujący, istotny dla rozstrzygnięcia, stan faktyczny:

H. P. pozostawał z G. B. w związku nieformalnym. Z tego tytułu zamieszkał w domu przy ul. (...) w G..

Przed śmiercią G. B., 12 lutego 2014 r., gdy przebywała w szpitalu, został sporządzony dokument oznaczony jako (...). Dokument sporządzony został w ten sposób, że G. B. podyktowała jego treść obecnej w szpitalu koleżance, która ją spisała, a następnie dokument ten podpisała G. B., B. C. i H. P.. W treści tego dokumentu wskazano, że ostatnią wolą G. B. jest to, aby jej obecny partner H. P. mieszkał dożywotnio w domu przy u. W.. Nadto, jej wolą było, aby H. P. przekazał matce G. T. E. kwotę 40 000 zł. Pozostałe pieniądze, zgromadzone na lokacie w banku, miały być przekazane osobie opiekującej się psem G. B..

dowód: zeznania świadka B. C. –k. 151v.-152, kopia dokumentu oznaczonego jako testament – k. 5 akt XIII Ns 1037/17, k. 55.

Z. E. i M. E. są współwłaścicielami w częściach równych nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0372ha, położonej w G. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 131,10 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Własność nabyli w drodze spadkobrania po ich siostrze – G. B., zmarłej 13 czerwca 2014 r.

dowód: kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 9-10, wydruk księgi wieczystej – k. 11-14, zeznania świadka J. E. (1) –k. 64-65.

Obecnie B. P. i H. P. zamieszkują na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

dowód: kopia zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego – k. 15, kopia decyzji (...) G. z 11 maja 2017 r. o zameldowaniu – k. 51, kopia decyzji (...) (...) z 12 lipca 2017 r. - k. 55-62, zeznania świadka J. E. (2) – k. 64-65.

Pismami z 20 stycznia 2017 r. Z. E. i M. E. wezwali B. P. i H. P. do opuszczenia nieruchomości, jednakże bezskutecznie.

dowód: kopie wezwań – k. 16-19

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd w swych ustaleniach oparł się dokumentach urzędowych zgromadzonych w aktach sprawy, w tym w szczególności na treści księgi wieczystej nr (...) oraz odpisie aktu poświadczenia dziedziczenia, którego kopia została poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym zgodnie z przepisem art. 129 § 3 k.p.c.

Sąd dał wiarę zeznaniom B. C. uznając je za bezstronne, logiczne, spójne i konsekwentne. Dokonując oceny zeznań ww. świadka Sąd miał bowiem na uwadze w szczególności fakt, iż jako osoba trzecia dla stron nie była zainteresowana

wynikiem sprawy. Okoliczności sporządzenia dokumentu, który miał stanowić testament G. B. potwierdził również w czasie przesłuchania informacyjnego pozwany H. P..

Sąd na zeznaniach świadka J. E. (1) oparł się w ograniczonym zakresie co do wskazania osób zamieszkujących sporną nieruchomość.

Odnosnie kopii dokumentu z 18 lutego 2014 r. oznaczonego jako „testament”, to znaczenie tego dowodu zostanie szerzej omówione poniżej.

Sąd na mocy art. 217 § 3 k.p.c. pominął wszystkie pozostałe wnioski dowodowe, bowiem okoliczności sprawy zostały wystarczająco wyjaśnione dla jej rozstrzygnięcia. Z uwagi na to, że istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do oceny, czy pozwani, powołując się na rzekomy testament G. B., zdołali obalić domniemanie wynikające z wpisu w dziale II księgi wieczystej, gdy postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, że G. B. nie pozostawiła ważnego testamentu, dalsze prowadzenie postępowania dowodowego było zbędne.

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.

Z analizy powyższego przepisu wynika, iż dla skutecznego wystąpienia z żądaniem windykacyjnym konieczne jest wykazanie tytułu własności oraz fakt władania rzeczą, która ma być wydana. Istotne jest, iż obie przesłanki muszą występować łącznie. Niewykazanie jednej z nich skutkuje nieuwzględnieniem żądania wydania rzeczy.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego (po zmianach wprowadzonych ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. nr 43, poz. 189), rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz że to one dysponują przedmiotem postępowania m. in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów.

Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (orzeczenie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1975 r., sygn. akt III CRN 26/75).

Poza sporem była okoliczność władania nieruchomością przez pozwanych.

Strona pozwana kwestionowała zasadność roszczenia objętego pozwem wskazując, iż powodowie nie są właścicielami spornej nieruchomości z uwagi na fakt, iż pozwany H. P. nabył ją na własność w drodze dziedziczenia testamentowego po G. B..

Powodowie powoływali się natomiast na wpis dokonany w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z którym figurują oni jako właściciele tejże nieruchomości. Zatem to na pozwanych spoczywał ciężar obalenia domniemania określonego w art. 3 z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie Sądu pozwani

temu obowiązkowi nie podolali. Dokument na który powoływali się pozwani wywodząc z niego swój tytuł prawny do spornego lokalu mieszkalnego, który pozwani uważają za testament G. B., w ocenie Sądu nie stanowił ważnego testamentu.

Zgodnie z treścią art. 949 § 1 k.c. spadkodawca może sporządzić testament w ten sposób, że napisze go w całości pismem ręcznym, podpisze i opatrzy datą. W niniejszej sprawie z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności zeznań świadka B. C., które w trakcie słuchania informacyjnego potwierdził pozwany H. P., wynika, że dokument ten nie spełnia ustawowych przesłanek ważności testamentu holograficznego. Nie został on bowiem sporządzony i spisany w całości własnoręcznie przez spadkodawczynię. Przeprowadzone postępowanie dowodowe doprowadziło do nie budzących wątpliwości wniosków, że dokument ten został podyktowany przez G. B. osobie trzeciej, a już ten fakt samodzielnie przesądził o tym, iż dokument z dnia 18 lutego 2014 r. nie stanowił ważnego testamentu pisemnego. Wymaganie spisania testamentu w całości przez testatora pismem ręcznym ma charakter ad solemnitatem, podobnie jak inne wymagania formalne testamentu. Sporządzenia własnoręcznego pisma jest warunkiem zasadniczym powstania właśnie testamentu własnoręcznego. Konieczność własnoręcznego spisania całego testamentu ma na celu umożliwienie testatorowi swobodnego rozporządzenia swym majątkiem na wypadek śmierci oraz zapewnienie autentyczności testamentu. Sankcją naruszenia tej zasady jest nieważność testamentu (art. 958 k.c.)

Nadto strona powodowa słusznie wskazywała, że dokument ten nie zawiera rozporządzenia majątkiem na wypadek śmierci. Zgodnie z art. 941 k.c. rozrzucić majątkiem na wypadek śmierci można jedynie przez testament. W rzeczonym dokumencie brak jest stwierdzenia dotyczącego przeniesienia prawa własności posiadanego majątku przez G. B. za jej życia. Jest jedynie mowa o umożliwieniu H. P. dożywotniego zamieszkiwania w spornej nieruchomości. Jednakże z uwagi na brak ważności testamentu nie można powyższego zapisu rozpatrywać w kategorii zapisu, czy polecenia zgodnie przepisami prawa spadkowego, w tym art. 968 k.c. i następnych. Dokument ten nie jest ważny nie tylko jako testament pisemny, ale również jako testament ustny z uwagi na fakt, iż świadkiem sporządzenia tego dokumentu mającego stanowić testament był H. P., który na jego podstawie miał otrzymać przysporzenie, na co słusznie wskazywała strona powodowa. Stosownie bowiem do treści art. 957 § 1 zd. 1 i § 2 zd. 2 k.c. nie może być świadkiem przy sporządzaniu testamentu osoba, dla której w testamencie została przewidziana jakkolwiek korzyść.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie można również uznać żeby treść tego dokumentu z dnia 18 lutego 2014 r. wskazywała na skuteczne zawarcie umowy dożywocia z H. P., bądź ustanowienie służebności osobistej prawa dożywotniego zamieszkiwania. W przedmiotowym dokumencie brak jest konstytutywnej cechy umowy dożywocia jakim jest przeniesienie własności nieruchomości mieszkalnej w zamian za dożywotnie przyjęcie na utrzymanie, z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości stosownym ograniczonym prawem rzeczowym, służebnością osobistą dożywotniego zamieszkiwania.

Zgodnie bowiem z art. 908 § 1 k.c. jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Nadto co równie istotne w księdze wieczystej spornej nieruchomości nie było i brak jest na dzień orzekania stosownych wpisów o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, służebności osobistej dożywotniego zamieszkiwania na rzecz pozwanego. Zatem z uwagi na fakt, iż przedmiotowy dokument nie stanowi testamentu w rozumieniu kodeksu cywilnego, nie można nadać mu treści żądanej przez stronę pozwaną w zakresie uznania jej za swego rodzaju ustanowienie dożywocia, a tym samym by po stronie pozwanej powstał tytuł prawny do władania sporną nieruchomością.

O istnieniu takiego tytułu prawnego do nieruchomości nie przesądza również zakończone postępowanie administracyjne w przedmiocie zameldowania B. P. w spornej nieruchomości. Zapomina bowiem pełnomocnik pozwanych, że dokonanie zameldowania jest wyłącznie administracyjnoprawnym potwierdzeniem miejsca faktycznego pobytu danej osoby, niezależnie od tego, czy posiada ona tytuł prawny do nieruchomości czy nie.

Natomiast decyzja administracyjna o zameldowaniu nie rodzi żadnych uprawnień w sferze prawa cywilnego, w szczególności nie potwierdza w żaden sposób, że osoba zameldowana jest właścicielem danej nieruchomości, wbrew zapisom w księdze wieczystej. To, że B. P. została zameldowana potwierdza więc jedynie stanowisko powodów, że faktycznie korzysta ona ze spornej nieruchomości.

Reasumując, pozwani nie przedstawili żadnych skutecznych zarzutów pozwalających obalić domniemanie wynikające z wpisu w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w szczególności, nie wykazali, aby G. B. pozostawiła ważny testament, zatem nie posiadają oni żadnego skutecznego wobec powodów tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością, a w konsekwencji, na żądanie powodów, mają obowiązek wydania jej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona, która przegrała proces obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie, celowe koszty dochodzenia swoich praw, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu wynosząca 300 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2434 zł, w tym opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w wysokości po 17 zł.

Sygn. akt I C 496/17

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)