

Sygn. akt I C 618/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2017 roku

Sąd (...) Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 03 lutego 2017 roku w C.

sprawy z powództwa T. J.

przeciwko : B. D. (1) , J. D. i W. K.

o zaniechanie naruszeń

orzeka:

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda T. J. na rzecz pozwanej B. D. (1) kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

I C 618/13

UZASADNIENIE

Powód T. J. w pozwie skierowanym przeciwko: B. D. (1) i J. D. domagał się zobowiązania pozwanych solidarnie do zaniechania naruszeń prawa własności powoda, poprzez umożliwienie jemu swobodnego wstępu oraz wjazdu na teren nieruchomości, położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), w szczególności poprzez udostępnienie klucza do bramy wjazdowej, niezastawianie wjazdu pojazdami pozwanych oraz wynajętych w tym celu firm, udostępnienie budynku mieszkalnego położonego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w C., w celu dokonania przez osoby uprawnione stwierdzenia/kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, gazowych, kominowych oraz centralnego ogrzewania. Nadto powód domagał się zasądzenia na rzecz powoda od pozwanych solidarnie kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał , że w związku z toczącym postępowaniem egzekucyjnym przeciwko pozwanej B. D. (1), prowadzonym przez Naczelnika (...) w C. oraz wskutek wydania ostatecznego postanowienia o przyznaniu własności w dniu 9 października 2012 r., nabył własność nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd (...), V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), jako nabywca licytacyjny. W związku z powyższym, rozpoczął kroki zmierzające do wpisania prawa własności nieruchomości m.in. w katastrze nieruchomości jak i rozpoczął starania zmierzające do opróżnienia budynku znajdującego się na terenie nieruchomości oraz wydania samej nieruchomości przez pozwanych : B. D. (1) oraz J. D., którzy według informacji powoda mieszkają na terenie jego nieruchomości. Wskutek braku reakcji ze strony pozwanych : B. D. (1) oraz J. D. powód wniósł w dniu 21 czerwca 2013 r. pozew o eksmisję przed tut. Sądem, I Wydział Cywilny, który został zarejestrowany pod Sygn. akt I C (...). W trakcie procesu o eksmisję powód, w odpowiedzi na pozew z dnia 13 września 2013 r. złożonej przez pozwanych B. D. (1) oraz J. D., uzyskał informację o rzekomo zawartych między pozwanymi

umowach najmu oraz użyczenia. Powodowi doręczono kopie umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. wraz z aneksem z dnia 6 kwietnia 2012 r. sporządzoną pomiędzy pozwaną B. D. (1) a W. K. oraz umowy użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. podpisaną w formie zwykłej pisemnej przez W. K. oraz pozwanego J. D.. Powód wskazał, że nabywając wspomnianą nieruchomość na własność w trybie licytacyjnym nie posiadał żadnej wiedzy o treści w/w umów. Pozwani przemilczeli ten fakt, aż do momentu wniesienia odpowiedzi na pozew w procesie eksmisyjnym. Zdaniem strony powodowej, w/w umowy zostały zawarte dla pozorów oraz są nieważne z mocy prawa. Jak wynika z analizy w/w umów pozwani sporządzili te umowy tylko w celu uniknięcia obowiązku wydania nieruchomości powodowi oraz jego małżonce oraz uniemożliwienia wykonywania przysługujących im bezsprzecznie praw właścicielskich.

Powód w uzasadnieniu żądania pozwu zaznaczył, iż także w tut. Sądzie został w dniu 24 września 2013 r. wniesiony pozew o stwierdzenie nieważności w/w umowy najmu, co w konsekwencji skutkuje również nieważnością umowy użyczenia.

Powód wskazał dalej, że od momentu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu na rzecz powoda własności nieruchomości położonej w C., przy ul. (...), powód usiłował i dalej usiłuje „wejść” na teren swojej posesji, w celu wykonywania przysługujących jemu praw właścicielskich. Pozwana B. D. (1) w jego obecności wzywa Policję, wygraża powodowi, straszy procesami sądowymi, wynajmuje firmę ochroniarską w celu uniemożliwienia powodowi fizycznego wejścia na teren jego nieruchomości. Powód jako właściciel tejże nieruchomości jest obowiązany dbać o jej stan, dokonywać przeglądów technicznych oraz sprawdzić czy za sprawą bezprawnego przebywania pozwanych na terenie jego posesji, nie dochodzi do dewastacji oraz niszczenia budynku mieszkalnego oraz obejścia.

W dniu 20 maja 2013 r. o godz. 12-13 powód w ramach dozwolonej samopomocy, nie posiadając wtedy żadnych informacji o rzekomo zawartych powyżej wskazanych umowach, zdjął bramę wjazdową na swojej nieruchomości z pomocą wynajętej firmy (...) Spółka z o.o. z siedzibą w C., która dysponowała ładowarką i samochodem ciężarowym. Pozwana B. D. (1) nie udostępniła powodowi ani kluczy, ani nie umożliwiła wstępu od momentu nabycia przez powoda nieruchomości, na teren w/w nieruchomości. Powodem zdjęcia w/w bramy była potrzeba dokonania przez powoda odpowiednich pomiarów oraz wyliczeń przez wynajętych przez powoda geodetów, którzy na jego zlecenie mieli sporządzić plany pozwalające na podjęcie przez powoda zamierzenia budowlanego polegającego na postawieniu z tyłu posesji, garażu dla samochodu osobowego. Budowa wspomnianego garażu ma na celu zwiększenia użyteczności oraz wartości nieruchomości.

Powód wskazał też, że w dniu 22 maja 2013 r. wraz z małżonką umówił się przed w/w nieruchomością z firmą geodezyjną. Powód z małżonką pojawił się przed swoją posesją o godz. 7/55. Po chwili pojawił się patrol policji, który zatrzymał się przed posesją i dwóch funkcjonariuszy weszło na teren nieruchomości powoda. Po około 5 minutach przyjechali spóźnieni geodeci wynajęci przez powoda i dopiero wraz z nimi powód wraz z małżonką wszedł na teren działki. Gdy geodeci zakończyli pomiary, powód za zgodą funkcjonariuszy policji opuścił posesję. Funkcjonariusze wraz z pozwaną B. D. (1) zostali na posesji.

Powód podniósł, że pozwana w maju 2013 r. nie okazała powodowi, umowy użyczenia, ani nie udostępniła treści umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. zawartej pomiędzy nią a W. K., która została przedstawiona przez pozwanych w trakcie procesu o eksmisję. Według wiedzy powoda pozwana po wykonaniu pomiarów przez geodetów wynajęła firmę ochroniarską ze Ś., która pilnowała wejścia na posesję. Na wjeździe stał samochód tarasujący wejście z zasłoniętymi tablicami rejestracyjnymi. Od tego czasu w oknie budynku umieszczona jest naklejka, że obiekt jest chroniony. Pozwana, zdaniem powoda, wynajęła zatem firmę ochroniarską w celu zatarasowania wejścia na posesję powoda. Następnie w dniu 22 maja 2013 r. według wiedzy powoda, pozwana wynajęła firmę, która wstawiła nową bramę wjazdową. Powód usiłował zapobiec tej czynności, jednakże ze stresu oraz zdenerwowania, nie wziął aktu własności nieruchomości. Funkcjonariusze policji pojechali z powodem, po ten dokument, jednakże pomimo okazania dokumentu policji, nie podjęto żadnych kroków zmierzających do uniemożliwienia pozwanej zamontowania nowej bramy. Pozwana, zdaniem powoda, nie uznaje jego prawa własności, jej zdaniem tylko ona może korzystać z nieruchomości, a powód pomimo faktu, iż bezsprzecznie jest właścicielem w/w nieruchomości, płaci podatek od nieruchomości, ubezpieczył swoją nieruchomość, nie ma żadnego prawa wstępu, ani do dostępu

do nieruchomości. Powód w piśmie z dnia 15 lipca 2013 r. wezwał pozwaną do zdemontowania nowej bramy wjazdowej bądź udostępnienia do niej odpowiednich kluczy. Pozwana jednakże nie umożliwiła powodowi dostępu do nieruchomości. Powód na chwilę obecną nie może zatem wejść na teren swojej posesji. Powód wskazał, że zmęczony takim zachowaniem pozwanej oraz brakiem jej jakiegokolwiek współpracy, w dniu 5.08.2013 r. złożył zawiadomienie do Prokuratury (...), w związku z naruszeniem miru domowego przez pozwaną B. D. (1), tj. o czyn z art. 193 kk, odmówiono jednak wszczęcia dochodzenia. Prokuratura (...) poinformowała powoda, że jest to sprawa cywilna i nie może podjąć żadnych skutecznych działań w tym zakresie. Zachowanie pozwanej, jednoznacznie narusza prawo podmiotowe powoda. Powód został nie tylko wyzbyty, ale i całkowicie pozbawiony władztwa nad swoją nieruchomością.

Zdaniem powoda, nawet umowy najmu oraz użyczenia, na których istnienie powołują się pozwani, a które zostały sporządzone tylko dla pozorów i są nieważne z mocy prawa, nie dają pozwanym prawa takiego traktowania właściciela nieruchomości. W związku z brakiem jakiegokolwiek poszanowania dla prawa własności powoda, działania pozwanych nie zasługują zatem na ochronę prawną i są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Powód powołał się, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 września 2009r. V CZ 39/2009 statuuje, iż naruszenie prawa własności jest naruszeniem prawa majątkowego, choć nie można wyłączyć, że z takim naruszeniem będą też łączyły się negatywne doznania psychiczne o charakterze niemajątkowym.

Powód, ustawicznie, napotyka bezpodstawny i bezpośredni opór ze strony pozwanej B. D. (1), która swoich skandalicznym zachowaniem nie pozwala powodowi na wejście na teren w/w nieruchomości.

Powód wskazał, że w związku z treścią art. 222 kc jest zdania, iż działania pozwanych trwale wkraczają w jego sferę uprawnień właściciela. Ich zachowanie, wyraża się w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtórzeniem się stanu pogwałcenia jego sfery uprawnień właścicielskich, tj. braku możliwości wejścia na posesję, braku możliwości dokonywania remontów, dokonania przeglądu technicznego budynku usytuowanej na nieruchomości. Powód pokreślił, iż uprawnienie do żądania zaprzestania naruszeń znajduje zastosowanie w sytuacji istnienia realnego niebezpieczeństwa powtarzających się działań bezprawnych, wkraczających trwale w sferę prawa własności i ma ono na celu zapobieżenie naruszeniom w przyszłości (wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00). Dotychczasowa postawa pozwanych jednoznacznie zdaniem powoda świadczy o tym, iż powód może dochodzić ochrony swoich praw tylko na drodze sądowej. Celem przedmiotowego powództwa jest położenie kresu takiej bezprawnej ingerencji i usunięcie stanu naruszającego własność Powoda. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na usunięciu skutków naruszeń, to jest doprowadzenie rzeczy do takiego stanu, w jakim była przed naruszeniem. Biernie legitymowanym jest ten, kto bezpośrednio narusza prawo własności w inny sposób niż poprzez pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą. Roszczenie negatoryjne jest bezwzględnie skuteczne wobec każdego, kto dokonuje naruszenia cudzej własności. Ma charakter obiektywny, o oznacza, że przesłanką jego powstania jest sam fakt naruszenia prawa własności. Nie ulega przedawnieniu, jeżeli dotyczy nieruchomości. W związku z powyższym w ocenie powoda, żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie.

Pozwani : B. D. (1) i J. D. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swe stanowisko pozwani wskazali, iż powód oparł swoje powództwo na regulacji art. 222 § 2 kc, który stanowi, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodne z prawem. Roszczenia przysługujące właścicielowi opisane w art. 222 kc tj. windykacyjne i negatoryjne znajdują zastosowanie w razie trwałego wkroczenia przez osobę nieuprawnioną w sferę cudzej własności, (patrz: Komentarz Kodeks Cywilny, LexisNexis Autor: C. J., J. K., K. G., K. J., N. P., R. B., S. G., (...): 2012). Aby doszło do naruszenia prawa własności i możliwym byłoby zastosowanie art. 222 § 2 kc naruszenie prawa własności musi mieć charakter trwały, jak i dokonany przez osobę nieuprawnioną. Pozwany w procesie windykacyjnym, jak i negatoryjnym ma wiele sposobów obrony, a jednym z nich jest podniesienie zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu, skutecznego wobec właściciela, uprawnienia do

władania rzeczą, wynikającego z prawa rzeczowego, np. użytkowania (art. 252), ze stosunku zobowiązaniowego, np. umowy dzierżawy (art. 693), najmu (art. 659) czy też z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461). Pozwani wskazali, że kwestią bezsporną jest, iż pozwany stał się właścicielem nieruchomości położonej w C., dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) na podstawie ostatecznego postanowienia o przyznaniu własności z dnia 09.10.2012 r. wydanego przez Naczelnika (...) w C.. Jednakże pozwanym przysługuje skuteczne uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością, które wywodzone jest z umowy najmu nieruchomości zawartej dnia 5 kwietnia 2012 r. (potwierdzonej przez notariusza) pomiędzy B. D. (1) (byłym właścicielem) a W. K. oraz z umowy użyczenia z dnia 1 grudnia 2012 r. zawartej pomiędzy W. K. a J. D.. Powyższa umowa zawarta została na czas oznaczony tj. od 05 kwietnia 2012 r. do dnia 05 kwietnia 2047 r., przy czym zawarta została z datą pewną, z poświadczonymi podpisami stron w obecności notariusza J. P. z Kancelarii Notarialnej K. W., (...) spółki cywilnej w B.. Z treści zawartej umowy użyczenia wynika, iż na równi z biorącym do używania prawo do korzystania z lokalu przysługuje pozostałym członkom rodziny pozwanego J. D. tj. jego synowi M., jak i jego matce. Pozwani podnieśli, że powyższa umowa zawarta została na przeszło 6 miesięcy wcześniej, niż powód stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wskazali na art. 678 kc, który stanowi, iż nabywca rzeczy najętej wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. Z powyższego wynika, iż pozwanym przysługuje tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Pozwani nadto podnieśli, iż powoływanie się przez stronę powodową na nieważność zawartych w/w umów jest nieuprawnione. Nie ma żadnych podstaw prawnych, aby twierdzić, iż są to umowy nieważne z mocy prawa. Wręcz przeciwnie, wywołują one skutki prawne, gdyż do dnia dzisiejszego, ich ważność nie została w żaden sposób zakwestionowana przez Sąd. Wprawdzie powód twierdzi, iż wniesione zostało odpowiednie powództwo do Sądu celem stwierdzenia ich nieważności, jednakże do tej pory pozwani nie otrzymali żadnego zawiadomienia z Sądu w powyższym przedmiocie. Reasumując, w chwili obecnej w obrocie prawnym funkcjonują skutecznie zawarte umowy, z których to pozwanym przysługuje tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Potwierdzeniem takiego stanowiska jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001r. sygn. akt II CKN 976/2000, który stanowi, iż „dopóki nie nastąpi stwierdzenie nieważności umowy najmu lub jej rozwiązanie, dopóty najemcy przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Pozwani wskazali również, iż pomimo, że powodowi przysługuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, to jego prawo w zakresie niczym nieskrepowanego korzystania z lokalu zostaje ograniczone z uwagi na istnienie skutecznej umowy najmu nieruchomości. Właściciel, wynajmując mieszkanie, wyzbywa się przez to na rzecz najemcy uprawnień w zakresie korzystania z lokalu. Do ochrony praw najemcy lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 690 k.c.). Powyższe przesądza, iż pozwani nie mogli naruszyć prawa własności w sposób opisany w petitum pozwu, a powód nie może żądać zaniechania takich naruszeń, gdyż mogą oni korzystać z przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do uzasadnienia faktycznego pozwani podnieśli, iż wbrew stanowisku powoda, pozwana B. D. (1), jak i najemca nieruchomości W. K. informowali powoda o zawartej umowie najmu. Świadczy o tych chociażby korespondencja, w której pozwana informuje o fakcie zawarcia umowy najmu.

Ustosunkowując się do zdarzenia opisanego w pozwie z dnia 20 maja 2013r. pozwani wskazali, że powód tego dnia podczas nieobecności pozwanych, jak i najemcy W. K., bez żadnego wcześniejszego poinformowania o zamiarze dokonania przeprowadzenia prac, pojawił się na terenie nieruchomości wraz z pracownikami Zakładu Usług Miejskich w C. i za pomocą „widłaka”, staranował bramę wjazdową do nieruchomości i wszedł na posesję, a wyważoną bramę wywiózł z terenu nieruchomości.

Zachowanie powoda, związane ze staranowaniem bramy wjazdowej, spowodowało konieczność wynajęcia firmy ochroniarskiej, która pilnować miała wjazdu na teren niczym niezabezpieczonej nieruchomości z uwagi na brak bramy wjazdowej. Z momentem zamontowania nowej bramy wjazdowej, obecność firmy ochroniarskiej stała się zbędna i o tego czasu żaden samochód, w tym i firmy ochroniarskiej nie blokuje wjazdu na teren nieruchomości. Dlatego też żądanie zaniechania naruszenia poprzez niezastawiania wjazdu pojazdami pozwanych oraz wynajętych firm ochroniarskich jest bezprzedmiotowe.

Z kolei odnosząc się do żądania pozwu w zakresie dokonania przez osoby uprawnione stwierdzenia kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, gazowych kominowych oraz centralnego ogrzewania, pozwani stwierdzili, iż powód nigdy nie sygnalizował pozwanym czy też panu W. K. o zamiarze przeprowadzania powyższych prac, dlatego też również to żądanie pozwu jest bezprzedmiotowe, gdyż stan naruszenia prawa własności w powyższym zakresie nigdy nie nastąpił. Nadto z treści art. 10 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika jednoznacznie, iż w razie awarii wywołującej szkodę czy też zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności lokatora czy też odmowy udostępnienia lokalu właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji. Powyższy przepis statuuje w sposób jednoznaczny kiedy lokator obowiązany jest udostępnić lokal. Bez wątplenia w przedmiotowej nieruchomości nie wystąpiła żadna awaria wywołująca szkodę czy też zagrażałaby bezpośrednio jej powstaniem, dlatego również z tego względu żądanie pozwu w tym zakresie jest zdaniem pozwanych bezprzedmiotowe. Powód po staranowaniu bramy wjazdowej, przeprowadził prace geodezyjne, o których zamiarze przeprowadzenia również nie powiadomił pozwanych, dlatego też niezrozumiałym dla pozwanych jest żądanie pozwu w zakresie udostępnienia kluczy do bramy wjazdowej. Pozwanym przysługuje, jak wskazywali wcześniej, skuteczne prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością wynikająca z zawartych umów. Natomiast prawo powoda do niczym nieskrępowanego dysponowania nieruchomością ograniczone jest ze względu na zawarcie powyższych umów. Kwestią nie mogącą budzić żadnych wątpliwości jest, iż nawet właściciel nieruchomości wynajmując ją nie może bez żadnej zapowiedzi wchodzić na jej teren, w szczególności pod nieobecność osób, którym ją wynajął. Takie zachowanie prowadziłoby do nadużycia prawa, które nie może korzystać z ochrony, a do powstania takiej sytuacji zdaje się dążyć powód.

Następnie powód T. J. w piśmie procesowym z dnia 07 marca 2014 r. wskazał, że wnosi o zobowiązanie pozwanych solidarnie do zaniechania naruszeń jego prawa własności poprzez umożliwienie jemu prawa wstępu na teren w/w nieruchomości celem stwierdzenia stanu technicznego budynku i instalacji elektrycznych, wodno - kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania raz w ciągu każdego roku kalendarzowego, z tym zastrzeżeniem jednak, iż pierwszy przegląd zostanie dokonany w ciągu miesiąca od prawomocnego wyroku tut. Sądu, prawa do wykonania robót zabezpieczających przed dalszym zawilgoceniem i zagrzybieniem budynku i udostępnienie do jednego kompletu kluczy do bramy.

Sąd, uwzględniając wniosek powoda, postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016 r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego W. K.. Pozwany W. K. brał udział w części oględzin nieruchomości, które przeprowadzone zostały w dniu 26 lipca 2016 r., ale co do zasady nie ustosunkował się do żądania pozwu.

Sąd ustalił co następuje :

B. D. (1) była właścicielką nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd (...), V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Naczelnik (...) w C. prowadził w stosunku do B. D. (1) postępowanie egzekucyjne. Działając w toku prowadzonej w stosunku do zobowiązanej B. D. (1) egzekucji z nieruchomości, położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...) postanowieniem z dnia 09 października 2012 r. Naczelnik (...) w C. przyznał nabywcy licytacyjnemu - T. J. własność tejże nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), działka nr (...), o powierzchni 0,0615 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej mieszkania (...) m⁽²⁾; powierzchni zabudowy 125 m⁽²⁾, dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z zastrzeżeniem, że nabyta nieruchomość wejdzie w skład majątku wspólnego małżeńskiego T. i E. J.. E. i T. J. zostali wpisani w księdze wieczystej (...) jako właściciele nieruchomości, położonej w C. przy ulicy (...) we wspólności ustawowej małżeńskiej.

dowód : - potwierdzona kopia postanowienia Naczelnika (...) w C. z dnia 09.10.2012 r. – k. 10 -11

- treść księgi wieczystej (...) – k. 12 -13

- zeznania powoda T. J. – k. 216 v

- zeznania pozwanej B. D. (1) – k. 263 – 264

W dniu 5 kwietnia 2012 r. została zawarta pomiędzy B. D. (1) jako Wynajmującym a W. K. jako Najemcą umowa najmu nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W § 2 umowy ustalono, że Wynajmujący z dniem 5 kwietnia 2012 r. oddaje Najemcy w/w nieruchomość wraz z wyposażeniem na cele mieszkalne, w § 3 umowy, że umowa zostaje zawarta z datą pewną na okres 35 lat na czas oznaczony od 5 kwietnia 2012r. do 5 kwietnia 2047 r. Własnoręcznie złożonych podpisów pod umową została w dniu 5 kwietnia 2012 r. potwierdzona przez notariusza J. P., prowadzącego Kancelarię Notarialną w B.. W dniu 6 kwietnia 2012 r. B. D. (1) i W. K. zawarli aneks do umowy z dnia 5 kwietnia 2012 r., w którym zmienili treść § 6 umowy m.in. w ten sposób, że Najemca jest uprawniony do oddania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania według własnego uznania bez zgody Wynajmującego.

W dniu 01 grudnia 2012 r. została zawarta pomiędzy W. K. jako Użyczającym a J. D. jako biorącym w użyczenie umowa użyczenia lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...). W § 2 umowy ustalono, że użyczający użycza i daje w bezpłatne użytkowanie biorącemu w użyczenie w/w lokal mieszkalny na czas oznaczony do dnia 05 kwietnia 2047 r., zaś w § 4 umowy, że na równi z biorącym do używania mają prawo z lokalu korzystać członkowie jego rodziny tj. matka B. i syn M..

Sąd (...) prawomocnym wyrokiem z dnia 31 lipca 2015 r. wydanym w sprawie I C (...) ustalił, że umowa najmu nieruchomości zawarta w dniu 5 kwietnia 2012 r. pomiędzy B. D. (1) a W. K. jest nieważna.

dowód: - potwierdzona kopia umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2012 r. wraz z aneksem - k. 14 – 17

- potwierdzona kopia umowy użyczenia z dnia 01 grudnia 2012 r. – k. 18 – 19

- odpis wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 31.07.2015 r. – k. 174

Na terenie nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) cały czas zamieszkuje B. D. (1). Aktualnie wraz z nią mieszka także syn J. wraz z rodziną, wcześniej w nieruchomości bywał też W. K..

T. J., mimo nabycia własności nieruchomości przy ul. (...) w C. nigdy nie objął we władanie faktyczne tejże nieruchomości. Tylko dwukrotnie był na terenie nieruchomości. Po nabyciu własności nieruchomości T. J. poszedł na teren swej nieruchomości, B. D. (2) wpuściła go na teren nieruchomości, dokonał pomiarów w nieruchomości z zewnątrz, do środka domu nie został wpuszczony. T. J. zamierzał, wybudować na terenie tej nieruchomości garaż i zlecił wykonanie prac geodezyjnych. Geodeta poinformował go, że nie może dostać się na teren nieruchomości. Wówczas T. J. zdecydował się na zdjęcie bramy wjazdowej prowadzonej na teren nieruchomości i zamówił specjalistyczny sprzęt, brama wjazdowa na polecenie T. J. została wyjęta i wywieziona. Było to 21 maja 2013 r.

Po usunięciu bramy wjazdowej przez T. J. W. K. wynajął grupę dla ochrony nieruchomości, a następnie doprowadził do wstawienia nowej bramy. T. J. interweniował, gdy była wstawiana nowa brama na policji, ale bezskutecznie został poinformowany, że jest to sprawa cywilna.

Dnia 23 maja 2013 r. T. J. ostatni raz wszedł, za zgodą policji na teren nieruchomości przy ul. (...) wraz geodetami, którzy dokonali pomiarów na terenie nieruchomości.

T. J. płaci podatek od nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) i zawarł umowę ubezpieczenia tejże nieruchomości.

W piśmie z dnia 15 lipca 2013 r. skierowanym do B. D. (1) T. J. wezwał B. D. (1) do zdemontowania bramy wjazdowej bądź udostępnienia mu do niej kluczy. Bezskutecznie. Na teren nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) wejście prowadzi jedynie przez bramę wjazdową i znajdującą się w niej furtkę. Furtka jest zamykana na zamek.

Corocznie są przeprowadzane przeglądy kominiarskie w nieruchomości, zlecał je W. K., a ostatnio J. D.. Inne przeglądy nie są dokonywane. W nieruchomości było zmieniane ogrzewanie, przed nabycie własności przez

małżeństwo T. i E. J. z gazowego na elektryczne , następnie już po nabyciu przez nich własności z elektrycznego na węglowe. Nikt nie zwracał się do właścicieli o zgodę na dokonanie zmian.

dowód: - zeznania św. D. K. – k. 204

- potwierdzona kopia pisma z dnia 15.07.2013 r. z dowodem doręczenia – k. 20 -21

-potwierdzona kopia decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości i dowodu wpłaty - k. 22 -23

- potwierdzona kopia umowy ubezpieczenia – k. 24 – 25

- zawiadomienie i postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia – k. 26 – 28

- decyzja z 02.10.2013 r. – k. 123 -124

- potwierdzona kopia zamknięcia dopływu gazu do nieruchomości z dnia 18.08.2009 r. – k. 125

- oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 26.07.2016 r. – k. 195 – 196

- zeznania powoda – k. 216 v – 217

- zeznania pozwanej – k. 263 – 264

T. J. złożył dnia 21 czerwca 2013 r. w Sądzie Rejonowym w Chełmnie pozew przeciwko B. D. (1) i J. D. o nakazanie pozwanym , aby opuścili i opróżnili budynek mieszkalny położony w C. przy ul. (...) oraz aby wydali go powodowi. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C (...). W lutym 2017 r. powództwo zostało uwzględnione , orzeczenie jest nieprawomocne (okoliczność bezsporna).

dowód : - pozew w sprawie I C (...) – k. 112 – 113

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zebranych w sprawie, wyżej szczegółowo opisanych , w tym akt spraw Sądu Rejonowego w Chełmnie : I C (...) i I C (...) , z których dowód Sąd przeprowadził na rozprawie w dniu 28 marca 2014 r. Sąd uwzględnił oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 26 lipca 2016 r. (k. 195 – 196) . Sąd oparł się także na zeznaniach: świadka D. K. (k .204) oraz stron : powoda T. J. (k. 216 v – 217) i pozwanej B. D. (1) (k. 263 – 264) , którym to zeznaniom Sąd co do zasady dał wiarę co do kwestii istotnych do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie , gdyż w tym zakresie znajdowały potwierdzenie w pozostałym zebranym materiale dowodowym i nie były sprzeczne. Sąd wobec niestawiennictwa pozwanych: J. D. i W. K. pominął dowód z ich zeznań w sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powód T. J. opiera swe żądanie na podstawie art. 222 § 2 kc , który stanowi , że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Podstawowym środkiem ochrony własności jest roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 kc , 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. Tradycyjnie opisuje się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Powód z roszczeniem windykacyjnym wystąpił przeciwko pozwanym w sprawie tut. Sądu I C (...) i jego żądanie zostało uwzględnione. Orzeczenie jest nieprawomocne.

Natomiast treścią roszczenia negatoryjnego z § 2 art. 222 kc jest żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz żądanie zaniechania innych naruszeń niż pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą. Powództwo

negatoryjne przysługuje właścicielowi w wypadku naruszenia przedmiotu tego prawa w inny sposób niż pozbawienie uprawnionego władztwa nad rzeczą. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na odwróceniu stanu, jaki powstał na skutek wkroczenia w cudzy przedmiot (np. zasypanie rowu), natomiast zaniechanie dalszych naruszeń oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności. Powód, mimo nabycia na podstawie postanowienia z dnia 09 października 2012 r. Naczelnika (...) w C. własności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), nigdy nie objął faktycznego władztwa nad tą nieruchomością, cały czas jest ona we władaniu pozwanej B. D. (1) i jej rodziny, jest to okoliczność bezsporna. Nie można stwierdzić, że zarówno w dacie wniesienia pozwu, jak i w toku sprawy pozwani naruszali władztwo powoda w inny sposób niż pozbawiając go władztwa nad nieruchomością. Tym samym w ocenie Sądu brak jest podstaw do uwzględnienia żądania powoda. Należy nadmienić, że w związku z ustaleniem prawomocnym wyrokiem z dnia 31 lipca 2015 r. wydanym w sprawie I C (...) nieważności umowy najmu nieruchomości zawarta w dniu 5 kwietnia 2012 r. pomiędzy B. D. (1) a W. K., pozwanym nie przysługuje żadne skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, a tym samym brak też jest podstaw do stwierdzenia, że powód jest zobowiązany do dokonywania czynności na rzecz pozwanych jako wynajmujący i opieraniu na tych obowiązkach swych roszczeń.

Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie I sentencji orzeczenia oddalił powództwo. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II sentencji orzeczenia, na podstawie art. 98 kpc, uwzględniając wniosek pełnomocnika pozwanej zawarty w odpowiedzi na pozew. Sąd uwzględnił koszty zastępstwa procesowego pozwanej B. D. (1), ustalone zgodnie z § 2 i § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U z 2013 r., poz. 461 ze zmianami), przy uwzględnieniu § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U z 2015 r., poz. 1800) oraz koszt opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa – 17,00 zł.