

UZASADNIENIE

B. P. wnosząc w dniu 19 sierpnia 2019 roku do tutejszego Sądu pozew poniosła wobec P. Ś. (1) i A. Ś. żądanie nakazania im opuszczenia i opóźnienia ze wszystkich rzeczy będących ich własnością lub w ich posiadaniu, z części zajmowanych przez nich pomieszczeń w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) i wydania go B. P.. Nadto, wniosła o ustalenie, iż P. i A. Ś. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Dodatkowo wniosła o zasądzenie od P. i A. Ś. solidarnie kwoty 4.500 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od maja 2019 roku do lipca 2019 roku, tj. w kwocie 1.500 zł miesięcznie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości. Zażądała także zasądzenia od P. i A. Ś. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub zgodnie z rachunkiem przedłożonym przed zakończeniem postępowania.

(pozew – k. 1-7)

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 19 grudnia 2019 roku P. i A. Ś. wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych. Podnieśli, iż B. P. nie posiada legitymacji czynnej do występowania w niniejszym postępowaniu, albowiem nie jest ona właścicielką przedmiotowej nieruchomości, nie włada nią też samoistnie.

(odpowiedź na pozew – k. 60-62)

Postanowieniem z rozprawy z dnia 24 czerwca 2020 roku Sąd postanowił wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanego P. Ś. (2).

(protokół – k. 148v)

W dniu 5 sierpnia 2020 roku (...) W. zgłosiło udział w niniejszym postępowaniu jako interwenient uboczny po stronie powodowej, wnosząc o orzeczenie braku uprawnień P., A. i P. Ś. (2) od lokalu socjalnego oraz o zasądzenie solidarnie od dniach kosztów procesu według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

(interwencja uboczna – k. 156)

W dniu 7 kwietnia 2021 roku B. P. dokonała modyfikacji powództwa poprzez rozszerzenie żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu w ten sposób, że wniosła o zapłatę kwoty 4.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty za okres od maja 2019 roku do lipca 2019 roku oraz kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia rozszerzenia żądania pozwu do dnia zapłaty za okres sierpnia 2019 roku do marca 2021 roku.

(rozszerzenie powództwa – k. 193-194v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. P. zamieszkuje w jednym z dwóch budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). P. Ś. (1) i A. Ś. wraz ze swoim wówczas małoletnim synem P. zamieszkiwali z B. P. do jesieni 2013 roku. Wyprowadzili się oni z przedmiotowej nieruchomości do wynajętego mieszkania, jednakże z uwagi na problem zdrowotne i finansowe nie mogli sobie pozwolić na dalsze ponoszenie ciężarów wynikających z najmu lokalu mieszkalnego i zwrócili się do B. Piwowarskiej z prośbą o ponowne wprowadzenie się do zajmowanego przez nią domu do czasu poprawy ich sytuacji życiowej. Od 2014 roku strony ponownie wspólnie zamieszkują w domu przy ul. (...). Mieszkańcy wspólnie uczestniczyli w kosztach utrzymania nieruchomości, w tym wspólnie ponosili opłaty za media. Przedmiotowy dom był poddawany okresowym remontom, np.: dachu, instalacji ogrzewania, wewnątrz, w tym podłóg i okien, elewacji, w tym ocieplenia, instalacji elektrycznej, wodnej, a także ogrodzenia. W między czasie do B. P. wprowadził się jej partner A. S.. Między mieszkańcami nieruchomości istnieje głęboki konflikt. Przejawia się we wzajemnym utrudnianiu egzystencji

na nieruchomości, czy złośliwościach, poczuciu wyższości nad drugą stroną i wzajemnej niechęci członków najbliższej rodziny.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny wyłącznie w ogólnym zarysie, mając na uwadze jedynie okoliczności niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zbędne okazały się wszelkie dowody na okoliczność stanu technicznego przedmiotowego budynku, wykonanych prac remontowych. Sąd oparł powyższe ustalenia zasadniczo na podstawie zeznań świadków: A. S. (k. 177v – 178v), D. P. (k. 178v – 179v), A. P. (k. 179v – 181), M. S. (k. 199-200), M. L. (k. 200 – 202), A. L. (k. 202-204) i P. M. (k. 204 – 206). Zeznania wskazanych osób korespondowały między sobą, a także między zeznaniami stron postępowania: B. P. (k. 224v-226v), P. Ś. (2) (k. 226v-227v) i A. Ś. (k. 227v-229v). Potwierdzały one zażyły konflikt między stronami toczący się od lat, potwierdzały fakt wspólnego zamieszkania stron oraz ponoszenia ciężarów eksploatacyjnych i remontowych na nieruchomości.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią 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.

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona. Ustalenia zatem co do władania przedmiotową nieruchomością przez pozwanych mają znaczenie pierwszorzędne i to na powódzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r. II CRN 99/92).

Przesłanką roszczenia windykacyjnego jest więc w pierwszym rzędzie przymiot właściciela. Legitymowany do wystąpienia z roszczeniem jest aktualny właściciel, a nie osoba, która była właścicielem w chwili naruszenia prawa własności. Ponieważ roszczenie windykacyjne jest ściśle związane z prawem własności, z którego wypływa, to legitymacja czynna przysługuje każdoczesnemu właścicielowi rzeczy. Właściciel może na podstawie art. 222 § 1 k.c. żądać wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada, nie będąc do tego uprawnionym. Zatem w procesie windykacyjnym legitymowanym biernie jest zarówno posiadacz (samoistny lub zależny), jak też dzierżyciel.

Zgodnie z ogólną zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) powód jest zobowiązany udowodnić, że to właśnie jemu przysługuje prawo własności, jak też, że pozwany faktycznie włada, będąc nieuprawnionym, jego rzeczą.

W ocenie Sądu powódka w żaden sposób nie zdołała wykazać, iż jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, czy że włada nią samoistnie. Gołosłowne twierdzenia powódki, iż nabyła własność przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa w drodze zasiedzenia nie mogą być podstawą przyjęcia, iż jest legitymowana do wniesienia powództwa windykacyjnego. Wskazać należy, iż nie jest rolą sądu w postępowaniu o eksmisję ustalanie, czy powód niebędący formalnie właścicielem nieruchomości spełnił przesłanki konieczne do stwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Z uwagi na fakt, iż powódka nie wykazała posiadania tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości, nie może ona żądać wydania lokalu w trybie wynikającym z art. 222 § 1 k.c. W świetle tych okoliczności, zbędne stało się badanie kolejnych przesłanek powództwa windykacyjnego, a także czynienie szerszych niż dokonane ustaleń faktycznych.

Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione i w konsekwencji orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach procesu, na które składały się po stronie pozwanych jedynie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł według stawki minimalnej, orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Z uwagi na współuczestnictwo pozwanych i ich reprezentacje przez jednego pełnomocnika, Sąd zasądził powyższą kwotę od powódki na ich rzecz solidarnie, wraz z przewidzianymi w art. 98 § 1¹ k.p.c. odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powódki bez pouczeń.

29-06-2021r.