

Sygn. akt I Ca 268/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Antoni Smus

Sędziowie SO Joanna Składowska (spr.)

SR (del.) Mirosław Chojnacki

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy z powództwa M. P.

przeciwko A. K., B. K. (1), L. K.

i S. K.,

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydanie nieruchomości

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 29 maja 2015 roku, sygn. akt I C 534/14

1. oddała obie apelacje;
2. znosi między stronami koszty postępowania przed Sądem drugiej instancji.

Sygn. akt I Ca 268/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 maja 2015r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli:

- nakazał pozwanym: B. K. (1), S. K. A. K. i L. K. opuszczenie wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami, których prawa reprezentują domu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego we wsi J., gmina Z. i wydanie powódce M. P. nieruchomości, na której jest on posadowiony, oznaczonej jako działka numer (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli prowadzi KW Nr (...) 9 (pkt 1);
- zasądził od M. P. solidarnie na rzecz B. K. (1) i S. K. kwotę 12 669,69 złotych z tytułu zwrotu kosztów nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość opisaną w punkcie 1 (pkt 2);
- wstrzymał wykonanie obowiązku opuszczenia lokalu do czasu spełnienia przez powódkę obowiązku zapłaty świadczenia pieniężnego określonego w punkcie 2 wyroku (pkt 3);

- zniósł koszty postępowania między stronami, nakazując pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli solidarnie od B. K. (1) i S. K. kwotę 200 złotych z tytułu opłaty sądowej (pkt 4 i 5).

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Powódka M. P. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi J. nr 8, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość jest zabudowana domem mieszkalnym i garażem.

Pozwany B. K. (1) i jego matka M. K. są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) oraz współwłaścicielami budynku mieszkalnego na niej posadowionego, a stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Powódka oraz B. K. (1) i M. K. w dniu 04 sierpnia 2012r. zawarli umowę zobowiązującą ich do zawarcia umowy zamiany nieruchomości. M. P. zobowiązała się do przeniesienia na rzecz B. K. (1) i M. K. prawa własności do nieruchomości położonej w (...) w zamian za przeniesienie na jej rzecz prawa własności lokalu znajdującego się w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości przy ulicy (...). Wobec tego, iż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego była znacznie niższa, B. K. (1) i M. K. zobowiązali się do dopłaty na rzecz M. P. kwoty 230 000 złotych. Aneks do umowy z dnia 30 lipca 2013r. powódka, pozwany i jego matka ustalili, iż przeniesienie prawa własności do nieruchomości położonej w J. numer 8 w drodze umowy zamiany nastąpi na rzecz B. i S. małżonków K..

W marcu 2013r. pozwani S. i B. małżonkowie K. oraz ich dzieci zamieszkali w nieruchomości powódki. W tym też miesiącu powódka zajęła lokal pozwanych. Strony ustaliły, iż zawarcie umowy zamiany nastąpi niezwłocznie po wydzieleniu lokalu zajmowanego przez powódkę i podziale domu przy ulicy (...). Jednocześnie każda ze stron umowy z dnia 04 sierpnia 2012r. zobowiązała się do wykreślenia wszelkich wpisów z działów III i IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem zamiany.

W dniu 10 lipca 2014r. powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy zamiany nieruchomości i wezwała pozwanych do jej wydania w terminie do dnia 26 lipca 2014r.

Do dnia wytoczenia powództwa B. K. (1) i jego matka nie ustanowili prawa własności odrębnej do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę. M. P. zaś nie uzyskała wykreślenia hipotek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w J. numer 8. Żadna ze stron nie chce zawrzeć umowy na warunkach wynikających z ich pierwotnych ustaleń.

Po zamieszkaniu na posesji w (...) pozwani dokonali szeregu nakładów w postaci: robót elektrycznych, instalacji domofonu, położenia podłóg z paneli, położenia tynków na ścianach, wykonania prac malarskich, których wartość została oszacowana na kwotę 12 669,69 złotych.

W świetle powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy stwierdził, iż pozwani nie mają samodzielnego tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości powódki. Korzystali z niej na podstawie umowy zobowiązującej do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności. Wobec faktu, iż powódka w dniu 10 lipca 2014r. odstąpiła od zawarcia umowy zamiany nieruchomości i wezwała pozwanych do wydania nieruchomości, zajmują oni jej posesję bez tytułu prawnego. Pozwani nie wykazali, że przysługuje im skuteczne względem właścicielki prawo do władania nieruchomością, natomiast byli uprawnieni do zgłoszenia zarzutu zatrzymania posesji do czasu zwrotu nakładów, jakie poczynili na nieruchomość powódki, zgodnie z art. 461 § 1 kc. Względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza gdy pomiędzy rzeczą, którą się zatrzymuje a wierzytelnością istnieje związek.

Odnosząc się do oceny charakteru posiadania nieruchomości przez pozwanych w związku z objęciem jej we władanie na podstawie umowy z dnia 04 sierpnia 2012r., należało zdaniem Sądu Rejonowego przyjąć, iż miało ono charakter posiadania samoistnego, a pozwani dokonali wszelkich nakładów, jako posiadacze samoistni w dobrej wierze. Nakłady

te czynili bowiem do marca 2014r., a więc w okresie gdy strony łączyła umowa. Mogą zatem dochodzić ich zwrotu w oparciu o art. 226 kc, gdyż zwiększają one wartość nieruchomości powódki.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 oraz art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od wyroku Sądu Rejonowego apelacje wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła orzeczenie w pkt 2, 3 i 4, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego:

a. art. 226 § 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w sytuacji gdy pozwani zajmowali nieruchomość jako posiadacze w złej wierze, a tym samym, zgodnie z treścią art. 226 § 2 kc, przysługuje im jedynie żądanie zwrotu nakładów koniecznych,

b. art. 461 § 1 kc, poprzez jego zastosowanie, w sytuacji gdy:

- pozwani zajmowali przedmiotową nieruchomość w złej wierze, a tym samym brak jest podstaw do żądania zwrotu nakładów z uwagi na fakt, iż nie poczynili oni nakładów o charakterze koniecznym,

- prawo zatrzymania nie daje prawa do używania rzeczy, a właścicielowi należy się wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zatrzymanej,

- interes powódki w niniejszej sprawie jest znacznie silniejszy niż interes pozwanych, a tym samym winna ona korzystać z instytucji przewidzianej w art. 5 kc, gdyż w związku z posiadaniem przez nią kredytem we frankach szwajcarskich i brakiem środków finansowych na jego spłatę istnieje niebezpieczeństwo utraty przedmiotowej nieruchomości na rzecz kredytodawcy;

2. naruszenia przepisów postępowania:

a. art. 233 § 1 kpc, poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sytuacji gdy z załączonych dokumentów, a w szczególności z załączonych dowodów dokumentujących podejmowane przez powódkę próby sfinalizowania umowy zamiany nieruchomości wynika, iż pozwani nie byli zainteresowani jej zawarciem, a tym samym brak jest podstaw do uznania ich za posiadaczy w dobrej wierze,

b. art. 278 § 1 kpc poprzez bezpodstawne, nieoparte opinią biegłych stwierdzenie, iż wszystkie nakłady poczynione przez pozwanych zwiększały wartość przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji bezpodstawne stwierdzenie, iż wszystkie nakłady poczynione przez pozwanych podlegają zwrotowi.

W oparciu o wskazane zarzuty, powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez nieuwzględnienie zarzutu pozwanych dotyczącego zwrotu poczynionych na nieruchomość nakładów i zarzutu zatrzymania oraz zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego wg norm przypisanych za pierwszą i drugą instancję.

Pozwani zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 86 kpc, polegające na uniemożliwieniu pozwanym realnego działania przed sądem pierwszej instancji przez profesjonalnego pełnomocnika poprzez oddalenie zgłoszonego na rozprawie w dniu 19 maja 2015r. wniosku nowo ustanowionego w sprawie radcy prawnego o odroczenie terminu rozprawy z uwagi na konieczność zapoznania się z aktami sprawy, co ostatecznie, zdaniem apelujących, spowodowało nieważność postępowania, począwszy od dnia 19 maja 2015r., o jakiej mowa w art. 379 pkt 5 kpc przez pozbawienie pozwanych możliwości obrony swych praw;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 491 § 1 kc oraz art. 492 kc przez ich niezastosowanie w przedmiotowej sprawie w celu oceny skuteczności prawnej złożonego przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i ostatecznie bezkrytyczne uznanie, iż oświadczenie powódki z dnia 30 lipca 2014r. spowodowało utratę tytułu prawnego do władania przez pozwanych zabudowaną nieruchomością położoną w J., w gminie Z., której to między innymi dotyczyła przedwstępna umowa zamiany nieruchomości zawarta w dniu 4 sierpnia 2012r., co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznanie istoty sprawy oraz błędnego zastosowania art. 222 § 1 kc przez ustalenie, że pozwani nie posiadają skutecznego względem powoda tytułu prawnego do władania nieruchomością, poczynawszy od dnia 31 lipca 2014 r., który to hamowałby roszczenie windykacyjne powódki.

W oparciu o przedstawione zarzuty wnosili o:

1. uchylenie skarżonego wyroku, zniesienie postępowania, poczynawszy od dnia 19 maja 2015r. i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, pozostawiając jednocześnie temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie:

3. zmianę skarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie o powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzupełnieniu, w toku rozprawy apelacyjnej, pozwani zarzucili naruszenie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez nie orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zarzut naruszenia przepisów postępowania, prowadzący do nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji, podlegał rozpoznaniu w pierwszej kolejności, ponieważ jego uwzględnienie powodowałoby najdalej idące skutki procesowe.

Pozwani upatrywali niemożności obrony swych praw, objętej art. 379 pkt 5 kpc, w oddaleniu wniosku o odroczenie rozprawy, mimo powołania się przez pełnomocnika na brak możliwości zapoznania się ze sprawą. Rozprawa ulega obligatoryjnemu odroczeniu, stosownie do art. 214 § 1 kpc, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo, jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przetrwać. Taka sytuacja w sprawie przedmiotowej nie miała miejsca. Za utrwaloną należy linię orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którą pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (zob. wyrok SN z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, OSP 1975, z. 3, poz. 66; postanowienie SN z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, Prok. i Pr.-wkł. 1999, nr 5, poz. 41; wyrok SN z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, LEX nr 55517).

Koniecznym jest w tym kontekście również zwrócenie uwagi, że w judykaturze wyrażane były także zapatrywania, iż nieodroczenie rozprawy, mimo wystąpienia powodów wskazujących na usprawiedliwioną niemożność stawienia się strony, nie musi powodować nieważności postępowania, jeżeli z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, że strona zajęła stanowisko, co do wszystkich kwestii prawnomaterialnych i procesowych występujących w sprawie, zgłosiła

wszystkie dowody na poparcie swoich twierdzeń, ustosunkowała się do twierdzeń strony przeciwnej i do dowodów przeprowadzonych w sprawie oraz odmowy przeprowadzenia innych dowodów. W takiej sytuacji żądanie odroczenia rozprawy, może być potraktowane, jako nadużycie uprawnień procesowych i może uzasadniać odmowę ochrony praw tej strony, jeżeli usprawiedliwiają przekonanie sądu, że działanie strony prowadzi do przewleczenia procesu, bądź stanowi szzykanę w stosunku do przeciwnej strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 30/09; z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 463/13, niepubl.).

W niniejszym postępowaniu, pozew został wniesiony 30 lipca 2014r. Pozwanych zobowiązano do złożenia odpowiedzi na pozew. W złożonym piśmie procesowym ustosunkowali się do żądania pozwu i zgłosili wnioski dowodowe. Rozprawa wyznaczona na 15 października 2014r. została odroczone. Na kolejnym terminie posiedzenia – 20 listopada 2014r. pozwani zostali przesłuchani, a następnie rozprawa została ponownie odroczone na 17 grudnia 2014r. celem umożliwienia stronom przeprowadzenia rozmów zmierzających do zawarcia ugody. W związku z tym, iż do zawarcia ugody nie doszło, Sąd Rejonowy zrealizował wnioski pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Na posiedzeniu 17 marca 2015r. powódka pojawiła się z profesjonalnym pełnomocnikiem. Rozprawa ponownie została odroczone na 21 kwietnia 2015r., a następnie po raz kolejny na 19 maja 2015r. Pozwani mieli więc możliwość podjęcia obrony, w tym ustanowienia pełnomocnika procesowego, w czasie odpowiednim aby przygotował się do sprawy i zgłosił wszelkie zarzuty i wnioski. Choć oczywiście zgodzić się należy z twierdzeniem, że ustanowienie pełnomocnika może nastąpić na każdym etapie postępowania, to czynienie tego po dziesięciu miesiącach od jego wszczęcia, po przeprowadzeniu wszystkich dowodów, w dniu wyznaczonym na rozprawę, na której miało nastąpić wydanie wyroku, a następnie domaganie się z tego tytułu odroczenia rozprawy, oceniać należy, jako postępowanie niezgodne z dobrymi obyczajami. Z zasady rzetelnego procesu, obowiązku uczestników działania zgodnego z dobrymi obyczajami (art. 3 kpc) oraz celu procesu, którym jest rzeczywista ochrona praw podmiotowych wynikających z prawa materialnego, wywodzona jest autonomiczna konstrukcja nadużycia prawa na gruncie prawa procesowego. Może mieć ona zastosowanie w sytuacji, w której określone uprawnienie mieści się w dyspozycji normy procesowej, ale skorzystanie z niego służy innemu celowi niż uzyskanie ochrony praw podmiotowych, a skutek wykonania tego uprawnienia byłby sprzeczny z funkcją przepisów i ekonomią procesową. Zakaz nadużycia praw procesowych należy uznać, obok zasady efektywności i równouprawnienia stron, za istotny składnik rzetelnego procesu. Sąd może i powinien przeciwdziałać podejmowaniu przez stronę czynności tamujących tok postępowania i tym samym pozbawiających przeciwnika procesowego możliwości uzyskania efektywnej ochrony.

Odnosząc się do formułowanych przez pozwanych zarzutów naruszenia prawa materialnego, zauważyć należy, iż dla wydania prawidłowego rozstrzygnięcia opartego na ustaleniu, czy pozwany przysługuje uprawnienie do posiadania nieruchomości, nie było potrzeby dokonywania oceny złożonego przez powódkę w lipcu 2014r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Strony zawarły umowę przedwstępną zamiany nieruchomości w rozumieniu 389 kc. Ponieważ termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, ani w umowie, ani też w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, zgodnie z § 2 powołanego przepisu, pozwani nie mogli już żądać jej zawarcia. Ponadto, ponieważ umowa przedwstępna nie została zawarta w formie aktu notarialnego wymaganej dla ważności zamiany nieruchomości, zgodnie z art. 390 kc, takie roszczenie nie mogło być dochodzone przymusowo. Okoliczność, że do zawarcia umowy nie doszło i brak zgody powódki na dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości, którego podstawą był fakt, iż strony liczyły na zawarcie umowy przyrzeczonej, spowodowały więc wygaśnięcie uprawnienia do władania nieruchomością.

W zakresie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, trzeba zauważyć, iż zgodnie z treścią ust. 4 art. 14 in fine ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wymóg orzeczenia o w tym zakresie nie dotyczy sytuacji, gdy określone osoby mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Pozwani zaś dysponują mieszkaniem, które miało być przedmiotem zamiany. Ponadto przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (ust. 7 art. 14 powołanej ustawy).

Odnosząc się do zarzutu powódki w zakresie zastosowania art. 226 kc, należy wskazać, że na rodzaj i wysokość roszczeń pozwanych w tym zakresie nie ma wpływu charakter posiadania w dniu wyrokowania, czy nawet wystąpienia z żądaniem, lecz w dacie dokonywania nakładów, a nie sposób zgodzić się ze skarżącą, że przed złożeniem przez powódkę w lipcu 2014r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy pozwani posiadali nieruchomości powódki w złej wierze. Nie może budzić żadnych wątpliwości i pozostaje również poza sporem między stronami, że wejście w posiadanie nastąpiło na podstawie porozumienia stron, którego podstawą było założenie o przyszłym przeniesieniu własności. Ponieważ elementem faktycznej zamiany zajmowanych mieszkań było wzajemne zezwolenie na bezpłatne ich używanie do momentu kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności, w łączącym strony stosunku prawnym można doszukiwać się elementów umowy użyczenia. Jej zawarcie nie jest uzależnione od zachowania formy szczególnej, bez względu na przedmiot użyczenia, może zatem nastąpić w sposób dorozumiany.

Wbrew twierdzeniom apelacji, z niekwestionowanej przez powódkę (co należy podkreślić) opinii biegłego, wynika nie tylko, że poczynione przez pozwanych nakłady miały charakter użytecznych, nie zaś koniecznych, ale także, że zwiększały wartości nieruchomości w chwili wystąpienia z żądaniem jej wydania. Z uwagi jednak na szacunkowo niedużą wartość wykonanych nakładów w stosunku do wartości nieruchomości, biegły dokonał oszacowania ich wartości według zasad kosztowych. Wybór tej metody znajdował uzasadnienie w § 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W ocenie Sądu Okręgowego, miał również uzasadnienie z uwagi na niewielki odstęp czasowy pomiędzy dokonaniem inwestycji a rozliczeniem.

Istnienie roszczenia po stronie pozwanych i jego wysokość determinowały możliwość skorzystania z prawa zatrzymania, które powstaje w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego przez zainteresowanego dłużnika.

Oczywiście zgodzić się należy z powódką, że istota prawa zatrzymania, którego funkcją jest jedynie wywarcie presji na drugą stronę, aby wykonała swoje świadczenie, nie uzasadnia powstania dodatkowych korzyści w postaci czerpania pożytków z rzeczy. Uprawniony do otrzymania równowartości dokonanych na tę nieruchomość nakładów, jest zobowiązany, mimo że właściciel nie wrócił mu wartości nakładów, do uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Rozstrzygnięcie pkt 3 zaskarżonego wyroku nie jest jednak źródłem powstania po stronie pozwanych tytułu do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości. Tym samym pozwani, jako korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania, będą obowiązani do stosownego wynagrodzenia. Nie było ono jednak przedmiotem żądania w sprawie niniejszej.

Nie może być także mowy o naruszeniu art. 5 kc w kontekście konieczności ochrony interesów powódki. Czas realizacji prawa zatrzymania uzależniony jest wyłącznie od jej zachowania. Natychmiastowa zapłata zasądzonego na rzecz pozwanych świadczenia otworzy drogę do natychmiastowej realizacji roszczenia windykacyjnego, zgodnie z pkt 1 wyroku.

Z powyższych względów obie apelacje Sąd Okręgowy oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 kpc, znosząc je między stronami.