

**Sygn. akt VI Ga 424/14**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 24 marca 2015r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Renata Bober**

**Sędziowie: SO Anna Walus- Rząsa**

**SO Beata Hass-Kloc (spr.)**

**Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Kościak**

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Sp. z o.o. w R.

przeciwko: J. R.

o wydanie rzeczy

na skutek apelacji powoda - pozwanego wzajemnego (...) Sp. z o.o. w R. od wyroku Sądu Rejonowego w Krośnie V Wydziału Gospodarczego z dnia 10 września 2014r., sygn. akt V GC 654/13

1. zmienia zaskarżony wyrok z powództwa głównego w ten sposób, że

I. nakazuje pozwanemu J. R. wydanie powodowi (...) Sp. z o.o. w R. rzeczy ruchomych stanowiących własność powoda tj.:

- biurka o wymiarach 130 cm x 75 cm, sztuk 1,
- stanowiska kasowego – sztuk 1,
- szafki pod zlewozmywak białej 31 DF, 80/60,
- bojlera elektrycznego 50 litrów, sztuk 1,
- dwóch sztuk umywalek,
- dwóch sztuk baterii umywalkowych,
- muszli klozetowej z dolnopłókiem, sztuk 1,
- zlewozmywaka z baterią, sztuk 1,
- instalacji alarmowej i monitoringowej,

- czujników na placu - wymienionych w załączniku 3a do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31 marca 2011r. z jednoczesną zapłatą należności wskazanej w pkt I zasądzonej z powództwa wzajemnego rozpoznanego w przedmiotowym wyroku,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi,

2. oddała apelację w pozostałym zakresie,

3. koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 24 marca 2015 r., sygn. akt VI Ga 424/14**

Powódka (...) Sp. z o.o. w R. wniosła o nakazanie pozwanemu J. R. wydania rzeczy ruchomych stanowiący własność powoda,, tj.:

- ościeżnic drewnianych - szt. 4,

- drzwi wewnętrznych (skrzydła malowane) - szt. 4,

- biurka o wymiarach 130cm x75 cm - szt. 1,

- stanowiska kasowego - szt. 1,

- blatu na murku o wymiarach 106cm x 46 cm - szt. 1,

- instalacji elektrycznej przyłączeniowej i instalacji elektrycznej wewnętrznej zgodnie z zestawieniem materiałów z dnia 17.02.2010r.,

- instalacji wodno-kanalizacyjnej i sanitarnej zgodnie z zestawieniem jak na fakturze VAT nr (...) z dnia 19.02.2010r.,

- szafki pod zlewozmywak białej (...)

- wodomierza,

- instalacji alarmowa wewnętrznej i zewnętrznej,

znajdujących się na terenie nieruchomości stanowiącej własność pozwanego J. R., tj. działek nr (...), przy ul. (...) w K., w pawilonie biurowo - socjalnym, w terminie 7 dni od daty prawomocności wyroku oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 23 grudnia 2009r. zawarła z pozwanym w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej umowę najmu na czas nieoznaczony, przedmiotem której pozwany wynajął nieruchomość składającą się z działek nr (...) o powierzchni 27a, położonych w Krośnie, przy ul. (...), wyposażoną w energię elektryczną, wodę i kanalizację wraz z pawilonem biurowo-socjalnym o powierzchni (...).

Powódka najęła wyżej wspomniany teren wraz z pawilonem, w celach związanych z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, planując w tej lokalizacji realizować hurtową i detaliczną sprzedaż stali i materiałów biurowych. W ramach wspomnianej umowy powódka wyposażała pawilon biurowo - socjalny w rzeczy ruchome, takie jak: ościeżnice drewniane - szt. 4, drzwi wewnętrzne - szt. 4, biurko, stanowisko kasowe, blat na murek, instalację elektryczną przyłączeniową, instalację elektryczną wewnętrzną, instalację wodnokanalizacyjną i sanitarną w tym

podgrzewacz do wody pięćdziesięciolitrowy, zlewozmywak z baterią, szafkę pod zlewozmywak, umywalkę, kompakt WC, wodomierz, instalację alarmową wewnętrzną, instalację alarmową zewnętrzną.

Pozwany pismem z dnia 29 września 2010r. wypowiedział umowę najmu z dnia 23 grudnia 2009r., która uległa rozwiązaniu w dniu 31 marca 2011r.

Przed Sądem Rejonowym w Krośnie toczyło się postępowanie o zapłatę tytułem poczynionych przez powoda nakładów na przedmiot najmu pod sygn. akt V GC 128 /II.

W niniejszej sprawie powódka dochodzi roszczeń o wydanie rzeczy od pozwanego, wywodząc swoje roszczenia na podstawie art. 222 § 1 KC.

W jej ocenie przedmiotowe rzeczy ruchome nie stanowią ulepszeń przedmiotu najmu a jego wyposażenie, tym samym zasadne pozostaje wywiedzenie roszczeń o ich. Podała, że wielokrotnie próbowała odzyskać ruchomości stanowiących jej własność, które jednak okazały się nieskuteczne.

Strona powodowa wystąpiła również do Sądu Rejonowego w Krośnie wnioskiem z dnia 28.03.2013r. o zavezwanie do próby ugodowej dotyczącej wydania problematycznych rzeczy ruchomych, jednakże do zawarcia ugody nie doszło albowiem pozwany na posiedzeniu z dnia 11 października 2013r. co prawda zdeklarował swoją dobrą wolę w sprawie i oświadczył, że wyda rzeczy pod warunkiem zapłaty określonej kwoty tytułem przechowywania rzeczy na terenie jego własności. Wedle powoda, pozwany mimo swych deklaracji, a nawet jak twierdzi wyznaczania powodowi kolejnych terminów do odbioru tych rzeczy, w rzeczywistości nie ma woli ich wydania, a traktuje je jak źródło przychodów dla firmy, co odbywa się jednoznacznym kosztem pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. R. wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut skorzystania z prawa zatrzymania stosownie do art. 461 § 1 k.c. oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Tytułem pozwu wzajemnego, wniósł z kolei o nakazanie powódce zapłaty na jego rzecz kwoty 16 500 pin wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.02.2014r. do dnia zapłaty, tytułem pokrycia szkody poniesionej przez niego w związku z koniecznością przechowywania w nieruchomości należącej do pozwanego przedmiotów będących własnością powoda, których zwrotu dochodzi powód wezwaniem do zapłaty z dn. 18.02.2014r. doręczonym pozwanemu w dniu 19 lutego 2014r, oraz w związku z koniecznością przechowywania w nieruchomości należącej do pozwanego przedmiotów będących własnością powoda, których nie wymienił on we wspomnianym wyżej pozwie, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Przyznał w uzasadnieniu, że strony łączyła umowa najmu nieruchomości z dnia 23.12.2009r., która to została wypowiedziana przez pozwanego z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, który trwał do 31.03.2011r., tj. do dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z dn. 31.03.2011r. Pomimo wielokrotnych wezwań i prób wydania podejmowanych przez pozwanego, powód nie odebrał wymienionych tam rzeczy, które w efekcie (jeśli idzie o ruchomości) zabezpieczone zostały w jednym pomieszczeniu, wyłączonym w ten sposób z użytkowania przez nowego najemcę, co z kolei przełożyło się na konieczność zmniejszenia czynszu najmu, co stanowiło szkodę. W tej sytuacji, wobec doręczenia mu w dniu 10.02.2014 r. pozwu, postanowił skorzystać z prawa zatrzymania stosownie do art. 461 § 1 k.c. aby pokryć powyżej wskazaną, poniesioną przez siebie szkodę.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa powoda w całości również z uwagi na fakt, iż powództwo to w odniesieniu do następujących rzeczy: ościeżnic drewnianych sztuk 4, drzwi wewnętrznych sztuk 4, blatu na murku, instalacji elektrycznej przyłączeniowej i zewnętrznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej i sanitarnej, wodomierza, jest całkowicie bezzasadne, z uwagi bądź to na nieistnienie fizyczne takiego przedmiotu (blat na murku), braku przysługującego powódce przymiotu własności (wodomierz), wykonania części „ulepszeń” wbrew zapisom umowy najmu łączącej strony i w sposób pogarszających stan faktyczny obiektu (instalacje elektryczne przyłączeniowe i wewnętrzne,

instalacje wodno – kanalizacyjne i sanitarne). Odnośnie ościeżnic oraz drzwi drewnianych złożył w piśmie procesowym oświadczenie w oparciu o treść art. 676 k.c., określając ich wartość na kwotę 500 zł.

W piśmie procesowym z 30.04.2014 r. (data wpływu) powódka (pozwana z powództwa wzajemnego) w całości podtrzymała stanowisko zawarte w treści pozwu. Zakwestionowała, aby była wielokrotnie wzywana do odbioru pozostawionych rzeczy i ignorowała owe wezwania. W jej ocenie, to ona występowała bezskutecznie o odzyskanie tychże rzeczy. Zakwestionowała również możliwość skorzystania przez pozwanego z prawa retencji - art. 461 § 1 KC. W jej ocenie pozwanemu nie przysługiwało prawo zatrzymania rzeczy celem zabezpieczenia wierzytelności przyszłej. Podniosła dalej (ustosunkowując się wprost do pozwu wzajemnego), iż pozwany nie tylko nie poniósł żadnej szkody, ale uzyskał kosztem powoda jedynie korzyść w postaci rzeczy pozostających na terenie posesji u pozwanego. Przysporzenie to polega na możliwości korzystania z rzeczy właściciela bez jego zgody, przejawiająca się w wynajmowaniu przedmiot najmu, wyposażonego m.in. w instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, czy alarmowe. Rzeczy powódki znajdujące się na terenie posesji pozwanego, ale do niego nie należące, dały bezpośrednią możliwość właścicielowi przedmiotu najmu do podwyższenia czynszu najmu. Wobec takich okoliczności nie może być mowy o żadnej szkodzie wyrządzonej pozwanemu przez powoda. Uzupełniająco zauważył nie wykazanie przez powoda wzajemnego wysokości szkody.

Sąd Rejonowy w ustaleniach faktycznych podał, iż bezspornym było, że strony wiązała umowa najmu nieruchomości składającej się z działek nr (...) o powierzchni (...) położonych w K., przy ul. (...), wyposażonej w energię elektryczną, wodę i kanalizację wraz z pawilonem biurowo-socjalnym o powierzchni 45 m<sup>2</sup>. Umowa ta została wypowiedziana przez pozwanego J. R., a w dniu 31.03.2011 r. sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, w uwagach do którego podpisanych przez J. R. i J. L. strony postanowiły o demontażu i odbiorze przez byłego najemcę w terminie do 8.04.2011 r. wyposażenia sanitarnego (bojlera elektrycznego, 2 szt. umywalk, 2 szt. baterii umywalkowych, muszli klozetowej z dolnoprłukiem, zlewozmywaka z baterią, wyposażenia biurowego (2 szt. Biurek), instalacji alarmowej i monitoringowej. W okresie sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, kiedy to powódka nie prowadziła w najmowanych lokalach działalności gospodarczej, nie doprowadzono ich do stanu pierwotnego. Także w terminie do 8.04.2011 r. wskazane przedmioty nie zostały zdemontowane oraz odebrane.

Następnie Sąd ten wskazał, iż przed Sądem Rejonowym w Krośnie toczyła się sprawa z powództwa (...) sp. z o.o. w R. przeciwko J. R. o zwrot nakładów w kwocie 11 000 zł, zakończona prawomocnym oddaleniem powództwa.

W dniu 10.03.2011 r. J. R. jako najemca oraz K. C. jako wynajmujący zawarli umowę wstępną najmu nieruchomości zajmowanych jeszcze wówczas przez powódkę (umowa najmu miała zostać zawarta i obowiązywać od 1.04.2011 r.). Ustalono czynsz najmu na kwotę 5000 zł netto miesięcznie. W dniu 1.04.2011 r. zawarto umowę najmu, ustalając wartość czynszu na kwotę 4500 zł netto miesięcznie. Powodem obniżenia stawki najmu była konieczność przeznaczenia jednego z pomieszczeń na przechowywanie rzeczy należących do poprzedniego wynajmującego. Nowy wynajmujący otrzymał zakaz korzystania z rzecz pozostawionych przez powódkę.

Dalej Sąd I instancji naprowadził, że strony nie doszły do porozumienia odnośnie terminu dokonania demontażu i odebrania rzeczy, przy czym, jak ustalono we wzmiankowanym na wstępie wyroku SR w Krośnie z 17.04.2012r., sygn. akt V GC 128/11, pozwany J. R., konsekwentnie żądał przywrócenia stanu pierwotnego. Podobnie po procesie, pismami z dnia 18.04.2012r., 22.05.2012r., 26.11.2012r., 10.01.2013r. ponawiał żądanie odbioru rzeczy przez powódkę, wskazując jednak na konieczność ustalenie odpowiedniego dla stron i uzgodnionego z aktualnie wynajmującym nieruchomości terminu.

W ostatnim z przywołanych pism podniósł zarzut z art. 461 k.c., wskazując na poniesioną przez siebie szkodę i uzależniając wydanie rzeczy od zapłaty 11500 zł (szkoda na koniec 2012 roku). Od początku 2013 r. do dnia wniesienia powództwa strony nie doszły do porozumienia podtrzymując sprecyzowane ostatecznie wobec siebie stanowiska.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy podniósł, że powództwo główne uznać należało za niezasadne, z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut retencji z art. 461 k.c. Zauważył, że co prawda, zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, to jednak ustawodawca

od tego ogólnego przepisu ustanawia wyjątki w sytuacji, gdy „osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

W dalszej kolejności Sąd ten podał, iż powód wzajemny wykazał, że na skutek zawinionego zaniechania w odbiorze rzeczy należących do powódki, poniósł on szkodę w postaci utraty możliwości wynajmu nieruchomości za wysokością pierwotnie ustalonego czynszu. Ta okoliczność była dla Sądu Rejonowego oczywista, albowiem wynikała nie tylko z niezakwestionowanych zeznań m.in. świadka K. C., a nadto dowodziły niniejszego dokumenty prywatne w postaci umowy wstępnej najmu oraz umowy najmu z 1.04.2011r. Sąd Rejonowy podniósł, że skoro - jak ustalono w prawomocnym wyroku z 17.04.2012r., sygn. akt V GC 128/11 - wolą pozwanego J. R. było, aby powódka zdemontowała i zabrała należące do niej rzeczy, to zaniechanie tej czynności (i zamiast tychże wystąpienie z powództwem o zwrot nakładów) było błędne i zawinione, tym samym powodowało to narastanie u pozwanego szkody. Podobnie ocenić należy postawę powódki po zapadnięciu wspomnianego orzeczenia, kiedy to dopuszczała do trwania sytuacji (nie dochowując pierwotnie aktów staranności w ustaleniu terminu odbioru rzeczy), a następnie ignorując zasadne żądanie J. R. uiszczenia odszkodowania za szkodę, co do której ten wprost odniósł instytucję z art. 461 § 1 k.c., precyzując wprost wysokość szkody, obliczoną poprzez pomnożenie liczby miesięcy przez które uiszczany był pomniejszony czynsz.

Niezasadne były w ocenie Sądu Rejonowego zarzuty powódki (pозwanej wzajemnej) w stosunku do możliwości zastosowania retencji. Jego zadaniem zaistniała ona w chwili zwrócenia się do pozwanego o wydanie rzeczy w postaci wierzytelności przysługującej temu w stosunku do pozwanej (omówiona powyżej narastająca comiesięczna szkoda), i nie była ona wierzytelnością przyszłą.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy w oparciu o art. 461 § 1 k.c. oddalił powództwo główne, natomiast w odniesieniu do powództwa wzajemnego, na podstawie art. 415 k.c. zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kwotę 16.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 roku do dnia zapłaty; zaś na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. koszty procesu odnoszące się do powództwa wzajemnego.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył powód zarzucając mu: naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. : - art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w celu ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co spowodowało błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że pozwany (powód wzajemny) żądał odbioru rzeczy przez powoda (pозwanego wzajemnego) w sytuacji, gdy materiał dowodowy w postaci pism powoda (pозwanego wzajemnego) z dnia 14. 03. 2011 r., 05. 04. 2011 r., 25. 05. 2011 r., 30. 06. 2011 r., 12. 07. 2011 r. oraz 17. 08. 2011 r., notatki służbowej z dnia 29. 08. 2011 r., a także wezwań do wydania rzeczy z dnia 25.10. 2012 r., z dnia 03.12. 2012 r., 11. 02. 2013 r., 12. 11. 2013 r. skierowanych do pozwanego (powoda wzajemnego), w ogóle nie został przez sąd wzięty pod uwagę, co skutkowało) występowała wola odbioru -polegające na nie zawarciu w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej materiałowi dowodowemu w postaci pism powoda (pозwanego wzajemnego) z dnia 14. 03. 2011 r., 05. 04. 2011r., 25. 05. 2011 r., 30. 06. 2011 r., 12. 07. 2011 r. oraz 17. 08. 2011 r., notatki służbowej z dnia 29. 08. 2011 r., a także wezwań do wydania rzeczy z dnia 25.10.2012r., z dnia 03. 12. 2012 r., 11. 02. 2013 r., 12. 11. 2013 r. skierowanych do pozwanego (powoda wzajemnego), gdzie sąd na etapie wyrokowania postępował w sposób wskazujący na brak istnienia ww. dowodów, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia; a także -art. 233 § 1 kpc -poprzez przekroczenie dyrektyw zasady swobodnej oceny dowodów przez przyznanie wiarygodności i mocy dowodowej, umowie przedwstępnej z 10. 03.2011r. zawartej pomiędzy pozwanym (powodem wzajemnym) a K. C., co w konsekwencji spowodowało uznanie przez sąd, iż pozwany obniżył czynsz o 500 zł w umowie najmu z dnia 01. 04. 2011 r. zawartej pomiędzy pozwanym a K. C., chociaż z pisma pozwanego skierowanego do powoda z dnia 10. 01. 2013 r. wynika, iż pozwany po 1 roku i 10 miesiącach od zawarcia umowy najmu z K. C. doszedł do twierdzenia, iż poniósł rzekomą szkodę, z uwagi na obniżenie czynszu, co zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego prowadzi do wniosku, iż umowa przedwstępna najmu z dnia 10. 03. 2011 r. powstała na potrzeby niniejszego postępowania, a ponadto z umowy najmu z dnia

23.12.2012 r. wynika, iż pozwany podniósł w kolejnej umowie najmu czynsz o 300 zł netto, co de facto prowadzi do wniosku, że rzeczy, których wydania domaga się powód oraz remont nieruchomości dokonany przez powoda, poprawiły funkcjonalność wynajmowanej przez pozwanego nieruchomości i tak naprawę doprowadziły ją do stanu

w którym nadaje się ona do korzystania i prowadzenia w niej jakiegokolwiek działalności, co prowadzi do wniosku, że miało to wpływ na zasadność podwyższenia czynszu a nie jego obniżenia, z czego pozwany czerpie korzyści; -poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego tj. pism pozwanego (powoda wzajemnego) kierowanych do powoda (pozwanego wzajemnego), wniosków z nich niewynikających, że pozwany (powód wzajemny) wykazywał wolę oddania rzeczy powodowi (pozwanemu wzajemnemu) w sytuacji, gdy z pism tych oraz całości materiału dowodowego wynika, iż pozwany nie chce wydać rzeczy powodowi i czerpie z nich korzyści, a do takiego przekonania prowadzi przede wszystkim treść pisma pozwanego z dnia 22. 05. 2012 r. gdzie pozwany wskazuje, że termin wyznaczony przez powoda do odbioru rzeczy, nie był uzgodniony z ówczesnym najemcą, z pisma pozwanego z dnia 26.11. 2012 r. gdzie pozwany pisze, iż wezwanie do wydania rzeczy z dnia 25. 10. 2012 r. jest bezprzedmiotowe, ponieważ rzeczy te w wezwaniu nie są wymienione, chociaż pozwany z poprzedniej korespondencji doskonale wiedział o wydaniu, których rzeczy domaga się powód, ponadto w tym samym piśmie pozwany powołuje się na uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 13. 09. 2012 r. sygn. akt VI Ga 148/12 i wskazuje, że „powód miał pół roku na demontaż poniesionych nakładów”, następnie pisze, iż powód miał dodatkowe 8 dni na odebranie swoich rzeczy, w piśmie z dnia 10. 01. 2013r. gdzie powołuje się na te same okoliczności co w piśmie z 25. 10. 2012 r., ponadto w tym samym piśmie wskazuje wprost, iż nie wyrazi zgody na dokonanie demontażu rzeczy przez powoda, tylko zrobi to we własnym zakresie, czego jednak mimo wszystko nie uczynił, pozwany w tym samym piśmie powołuje się na rzekomą szkodę że względu na koszty przechowania rzeczy, co czyni faktycznie dopiero po 1 roku i 10 miesiącach od zawarcia umowy najmu z ówczesnym najemcą K. C., co prowadzi do wniosków, iż pozwany w sposób ewidentny i uporczywy uchylał się od współpracy z powodem (pozwany wzajemny) w zakresie wydania rzeczy i tak naprawdę nie chce ich wydać tylko je zatrzymać, ponieważ czerpie z nich korzyści; przez wyprowadzenie z materiału dowodowego w postaci pisma pozwanego (powoda wzajemnego) z dnia 10. 04. 2011 r. skierowanego do P. oraz zeznań świadka K. C. wniosku, iż ww. świadek, będący ówczesnym najemcą nieruchomości w której znajdują się rzeczy, których wydania domaga się powód (pozwany wzajemny), nie korzysta z wszystkich tych rzeczy, ze względu na zakaz pozwanego (powoda wzajemnego), skoro z zasad logiki i doświadczenia życiowego wynika, iż najemca używając nieruchomości korzysta z ościeżnic drewnianych (szt. 4), drzwi wewnętrznych (szt. 4), instalacji elektrycznej wewnętrznej i zewnętrznej, instalacji wodno - kanalizacyjnej i sanitarnej, umywalki, kompaktu WC oraz wodomierza, a także elektrycznego podgrzewacza wody 50 L, ponieważ rzeczy te nie mogą być przechowywane w osobnym pomieszczeniu, co potwierdza również pozwany (powód wzajemny) w pisemnej odpowiedzi na pozew, gdzie wskazuje, iż ościeżnice i drzwi „są integralnie związane z obiektem budowlanym i nie są rzeczą ruchomą pozostawioną w obiekcie”, jeżeli chodzi o umywalkę, kompakt WC oraz elektryczny podgrzewacz wody pozwany (powód wzajemny) w ogóle się nie odnosi, co dowodzi, iż rzeczy te są w dalszym ciągu używane, natomiast jeśli chodzi o instalację elektryczną wewnętrzną i zewnętrzną, sanitarną oraz wodno - kanalizacyjną pozwany (powód wzajemny) wprost potwierdził, iż rzeczony instalacje zostały wykonane, pozostają na jego posesji i są używane z uwagi na treść pisemnej odpowiedzi na pozew, a mianowicie: "Żądanie dotyczące zwrotu instalacji elektrycznej przyłączeniowej i zewnętrznej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej i sanitarnej jest bezzasadne z uwagi na poniższe okoliczności. Instalacje te zostały wykonane niezgodnie z warunkami łączącej w tamtym czasie pozwanego i powoda umowy najmu z dnia 23.12.2009 r.", co prowadzi do logicznego wniosku, iż rzeczy ww. których wydania powód się domaga w dalszym ciągu są używane, powodując po stronie pozwanego przysporzenie korzyści, a nie szkodę.

Ponadto zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 461 kc poprzez jego zastosowanie i uwzględnienie zarzutu prawa zatrzymania, gdy brak było podstaw do jego zastosowania, ze względu na brak szkody po stronie pozwanego (powoda wzajemnego) co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa głównego oraz uwzględnienia powództwa wzajemnego i zasądzenia kwoty 16 500 zł od powoda (pozwanego wzajemnego) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego),

b) art. 415 kc przez jego zastosowanie, poprzez przypisanie powodowi winy w powstaniu rzekomej szkody w mieniu pozwanego (powoda wzajemnego), w sytuacji w której po stronie powoda (pozwanego wzajemnego) brak bezprawności czynu jak również brak możliwości przypisania winy w jego zachowaniu, skoro powód (pozwany wzajemny) podejmował próby odbioru rzeczy do niego należących, co w konsekwencji spowodowało uwzględnienie

powództwa wzajemnego i zasądzenie kwoty 16 500 zł od powoda (pозwanego wzajemnego) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego),

c) art. 361 § 1 kc poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji w której między zachowaniem powoda (pозwanego wzajemnego), a powstaniem rzekomej szkody brak związku przyczynowego, co w konsekwencji spowodowało uwzględnienie powództwa wzajemnego i zasądzenie kwoty 16 500 zł od powoda (pозwanego wzajemnego) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego),

d) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 461 § 1 kc - poprzez błędne wykładnię polegającą na przyjęciu, iż retencjonista jest uprawniony do zaliczenia w poczet rozmiaru szkody przez rzecz wyrządzoną, kosztów przechowania rzeczy w okresie jej zatrzymania tytułem zaspokojenia lub zabezpieczenia tych roszczeń, o których naprawienie dochodzi od wierzyciela, podczas gdy prawidłowe zabezpieczenie rzeczy zatrzymanej jest obowiązkiem retencjonisty, to on ponosi ryzyko jej utraty lub uszkodzenia,

e) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 222 § 1 in fine kc w zw. z art.461 § 1 kc - poprzez błędne ich zastosowanie, a wynikiem czego oddalenie powództwa o wydanie rzeczy przez Sąd I instancji, podczas gdy zarzut ius retentionis w procesie jest zarzutem odraczającym, którego uwzględnienie przez Sąd I instancji nie może prowadzić do oddalenia powództwa, a jedynie do ograniczenia prawa powoda przez zobowiązanie go do wykonania określonego świadczenia, tym samym Sąd I instancji nawet wobec zasadności zarzutu zatrzymania rzeczy winien zasądzić ich wydanie przez pozwanego na rzecz powoda. Na podstawie tak sformułowanych zarzutów wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia co do oddalenia powództwa głównego i uwzględnienia w całości żądania pozwu z dnia 30.12.2013 roku oraz o zmianę zaskarżonego orzeczenia co do powództwa wzajemnego poprzez oddalenie tego powództwa w całości; a także zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powoda (pозwanego wzajemnego) kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie wniósł o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego odniósł się szczegółowo do podniesionych wyżej zarzutów.

Pozwany /powód wzajemny pisemnej odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu ( k-202-208).

### ***Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe zważył co następuje:***

Apelacja powoda (pозwanego wzajemnego) zasługiwała na częściowe uwzględnienie, ale z przyczyn niżej podanych.

Biorąc pod uwagę treść zarzutów apelacyjnych należy na wstępie podnieść, iż prawu polskiemu obok prawa wstrzymania się ze spełnieniem świadczenia znane jest prawo zatrzymania jako tzw. prawo retencji.

Przez zatrzymanie świadczenia dłużnik wywiera nacisk na wierzyciela, aby ten swoje zobowiązanie spełnił (wyrok SN z dnia 07.10.2010r. IV CSK 93/10 lex 898260). Prawo to jest traktowane jako rodzaj dozwolonej samopomocy w wyniku której dłużnik uzyskuje narzędzie psychicznego oddziaływania na wierzyciela w kierunku wykonania lub przynajmniej zapieczęcia zobowiązania wzajemnego. Przysługujące prawo zatrzymania jest prawem względnym skutecznym jedynie między dłużnikiem a wierzycielem. Prawo zatrzymania jest środkiem zmierzającym do wymuszenia zaspokojenia lub zapewnienia, że zaspokojenie niewątpliwie nastąpi.

W konsekwencji retencjonista nie może wykorzystywać przedmiotu zatrzymania w innym celu niż w/w. Bez znaczenia jest dla realizacji przedmiotowego prawa okoliczność posiadacza w dobrej lub w złej wierze. Przedmiotem prawa zatrzymania może być jedynie rzecz stanowiąca cudzą własność. Stosownie do art. 461 kc mogą to być zarówno rzeczy ruchome jak i nieruchomości czyli każda rzecz w rozumieniu prawa materialnego. Zawsze jednak musi to być przedmiot samoistny co przesądza o niemożliwości zatrzymania części składowej. Celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy z tytułu poczynionych na

rzecz nakładów albo roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przez rzecz. Pojęcie nakładów użyte w powołanym przepisie następuje w takim znaczeniu jak to ma miejsce w art. 226 kc. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyłym stanie poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy.

Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podgląd, że w procesie wytoczonym przez wierzyciela o wydanie dłużnik może skorzystać z prawa zatrzymania i może to uczynić w formie zgłoszonego zarzutu. Jest to zarzut odraczający, którego uwzględnienie nie może prowadzić do oddalenia powództwa o wydanie, a jedynie do ograniczenia prawa powoda przez zobowiązanie go do wykonania określonego świadczenia. Uwzględnienie zarzutu zatrzymania powoduje, że zasądzenie wydania rzeczy następuje z zastrzeżeniem równoczesnego zaspokojenia przez powoda (wierzyciela) roszczeń pozwanego związanych z wydawaną rzeczą (podobnie: SA w Poznaniu w wyroku z 29.02.1996r. I ACR 769/95, M. Piekarski Komentarz do art. 461 kpc, 1972r. s. 1143; J. Dąbrowa System prawa cywilnego tom III, część pierwsza s. 846, Z. Gawlik Komentarz do art. 461, 2014, post. SN z 11.02.2009r. V CZ 3/09, wyrok SA w Katowicach z 08.10.2014r. I ACa 345/14, wyrok SA w Katowicach z 29.07.2005r. I ACa 445/05, wyrok SN z 11.03.2004r. V CK 329/03, wyrok SN z 24.11.1999r. I CKN 225/98, wyrok SN z 25.06.1998r. III CKN 430/98).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż strona pozwana, a powód wzajemny wytaczając powództwo wzajemne i wskazując, iż podstawą zatrzymania ruchomości w lokalu pozwanego (powoda wzajemnego) jest korzystanie z prawa jakie daje mu treść art. 461 kc i uwzględnienie powództwa wzajemnego z tytułu szkody jaką poniósł on w związku z powyższym obligowało Sąd I instancji do wydania przedmiotowych ruchomości z zastrzeżeniem równoczesnego zaspokojenia przez powoda roszczeń pozwanego wynikających z wniesionego powództwa wzajemnego co stało się przyczyną zamiany zaskarżonego wyroku na zasadzie art. 386 par 1 kpc poprzez częściowe uwzględnienie powództwa na podstawie art. 222 par 1 kc, jednak mogło to jak już wyżej podniesiono dotyczyć rzeczy samoistnych.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany (powód wzajemny) wykazał zasadność powództwa wzajemnego poprzez dowody w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31.03.2011r. gdzie strony ustaliły jakie ruchomości powód winien odebrać po opuszczeniu przedmiotowego lokalu oraz wskazały termin do zabrania zdemontowanych w obecności właściciela rzeczy ściśle określonych w/w protokole oraz w załączniku (...) a do tegoż protokołu (k. 104, 107). Również potwierdza to porozumienie zawarte w dniu 01.05.2013r. pomiędzy pozwanym a nowym najemcą K. C. (k. 105) i jego zeznaniami (k. 161).

Należy też zauważyć, że na przytoczone przez skarżącego pisma kierowane do pozwanego/powoda wzajemnego były stosowne odpowiedzi i wyznaczane terminy do odbioru rzeczy pozostawionych w lokalu, a wymienionych w/w protokole ( pisma z dnia 18.04.2012r k- 108, 22.05.2012r k- 110, 26.11.2012r k- 114, 10.01.2013r k- 115-116, 18.02.2014r k- 119).

Poza tym z treści nie kwestionowanego przez skarżącego pisma z dnia 17.05.2011r ( k- 147) nota bene przedstawionego przez apelującego wynika, że przez okres sześciomiesięcznego wypowiedzenia gdzie nie powód / pozwany wzajemny nie prowadził działalności gospodarczej można było zabrać chociaż te ruchomości, które w żaden sposób nie były trwale związane z lokalem i to bez zgody wynajmującego. I tu wyłania się następna kwestia, o której zdaje się zapominać skarżący, a mianowicie, że część rzeczy wymienionych w pozwie tj. ościeżnic drewnianych, drzwi wewnętrznych, instalacji elektrycznej przyłączeniowej i wewnętrznej i część instalacji wodno-kanalizacyjnej, oprócz wymienionej w/w protokole, należało oceniać przez pryzmat art. 47 par 1,2 kc.

Z przepisu tego wynika, że część składowa musi być taki sposób połączona z rzeczą, aby jej odłączenie spowodowało uszkodzenie lub istotną zmianę przedmiotu przyłączonego lub samej rzeczy. Uszkodzenia te muszą mieć charakter poważniejszy, zaś więź pomiędzy częścią składową, a rzeczą składową musi być nie tylko fizyczna, ale i funkcjonalna. Jak już podniesiono wolą wynajmującego możliwe było zabranie tych rzeczy, ale tylko w odniesieniu do wyposażenia elektrycznego ( bez jego konkretyzacji ) w jego obecności do dnia zastrzeżonego w /w protokole zdawczo-odbiorczym ( k- 107). Skoro skarżący nie wykonał niniejszego w tym terminie, to zabranie tych rzecz mogło nastąpić jedynie po wykazaniu, że nie stały się one częściami składowymi tegoż lokalu w rozumieniu już przywołanego art. 47



par 2,3 kc. Z przyczyn wyżej wskazanych za taką oceną powyższych okoliczności świadczy pismo pozwanego / powoda wzajemnego z dnia 18.02.2014r ( k- 119). W ocenie Sądu Okręgowego skarżący nie wykazał w niniejszym procesie ,że żądanie wydania rzeczy w postaci : ościeżnic drewnianych, drzwi wewnętrznych , instalacji elektrycznej przyłączeniowej i wewnętrznej i część instalacji wodno-kanalizacyjnej , oprócz wymienionej w/w protokole, zasługiwało na uwzględnienie poprzez wykazanie, że nie stały się one częściami składowymi przedmiotowego lokalu co w konsekwencji skutkowało oddaleniem powództwa głównego w tej części po myśli art. 47 kc w zw. z art. 222 par 1 kc ( tak też SN w orz. z dnia 4.12.1973r , III CRN 290/73) oraz apelacji w pozostałym zakresie objętym zaskarżeniem wyroku Sądu Rejonowego po myśli art. 385 kpc.

W zakresie kosztów procesu za I i II instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 kpc . Należy w związku z tym podnieść ,że uzasadnienie dotyczące kosztów procesu nie może być oceniane w oderwaniu od pozostałej części pisemnych motywów ,gdyż są one wynikiem ostatecznego rozstrzygnięcia Sądu, które dokonuje na podstawie całokształtu okoliczności danej sprawy. W związku z tym Sąd Okręgowy przy wyborze art. 100 kpc kierował się względami słuszności, mając na uwadze ostateczne rozstrzygnięcie sporu między stronami, albowiem orzeczenie o kosztach procesu winno uwzględniać proporcje pomiędzy żądaniem ( zarzutami stron) , a wynikiem sporu ( por. wyrok SN z dnia 11.12.2007r, I PK 157/07,13.11.1974, II CR 418/74, wyrok SN z dnia 04.10.1972r, II PR 223/72, wyrok SN z dnia 04.06.1968r, I PR 417/67). Wyżej wskazane okoliczności , które stały się podstawą orzeczenia co częściowej zmiany wyroku Sądu Rejonowego , jak i co do wyroku Sądu Okręgowego zostały wzięte pod uwagę przy rozstrzygnięciu co do kosztów procesu za I i II instancję.