

Sygn. akt IX Ca 833/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciepmek
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko M. Z. i A. Z.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie

z dnia 8 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 1148/15,

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych), powiększoną o należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Dorota Ciepmek

sygn. akt IX Ca 833/17

UZASADNIENIE

Powódka T. M. wniosła o nakazanie pozwanym A. Z. i M. Z. wydania pokoju o pow. 6 m² znajdującego się w domu położonym w P. nr (...) na działce objętej księgą wieczystą nr (...) oraz odmurowania wejścia do tego pokoju w terminie 2 tygodni od daty uprawomocnienia się wyroku.

W uzasadnieniu podniosła, że jest właścicielką domu znajdującego się w P. nr (...) W dniu 30 września 2000 r. została spisana między stronami umowa sprzedaży pozwanym pokoju znajdującego się w domu powódki. W związku z konfliktem pomiędzy stronami dotyczącym rozliczenia umowy sprzedaży gruntów rolnych, powódka postanowiła odzyskać pokój i wezwała pozwanych do jego wydania. Pozwani odmówili zwrotu pokoju.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podnieśli, że w sytuacji uznania powództwa za zasadne skorzystają z prawa zatrzymania pokoju o pow. 6 m² usytuowanego na parterze do czasu zwrotu przez powódkę kwoty 10.000 zł tytułem nakładów poczynionych przez nich na ten pokój.

W uzasadnieniu podnieśli, że faktycznie zajmują pokój o pow. 6 m² usytuowany na parterze budynku mieszkalnego na nieruchomości pod adresem P. (...), jednakże ich zdaniem mieści się on na działce nr (...) stanowiącej własność pozwanych. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej, w przypadku uznania powództwa za zasadne, pozwani na podstawie art. 461 § 1 k.c. w zw. z art. 226 § 2 k.c. korzystają z prawa zatrzymania pokoju do czasu zwrotu przez powódkę kwoty 10.000 zł tytułem nakładów poczynionych przez nich na ten pokój.

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2017r. Sąd Rejonowy w Szczytnie nakazał pozwany wydanie powódce pokoju o pow. 12,76 m² oznaczonego nr(...) według opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii K. W., k. 147 akt sprawy i przywrócenia wejścia z tego pokoju do pomieszczeń mieszkalnych powódki w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Przyznał radcy prawnemu M. I. kwotę 600 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu oraz kwotę 138 zł tytułem podatku VAT. Kosztami sądowymi obciążył pozwanych z zastrzeżeniem, że w razie wykazania bezskuteczności ich egzekucji przyznane zostaną od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Szczytnie. Nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Szczytnie kwotę 3.550,70 zł tytułem kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest współwłaścicielką w $\frac{3}{4}$ części, działki gruntu nr (...) o pow. 0,0600 ha położonej w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Współwłaścicielem w $\frac{1}{4}$ części tej działki jest Z. M..

Z działką nr (...) sąsiaduje działka nr (...), stanowiąca własność pozwanego M. Z., dla której prowadzona księga wieczysta nr (...).

Działka nr (...), której powódka jest współwłaścicielką zabudowana jest, m.in. budynkiem mieszkalnym. Na działce nr (...), stanowiącej własność pozwanego M. Z. również znajduje się, m.in. budynek mieszkalny. Budynki mieszkalne na tych działkach przylegają do siebie tworząc jedną bryłę.

W 2000 roku pozwani za zgodą powódki i jej męża J. M. weszli w posiadanie pokoju o pow.12 m² znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...). Za możliwość korzystania z tego pokoju pozwani zapłacili powódce i jej mężowi kwotę 600 zł. Powódka i jej mąż J. M. jednocześnie wyrazili zgodę na przesunięcie przez pozwanych ogrodzenia między działkami tak by okno w przedmiotowym wychodziło na nieruchomość pozwanego. Pokój ten był potrzebny pozwany by zapewnić dzieciom osobny pokój. Przed rokiem 2000 pokój ten był wykorzystywany przez powódkę i jej rodzinę, a wcześniej przez jej teściów. W pomieszczeniu tym znajdowały się drzwi łączące go z pozostałymi pomieszczeniami w domu znajdującym się na działce nr (...).

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwani w pokoju otrzymanym od powódki i jej męża, wykonali prace remontowe w postaci demontażu 2 szt. drzwi drewnianych, zamurowania otworu po drzwiach, demontażu drewnianego okna, demontażu drewnianej podłogi na legarach, skucia tynku na ścianach i suficie, położenia stropu żelbetonowego w całym pokoju, położenia izolacji przeciwwilgociowej z folii, termicznej ze styropianu, wylania posadzki betonowej, wykonania podłogi z paneli, zamontowania drzwi wewnętrznych na ościeżnicach stalowych, zamontowania okna z profili PCV, położenia tynków wewnętrznych na ścianach a na suficie płyty k-g, pomalowania ścian i sufitu, zamontowania parapetów wewnętrznych i zewnętrznych. Wartość tych prac wyniosła 11.637,35 zł.

Poprzednik prawny pozwanego M. Z., M. B., za zgodą powódki i jej męża otrzymał od nich do korzystania pomieszczenia znajdujące się na strychu budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...).

Pismem z dnia 14 sierpnia 2015 r. powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i opuszczenia w terminie 7 dni pomieszczeń, tj. pokoju znajdującego się na parterze budynku, części strychu. Pozwani w odpowiedzi na to pismo

odmówili zwrotu tych pomieszczeń, a w przypadku gdyby doszło do zwrotu tych pomieszczeń zażądali od powódki zapłaty kwoty 10.000 zł tytułem nakładów koniecznych poniesionych na te pomieszczenia.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo było zasadne.

Sąd podzielił opinię biegłego geodety K. W., z której wynikało, że granica prawna między działkami nr (...) (współwłasność powódki i Z. M.) i nr (...) (własność M. Z.) przebiegała w taki sposób, że sporny pokój znajduje się w budynku położonym na działce nr (...). Sąd I instancji przyjął, że pokój będący przedmiotem sprawy stanowi część składową nieruchomości, której współwłaścicielką jest powódka.

Zdaniem Sądu Rejonowego pozwani nie wykazali by przysługiwał im skuteczny względem właściciela tytuł do władania rzeczą. Zachodzą, zatem podstawy do nakazania pozwanym wydania przedmiotowego pokoju. Sąd również nakazał pozwanym przywrócenie przejścia z tego pokoju do pomieszczeń mieszkalnych powódki. Termin wykonania tych czynności sąd określił na okres 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku z uwagi na to, że przez 17 lat pozwani korzystali z tego pomieszczenia, przystosowali do potrzeb swoich dzieci i w zmienionej sytuacji muszą mieć zapewnione odpowiedni okres czasu na przeorganizowanie swojej sytuacji mieszkaniowej.

Sąd Rejonowy przyjął za prawnie nieskuteczny podniesiony przez pozwanych zarzut zatrzymania pokoju do czasu zapłaty przez powódkę kwoty 10.000 zł tytułem nakładów poczynionych przez nich na ten pokój. Sąd podkreślił, że zgłoszony w procesie zarzut zatrzymania dla swej skuteczności musi być powiązany ze złożeniem przez uprawnionego oświadczenia woli skierowanego do właściwego adresata. Ma ono charakter jednostronny i prawokształtujący. W niniejszej zaś sprawie oświadczenie pozwanych o skorzystaniu z prawa zatrzymania zostało złożone w odpowiedzi na pozew. Odpowiedź na pozew została doręczona pełnomocnikowi procesowemu powódki. Sąd przyjął, że treść art. 91 k.p.c. nie daje podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu prawa przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących. O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c., a o kosztach sądowych na mocy art. 113 u.k.s.c. O kosztach pełnomocnika ustanowionego dla powoda z urzędu Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt.4 i § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

Pozwani zaskarżyli powyższy wyrok w całości. W apelacji zarzucili naruszenie przepisów postępowania mogących mieć wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 § 1 k.p.c., przejawiające się w naruszeniu zasad swobodnej oceny dowodów, polegającej na sformułowaniu na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie błędnego wniosku, polegającego na przyjęciu, że przebieg granicy istniejący na dzień wniesienia pozwu nie ma charakteru granicy prawnej – co skutkowałoby przyjęciem, że zajmowany przez pozwanych pokój stanowi ich własność.

Podnieśli zarzut zatrzymania pokoju o pow. 12,76 m², oznaczonego nr(...) według opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii K. W., znajdującej się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Szczytnie, sygn. akt 1148/15 do czasu zapłaty przez powódkę solidarnie pozwanym kwoty 11.637,35 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na to pomieszczenie, zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa J. L., znajdującej się w aktach powyższej sprawy sądowej.

Wskazując na powyższe zarzuty wnieśli o zmianę wyroku i oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. Ewentualnie wnieśli o zmianę wyroku w pkt. I poprzez dodanie słów: „za jednoczesnym zwrotem przez powódkę solidarnie na rzecz pozwanych kwoty 11.637,35 zł tytułem nakładów poniesionych przez pozwanych na ten pokój”, oraz pkt. III i IV przez obciążenie kosztami sądowymi Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Szczytnie.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego, że pokój, będący przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, stanowi część składową nieruchomości, której współwłaścicielką jest powódka.

Pozwani w odpowiedzi na pozew zakwestionowali powyższą okoliczność, dlatego Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego geodety aby ustalił przebieg granicy według stanu prawnego. Biegły po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości, analizie map ewidencyjnych (w tym materiałów archiwalnych) i badaniu ksiąg wieczystych przedstawił przebieg granicy przez budynek mieszkalny. Ze szkicu podziału budynku wynika, że linia ta jest linią łamaną i przedmiotowy pokój stanowi część budynku będącego we współwłasności powódki (3/4) i Z. M. (1/4). W ustnej opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że poprowadzona przez niego linia graniczna jest granicą prawną. Na podstawie dokumentów z 1956r. ustalił jak budynek mieszkalny został podzielony i w jaki sposób przydzielony poszczególnym właścicielom. W odpowiedzi na zarzuty pozwanych wyjaśnił, że sposób użytkowania poddasza nie wpływa na przebieg granicy.

Pozwani ostatecznie opinii biegłego nie kwestionowali. Sąd Rejonowy uznał opinię biegłego geodety za wiarygodny dowód w sprawie. Sąd Okręgowy podziela tę opinię. Biegły odpowiedział na wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pytania, jasno i logicznie uzasadnił swoje stanowisko. W tej sytuacji Sąd Rejonowy, jak już wskazano wyżej, słusznie przyjął, że pokój stanowiący przedmiot sporu w niniejszej sprawie stanowi część składową nieruchomości, której współwłaścicielką jest powódka.

Trafnie również ustalił Sąd I instancji, że powódka może skutecznie domagać się od pozwanych wydania przedmiotowego pokoju. Umowa „sprzedaży” tego pomieszczenia zawarta między stronami 30 września 2000r. jest nieważna. Nie z powodu niezachowania formy aktu notarialnego, ale z uwagi na to, że pokój jest częścią składową nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. A to przesądza o niedopuszczalności nabycia takiej części. Natomiast części składowe mogą być przedmiotem praw podmiotowych wynikających z nawiązanych stosunków obligacyjnych, na przykład przedmiotem najmu lub użyczenia.

Dlatego należało ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego pozwani korzystali z przedmiotowego pomieszczenia. Okoliczności przejęcia i korzystania ze spornego pokoju odpowiadają, w ocenie Sądu Okręgowego, cechom stosunku użyczenia. Pozwani korzystali z pokoju za zgodą powódki bezpłatnie (uiścili tylko kwotę 600 zł przy nawiązywaniu stosunku prawnego 30 września 2000r.). Powódka kierowała się chęcią przyjscia z pomocą sąsiadom, którzy mieli małe dzieci i potrzebowali większej powierzchni mieszkalnej, a powódce pokój ten był zbędny. Pozwani nie byli zobowiązani wobec powódki do żadnych innych świadczeń. Także zeznania powódki („ten pokój miał być im pożyczony”) oraz korespondencja kierowana do pozwanych (wezwanie z 14 sierpnia 2015r.) wskazują, że strony łączył stosunek użyczenia.

W związku z tym, że umowa użyczenia oparta jest na wzajemnym zaufaniu, jej celem jest przysporzenie pod tytułem darmym korzyści kontrahentowi, to interesy użyczającego są specjalnie chronione poprzez możliwość odebrania rzeczy przed upływem terminu użyczenia, jeżeli rzecz stała się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy. Pomiedzy stronami powstał konflikt związany z rozliczeniami sprzedaży gruntów rolnych (jak wynika z uzasadnienia pozwu). Przesłanka oparcia umowy użyczenia na wzajemnym zaufaniu odpadła, tak jak chęć pomocy pozwany i przyzwolenie na dalsze bezpłatne przez nich używanie spornego pokoju. Powódka chciała odzyskać możliwość korzystania z należącego do niej pomieszczenia, jako części składowej nieruchomości stanowiącej jej współwłasność, nie widząc już podstaw do bezinteresownego pozbawienia się użytku z rzeczy dla wygody pozwanych.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że powódka mogła skutecznie żądać na podstawie art. 716 k.c. zwrotu spornego pokoju opisanego w wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie z 8 czerwca 2017r. i przywrócenia wejścia do niego z pomieszczeń powódki.

Pozwani w odpowiedzi na pozew oraz w apelacji podnieśli także zarzut zatrzymania. Poczynili bowiem na przedmiotowy pokój nakłady o wartości ustalonej przez biegłego na kwotę 11.637,35 zł. Jednak zarzut powyższy w niniejszym postępowaniu nie mógł być skutecznie podniesiony. Zgodnie bowiem z art. 461 § 2 k.c. prawa zatrzymania nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyzycznych. W niniejszej sprawie, jak zostało wyżej ustalone strony łączył stosunek użyczenia.

I na marginesie można jedynie zauważyć, że ewentualne żądanie zwrotu tylko uzasadnionych nakładów na rzecz użyczoną nie może dotyczyć ich rzeczywistej wartości, ale takiej, w jakiej zwiększyły wartość rzeczy.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że wyrok Sądu Rejonowego ostatecznie odpowiada prawu i na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 122 § 1 k.p.c. i § 13 pkt. 1 w zw. z § 5 i § 4 ust. 3 i § 16 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo