

**Sygn. akt: I C 1148/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Cichorz-Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. w S.

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko M. Z., A. Z.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanym M. Z., A. Z. wydanie powódce T. M. pokoju o pow. 12,76 m<sup>2</sup> oznaczonego nr 5 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,

II. przyznaje radcy prawnemu M. I. kwotę 600 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwotę 138 zł tytułem podatku VAT,

III. kosztami sądowymi określonymi w pkt. II obciążą pozwanych z zastrzeżeniem, że w razie wykazania bezskuteczności ich egzekucji przyznane zostaną od Skarbu Państwa kasa Sądu Rejonowego w Szczytnie,

IV. nakazują ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kasa Sadu Rejonowego w Szczytnie kwotę 3.550,70 zł tytułem kosztów sądowych.

IC 1148/15

## UZASADNIENIE

Powódka T. M. wniosła o nakazanie pozwanym A. Z. i M. Z. wydanie pokoju o pow. 6 m<sup>2</sup> znajdującego się w domu położonym w P. nr 1 na działce objętej księgą wieczystą nr (...) oraz odmurowania wejścia do tego pokoju w terminie 2 tygodni od daty uprawomocnienia się wyroku.

Roszczenie swoje uzasadniła tym, że jest właścicielką domu znajdującego się w P. nr 1 na działce objętej księgą wieczystą nr (...). W dniu 30.09.2000 r. została spisana umowa między stronami sprzedaży pozwanym pokój znajdujący 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. Z ostrożności procesowej, w sytuacji uznania powództwa za zasadne oświadczyli, że korzystają z prawa zatrzymania pokoju o pow. 6 m<sup>2</sup> usytuowanego na parterze do czasu zwrotu przez powódkę kwoty 10.000 zł tytułem nakładów poczynionych przez nich na ten pokój.

Stanowisko swoje uzasadnili tym, że faktycznie zajmują pokój o pow. 6 m<sup>2</sup> usytuowany na parterze budynku mieszkalnego na nieruchomości pod adresem P. 1, 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.

W pokoju tym pozwani wymienili podłogę położyli nową instalację elektryczną, wymienili okno, wykonali ściany z regipsu, doprowadzili ogrzewanie oraz pomalowali ściany.

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka T. M. jest współwłaścicielką w <sup>3</sup>/<sub>4</sub> części, działki grunty nr (...) o pow. 0,0600 ha położonej w P., dla której prowadzona księga wieczysta nr (...). Współwłaścicielem w <sup>1</sup>/<sub>4</sub> części tej działki jest Z. M..

Z działką nr (...) sąsiaduje działka nr (...), stanowiąca własność pozwanego M. Z., dla której prowadzona księga wieczysta nr (...). (dowód: odpis KW k.22)

Działka nr (...), której powódka T. M. 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 m<sup>2</sup> 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. (dowód: pokwitowanie k. 4, 123) P. ten był potrzebny pozwanym 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 (...).

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. (dowód: pismna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. L. k. 73-91)

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 14.08.2015 r. powódka T. M. wezwała pozwanych A. Z. i M. Z. 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. (dowód: pisma k .5-6, 60-61)

Ponadto powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznania świadków B. K. k.118 odwr., J. Ł. 118 odwr., oględzin nieruchomości k.39-40, zeznań powódki k. 51 odwr., pozwanych 51 odwr.-5, opinii biegłego geodety K. W. pisemnej k. 133-194, ustnej k.225)

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

Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków B. K. i J. Ł. oraz z zeznań powódki a także pozwanych wynika, że pozwani korzystają z pokoju położonego na parterze budynku mieszkalnego, z którego wcześniej korzystała powódka i jej poprzednicy prawni. Pozwani przyznali, że w 2000 r., za zgodą powódki i jej męża weszli w posiadanie pokoju będącego przedmiotem sprawy. Zdaniem sądu okoliczność tą należy, zatem uznać za bezsporną.

Pozwani zakwestionowali, by powódce przysługiwał tytuł prawny do tego pokoju, ich zdaniem przedmiotowy pokój mieści się na działce nr (...). Działka nr (...) stanowi własność pozwanego M. Z..

Z opinii biegłego geodety K. W., pisemnej i ustnej, wynika, że granica prawna między działkami nr (...) (współwłasność powódki i Z. M.) i nr 88/2 (własność M. Z.) przebiega w taki sposób, że sporny pokój znajduje się w budynku położonym na działce nr (...). Sąd podzielił opinię biegłego geodety, pisemną i ustną gdyż, stanowią one przekonujący i miarodajny dowód w sprawie, odzwierciedlają staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności. Biegły wskazał przyczyny, które doprowadziły go do przyjętej konkluzji. Jednocześnie opinii tej nie podważają inne dowody zebrane w sprawie.

Należy, zatem przyjąć, że pokój będący przedmiotem sprawy stanowi część składową nieruchomości, której współwłaścicielką jest powódka.

Zgodnie z art.222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zdaniem sądu pozwanym nie wykazałoby przysługiwała im skuteczny względem właściciela tytuł do władania rzeczą. Z zeznań powódki i zeznań pozwanych wynika, że pozwania weszli w posiadanie tego pokoju za zgodą powódki i jej męża. Ze złożonego dokumentu z dnia 30.09.2000 r. wynika, że z tego tytułu uiszcili powódce i jej mężowi kwotę 600 zł.

Jak wynika z dokumentów zebranych w sprawie powódka pismem z dnia 14.08.2015 r. wezwała pozwanych A. Z. i M. Z. do opróżnienia i opuszczenia w terminie 7 dni pomieszczeń, tj. pokoju znajdującego się na parterze budynku, części strychu. Zachodzą, zatem podstawy do nakazania pozwanym wydania przedmiotowego pokoju. Pokój ten jak wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. L. ma powierzchnię 12 m<sup>2</sup>. Pozwani zeznali, że nie powiększali tego pokoju, a więc jest to pokój o takiej samej powierzchni jak ten, który dostali do korzystania od powódki i jej męża. Sąd zatem przyjął, że powierzchnia pokoju wynosi 12 m<sup>2</sup> a nie 6 m<sup>2</sup>, jak wskazała powódka w pozwie. Sąd również nakazał pozwanym przywrócenie przejścia z tego pokoju do pomieszczeń mieszkalnych powódki. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. L. wynika, że pozwani adaptując ten pokój do swoich potrzeb zamurowali drzwi z tego pokoju do pozostałych pomieszczeń w domu na działce nr (...). 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.

Z wiarygodnych zeznań pozwanych wynika, że dokonali oni w tym pokoju prac adaptacyjnych w postaci położenia nowej posadzki, ocieplenia podłogi, położenia paneli, wymiany tynków, założenia instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania. Z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. L. wynika, że pozwani 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, a wartość tych prac wynosi 11.637,35 zł. Sąd podzielił zeznania pozwanych w tej części, oraz opinię biegłego z zakresu budownictwa, gdyż dowodów tych nie podważają inne dowody zebrane w sprawie.

Podniesiony przez pozwanych zarzut zatrzymania pokoju do czasu zapłaty przez do czasu zwrotu przez powódkę kwoty 10.000 zł tytułem nakładów poczynionych przez nich na ten pokój, należy uznać za prawnie nieskuteczny. 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 sprawie oświadczenie pozwanych o skorzystaniu z prawa zatrzymania zostało złożone w odpowiedzi na pozew. Odpowiedź na pozew została doręczona pełnomocnikowi procesowemu powódki. W orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, że treść art. 91 k.p.c. nie daje podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu prawa przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2007 r. VCSK 171/07, i 10.08.2010 r. I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295) Kierując się wykładnią przytoczoną w orzeczeniach Sądu Najwyższego, że ustawy zakres umocowania pełnomocnika procesowego obejmuje także upoważnienie do odbioru takiego rodzaju oświadczenia woli.

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 rozstrzygnięto na mocy § 6 pkt.4 i § 15 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.08.2002 r.

z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)