

Sygn. akt **V Ca 442/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Ewa Cylec (spr.)</i>
Sędziowie:	SO Oskar Rudziński SO Anna Strączyńska
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Misiejuk

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.***

przeciwko ***A. S. (1)***

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 29 września 2011 r., sygn. akt I C 440/07

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo oraz zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz adwokata A. Z. kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) zł wraz z należnym podatkiem VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu;
- zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz adwokata A. Z. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) zł wraz z należnym podatkiem VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 442/13

UZASADNIENIE

W dniu 8 marca 2007 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” w W. wniosła pozew przeciwko A. S. (1) o wydanie nieruchomości-lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...).

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2008 roku Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. S. (2), a postanowieniem z dnia 4 maja 2009 roku wezwał do udziału w sprawie (...) spółka z o.o. w W..

W dniu 18 października 2010 roku sąd wydał wyrok częściowy wobec A. S. (2) i spółki (...) spółka z o.o. w W., przy czym wyrok ten był zaoczny wobec pozwanej spółki.

Wyrokiem z dnia 29 września 2011 roku Sąd Rejonowy (...) w W. nakazał A. S. (1) opuścić i opróżnić lokal użytkowy położony w W. przy ul. (...) (I piętro) o łącznej powierzchni użytkowej 395,12 metrów kwadratowych - znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w W. oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok Sądu Rejonowego zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 27 grudnia 2005 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” z siedzibą w W. zawarła z A. S. (1) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...), którego jest właścicielem. Strony ustaliły, iż najemca będzie prowadził w przedmiotowym lokalu działalność określoną we wpisie do ewidencji gospodarczej - klub bilardowy i imprezy okazjonalne na rzecz środowiska.

Umowa najmu przedmiotowego lokalu była konsekwencją zawartego w dniu 13 grudnia 2005 roku porozumienia o przejęciu długu pomiędzy spółdzielnią, poprzednim najemcą - K. S. i A. S. (1) - przejmującym dług.

W dniu 31 stycznia 2006 roku A. S. (1) i przedstawiciele Spółdzielni B. R. i L. W. spisali protokół zdawczo - odbiorczy przedmiotowego lokalu. Zgodnie z protokołem klucze od lokalu najemca otrzymał od K. S.. Pismem z dnia 31 stycznia 2006 roku, wysłanym w dniu 2 lutego 2006 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., wezwała A. S. (1) do przekazania najmowanego przez niego lokalu użytkowego z uwagi na rozwiązanie umowy najmu.

A. S. (1) do chwili obecnej nie wydał lokalu spółdzielni. W lokalu tym działalność prowadził S. S. (1), syn pozwanego A. S. (2) i spółka z o.o. (...) w W..

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Według Sądu Rejonowego zarzut pozwanego nieposiadania przez pozwanego lokalu, a tym samym braku legitymacji biernej po jego stronie w powództwie windykacyjnym jest chybiony, albowiem okoliczności tej nie potwierdzają dowody zebrane w sprawie, jak również wielokrotnie zajmowane przez pozwanego stanowisko.

Zdaniem Sądu I instancji nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanego A. S. (1), iż protokół zdawczo - odbiorczy był odzwierciedleniem czynności pozoranej, bowiem został podpisany przez pozwanego, a ten nie uchylił się od skutków złożonego oświadczenia, nadto w toku procesu niejednokrotnie oświadczał, iż lokalu nie wyda bez rozliczenia nakładów. Ponadto pozwany wielokrotnie w pismach procesowych podkreślał, iż jest w posiadaniu lokalu. W piśmie z dnia 9 maja 2007 roku pozwany podniósł, iż „fakt ciągłego przebywania w nim (w lokalu) to efekt troski i ochrony naszych pieniędzy zainwestowanych w sporny lokal”. Na terminie rozprawy w dniu 13 sierpnia 2007 roku oświadczył, iż opuści lokal, jeżeli powód zapłaci mu 700.000 złotych tytułem zwrotu nakładów, a na rozprawie w dniu 15 września 2008 roku, iż nie zajął przedmiotowego lokalu bezprawnie, ale nie chce go opuścić z uwagi na to co w lokalu tym zostaje. W piśmie z dnia 3 września 2007 roku pozwany A. S. (1) wniósł o przywrócenie mediów w lokalu, tj. dostępu do energii elektrycznej i wody, do czasu rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Ponadto świadek K. S. zeznała, iż lokal ten został przekazany, natomiast żaden z pozostałych świadków, których zeznaniom sąd odmówił wiary nie zeznał kategorycznie wbrew twierdzeniom pełnomocnika, iż powód nigdy faktycznie nie przekazał go pozwanemu A. S. (1).

Od w/w wyroku Sądu Rejonowego apelację złożył pozwany A. S. (1) zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. 675 § 1 kodeksu cywilnego w zw. z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie, mimo braku legitymacji biernej po stronie pozwanego w niniejszej sprawie oraz art.

6 k.c. poprzez wadliwe uznanie, iż powód wmyśl tego przepisu udowodnił przesłanki powództwa windykacyjnego uregulowanego w art. 222 § 1 k.c.,

- naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. co doprowadziło Sąd I instancji do błędu w ustaleniach faktycznych, w zakresie w jakim Sąd I instancji ustalił iż pozwany w chwili orzekania faktycznie władał lokalem, którego wydania domaga się powód, mimo iż pozwany w rzeczywistości nie włada faktycznie przedmiotowym lokalem, poprzez bezzasadne pominięcie zeznań pozwanego A. S. (1) i A. S. (2), a także świadka B. R..

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego także roszczeniem wydobywczym, jest przyznane właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Legitymowanym do wystąpienia z takim roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy, na którym - w myśl art. 6 k.c. - spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Biernie legitymowana jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej - a zatem zarówno posiadacz, jak i osoba władająca nią w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel, przy czym to znowu na właścicielu spoczywa obowiązek udowodnienia, że pozwany włada rzeczą, bowiem fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego stanowi przesłankę skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2009 r., sygn. akt IV CSK 437/08, LEX nr 492159).

Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.) oraz dzierżenia (art. 338 k.c.). Władającym może być więc niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny, ale gdy oddał on rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne powinno być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego; gdy zaś posiadacz samoistny lub zależny oddali rzecz dzierżycielowi - pozwać skutecznie można tego ostatniego.

W ocenie Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika – wbrew ustaleniom dokonany przez Sąd Rejonowy, że pozwany A. S. (1) był jedynie stroną zawartej z powodową Spółdzielnią umowy najmu lokalu przy ul. (...), którego wydania domaga się powodowa spółdzielnia, jednak nigdy lokalu we władanie nie posiadał. Przedmiotowy lokal był natomiast we faktycznym władaniu syna pozwanego – A. S. (2), który prowadził tam działalność gospodarczą. Świadczą o tym zeznania pozwanych A. S. (2) i A. S. (1), G. S. (k. 241-242) i B. R. (k. 289), która również zeznała, że A. S. (1) nie wynajmował lokalu. Zeznania w/w świadków są w tym zakresie jednoznaczne, spójne i logiczne dlatego, w ocenie Sądu Okręgowego, mogą stanowić podstawę do ustalenia stanu faktycznego sprawy. Podkreślić należy, że takie same ustalenia poczynił również Sąd Rejonowy, stwierdzając że w przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą prowadził syn pozwanego – A. S. (2), spółka (...) Sp. z o.o. i S. S. (1).

Podkreślić należy, że powyższym ustaleniom nie przeczy fakt wysyłania przez pozwanego A. S. (2) pism do powodowej Spółdzielni z informacją, że nie opuści lokalu do czasu zwrotu przez powodową Spółkę poczynionych nakładów oraz składania oświadczeń o podobnej treści w trakcie niniejszego postępowania. Z samych bowiem tak skonstruowanych twierdzeń, które zresztą zostały zweryfikowane przez samego pozwanego na rozprawie w dniu 27 czerwca 2008 r., gdzie zeznał, iż „lokal jest cały czas w dyspozycji syna”, nie można wnioskować, że lokal faktycznie znajdował się w jego władaniu.

Okoliczność, że lokal znajdował się we władaniu tylko pozwanego A. S. (2) potwierdziło też przeprowadzone przez powodową Spółdzielnię postępowanie egzekucyjne na podstawie wyroku częściowego Sądu Rejonowego z dnia 18

października 2010 r. nakazującego pozwanemu A. S. (2) opróżnienie i opuszczenie przedmiotowego lokalu, które zakończyło się wydaniem lokalu spółdzielni (oświadczenie pełnomocnika powoda złożone na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 listopada 2013 r. – k. 909).

Podkreślić również wypada, że wynik w/w postępowania egzekucyjnego, tj. fakt, że lokal - na datę wydawania przez Sąd Okręgowy wyroku - znajdował się już we władaniu Spółdzielni - niezależnie od wyżej przedstawionych okoliczności, i tak obligowałby Sąd Okręgowy do zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa. W takiej sytuacji odpada cel roszczenia negatoryjnego jakim jest przywrócenie właścicielowi całkowitego władztwa nad rzeczą, a wyrok nakazujący pozwanemu wydanie lokalu nie mógłby być wykonalny.

Ma to oparcie w treści przepisu art. 316 § 1 k.p.c., który stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. W obowiązującym systemie apelacyjnym zasada aktualności orzeczenia sądowego ma zastosowanie do sądów obu instancji, gdyż instancja odwoławcza jest tu przede wszystkim sądem merytorycznym, a nie tylko kontrolnym (wyrok SN z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, LEX nr 192012).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.