

Sygn. akt II Ca 830/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram-Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w S.

przeciwko A. M.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt I C 102/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej powierzchnię 200,90 m², odpowiadającą dwóm pomieszczeniom piwnicznym, stanowiących pomieszczenia przynależne do lokalu strony powodowej, zaznaczonych na planie (k. 147), jako:(...)w terminie 3 miesięcy od prawomocności wyroku (pkt. I), zasądzone od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu obniża do 2.617 zł oraz zwraca powódce ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwotę 100 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu (pkt. II);

II. oddala dalej idącą apelację;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 830/14 (transkrypcja wygłoszonego uzasadnienia)

Początek tekstu

[Przewodniczący 00:00:07.404]

Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej. Dnia 11 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) spółki z o.o w S. przeciwko A. M. o wydanie nieruchomości, na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 22 lipca 2014 roku, sygnatura akt I C 102/13 po pierwsze, zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej powierzchnię 200,90 metra kwadratowego, odpowiadającą dwóm pomieszczeniom piwnicznym, stanowiących pomieszczenia przynależne do lokalu strony powodowej zaznaczonych na planie karta 147, jako własność(...) w terminie trzech miesięcy od prawomocności wyroku. Punkt pierwszy. Zasądzone od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu obniża do 2.617 złotych oraz zwraca powodce ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwotę 100 złotych tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu. Punkt drugi. Po drugie. Oddala dalej idącą apelację. Po trzecie. Zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 600 złotych kosztów postępowania apelacyjnego. Proszę usiąść, będzie wygłoszone uzasadnienie w sprawie II Ca 830/14. Proszę.

[Sędzia sprawozdawca 00:01:48.633]

Dziękuję. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył, co następuje. Apelacja podlegała uwzględnieniu w nieznacznej części. W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że zarzuty apelacji, tak naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego, dotyczyły przede wszystkim bezzasadnego w ocenie skarżącego przyjęcia przez Sąd Rejonowy braku podstaw do uwzględnienia jej zarzutu zatrzymania art. 461 2 kc. Zarzuty te jednak w ocenie Sądu Okręgowego nie mają żadnych podstaw. Podzielić bowiem należy pogląd Sądu I instancji, że z uwagi na to, iż w niniejszej sprawie obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, to tym samym wypełniona została dyspozycja przepisu art. 461 2 kc wyłączającego możliwość uwzględnienia zarzutu zatrzymania. Dla oceny zaś istnienia owego obowiązku wydania, jako wynikającego z czynu niedozwolonego, istotnym było ustalenie, czy pozwany wszedł w posiadanie spornych pomieszczeń piwnicznych bez podstawy prawnej, a zgromadzone w sprawie dowody w sposób jednoznaczny dają podstawę do przyjęcia właśnie takiego wejścia pozwanego w owo posiadanie i brak jego dobrej wiary w objęciu przez niego tegoż posiadania. W tym przedmiocie pozwany powoływał się na pismo ówczesnego właściciela lokalu, do którego sporne pomieszczenia są przynależne, to jest (...), z 12 stycznia 2010 roku, karta 55. Z którego wynikało, że właściciel ten odpowiadając na pismo pozwanego z 1 grudnia 2009, wyraził zgodę na wykonanie robót budowlanych, to jest przebudowę pomieszczeń lokalu usługowego w budynku handlowo-usługowym (...)[? 00:03:19.100]

zlokalizowany na działkach (...) przy ulicy (...) w W.. Uchodzi już jednak zupełnie uwagi skarżącego, na co trafnie wskazywał już Sąd Rejonowy, że pismo to stanowiło przecież odpowiedź na pismo A. M. z 1 grudnia 2009 roku, w którym zwracając się z prośbą o wyrażenie zgody na wykonanie robót, co do lokalu o funkcji rozrywkowo-turystycznej i gastronomicznej, informował on, że roboty te będą prowadzone, co należy podkreślić, w budynku zlokalizowanym na działce (...) oraz samodzielnych lokalach w budynku zlokalizowanym na działce (...) i że pozwany jest właścicielem, właśnie budynku na działce (...) oraz właścicielem samodzielnych lokali w budynku na działce (...). Skoro, więc pozwany zwracał się do (...) wyłącznie o zgodę na przeprowadzenie robót w kierunku przebudowy na wskazywane przez niego cele pomieszczeń znajdujących się wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiących jego wyłączną własność, to oczywistym jest, że w żadnym razie nie może on powoływać się na wyrażenie zgody przez ówczesnego właściciela spornych pomieszczeń na objęcie pracami zmieniającymi przeznaczenie nieruchomości, również pomieszczeń stanowiących cudzą, również wyłączną własność, to jest pomieszczeń przynależnych do lokalu (...). Przy czym trudno byłoby przyjąć, że pozwany w kontekście treści obu pism, nie miał świadomości, że zakresem prowadzonych prac narusza cudzą własność. Zważywszy w szczególności na obszerną powierzchnię naruszenia ponad dwustu metrów kwadratowych, a podnoszony przez niego brak reakcji właściciela, to jest (...), był powodowany tym, że nie korzystał on ówczesnie z owych pomieszczeń piwnic, przynależnych do jego lokalu, co jednak w żaden sposób nie zmienia faktu bezprawności naruszenia pozwanego. Mając, zatem na względzie treść obu pism, pozwany nie miał żadnych podstaw, aby wywodzić istnienie zgody ówczesnego właściciela, co podnosił w piśmie procesowym z 27 stycznia 2014 roku, na zawładnięcie jego pomieszczeniami przynależnymi z pisma (...) z 12 stycznia 2010 roku, skoro odpowiadało ono na wskazywane pismo A. M. z 1 grudnia 2009 roku, zwracające się o zgodę na prace wyłącznie w obrębie pomieszczeń zlokalizowanych w nieruchomości stanowiących wyłączną własność pozwanego. Dodatkowo, zatem już tylko brak zgody (...) na zawładnięcie pomieszczeniami przynależnymi do jej lokalu, wskazuje treść załącznika do protokołu zdawczo-odbiorczego z 26 listopada 2010 roku, karta 21, pismo (...) z 6 grudnia 2012

roku, karta 24, a i sam niekwestionowany fakt, że zbyła ona lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci spornych piwnic. Zupełnie niewiarygodne są natomiast zeznania pozwanego, z których miałyby wynikać, że prace w owych spornych pomieszczeniach piwnic w istocie rozpoczęły się po nabyciu nieruchomości od (...) przez K. W. [? 00:06:12.530]

który miał wstępnie wyrazić zgodę na prace pozwanego w owych pomieszczeniach. Zeznaniami tym, przy czym, przeczą bowiem już same twierdzenia pozwanego w piśmie procesowym z 27 stycznia 2014 roku, jak i powoływany wcześniej załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego z 26 listopada 2010 roku, a dotyczący wydania nieruchomości przez (...), K. W., zatytułowany "Opis stanu rzeczywistego pomieszczeń piwnicznych". Jak bowiem wynika z powoływanego pisma pozwanego, karta 52, po nabyciu lokalu od (...) przez K. W., pozwany miał z nim uzgodnić, że może nadal korzystać z całości zajmowanych w tym czasie piwnic "fizycznie już przez pozwanego przebudowanych i połączonych w funkcjonalną całość z piwnicami bezspornie stanowiącymi jego własność". Treść powyższego załącznika do protokołu, karta 21, wskazywała zaś, że już w dacie przejęcia nabytego lokalu przez K. W. od (...) stwierdzono niezgodność stanu rzeczywistego pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 200,9 metra kwadratowego. I niezgodność ta dotyczyła zamurowania istniejących wejść, wyburzeń ścian działowych i nośnych oraz wykonania podciągów, a przebudowa ta, jak wynika nadto z treści protokołu, została wykonana przez A. M. bez zgody (...) oraz Wspólnoty. Brak było również podstaw do przyjęcia na podstawie zebranego w sprawie materiału, aby bezprawne, samowolne wejście pozwanego w posiadanie kiedykolwiek zostało usankcjonowane przez któregokolwiek z kolejnych właścicieli spornych pomieszczeń. Z treści powołanych już wcześniej, załącznika do protokołu z 26 listopada 2010 roku oraz pisma (...)z 6 listopada 2012 roku, karta 24, wynika bowiem jednoznacznie, że pozwany wszedł w posiadanie pomieszczeń piwnicznych bez tytułu prawnego i przeprowadzone przez niego prace nastąpiły również bez zgody właściciela. W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew pogładowi wyrażonemu przez Sąd Rejonowy, nie było też żadnych podstaw do przyjęcia, że w okresie, gdy własność spornych pomieszczeń nabył K. W. przez krótki okres, gdy był on właścicielem, A. M. korzystał z owych pomieszczeń na zasadzie użyczenia. Zebrane w sprawie dowody pozwalały bowiem jedynie na ustalenie, że pomiędzy pozwanym, a K. W. toczyły się rozmowy w przedmiocie ewentualnego porozumienia, co do korzystania przez pozwanego z pomieszczeń piwnic, ale jak nawet wskazywał sam pozwany, nie przybrały one żadnej konkretnej formy. I w efekcie żadne finalne porozumienie nie zostało w tym przedmiocie zawarte. A istnieniu ostatecznej zgody K. W. na zajęcie i przebudowę owych pomieszczeń, przeczyła również żona K. W., M. W., co wynikało tak ze złożonego przez nią oświadczenia, jak i zeznań. Zupełnie niewiarygodne w tym przedmiocie były zaś zeznania świadka W. O., który odmiennie niż również wnioskowany przez pozwanego świadek L. T. [? 00:08:54.641]

wskazywał tylko na jedno spotkanie jego, K. W. i pozwanego, które miało się odbyć, jak podał w październiku 2010 roku. Podczas gdy K. W. stał się właścicielem tychże spornych piwnic dopiero pod koniec listopada 2010 roku. A ponadto wskazywał, że kolejne spotkanie miało już dotyczyć ustalenia aktu notarialnego. Podczas gdy z zebranych dowodów jakkolwiek nie wynika, aby zostały podjęte czynności zmierzające do zakwalifikowania spornych piwnic, jako odrębnego lokalu, gdyż jako taki przedmiot własności mogłyby zostać ewentualnie zbyte. A nadto sam pozwany w zeznaniach wskazał, że nie była nawet ustalona forma, jaką miałyby ta umowa przyjąć, to w cudzysłowie. Także z zeznań innego świadka wnioskowanego przez pozwanego L. T., również nie wynikało, aby pozwany osiągnął w tym czasie z K. W. jakiegokolwiek finalne porozumienie, co do posiadanych piwnic. Natomiast niezależnie od powyższych rozważań i na marginesie, zauważyć należy, że K. W. był właścicielem lokalu, do którego sporne piwnice stanowią pomieszczenia przynależne, jedynie przez okres niecałych dwóch miesięcy, do chwili śmierci. Nie znajdowało, zatem zupełnie uzasadnienia prowadzenie przez pozwanego ewentualnych dalszych prac po jego śmierci, nawet w sytuacji, gdyby jak twierdził, osiągnął z K. W. porozumienie, co do ich prowadzenia, skoro na pewno nie uzyskał w żaden sposób przyzwolenia na zajęcie piwnic i owe prace od spadkobierczyni K. W., jego żony M. W.. Uznając zatem, do czego z przyczyn wyżej wskazanych nie ma podstaw, że pozwany uzgodnił z K. W. prowadzenie prac remontowych w piwnicach, choć jak nawet sam wskazywał, nie miało to żadnej skonkretyzowanej formy, o czym już wcześniej, to większość, o ile nie całość tych prac, musiałaby zostać już wykonana w okresie pomiędzy śmiercią K. W., a nabyciem lokalu przez stronę powodową, skoro z zeznań pozwanego wynika, że w dacie nabycia przez powódkę lokalu, prace były już na ukończeniu. A zatem ich wykonanie nastąpiłoby bez jakiegokolwiek aprobaty ówczesnej właścicielki M. W.. Nie było również podstaw do przyjęcia, aby pozwany osiągnął jakiegokolwiek finalne porozumienie z powódką, co do

korzystania z piwnic po nabyciu przez nią własności lokalu, a kiedy to, jak już wskazano prace remontowe były na ukończeniu. Sam zaś fakt prowadzenia rozmów w tym przedmiocie nie sanował zaś na pewno jeszcze bezprawnego, samowolnego zajęcia pomieszczeń przez pozwanego. A przecież długo trwające pertraktacje stron mające zmierzać do ugodowego zakończenia sporu miały miejsce również w toku niniejszego postępowania. W rezultacie zatem, pozwany wszedł w posiadanie spornych piwnic stanowiących cudzą własność, jak już wskazano, bez żadnej podstawy prawnej, samowolnie i bez zgody ówczesnego właściciela. I takiej finalnej zgody w rezultacie nie uzyskał od żadnego z kolejnych właścicieli. Zatem posiadanie przez niego owych pomieszczeń wynika z czynu niedozwolonego, a więc i z tej podstawy wynika również obowiązek wydania rzeczy, co wbrew stanowisku skarżącego, pozwalało na zastosowanie w niniejszej sprawie dyspozycji przepisu art. 461 2 kc. Źródłem obowiązku wydania rzeczy przez pozwanego jest bowiem czyn niedozwolony w postaci naruszenia cudzej własności, a nie współwłasności, co nie bez znaczenia. A podstawa prawna, z której powód dochodzi roszczeń, jest tylko jego wyborem przy realizacji przysługującego mu prawa do władania rzeczą, jako właścicielowi, nie niweczącym tego, że obowiązek ten jest jednak wynikiem czynu niedozwolonego. Również na marginesie powyższych rozważań zauważyć należy, że uznając za uzasadnione nawet stanowisko pozwanego zaprezentowane w jego piśmie procesowym z 27 stycznia 2014 roku, karta 52, należałoby przyjąć, że pozwanego i każdego z kolejnych właścicieli spornych piwnic, poczynając od (...), łączyła, co najmniej dorozumiana umowa użyczenia odnośnie korzystania z tych pomieszczeń. A twierdzenie skarżącego wynikające z wyводу w apelacji, że porozumienie z K. W. miało skutkować nabyciem przez pozwanego całej kondygnacji piwnic i przez to nie mogło być uznane za użyczenie, jest zupełnie gołosłowne, a przeczą temu już same zeznania pozwanego, który wskazywał, na co już wielokrotnie zwracano uwagę, że nawet nie ustalił K. W. formy, jaką miałyby umowa przyjąć. W związku z, w takim zaś stanie rzeczy podniesiony zarzut zatrzymania nie mógłby również podlegać uwzględnieniu, z uwagi na to, że w myśl art. 461 2 kc, prawo zatrzymania nie może mieć zastosowania także, gdy chodzi o zwrot rzeczy, między innymi użyczonych. Niezależnie także od wcześniejszych wywodów wskazać należy, że zasadnie Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż pozwany nie udowodnił wysokości wiarygodności, której dotyczy podniesiony zarzut zatrzymania. W powołanym w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia wyroku Sądu Najwyższego z 4 listopada 1999 roku II CKN 561/98, wyrażony został pogląd, że przewidziane w art. 461 1 kc, prawo zatrzymania cudzej rzeczy ze względu na poczynienie nakładów na tę rzecz nie przysługuje, jeżeli zobowiązanym do zwrotów nakładów nie jest osoba domagająca się wydania rzeczy. Przy czym, czemu dał wyraz Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyroku, odróżnieniu podlega podnoszone przez pozwanego prawo zatrzymania od roszczenia posiadacza o zwrot nakładów, a którego to roszczenia dotyczy powołany przez apelującego wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2006 roku, sygnatura V CSK 324/06. Zatem zarzut zatrzymania może być podnoszony przeciwko powodowi żądającemu wydania i będącemu jednocześnie zobowiązanym do zwrotu nakładów. Jak już wcześniej wskazywano, sam pozwany w złożonych zeznaniach podał, że w chwili nabycia nieruchomości przez powódkę prace remontowe trwały, ale w dużym stopniu były już na ukończeniu. Tym samym pozwany powinien był przede wszystkim chociażby wskazać, co najmniej objąć twierdzeniami, jakie to dokładnie prace zostały wykonane od daty zakupu nieruchomości przez powódkę, w razie jej kwestionowania, zaoferować na ich zakres dowody. A dopiero przy tak ustalonych faktach zasadna byłaby ich ewentualna wycena przez biegłego, o co wnosił jego pełnomocnik na ostatniej rozprawie, karta 173, a wcześniej w piśmie z 27 stycznia 2014 roku. Trudno byłoby, bowiem przyjąć, aby na podstawie dotychczas zebranych dowodów, to biegły miał ustalać zakres robót wykonanych przez pozwanego w okresie od nabycia własności nieruchomości przez powódkę. A i jak już wskazywano, teza dowodowa na potwierdzenie, której miałby zostać powołany biegły, dotyczyła jedynie wyceny i rodzaju poniesionych nakładów, a nie ich zakresu w powyższym okresie. Dlatego też nie stanowi naruszenia prawa niedopuszczenie i nie przeprowadzenie dowodów przez Sąd I instancji. Po części za uzasadnione należało natomiast uznać samo, należało natomiast uznać stanowisko skarżącego, co do wadliwości samego sformułowania zaskarżonego wyroku. Bezspornym bowiem jest, że przynależne do lokalu powódki pomieszczenia piwniczne w wyniku prac pozwanych zostały przebudowane i obecnie nie istnieją w takich granicach, jaki wynika ze stanu prawnego. Dlatego też zasadnym było orzeczenie o opuszczeniu, opróżnieniu i wydanie powódce powierzchni 200,9 metra kwadratowego, odpowiadającej dwóm pomieszczeniom piwnicznym, stanowiących pomieszczenia przynależne do lokalu strony powodowej zaznaczonym na przedłożonym przez powódkę, a nie kwestionowanym przez pozwaną planie na karcie 147. Nie do przyjęcia jest natomiast obecne stanowisko pozwanego wynikające z apelacji, że powierzchnia pomieszczeń powódki przez niego posiadanych jest mniejsza, aniżeli będąca przedmiotem jej żądania i zaskarżonego orzeczenia, skoro na rozprawie w dniu 18 marca 2014 roku

pełnomocnik powódki wskazał dokładne usytuowanie sporych pomieszczeń na przedłożonym planie z powołanej karty 147, co również podlegało okazaniu pełnomocnikowi pozwanego i kwestia zakresu tego żądania powódki nie była w ogóle podnoszona już do zakończenia postępowania pierwszo instancyjnego. Dlatego też obecne podnoszenie przez apelującego innego zakresu posiadania, czemu zresztą powódka przeczyła w odpowiedzi na apelację, jest i spóźnione i pozostaje gołosłowne. Orzekając o, zmieniając zaskarżone orzeczenie sąd również przedłużył termin do wydania na okres trzech miesięcy od prawomocności orzeczenia, zważywszy na, no stan istniejący w powyższych pomieszczeniach i związana, związaną z tym konieczność przeprowadzenia stosownych czynności. Za uzasadnione należało też uznać zarzut powódki dotyczący rozstrzygnięcia o kosztach procesu, gdyż w istocie należna od pozwu w niniejszej sprawie opłata na podstawie art. 27 pkt. 11 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wynosi 200 złotych, a jednocześnie o zwrocie nadpłaconej części opłaty sąd orzekł w myśl art. 81 ust. 1 i 2 powołanej ustawy. Z powyższych przyczyn na podstawie art. 386 1 kpc, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok, w myśl art. 385 kpc oddalił dalej idącą apelację, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 1 i 3 w związku z 99 i 391 1 kpc oraz 6 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszonych przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Dziękuję.

[koniec części 00:17:34.439]