

*Sygn. akt II Ca 1342/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SSO Karina Marczak SSO Tomasz Sobieraj (spr.)
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 września 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Gmina M. S.**

**przeciwko A. R.**

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego A. R. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 2282/09

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin – Centrum w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.**

Sygn. akt II Ca 1342/14

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła pozew przeciwko pozwanemu A. R. domagając się, aby pozwany opróżnił i wydał powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy pomieszczenia piwniczne położone w S. przy ul. (...) znajdujące się na działce nr (...) obręb 40 S. – Ś., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest właścicielem oznaczonej wyżej nieruchomości, do której przynależą pomieszczenia piwniczne zajmowane przez pozwanego bez tytułu prawnego, co uzasadnia żądanie ich wydania.

Pozwany A. R. wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zaprzeczył, że zajmuje sporne pomieszczenia piwniczne bez podstawy prawnej. Pozwany wskazał, że jest właścicielem całej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o

nr (...), a przedmiotowe piwnice stanowią części składowe powyższej nieruchomości. W ocenie pozwanego, powódka nie wykazała swojego prawa do spornych pomieszczeń piwnicznych.

W piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2014 roku i na rozprawie w dniu 29 stycznia 2014r roku powódka Gmina M. S. rozszerzyła powództwo w ten sposób, że wniosła o nakazanie pozwanemu A. R., aby opróżnił i wydał powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy pomieszczenia piwniczne położone w S. przy ul. (...) znajdujące się na działce nr (...) obręb 40 S. – Ś., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział XII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), działce nr (...) obręb 40 S. dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), działce nr (...) obręb 40 S. dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), działce nr (...) obręb 40 S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) zgodnie ze sporządzonymi przez geodetę K. P. mapami stanowiącymi załącznik do opinii z dnia 10 grudnia 2013 roku.

Pozwany A. R. wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa w całości, twierdząc że nie jest w posiadaniu oznaczonych wyżej części nieruchomości powoda.

### ***Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 20 czerwca 2014 roku:***

- w punkcie I nakazał pozwanemu A. R., aby opróżnił i wydał powódce Gminie M. S. w S. pomieszczenia piwniczne, położone w S. przy ul. (...) znajdujące się na działkach: - nr 22/32 z obrębu 40 S. – Ś., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), - nr 22/29 z obrębu 40 S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), - nr 22/30 z obrębu 40 S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), - nr 22/31 z obrębu 40 S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w stanie wolnym od osób i rzeczy – zgodnie z sporządzonymi przez biegłego sądowego - geodetę K. P. rzutami piwnic stanowiącymi załącznik do opinii biegłej z dnia 10 grudnia 2013 roku, a znajdującymi się na kartach 328 – 329 akt sprawy o sygnaturze I C 2282/09

- w punkcie II zasądził na rzecz powódki Gminy M. S. w S. od pozwanego A. R. kwotę 1741,14 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

- nakazał pobrać od pozwanego A. R. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 504,67 złotych tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

### ***Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 czerwca 2014 roku wskazał, że powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:***

Pozwany A. R. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 czerwca 1992 roku nabył od (...) Spółdzielni Pracy (...) w S. prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), o obszarze 323 m<sup>2</sup>, położonej w S. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o kubaturze 4582 m<sup>3</sup>. W obrębie działki nr (...) należącej do pozwanego znajduje się wyżej wymieniony budynek i patio. Budynek przy ul. (...) w S. pochodzi z XV – XVII wieku, w czasie wojny został całkowicie zniszczony – wypalony do poziomu piwnic i odbudowany w latach 90 - tych.

Powódka Gmina M. S. w S. jest właścicielem działek: nr (...) obręb 40 S. – Ś., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział XII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) z obr. 40 S. – Ś. dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) z obrębu 40 S. – Ś. dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Budynki posadowione na działkach nr (...) stanowią odrębną nieruchomość. W budynku posadowionym na działce nr (...) jeden lokal mieszkalny został sprzedany przez Gminę, którego właściciel ma udział w 89/1000 wspólnej części budynku mieszkalnego i prawie wieczystego użytkowania gruntu. W przypadku budynku posadowionego na działce nr (...) Gmina sprzedała 4 lokale mieszkalne,

których właściciele łącznie posiadają udział w 461/1000 wspólnej części budynku mieszkalnego i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

W obrębie działki nr (...) należącej do pozwanego znajduje się budynek i patio. Natomiast w obrębie działek nr (...) należących do Gminy M. S. znajdują się dwa budynki. Zarówno budynek należy do pozwanego, jak i budynki posadowione na gruncie Gminy są podpiwniczone. Budynek należący do pozwanego bezpośrednio graniczy z budynkami Gminy M. S. posadowionymi na działkach nr (...). Obecnie do piwnic znajdujących się pod budynkami posadowionymi na gruncie należącym do powódki tj. na działkach nr (...) można wejść jedynie od strony budynku należącego do pozwanego. Wcześniej do tych piwnic było wejście od strony budynku posadowionego na działce nr (...) – na granicy tego budynku i budynku posadowionego na działce nr (...) były drzwi prowadzące do tych piwnic. Aktualnie drzwi te są tam nadal, ale po ich otwarciu ukazuje się mur. Z piwnic budynków posadowionych na gruncie należącym do powódki tj. na działkach nr (...) – od strony patia budynku posadowionego na działce nr (...) oraz ścian zewnętrznych budynku posadowionego na działkach nr (...) wychodzą urządzenia wentylacyjne, które sięgają powyżej dachów tych budynków.

W 2005 roku powódka zleciła opracowanie ekspertyzy budowlanej i opinii pożarowej na potrzeby wyodrębnienia części budynku istniejącej na działce nr (...) od pozostałej części budynku położonej na działkach nr (...). Rzecznawca budowlany H. D. opracowujący niniejszą ekspertyzę stwierdził, że przedmiotowy budynek położony jest na czterech działkach nr (...) i stanowi wspólną oficynę kamienic położonych przy ul. (...) oznaczonych numerami 62 i 63. Rzecznawca prezentując charakterystykę ogólną budynku w zakresie użytkowania wskazał m.in., że w kondygnacji piwnicznej budynku – w pomieszczeniach piwnicznych pod całym budynkiem znajduje się czynny Klub (...) należący do Spółki (...). Również rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych wskazał, że w budynku położonym na działkach nr (...) w kondygnacji piwnicznej znajduje się bar z zapleczem socjalnym. W opisie dokumentacji zdjęciowej ekspertyzy wskazano na widoczną instalację wentylacji mechanicznej Klubu (...).

Pismem z dnia 22 listopada 2006 roku Gmina M. S. wezwała pozwanego do wydania pomieszczeń piwnicznych znajdujących się na działce nr (...).

Pozwany w odpowiedzi – w piśmie z dnia 11 grudnia 2006 roku – wskazał, że wystąpił do Gminy M. S. o bezprzetargową sprzedaż nieruchomości komunalnej stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) położoną w S. przy ul (...). Sprawa jest prowadzona pod nr akt (...)III.BP. (...) – 38/03 oraz stwierdził, że pomieszczenia piwniczne znajdujące się pod działką nr (...) przynależą do nieruchomości stanowiącej jego własność, bowiem dostęp do nich jest możliwy jedynie z nieruchomości położonej przy ul. (...). Podał, że przedmiotowe pomieszczenia znajdują się w posiadaniu (...) Spółki z o.o., która prowadzi klub – kawiarnię (...). Wskazał dalej, że chce nabyć nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...) mimo, że znany jest mu fakt korzystania ze znajdujących się pod nią piwnic przez (...) Spółki z o.o. , co akceptuje i nie będzie zgłaszał wobec zbywcy żadnych roszczeń z tego tytułu.

W maju 2009 roku pracownicy (...)u przeprowadzali kontrolę stanu technicznego budynków znajdujących się na gruntach Gminy M. S. przy ul. (...) - działkach nr (...) i po wejściu do piwnicy budynku posadowionego na działkach nr (...) bezpośrednio graniczącego z budynkiem należącym do pozwanego posadowionym na działce nr (...) stwierdzili, że w piwnicy tej prowadzone są prace budowlane. Wykonujący je pracownicy nie chcieli ujawnić przedstawicielom (...)u na czyje zlecenie wykonują te roboty, indagowani o to opuścili przedmiotowe pomieszczenia piwniczne wycofując się na podwórko działki nr (...) należącej do pozwanego. Podczas tej kontroli pracownicy (...) u stwierdzili również, że znaczna część gruzu i ziemi wydobytych z przedmiotowych piwnic została przeniesiona na wyższy poziom tego budynku. Powyższą wizję lokalną udokumentowali w postaci notatki służbowej i zdjęć.

Obecnie do piwnic znajdujących się pod budynkami posadowionymi na gruncie należącym do powódki tj. na działkach nr (...) nie ma wejścia od strony tych budynków, wejście to zostało zamurowane przez pozwanego. Wejście do tych piwnic możliwe jest jedynie od strony budynku znajdującego się na działce nr (...) należącego do pozwanego. Piwnice te są obecnie we władaniu pozwanego A. R..

Pismem z dnia 22 kwietnia 2009 roku Gmina M. S. wezwała pozwanego do opuszczenia i wydania pomieszczeń piwnicznych położonych w S. przy ul. (...) - w terminie do dnia 8 czerwca 2009 roku. Pozwany nie uczynił zadość powyższemu żądaniu powódki.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo windykacyjne oparte na przepisach art. 222 § 1 k.c. jest zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że po ostatecznej modyfikacji powództwa przedmiotem żądania powódki były pomieszczenia piwniczne położone w S. przy ul. (...) znajdujące się na działkach nr (...). Według Sądu Rejonowego - prawo własności Gminy M. S. do tych działek zostało wykazane w sposób nie budzący wątpliwości dowodami z dokumentów w postaci odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał za bezzasadne twierdzenia pozwanego, że sporne piwnice stanowią części składowe nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), stanowiące jego własność. Według Sądu Rejonowego - treść dokumentów złożonych przez stronę pozwaną, w szczególności odpis księgi wieczystej nr (...) wskazuje, że pozwany jest właścicielem jedynie działki nr (...) zabudowanej budynkiem usługowo biurowym. W ocenie Sądu Rejonowego - pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby przysługiwały mu jakiegokolwiek prawa, w szczególności prawo własności do sąsiednich działek tj. działek o nr (...). Sąd Rejonowy uznał, że materiał dowodowy sprawy uzasadnia też stwierdzenie, że pozwany już wcześniej miał wiedzę i świadomość co do stanu prawnego sąsiednich nieruchomości, w szczególności działki nr (...), o czym świadczy fakt, iż wystąpił do Gminy M. S. o bezprzetargową sprzedaż tej nieruchomości

Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 46 § 1 k.c., art. 47 k.c. i art. 48 k.c. wskazał, że z dokumentów – ksiąg wieczystych wynika, że w przypadku działek nr (...) posadowione na nich budynki (części budynków) stanowią części składowe tych gruntów (budynki posadowione na tych działkach nie stanowią bowiem odrębnego przedmiotu własności), natomiast w przypadku działek nr (...) to piwnice budynków posadowionych na tych działkach stanowią części składowe owych budynków. Sąd Rejonowy zaznaczył, że w przypadku działek nr (...) powódka jest wyłącznym właścicielem tych nieruchomości i posadowionych na nich budynkach, natomiast w przypadku działek nr (...) jest właścicielem tych nieruchomości gruntowych i współwłaścicielem posadowionych na nich budynków. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że powódka, jako właściciel i współwłaściciel powyższych nieruchomości jest czynnie legitymowana do wytoczenia rozpoznawanego powództwa windykacyjnego, co znajduje uzasadnienie także w treści art. 209 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka wykazała także pozostałe przesłanki warunkujące skuteczność wytoczonego przez nią powództwa windykacyjnego, a to brak władania przez nią przedmiotowymi pomieszczeniami piwnicznymi oraz, że włada nimi pozwany będąc do tego nieuprawnionym.

Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że zaoferowane przez powódkę dowody, w szczególności z opinii biegłej z zakresu geodezji, zeznań świadka R. G. i dokumentów w pełni uzasadniają ustalenie, że budynki posadowione na stanowiących własność powódki działkach nr (...) są podpiwniczone, że powódka nie ma możliwości dostępu do piwnic pod tymi budynkami, bowiem prowadzące do nich wejście od strony nieruchomości powódki zostało zamurowane przez pozwanego, że obecnie dostęp do tych piwnic jest możliwy jedynie od strony budynku pozwanego posadowionego na działce nr (...) oraz, że sporne piwnice pozostają we władaniu pozwanego.

Sąd Rejonowy wskazał, że świadek R. G. w pełni potwierdził informacje zawarte w notatce służbowej z dnia 22 maja 2009 roku, zgodnie z którą pracownicy (...)u stwierdzili, że w piwnicach znajdujących się pod budynkami posadowionymi na gruncie Gminy M. S. obcy podmiot prowadzi prace budowlane, przy czym pracownicy wykonujący te prace indagowani o osobę ich zlecniodawcy wycofali się na nieruchomość pozwanego. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że świadek ten wskazał, że drzwi prowadzące do przedmiotowych piwnic powódki, posadowione od strony działek powódki, które istniały jeszcze w maju 2009 roku, w dacie wykonywania czynności przez biegłą z zakresu

geodezji powołaną przez sąd były już zamurowane, co potwierdziła również biegła K. P.. Sąd Rejonowy wskazał, że biegła zwróciła także uwagę, że na zewnętrznych ścianach budynków położonych na działkach (...) umieszczone są wychodzące z piwnic urządzenia wentylacyjne. Powyższe ustalenia w powiązaniu z ustaleniami poczynionymi przez rzeczoznawcę budowlanego w 2005 roku w związku z wykonywaną ekspertyzą na potrzeby wyodrębnienia budynku zlokalizowanego na działce (...), że w piwnicach oficyn budynków znajdujących się na działkach nr (...) znajduje się klub muzyczny (...), a także faktem nieudostępnienia przez pozwanego piwnic, celem przeprowadzenia oględzin, pomiarów przez biegłą w pełni uzasadniają w ocenie Sądu Rejonowego ustalenie, że to właśnie pozwany włada spornymi pomieszczeniami piwnicznymi.

Sąd Rejonowy podniósł, że wobec kwestionowania przez pozwanego faktu zajmowania przez niego pomieszczeń piwnicznych należących do powódki, dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji celem ustalenia, na którym gruncie są posadowione przedmiotowe pomieszczenia piwniczne, czyjego gruntu bądź budynku są częścią składową. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany uniemożliwił przeprowadzenie tego dowodu, gdyż pomimo prób ze strony biegłej oraz nałożenia na niego takiego obowiązku przez sąd nie udostępnił jej wejścia do piwnic od strony swojego budynku.

Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że pozwany powołał się na umowę najmu z dnia 10 grudnia 2008 roku zawartą przez niego z (...) z/s w H. i wskazywał, że sporne pomieszczenia znajdują się w posiadaniu tego podmiotu, jednak zdaniem Sądu Rejonowego postępowanie pozwanego w sposób oczywisty zmierzało do przewleczenia i sparaliżowania postępowania i należało je ocenić zdecydowanie negatywnie. Sąd Rejonowy wskazał, że tak interpretować należy postępowanie pozwanego, który dwukrotnie nie wykonał zobowiązania do udostępnienia pomieszczeń piwnicznych, kwestionował osobę biegłego po okresie pół roku od daty jego wyznaczenia, zaś prawie po trzech latach od otrzymania odpisu pozwu podał, że nie jest w posiadaniu pomieszczeń będących przedmiotem sporu i następnie po upływie kolejnych 6 miesięcy złożył umowę najmu z grudnia 2008 roku. Sąd Rejonowy uznał za niezasadne zasłanianie się faktem wynajmu spornych pomieszczeń spółce prawa niemieckiego, albowiem pozwany jako wynajmujący (właściciel) miał względem najemcy uprawnienie do wstępu do wynajmowanych pomieszczeń, zaś okres pomiędzy dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego, a terminem oględzin był wystarczająco długi, aby umożliwić pozwanemu kontakt z najemcą i uzgodnić terminu wstępu, zaś w przeciwieństwie do pozwanego sąd nie miał żadnych faktycznych i prawnych możliwości, aby zobowiązać podmiot prawa niemieckiego do udostępnienia spornych pomieszczeń. W ten sposób pozwany – zdaniem Sądu Rejonowego – dążył do zakłócenia prawidłowego toku postępowania i uniemożliwił wykazanie powódce zasadności swych racji.

Sąd Rejonowy wskazał, że w sytuacji, gdy pozwany swym zachowaniem uniemożliwił przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, zastosowanie znalazł przepis art. 233 § 2 k.p.c., i zgodnie z tym przepisem po rozważeniu dowodów znajdujących się w aktach sprawy doszedł do przekonania, iż stawiane przez pozwanego przeszkody w poczynieniu pełnych ustaleń w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i zakończeniu postępowania, winny skutkować przyjęciem, że pozwany zajmuje pomieszczenia piwniczne znajdujące się pod gruntem powódki – na działkach nr (...) w granicach określonych przez biegłą geodetę K. P. na rzutach piwnic stanowiących załącznik do opinii biegłej z dnia 10 grudnia 2013 roku, a znajdujących się na kartach 328 – 329 niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy wskazał, że takie ustalenia poczyniono w oparciu o dowody z tych dokumentów tj. odpisów ksiąg wieczystych, notatki z 22 maja 2009 roku, dokumentację zdjęciową, mapki, szkice geodezyjne, pisma pozwanego kierowane do powódki, ekspertyzę budowlaną, których prawdziwość i wiarygodność tych dokumentów nie były kwestionowane. Sąd Rejonowy uznał, że do rozstrzygnięcia sprawy przyczyniły się także zeznania świadka R. G., który wprawdzie jako pracownik gminnej jednostki organizacyjnej – Zakładu (...) mógł mieć interes w świadczeniu na korzyść strony powodowej, jednakże jego obiektywizm nie kwestionował nawet strona pozwana, a ponadto treść zeznań tego świadka w pełni korespondowała z dowodami z dokumentów.

Sąd Rejonowy uznał, że istotnym dowodem w sprawie był dowód z opinii biegłej z zakresu geodezji K. P., która wprawdzie wydała opinię jedynie na podstawie dokumentów i oględzin nieruchomości z zewnątrz, niemniej jej fachowa wiedza umożliwiała właściwe odczytanie mapek, szkiców geodezyjnych i ich odniesienie do układu

przedmiotowych nieruchomości i posadowionych na nich budynków, w tym spornych piwnic. Według Sądu Rejonowego - biegła w sposób wyczerpujący i przekonywający odniosła się do wszystkich uwag do jej opinii zgłoszonych przez stronę pozwaną.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwany jest biernie legitymowany w niniejszym postępowaniu, jako osoba faktycznie władająca przedmiotowymi pomieszczeniami piwnicznymi powódki również w kontekście twierdzeń pozwanego o łączącej go umowie najmu z (...) w H.. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że przedmiotem umowy najmu z dnia 10 grudnia 2008 roku jest lokal położony w piwnicy budynku pozwanego przy ul. (...) na działce nr (...), natomiast przedmiotem roszczenia windykacyjnego powódki są pomieszczenia piwniczne znajdujące się w obrębie działek (...). Według Sądu Rejonowego – powyższa umowa najmu w żadnym razie nie dowodzi zatem, aby to (...) w H. na podstawie tej umowy władała pomieszczeniami piwnicznymi, których wydania dochodzi powódka.

Sąd Rejonowy uznał, że w tych warunkach powództwo należało uwzględnić w całości.

Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie o kosztach oparł na przepisach art. 98 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, wskazując, że na koszty procesu, które pozwany powinien zwrócić powódce składają się opłata od pozwu 200 złotych, wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej 600 złotych, zaliczka na koszty sporządzenia opinii przez biegłego 941,14 złotych, co daje łącznie 1741,14 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, że o kosztach sądowych orzeczono w oparciu o przepisy art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążając pozwanego obowiązkiem zwrotu wydatków - kosztów opinii biegłego przekraczających zaliczkę uiszczoną na ten cel przez powódkę.

### ***Apelację od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2014 roku wniósł pozwany A. R., zaskarżając go w całości i zarzucając mu:***

1/ naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie,

- art. 325 k.p.c. poprzez niedopuszczalne odesłanie w sentencji wyroku do innych pism zawartych w aktach sprawy, a w konsekwencji wobec niewłaściwego rozstrzygnięcia o żądaniu powoda – nierozpoznanie istoty sprawy;
- art. 222 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu braku legitymacji biernej pozwanego, w sytuacji, gdy pozwany nie włada faktycznie rzeczą – pomieszczeniami piwnicznymi położonymi przy ulicy (...) w S.;
- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie powoda wskazane w pozwie z dnia 17 czerwca 2009 roku;
- art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka udźwignęła ciężar udowodnienia okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, w sytuacji, gdy powódka nie wykazała ponad wszelką wątpliwość swojego roszczenia, to jest to, że pozwany był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości - pomieszczeń piwnicznych lokalu przy ulicy (...) w S.;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania wszechstronnej i dokładnej analizy i oceny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a tym samym naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające w szczególności na sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwany zajmował pomieszczenie piwniczne nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) w sytuacji, gdy wykazał on, że nie jest w jego posiadaniu i że zajmuje je niemiecka spółka, sam zaś do lokalu nie ma dostępu.

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że to pozwany winien był udowodnić fakt nieposiadania spornego lokalu, w sytuacji, gdy to powódka obowiązana był do wykazania w

niniejszej sprawie ponad wszelką wątpliwość swoje roszczenie, to jest to, że pozwany był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

Wskazując na powyższe zarzuty apelacji, skarżący wniósł o:

1/ uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji przy pozostawieniu temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej

2/ ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;

3/ zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 7 złotych tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa za obie instancje.

Powódka Gmina M. S. w odpowiedzi na apelację pozwanego wnieśli o jej oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego okazała się o tyle zasadna, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku.**

Na wstępie wskazać trzeba, że nie zasługiwał na uwzględnienie najdalej idący zarzut pozwanego dotyczący naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie powoda wskazane w pozwie z dnia 17 czerwca 2009 roku. Strona pozwana formułując powyższy zarzut nie wzięła pod uwagę, że w toku postępowania powódka w piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2014 roku rozszerzyła powództwo w sposób, który odpowiadał treści rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I zaskarżonego wyroku. Podkreślić trzeba, że odpis powyższego pisma został doręczony pełnomocnikowi pozwanego i co więcej strona pozwana wdała się w spór w zakresie rozszerzonego powództwa, domagając się jego oddalenia w całości. W tym stanie rzeczy twierdzenie, że sąd orzekł ponad żądanie powoda jawi się jako oczywiście nieuzasadnione.

Sąd odwoławczy za chybiony uznał także zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 325 k.p.c. poprzez niedopuszczalne odesłanie w sentencji wyroku do innych pism zawartych w aktach sprawy. Z sentencji zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Rejonowy nakazując wydanie pozwanemu pomieszczeń piwnicznych stanowiących części wymienionych w tym orzeczeniu nieruchomości odwołał się do rzutów sporządzonych przez biegłego sądowego - geodetę K. P. stanowiących załącznik do opinii biegłej z dnia 10 grudnia 2013 roku, a znajdującymi się na kartach 328 – 329 akt niniejszej sprawie. W ocenie sądu taki sposób formułowania rozstrzygnięcia w przypadku nakazania wydania części nieruchomości [w tym również nieruchomości budynkowych] jest dopuszczalne, albowiem jest oczywiste, że jednoznaczne oznaczenie przedmiotu świadczenia nakazanego w tego rodzaju procesie wymaga posłużenia się sporządzoną przez uprawniony podmiot opinią zawierającą oznaczenie pomieszczeń podlegających wydaniu na mapie geodezyjnej. Biorąc pod uwagę, że nie jest możliwe, aby taka mapa geodezyjna została wciągnięta wprost do sentencji wyroku, dopuszczalne jest, aby sąd jedynie odwołał się w orzeczeniu do powyższego dokumentu, czyniąc go w ten sposób integralną częścią wydanego wyroku. Z powyższych przyczyn nie można na tej podstawie czynić sądowi pierwszej instancji zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Tym niemniej zachodzą inne okoliczności, które uzasadniają wniosek, że Sąd Rejonowy wydając zaskarżony wyrok nie rozpoznał istoty sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy, o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c. odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Istotę sprawy ocenia się z jednej strony na podstawie analizy żądań pozwu, a z drugiej strony - przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych

stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego [vide np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2012 roku, III SZ 3/12, LEX nr 1232797] przyjmuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji:

- 1) rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy;
- 2) zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania;
- 3) pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę;
- 4) rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie;
- 5) nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda.

Podkreślenia wymaga, że jeżeli powód występuje z żądaniem spełnienia świadczenia, to przedmiot powyższego świadczenie powinien być skonkretyzowany w taki sposób, aby w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przez sąd o tym żądaniu wydany w sprawie wyrok nadawał się do wykonania.

W rozpoznawanej sprawie przedmiotem powództwa było żądanie wydania pomieszczeń piwnicznych znajdujących się na nieruchomościach położonych w S. przy ulicy (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) obręb 40 S. – Ś., numer 22/29 obręb 40 S.; numer 22/30 obręb 40 S.; numer 22/31 obręb 40 S.. Aby takie żądanie nadawało się do rozpoznania konieczne było precyzyjne oznaczenie powyższych pomieszczeń. W przypadku lokali posiadających adresy administracyjne wystarczające jest podanie powyższych oznaczeń, jednak w rozpoznawanej sprawie powyższa sytuacja nie zaistniała, co wymagało odwołania się przez powoda do innych kryteriów jednoznacznie identyfikujących sporne pomieszczenia piwniczne, co mogło polegać w szczególności na wskazaniu ich dokładnego położenia i powierzchni. W rozpoznawanej sprawie powód ostatecznie formułując żądanie pozwu odwołał się do sporządzonych przez geodetę K. P. map stanowiących załączniki do opinii z dnia 10 grudnia 2013 roku i w taki sam sposób uczynił w zaskarżonym wyroku sąd pierwszej instancji uwzględniając powództwo. Sąd Rejonowy nie wziął jednak pod uwagę, że załączony do opinii biegłej z zakresu geodezji rzut piwnic zawierające szkic prawdopodobnego zajęcia piwnic przez pozwanego nie pozwala w istocie na ustalenie cech pomieszczeń piwnicznych objętych żądaniem pozwu w taki sposób, aby w oparciu o ten dokument można było jednoznacznie zidentyfikować pomieszczenia podlegające wydaniu w naturze. Przede wszystkim wskazane na tej mapie usytuowanie piwnic ma charakter przybliżony i jak w wynika z uzupełniającej ustnej opinii biegłej z zakresu geodezji złożonej w postępowaniu apelacyjnym może być dotknięte istotnym błędem będącym pochodnym braku uprzedniego przeprowadzenia odpowiednich pomiarów w terenie. Biegła przyznała bowiem, że możliwe byłoby zweryfikowanie usytuowania piwnic wynikającego ze sporządzonego przez nią szkicu geodezyjnego dopiero po dokonaniu faktycznej inwentaryzacji pomieszczeń przez biegłego z zakresu budownictwa i przeprowadzeniu pomiarów geodezyjnych w terenie. W tym stanie rzeczy nakazanie wydania pomieszczeń piwnicznych odwołujące się wyłącznie do szkicu sporządzonego przez biegłą nie jest wystarczającym oznaczeniem przedmiotu świadczenia konkretyzującym żądanie pozwu, a w konsekwencji tak sformułowanego roszczenie nie mogło stanowić przedmiotu rozpoznania przez sąd, gdyż ostatecznie doprowadziło do wydania rozstrzygnięcia, które nie jest na tyle precyzyjne, aby mogło zostać wykonane w przez osobę zobowiązaną - także przy zastosowaniu przymusu egzekucyjnego. To zaś pozwala przypisać sądowi pierwszej instancji zarzut nierozpoznania istoty sprawy, albowiem sąd nie powinien orzekać o żądaniu, które nie jest wystarczające skonkretyzowane. Jednocześnie taka okoliczność nie stanowi podstawę do oddalenia powództwa, gdyż niewystarczające oznaczenie żądania pozwu stanowi brak formalny pozwu, który podlega usunięciu w trybie wzywania do braków formalnych pozwu pod rygorem zwrotu pozwu, a po nadaniu mu uprzedniego biegu – pod rygorem zawieszenia postępowania. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że strona powodowa w rozpoznawanej sprawie miała utrudnione zadanie przy oznaczeniu pomieszczeń podlegających wydaniu przez pozwanego, z uwagi na jego postawę utrudniającą dostęp do tej części nieruchomości, jednak okoliczność ta nie zwalnia powoda od sformułowania żądania pozwu w taki sposób, aby mógł być on przedmiotem rozpoznania przez sąd. Strona powodowa natomiast domagając się wydania pomieszczeń piwnicznych nie wskazała natomiast nawet, ilu pomieszczeń to dotyczy, o jakiej powierzchni



i jak zlokalizowanych. Sąd pierwszej instancji również - o czym świadczy treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku - zaniechał poczynienia ustaleń w tym zakresie, a pomimo to wydał pozytywne rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu wydania bliżej nieokreślonych pomieszczeń piwnicznych.

Do wniosku o nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji skłania także fakt, że Sąd Rejonowy nie zbadał wszystkich przesłanek, od których zaistnienia uzależnione jest skuteczne dochodzenie powództwa o wydanie rzeczy.

Sąd Rejonowy prawidłowo poddał roszczenie strony powodowej ocenie przy zastosowaniu normy prawnej zawartej w art. 222 § 1 k.c., zasadnie przyjmując, że powód jako właściciel lub współwłaściciel oznaczonych wyżej nieruchomości jest legitymowany do żądania wydania pomieszczeń piwnicznych znajdujących się na tych nieruchomościach przez każdego, kto faktycznie włada powyższymi pomieszczeniami. Głównym przedmiotem sporu w badanej sprawie była legitymacja bierna pozwanego. Skarżący trafnie podniósł, że zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. to na powódce spoczywa ciężar dowodu, że pozwany faktycznie włada częściami nieruchomości stanowiącymi własność powódki.

W tym celu należałoby jednak w pierwszej kolejności ustalić, jakie pomieszczenia piwniczne znajdują się w granicach nieruchomości położonych w S. przy ulicy (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) obręb 40 S. - Ś., numer 22/29 obręb 40 S.; numer 22/30 obręb 40 S.; numer 22/31 obręb 40 S., będąc częścią składową powyższych nieruchomości gruntowych lub posadowionych na nich budynkach stanowiących przedmiot odrębnej własności. W niniejszej sprawie ma to o tyle istotne znaczenie, że - jak ustalił sąd pierwszej instancji - opisane wyżej nieruchomości graniczą z należącą do pozwanego nieruchomością położoną w S. przy ulicy (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Jest zaś bezsporne, że częścią tego ostatniego obiektu są również pomieszczenia piwniczne, które sąsiadują tym samym z podziemną częścią nieruchomości objętych żądaniem pozwu. Istotne więc z punktu widzenia określenia sposobu władztwa nad objętymi żądaniem pozwu częściami nieruchomości położonych w S. przy ulicy (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) obręb 40 S. - Ś., numer 22/29 obręb 40 S.; numer 22/30 obręb 40 S.; numer 22/31 obręb 40 S., było ustalenie, jak przebiega granica pomiędzy tymi nieruchomościami a nieruchomością stanowiącą przedmiot własności pozwanego oraz ustalenie, jak w stosunku do tych granic usytuowane są poszczególne pomieszczenia piwniczne, gdyż dopiero po ich zlokalizowaniu w terenie było możliwe ustalenie, kto faktycznie włada tymi częściami obiektów budowlanych.

Sąd Rejonowy w istocie zaniechał poczynienia ustaleń w tym zakresie, ograniczając się do wydania rozstrzygnięcia w oparciu o jedynie prawdopodobne usytuowanie pomieszczeń piwnicznych wskazane w opinii biegłej z zakresu geodezji - pomimo tego, że sama biegła wskazała, że przeprowadzenie miarodajnych ustaleń w tym zakresie wymaga nie tylko dokonania odpowiednich pomiarów w terenie, ale także współpracy z biegłym z zakresu budownictwa, który powinien wykonać odpowiednią inwentaryzację pomieszczeń. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że do takiego rozwiązania skłoniła sąd obstrukcja procesowa pozwanego, który bezzasadnie odmawiał dostępu do spornych pomieszczeń piwnicznych biegłej, jednak w okolicznościach niniejszej sprawy możliwość wyprowadzenia dla pozwanego negatywnych skutków procesowych z przeszkód czynionych w przeprowadzeniu dowodów [vide art. 233 § 2 k.p.c.] nie oznaczało, że sąd pierwszej instancji był zwolniony z ustalenia, jakie pomieszczenia piwniczne znajdują się w granicach nieruchomości położonych w S. przy ulicy (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) obręb 40 S. - Ś., numer 22/29 obręb 40 S.; numer 22/30 obręb 40 S.; numer 22/31 obręb 40 S.. Sąd mógłby oprzeć się na opinii biegłej w tym zakresie tylko wówczas, gdyby biegła bez oględzin nieruchomości mogłaby w sposób nie budzący wątpliwości przedstawić rzeczywisty układ i lokalizację spornych pomieszczeń piwnicznych. Tymczasem sama biegła - jak wskazano wyżej - wskazała, że może przedstawić jedynie prawdopodobny piwnic zajętych przez pozwanego, a co więcej zwróciła uwagę, że dokumenty przedstawione przez powoda, w oparciu o które zgodnie z poleceniem sądu miała oprzeć swoją opinię, budzą wątpliwości co do rzeczywistego przebiegu granic pomiędzy wskazanymi wyżej nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) obręb 40 S. - Ś., numer 22/29 obręb 40 S.; numer 22/30 obręb 40 S.; numer 22/31 obręb 40 S., co czyni wątpliwym ich pełną przydatność dowodową dla celów niniejszego postępowania.

Biorąc pod uwagę, że Sąd Rejonowy zaniechał poczynienia tak istotnych ustaleń faktycznych, w istocie przedwczesne było wypowiedzenie się przez niego co do zaistnienia podstawowej przesłanki roszczenia windykacyjnego w postaci faktycznego władztwa pozwanego nad wszystkimi pomieszczeniami piwnicznymi objętymi żądaniem pozwu, choć zgodzić się należy z wnioskiem sądu pierwszej instancji, że na tym etapie postępowania zebrany materiał dowodowy pozwalał przyjąć za wykazane, że to pozwany objął w posiadanie zespół pomieszczeń piwnicznych zlokalizowanych przynajmniej częściowo pod sąsiadującymi ze sobą budynkami na opisanych wyżej nieruchomościach i ten stan utrzymuje do chwili obecnej.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut, że Sąd Rejonowy w tej mierze dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny

wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody służące ustaleniu faktycznego władztwa nad rzeczą i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski.

W szczególności Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że z opinii biegłej z zakresu geodezji, zeznań świadka R. G. i przedłożonej pod uwagę dokumentacji wynika, że budynki posadowione na działkach nr (...) są podpiwniczone, przy czym powódka nie ma możliwości dostępu do piwnic pod tymi budynkami, bowiem prowadzące do nich wejście od strony nieruchomości powódki zostało zamurowane, co doprowadziło do sytuacji, że obecnie dostęp do tych piwnic jest możliwy jedynie od strony budynku pozwanego posadowionego na działce nr (...). Okoliczność tę potwierdził także dowód z oględzin nieruchomości przeprowadzony w toku postępowania apelacyjnego. W tym stanie rzeczy już sam fakt doprowadzenia do sytuacji, w której wyłączny dostęp do pomieszczeń piwnicznych w budynkach posadowionych na działkach nr (...) prowadzi przez nieruchomość pozwanego, uzasadnia przyjęcie w drodze domniemania faktycznego wniosku, że to pozwany sprawuje faktyczne władztwo nad tą częścią nieruchomości. Do tego wniosku prowadzi także okoliczność, że pozwany w korespondencji prowadzonej z powódką przed wszczęciem postępowania nie kwestionował swojego władztwa nad spornymi piwnicami, lecz twierdził, że są to części składowe jego nieruchomości. W tym stanie rzeczy, skoro pozwany był przekonany, że przedmiotowe pomieszczenia stanowią przedmiot jego własności uzasadniony jest wniosek, że korzystał on z tej części nieruchomości tak jak to czyni właściciel, co obejmuje także jej posiadanie. Za powyższym stanowiskiem przemawia także wzgląd na ustalony także w czasie oględzin fakt, że w części podziemnej budynku przy ulicy (...) zlokalizowany jest lokal rozrywkowy pod nazwą "Patio", którego pomieszczenia przynajmniej w części przekraczają granice nieruchomości będącej działką numer (...). Fakt, że pozwany udostępnił w czasie oględzin wstęp do tych pomieszczeń, wskazuje z kolei na sprawowanie przez niego władztwa nad tym lokalem przez pozwanego. Wprawdzie pozwany na rozprawie apelacyjnej [podobnie jak w piśmie kierowanym do powódki przed wszczęciem postępowania] twierdził, że powyższy lokal jest wynajmowany przez niego innemu podmiotowi, lecz pomimo żądania sądu odwoławczego nie przedstawił dokumentów potwierdzających tę okoliczność, co pozwala uznać je za niewykazane.

Sąd Okręgowy podziela także zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy ocenę umowy najmu zawartej z (...) w H.. Sąd Rejonowy trafnie zwrócił uwagę, że przedmiotem umowy najmu z dnia 10 grudnia 2008 roku jest lokal położony w piwnicy budynku pozwanego przy ul. (...) na działce nr (...), natomiast przedmiotem roszczenia windykacyjnego powódki są pomieszczenia piwniczne znajdujące się w obrębie działek (...). Według Sądu Rejonowego – powyższa umowa najmu w żadnym razie nie dowodzi zatem, aby to (...) w H. na podstawie tej umowy władała pomieszczeniami piwnicznymi, których wydania dochodzi powódka, gdyż mogła ona dotyczyć istniejących piwnic na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał zaś na pozwanym, który na tę okoliczność nie naprowadził żadnego dowodu, a co więcej nawet nie uznał za stosowne, aby uczestniczyć w oględzinach nieruchomości w postępowaniu apelacyjnym i wskazać usytuowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy najmu z dnia 10 grudnia 2008 roku. Dodatkowo należy zauważyć, że powyższa umowa najmu stanowi jedynie dokument prywatny i jako dowodzi jedynie faktu, że osoby na niej podpisane złożyły zawarte w niej oświadczenia woli, natomiast nie stanowi dowodu na to, że rzeczywiście doszło do wydania przedmiotu najmu najemcy. W tym stanie rzeczy powyższy dowód nie może zwalczać poczynionych przez sąd pierwszej instancji na podstawie całokształtu pozostałego materiału dowodowego ustaleń co do tego, że to pozwany faktycznie włada pomieszczeniami piwnicznymi znajdującymi się na terenie nieruchomości stanowiących działki numer (...). Tym niemniej poczynienie powyższych ustaleń w sposób definitywny byłoby o tyle przedwczesne, że najpierw należałoby zbadać, jakie to są pomieszczenia, jak są usytuowane i do jakich celów służą, gdyż dopiero to pozwoliłoby jednoznacznie zweryfikować zakres faktycznego władztwa pozwanego nad spornymi częściami nieruchomości objętych żądaniem pozwu. Co więcej – jak wskazano w poprzedniej części uzasadnienia – aby w ogóle przystąpić do rozstrzygnięcia o tym żądaniu, należałoby by je skonkretyzować co do przedmiotu świadczenia pozwanego.

Konkludując, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę, w której zgłoszone przez powoda żądanie nie było precyzyjnie oznaczone, a następnie nie czyniąc ustaleń co zakresu faktycznego władztwa pozwanego nad nieruchomościami powoda wskazanymi w pozwie, zaniechał zbadania istoty sprawy, co uzasadnia – w myśl art. 386 § 4 k.p.c. – uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, co obejmuje również orzeczenia o kosztach procesu i kosztach sądowych jako integralnie związanych z rozstrzygnięciem co do istoty sprawy.

Kierując się powyższymi przesłankami orzeczono jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu powyższej sprawy Sąd Rejonowy powinien przede wszystkim zobowiązać stronę powodową do sformułowania żądania pozwu poprzez jednoznaczne oznaczenie pomieszczeń piwnicznych mających podlegać wydaniu przez pozwanego pod rygorem zawieszenia postępowania, a w przypadku uczynienia zadość temu wezwaniu, powinien w oparciu o zaferowane przez stronę powodową dowody, zwłaszcza dowody z opinii biegłych [przy czym z uwagi na to, że wybór specjalności w tym zakresie należy do sądu, nie powinien on ograniczyć się w tej mierze do wskazanego przez powoda biegłego z zakresu geodezji, lecz zlecić łącznie sporządzenie opinii przez tego biegłego razem z biegłym z zakresu budownictwa] ustalić, czy powyższe pomieszczenia rzeczywiście stanowią część składową nieruchomości stanowiących działki numer (...), a następnie ustalić, czy i w ewentualnie w jakiej części znajdują się w faktycznym władaniu pozwanego.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.