

**Sygn. akt II Ca 604/16 [poprzednio II Ca 1060/16]**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie:**

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Małgorzata Czerwińska
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Czyż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2017 roku w S.

**sprawy z powództwa** Gminy M. S.

**przeciwko** A. R. (1)

o wydanie

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

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego A. R. (1) na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 3682,33 zł [trzech tysięcy sześciuset osiemdziesięciu dwóch złotych trzydziestu trzech groszy] tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 604/16 [poprzednio II Ca 1060/16]

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła pozew przeciwko pozwanemu A. R. (1) 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. (1) 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. (1), 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. (1) 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. (1), 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. (1) kwotę 1741,14 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

- nakazał pobrać od pozwanego A. R. (1) 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. (1) 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 obrębu 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 mureku 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. (1).

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 zleceniodawcy 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. (1), 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 była 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 wniosła 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 jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

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.

Dalej sąd odwoławczy miał na uwadze, że w rozpoznawanej sprawie przedmiotem powództwa zgłoszonego przez powódkę do rozpoznania w tym postępowaniu 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.. Wedle twierdzeń strony powodowej, pozwany jest w posiadaniu przedmiotu jej własność nie mając ku temu żadnego skutecznego tytułu prawnego, wobec czego domagała się ona wydania spornych pomieszczeń piwnicznych.

W świetle tak zakreślonej podstawy faktycznej żądania pozwu trafnie sąd pierwszej instancji ocenił, iż znajduje ono swą podstawę prawną w treści przepisu art. 222 § 1 k.c.. w myśl którego, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem

właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uregulowane w tym przepisie powództwo windykacyjne służy ochronie prawa własności i przysługuje właścicielowi w stosunku do osoby, która bez tytułu prawnego (np. w postaci umowy najmu, użyczenia, dzierżawy) jest w posiadaniu przedmiotu stanowiącego własność innej osoby, tzw. „roszczeniem nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”. Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które obejmuje wydanie rzeczy w takim stanie, w jakim ona się znajduje w czasie realizacji roszczenia (tak Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz pod redakcją prof. E. Gniewka, Zakamycze 2001, komentarz do art. 222 k.c.). Przepis art. 222 § 1 k.c. od strony czynnej przyznaje właścicielowi (współwłaścicielowi) roszczenie o wydanie rzeczy, adresując je do osoby, która „władza faktycznie rzeczą”. Legitymowanym biernie w sprawie o wydanie jest zatem ten, kto faktycznie włada rzeczą stanowiącą własność powoda, nie będąc do tego uprawniony, e własnym imieniu, jak i od tego, kto włada rzeczą za kogo innego lub swoje prawo wywodzi od innej osoby. Tak więc w procesie o wydanie rzeczy legitymowany biernie jest ten, kto włada przedmiotem cudzej własności. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 marca 2004 roku (II CK 102/03, LEX nr 303343) roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która bez podstawy prawnej włada jego rzeczą. Czynn timerialnie legitymowany jest więc tu wyłącznie właściciel, a biernie materialnie legitymowany - ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą, a zatem - w zależności od okoliczności konkretnego przypadku: posiadacz samoistny rzeczy lub posiadacz zależny rzeczy albo jej dzierżyciel.

Co wymaga podkreślenia, iż roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, dlatego też dla jego uwzględnienia wystarczające jest ustalenie, że powodowa Gmina M. S. jest właścicielką (współwłaścicielką) opisanych w pozwie pomieszczeń piwnicznych, pozwany zaś jest w posiadaniu tychże pomieszczeń nie posiadając żadnego tytułu prawnego do władania przedmiotem własności powódki.

Mając na uwadze całokształt ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego sąd odwoławczy doszedł do przekonania, iż z taką zaś sytuacją na kanwie niniejszej sprawy niewątpliwie mieliśmy do czynienia i ocena zgromadzonego w tym postępowaniu materiału dowodowego dokonana w tym zakresie przez sąd pierwszej instancji jawiła się jako ze wszech miar prawidłowa, a w każdym razie pozostająca pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. 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 SN z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia SN 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 określone 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 SN 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 niesłusznie 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 (tak też SA w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08).

W realiach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, poddał go wnikliwej analizie a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko i wyczerpująco umotywował, czemu dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do formułowania twierdzeń, by wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne ocena apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co też miało miejsce w tej sprawie. W przekonaniu sądu odwoławczego pozwany w istocie poprzestał na przedstawieniu własnej korzystnej dlań oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i głośnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Nie poddał jednakże krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, a wręcz całkowicie pominął zaprezentowaną przez sąd obszerną i wyczerpującą argumentację wyjaśniającą zajęte przezeń stanowisko. Apelujący nie wskazał w czym upatrują uchybień sądu meriti, które z tych zasad i w jaki sposób naruszył Sąd Rejonowy, nadto na czym miałyby polegać sprzeczność dokonanej oceny czy to z zasadami logicznego myślenia, czy zasadami doświadczenia życiowego. Nie jest zrozumiałe na jakiej podstawie przedstawionym dowodom należało nadać inne znaczenie aniżeli przyjął to Sąd, zwłaszcza, że dokonana ocena i w konsekwencji poczynione ustalenia faktyczne wprost odpowiadały treści dowodów zgłoszonych przez strony, nadto niezwykle istotnym jest, że Sąd I instancji uwzględnił całokształt materiału dowodowego zaoferowanego przez strony, a następnie przez ten pryzmat ocenił wartość dowodową poszczególnych dowodów nadając im trafne znaczenie i przymiot wiarygodności. W tej sytuacji ocenić należało, że wywiedziona przezeń apelacja ma w tym zakresie charakter li tylko i wyłącznie polemiczny z prawidłowym stanowiskiem Sądu, wobec czego twierdzenia pozwanego nie mogły skutecznie podważyć słuszności zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia. Zwłaszcza, że 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., albowiem Sąd Rejonowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił dowody służące ustaleniu faktycznego władztwa nad rzeczą i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski.

Nade wszystko w ocenie Sądu Okręgowego poza wszelką wątpliwość strona powodowa wykazała w tym postępowaniu, iż jest właścicielką nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) (Kw nr (...)) i nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) (Kw nr (...)). Jednocześnie wykazała ona, że jest współwłaścicielką nieruchomości budynkowych położonych na działkach nr (...) (Kw nr (...)) i 22/30 (Kw nr (...)). Na podstawie ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego, w tym w szczególności ekspertyzy budowlanej z lipca 2005 roku oraz opinii biegłej geodety

K. P. i biegłego z zakresu budownictwa Z. K., możliwym było z kolei do ustalenia, że w granicach opisanych wyżej nieruchomości położonej są pomieszczenia piwniczne, których prawdopodobne granice na podstawie widocznych urządzeń zewnętrznych ustalono w sposób ujęty w szkicu widniejącym na k. 328-329 akt sprawy.

Powódce jako właściciele nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...) przysługiwała legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń windykacyjnych przeciwko tym osobom, które bez tytułu prawnego korzystają z przedmiotu jej własności – w tym wypadku z pomieszczeń piwnicznych. Zgodzić przy tym należało się z sądem pierwszej instancji, iż taka czynna legitymacja procesowa przysługiwała stronie powodowej także w odniesieniu do pomieszczeń piwnicznych stanowiących części nieruchomości budynkowych posadowionych na działkach działki nr (...). Wprawdzie zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana, co mogłoby wskazywać, że tylko wspólnocie mieszkaniowej przysługuje legitymacja czynna w sprawie o wydanie. To jednak nie można tracić z pola widzenia tego, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.). Jako przykład czynności zachowawczej wskazuje się właśnie wytoczenia powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaściciela utraconego władztwa na rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (vide Teresa A. Filipiak, Komentarz do art. 209 k.c., System Informacji Prawnej Lex). Według powszechnie przyjętego poglądu współwłaściciel, który dokonuje czynności zachowawczej, nie działa w imieniu pozostałych współwłaścicieli, gdyż przepis art. 209 k.c. nie daje mu w tym zakresie pozycji przedstawiciela ustawowego. Współwłaściciel taki podejmuje czynność zachowawczą we własnym imieniu, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 roku, I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, póź. 31; tak też J. Ignatowicz (w:) Komentarz, 1.1, 1972, s. 537). Powódka niewątpliwie jest współwłaścicielem nieruchomości budynkowych posadowionych na działkach nr 22/32 i 11/31, wobec czego może podejmować samodzielnie w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem jej współwłasności czynności zachowawcze w rozumieniu art. 209 k.c., w tym może występując z powództwem o wydanie.

Tak przyjmując Sąd Okręgowy uznał, iż powódce co do zasady przysługiwała czynna legitymacja procesowa do dochodzenia roszczeń objętych żądaniem pozwu w niniejszej sprawie w odniesieniu do wszystkich w/w czterech nieruchomości.

Jednocześnie zgodzić należało się z sądem pierwszej instancji, iż niewątpliwie powódka nie ma dostępu do spornych pomieszczeń piwnicznych, albowiem w przeszłości na skutek działań użytkowników sąsiedniej działki gruntu nr (...) doszło do zamurowania wejścia prowadzącego do przedmiotowych pomieszczeń z działki nr (...) i przejścia kompleksu piwnicznego przez właściciela działki nr (...), którym pierwszy raz w roku 1992, a następnie ponownie w roku 2003, stał się pozwany. Okoliczność tę potwierdził także dowód z oględzin nieruchomości przeprowadzony w toku postępowania apelacyjnego. W tym stanie rzeczy ocenić należało, że 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. Bacząc bowiem, iż pomieszczenia te w sposób faktyczny zostały włączone do kompleksu piwnicznego zajmowanego przez właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) i tylko on ma do nich dostęp, to oczywistym jest, że pozwany obejmując w posiadanie nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...) jednocześnie objął w swe posiadanie także pomieszczenia piwniczne, które jak się potem okazało – nie stanowiły jego własności. Skoro jednak początkowo 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. O tym zresztą, że pozwany był faktycznym posiadaczem tych pomieszczeń świadczy zresztą treść pisma z dnia 11 grudnia 2006 roku, jakie działający w imieniu pozwanego

M. M. wystosował do powodowej Gminy M. S. w odpowiedzi na wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 22 listopada 2006 roku, wskazując w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że „Znajdujące się pod działką (...) pomieszczenia piwniczne przynależą do nieruchomości stanowiącej własność A. R.” i dalej, że „przedmiotowe pomieszczenia znajdują się w posiadaniu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., który to podmiot prowadzi klub – kawiarnię (...) (k.13), od którego to podmiotu nieruchomość nabył pozwany i w takim samym zakresie powadził w nim działalność polegającą na prowadzeniu klubu (...). Znamienne jest, że w odpowiedzi na przedsądowe wezwanie do wydania nieruchomości reprezentujący pozwanego pełnomocnik nie zaprzeczył, aby był w posiadaniu spornych pomieszczeń piwnicznych, a jedynie wskazał, że przedmiotowe pomieszczenia stanowią część składową nieruchomości będącej jego własnością.

Mając na uwadze powyższe sąd odwoławczy stanął na stanowisku, że bez wątpienia pozwany był posiadaczem spornych pomieszczeń piwnicznych i co niezwykle istotne, zgodzić należało się z Sądem I instancji, iż nadal jest on w ich posiadaniu.

Brak jest jakiegokolwiek wiarygodnego materiału dowodowego świadczącego o tym, że pozwany pomimo uprzedniego objęcia spornych pomieszczeń piwnicznych w posiadanie, miałby następnie wyzbyć się swego posiadania, zwłaszcza, że z uwagi na usytuowanie tych pomieszczeń, tylko on miał do nich dostęp i co niezwykle istotne, a na co wskazywał jeszcze w pismach z roku 2006, pomieszczenia te stanowiły integralną część prowadzonego przez klub (...), co potwierdza tezę, że pozwany nadal przedmiotowe pomieszczenia posiada.

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 nie można tracić z pola widzenia, że pomimo żądania sądu odwoławczego skarżący nie przedstawił dokumentów potwierdzających tę okoliczność, co pozwala uznać je za niewykazane. Nadto bez znaczenia pozostawała okoliczność, iż jak twierdził pozwany, oddał on przedmiotowe pomieszczenia piwniczne w posiadanie zależne S. B.” GmbH w H.. Podzielić bowiem należało zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy ocenę umowy najmu zawartej przez pozwanego z (...) w H.. Trafnie sąd pierwszej instancji 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 z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powódki są pomieszczenia piwniczne znajdujące się w obrębie działek (...). Powyższa umowa najmu w żadnym razie nie dowodzi zatem, aby to (...) w H. na podstawie tej umowy władała pomieszczeniami piwnicznymi, których dotyczą roszczenia powódki, gdyż mogła ona dotyczyć istniejących piwnic na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanym (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), 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 taka dowodzi jedynie faktu, że osoby na niej podpisane złożyły zawarte w niej oświadczenia woli (art. 245 k.p.c.), natomiast nie stanowi dowodu na to, że rzeczywiście doszło do wydania przedmiotu najmu najemcy. W tym stanie rzeczy pozwany nie może zwalczać poczynionych przez sąd pierwszej instancji na podstawie całokształtu pozostałego materiału dowodowego ustaleń odnośnie tego, że to on faktycznie władał i nadal włada pomieszczeniami piwnicznymi znajdującymi się na terenie nieruchomości stanowiących działki nr (...).

Ocenie zatem należało, że pozwanemu w niniejszym postępowaniu przysługiwała bierna legitymacja procesowa, wobec czego strona powodowa mogła domagać się wydania przedmiotu jej własności (czy w przypadku działek (...) przedmiotu jej współwłasności). Przy tym roszczenie windykacyjne powódki musiało zostać ocenione jako zasługujące co do zasady na uwzględnienie, albowiem pozwany nie wykazał, aby przysługiwał mu jakikolwiek tytuł prawny do korzystania z przedmiotowych nieruchomości w części dotyczącej pomieszczeń piwnicznych.

Wprawdzie Sąd Okręgowy dostrzega, że pozwany w tym postępowaniu kwestionował zakres swego posiadania, a tym samym swój obowiązek wydania pomieszczeń piwnicznych w zakresie wynikającym z opinii biegłej sądowej geodety K. P. wedle szkicu znajdującego na k. 328 – 329 akt sprawy, to jednak nie można tracić z pola widzenia

tego, że pozwany będący w wyłącznym posiadaniu przedmiotowych pomieszczeń piwnicznych nie udostępnił ich celem dokonania oględzin, co uniemożliwiło zweryfikowanie przez biegłych z zakresu geodezji i budownictwa, jakie pomieszczenia piwniczne faktycznie położone w granicach nieruchomości powódki, nadto które z nich są w jego posiadaniu. W tej sytuacji, pomimo tego, że to powódka co do zasady winna wykazać w jakim zakresie pozwany posiada jej nieruchomość i na niej spoczywał obowiązek precyzyjnego określenia przedmiot swego żądania (tj. wydania jakich pomieszczeń się domaga), słusznie sąd pierwszej instancji zachowanie pozwanego ocenił przez pryzmat art. 233 § 2 k.p.c. stanowiącego, iż sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu. Cytowany wyżej przepis nakazuje sądowi ocenić znaczenie przeszkód stawianych przez stronę w przeprowadzeniu dowodu wbrew postanowieniu sądu według tych samych zasad, zgodnie z którymi sąd dokonuje oceny dowodów. Stawiane przez stronę przeszkody w przeprowadzeniu dowodu sąd ocenia według swojego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Unormowanie to rozszerza granice swobodnej oceny, o której stanowi art. 233 § 1 k.p.c. i jest wyrazem tego, że ustalenia faktyczne sądu mogą być konsekwencją nie tylko przeprowadzonych dowodów, lecz mogą także wynikać z innych źródeł, w tym zachowań stron w toku postępowania, które w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki pozwalają na weryfikację prawdziwości twierdzeń faktycznych (poroku wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2017 roku, I CSK 93/17, LEX nr 2305914).

Mając na uwadze, że pozwany nie udostępnił do oględzin spornych pomieszczeń piwnicznych, co uniemożliwiło przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości, to bacząc na okoliczność, iż jednocześnie biegła geodeta K. P. oraz biegły z zakresu budownictwa Z. K. na podstawie widniejących w aktach sprawy dokumentów, w tym w dokumentacji technicznej oraz geodezyjnej, mogli bacząc na zewnętrzne elementy budynków ustalić prawdopodobne granice pomieszczeń piwnicznych i na tej podstawie nanieść je na mapę, słusznie Sąd I instancji zachowanie pozwanego ocenił przez pryzmat art. 233 § 2 k.p.c. uznając za wykazaną przez stronę powodową okoliczność, iż pozwany posiada nieruchomości stanowiące jej własność (współwłasność) w zakresie wynikającym z opinii biegłej sądowej K. P., zwłaszcza, że ustalenia biegłej geodety K. P. potwierdził także w swej opinii biegły z zakresu budownictwa Z. K..

Podkreślenia wymaga, że pozwany niewątpliwie mógł i powinien był udostępnić sporne pomieszczenia celem dokonania ich oględzin, a skoro całkowicie bezzasadnie tego nie uczynił, to musi on ponieść negatywne konsekwencje procesowe swej podstawy uniemożliwiającej przeprowadzenie dowodu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Zwłaszcza, że w ocenie Sądu Okręgowego podnoszone przez pozwanego okoliczności mające rzekomo świadczyć jego o niemożności uczynienia zadość temu obowiązkowi, jawiły się wyłącznie jako przyjęta przez pozwanego na potrzeby niniejszego postępowania linia obrony mająca uniemożliwić powódce dochodzenie przezeń należnych jej roszczeń. Skoro swą bezpodstawną postawą procesową uniemożliwił zweryfikowanie twierdzeń powódki, to stwierdzić należało, że słusznie Sąd I instancji w oparciu o dostępny materiał dowodowy ustalił zakres posiadania przez pozwanego nieruchomości stanowiącej własność (współwłasność) powódki. Jednocześnie zdaniem sądu odwoławczego sposób w jaki w sentencji orzeczenia został określony przedmiot wydania jest na tyle precyzyjny, iż w przypadku niezrealizowania przez pozwanego nałożonego nań obowiązku, niewątpliwie możliwym będzie wykonanie orzeczenia w trybie egzekucji. W przypadku bowiem istnienia wątpliwości, jakie konkretnie pomieszczenia mają zostać wydane powódce, organ egzekucyjny celem zweryfikowania czy dane pomieszczenie istotnie mieści się w granicach nieruchomości powódki może przybrać sobie w tym celu biegłego. Takie działanie jest o tyle celowe, iż z uwagi na postawę procesową pozwanego prezentowaną w toku niniejszego postępowania, tylko w trakcie czynności terenowych podjętych w ramach egzekucji przy wykonywaniu orzeczenia będzie możliwe ewentualne zweryfikowanie tej kwestii.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Apelacja pozwanego okazała się niezasadna, zatem jako przegrywający sprawę w postępowaniu apelacyjnym winien zwrócić powódce poniesione przez nią koszty instancji odwoławczej, w tym koszty postępowania zażaleniowego jakie toczyło się przed Sądem

Najwyższym. Na koszty te w łącznej kwocie 3.682,33 zł składały się: - kwota 2.482,33 złotych tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii przez biegłych wyłożona z zaliczki uiszczonej przez powódkę;

- kwota 600 złotych tytułem wynagrodzenia radcowskiego za postępowanie apelacyjne ustalone na podstawie § 9 pkt. 3 w związku z § 6 pkt 4 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (. Dz.U. z 2013 roku poz. 490), przy przyjęciu, że sześciomiesięczny czynsz, o którym mowa w § 9 pkt. 3 wynosi 5124 złotych [czyli dwukrotność wartości przedmiotu zaskarżenia ustalonej jako trzykrotność miesięcznego czynszu]

- kwota 600 złotych tytułem wynagrodzenia radcowskiego za postępowanie zażaleniowe przed Sądem Najwyższym ustalone na podstawie § 9 pkt. 3 w związku z § 6 pkt 4 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (. Dz.U. z 2013 roku poz. 490), przy przyjęciu, że sześciomiesięczny czynsz, o którym mowa w § 9 pkt. 3 wynosi 5124 złotych [czyli dwukrotność wartości przedmiotu zaskarżenia ustalonej jako trzykrotność miesięcznego czynszu]

SSO Małgorzata Czerwińska SSO Tomasz Sobieraj SSO Sławomir Krajewski