

Sygnatura akt VIII Ga 374/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Agnieszka Woźniak (spr.)

SR del. Anna Górnik

Protokolant: stażysta Anna Galara

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko A. G.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 14 lipca 2015 roku, sygnatura akt XI GC 1295/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO (...)SSO (...)SSR del. (...)

VIII Ga 374/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 14 lipca 2015 roku nakazał pozwanej A. G., aby wydała powódce Gminie M. S. lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...) w piwnicy obejmujący na rysunku k. 14 akt niniejszej sprawy (który to rysunek stanowi integralną część rozstrzygnięcia) pomieszczenia oznaczone jako sala sprzedaży o powierzchni 43,3 m² oraz sala sprzedaży o powierzchni 26,4 m² – w stanie wolnym, oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2 600 zł (dwa tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) w piwnicy, wskazanego na rysunku k. 14 akt, obejmującego pomieszczenia oznaczone jako sala sprzedaży o powierzchni 43,3 m² oraz sala sprzedaży o powierzchni 26,4 m². Lokal ten pozwana wynajmowała od powódki na podstawie umowy najmu, zawartej w 1991 r. na czas nieokreślony, z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia i zmienianej kolejnymi aneksami.

Pismem z 14 października 2008 r. powódka wypowiedziała ww. umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Przyczyną wypowiedzenia był spór stron co do tego, czy wykonana przez pozwaną adaptacja lokalu, polegająca na zmianie wejścia do niego w taki sposób, że klatka schodowa lokalu powódki częściowo mieściła się w lokalu stanowiącym własność pozwanej piętro wyżej, została wykonana za zgodą powódki, czy też nie. Powódka wzywała pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego w lokalu i wydania go powódce. Pozwana odmawiała, wskazując, że przebudowa nastąpiła za zgodą właściciela lokalu, a obecnie nie jest możliwe takie rozdzielanie powierzchni zajmowanych przez pozwaną, by mogła ona zrealizować żądanie powódki.

W notatce służbowej z 11.10 2013 r. oraz piśmie z 6.11.2013 r. wskazano, że do spornego lokalu dostęp jest wyłącznie przez otwór drzwiowy zablokowany tymczasowo skrzydłem drzwiowym – z korytarza do pomieszczeń piwnicznych, gdyż zejście z ulicy zostało zamurowane i wskazano prace konieczne do wykonania. Pozwana nie wyraziła zgody na udostępnienie lokalu w sposób proponowany przez powódkę.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie. Jego podstawę prawną stanowi art. 675 § 1 k.c., który stanowi, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Nadto uprawnienie powódki do żądania zwrotu lokalu wynika z art. 222 k.c., niespornym jest, że powódka jest właścicielką lokalu. Art. 222. § 1 k.c. stanowi, że 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.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż zawarcie przez strony umowy najmu i jej literalna treść nie były sporne. Przedmiot najmu nie został dostatecznie jasno sprecyzowany w umowie i załączonych rysunkach, jednak pozwana wyjaśniła na rozprawie, co było przedmiotem najmu, a pełnomocnik powoda potwierdził prawidłowość tego opisu, wobec czego szczegółowy opis lokalu, stanowiącego przedmiot umowy uznano za niesporny na podstawie złożonych przez strony zgodnych oświadczeń.

Pozwana nie podniosła żadnych argumentów, zmierzających do podważenia skuteczności wypowiedzenia umowy z 2008 r. Umowa była umową na czas nieoznaczony, a więc podlegającą wypowiedzeniu (art. 673 k.c.) W wypadku takiej umowy nie musi istnieć żaden szczególny powód do wypowiedzenia umowy, toteż w niniejszej sprawie nie ma potrzeby rozstrzygać kwestii, czy wypowiedzenie umowy było uzasadnione czy też nie. Innymi słowy, Sąd nie badał, która ze stron ma rację, jeśli idzie o legalność dokonanej przez pozwaną ingerencji w substancję lokalu, tym bardziej, że materiał dowodowy zaofiarowany przez strony jest dalece niewystarczający, by tę kwestię rozstrzygać. Niewątpliwym natomiast jest, że pozwana nie legitymuje się obecnie żadnym skutecznym względem właściciela prawem do tego, aby użytkować lokal. Fakt, że lokal został przebudowany w taki sposób, iż jego klatka schodowa częściowo wchodzi w przestrzeń lokalu pozwanej, nie tworzy dla pozwanej prawa do dysponowania lokalem powódki. W szczególności trzeba zauważyć, że fizyczne połączenie ze sobą 2 nieruchomości nie prowadzi do utraty własności przez jednego z właścicieli ani do powstania współwłasności, jako że art. 193 k.c. dotyczy wyłącznie ruchomości. Przedstawiona przez powódkę korespondencja wraz ze stanowiskiem pozwanej, zaprezentowanym na rozprawie, jest też wystarczająca do przyjęcia, że po wypowiedzeniu umowy nigdy nie doszło do przekazania lokalu powódce, nie może zatem odnieść skutku podniesiona przez pozwaną okoliczność, że nie korzysta z lokalu. Niewątpliwie lokal pozostaje w jej władaniu i sprzeciwia się ona wydaniu lokalu powódce, mimo braku tytułu do władania lokalem, wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż wyrok w niniejszej sprawie nie jest równoznaczny z nałożeniem na pozwaną obowiązku wykonania prac, które wskazano w notatce inspektora nadzoru z 11.10.2013 r. i piśmie kierowanym do 6 listopada 2013 r. Przedmiotem sprawy jest wyłącznie żądanie wydania powódce lokalu w stanie wolnym. Jak wynika ze wskazanych dokumentów i złożonych na rozprawie wyjaśnień pozwanej, lokal posiada wejście od strony piwnicy, zatem realizacja wyroku jest możliwa bez czynienia prac wskazanych w wymienionych dokumentach. Kwestia przywrócenia przez pozwaną lokalu do stanu z chwili zawarcia umowy nie była przedmiotem żądania powódki, a więc nie była też

przedmiotem rozstrzygnięcia sądu. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.c. i § 9 pkt 3 w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od wskazanego wyroku wywiodła pozwana. Domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa zarzucono Sądowi Rejonowemu rażące naruszenie przepisów postępowania to jest normy art. 233 k.p.c. poprzez zastąpienie zasady swobodnej oceny dowodów, dowolną ich oceną, co miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia. Podkreślono, że Sąd Rejonowy nie rozważył w sposób bezstronny i wszechstronny treści oświadczeń złożonych przez stronę pozwaną co do faktu, iż wydanie lokalu w tym kluczy przez pozwaną stronie powodowej nastąpiło. Strona apelująca wywodziła, że wobec wydania lokalu powództwo jest bezprzedmiotowe a pozwana nie posiada legitymacji biernej. W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że strona pozwana nie włada już lokalem, a krata która jest w lokalu zamontowana w rzeczywistości zabezpiecza wstęp do lokalu, który jest własnością pozwanej. Zwrócono uwagę, iż po dokonaniu przez pozwaną prac remontowych, na co powódka wyraziła zgodę nie jest możliwe wejście do lokalu bez ingerencji w prawo własności pozwanej. Pokreślono, że pozwana nie utrudnia powódce korzystania z prawa przez właściciela.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego. W uzasadnieniu apelacji stwierdzono, że wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy, zaś lokal do chwili obecnej pozostaje we władaniu pozwanej. Podkreślono, że twierdzenia pozwanej o niekorzystaniu z lokalu nie są równoznaczne z jego wydaniem powódce.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się nieuzasadniona.

Sąd I instancji przeprowadził w sposób prawidłowy postępowanie dowodowe i na podstawie jego wyników poczynił trafne ustalenia faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia te Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przedstawiania. Wskazane przepisy prawa będące podstawą rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji również nie budziły wątpliwości Sądu Okręgowego.

Strona pozwana zarzucała, że Sąd Rejonowy naruszył normę art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, w szczególności w świetle składanych przez pozwaną oświadczeń, iż wydanie lokalu, w tym kluczy, stronie powodowej nastąpiło.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza 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. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185). 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 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Nietrafnie apelująca zarzuca Sądowi I instancji, iż dokonana przez ten sąd ocena dowodów nie została dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. W szczególności nie sposób podzielić prezentowanego przez skarżącą poglądu, iż Sąd Rejonowy bezpodstawnie nie uwzględnił oświadczeń pozwanej, iż wydała powódce lokal oraz klucze.

W materiale dowodowym zaoferowanym przez strony w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji brak jest jakichkolwiek dowodów na poparcie formułowanej przez pozwaną tezy, zaś gołosłowne jedynie twierdzenia nie mogą zostać uwzględnione. W odpowiedzi na pozew pozwana nie twierdziła aby wydała powódce lokal, wskazywała jedynie,

że nie korzysta ze spornego lokalu, zatem nie jest w stanie fizycznie wydać go powódce. Ponadto wskazywała, że wobec dokonania przez nią przebudowy lokalu nie jest możliwe dojście do spornego lokalu bez przechodzenia przez lokal będący jej własnością. Wskazała, że rozwiązanie zaproponowane przez powódkę przewiduje zbyt daleką ingerencję w jej prawo własności i stanowi przerzucenie na nią kosztów finansowych, choć powód nie wnosił sprzeciwu co do dokonanych przebudów oraz je zaakceptował.

Należy zwrócić uwagę, iż z korespondencji znajdującej się w aktach sprawy wynika, że pozwana składając w dniu 9 maja 2006 roku wniosek o wydanie pozwolenie na przebudowę lokalu mieszkaniowego i połączenie z lokalem handlowym w piwnicy w budynku oświadczyła pod groźbą odpowiedzialności karnej o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Podczas gdy w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dowodu na okoliczność, iż powódka wyraziła zgodę na dokonanie przebudowy, a z zapisu par. 7 ust. 2 umowy najmu wynika, że używanie lokalu przez najemcę nie może naruszać jego substancji, zaś modernizacja lokalu stosownie do zapisów par. 9 ust. 3 umowy najmu wymaga zgody wynajmującego. O braku zgody powódki na dokonanie przez pozwaną realizowanych przez nią prac budowlanych świadczą pisma powódki z dnia 28 grudnia 2007 roku kierowane do pozwanej oraz powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, w których wnosi o wstrzymanie prac budowlanych oraz wzywa do dostarczenia w trybie natychmiastowym projektu owej przebudowy oraz dokumentu, z którego wynika, że powodowa gmina jako właściciel lokalu wyraziła zgodę na dokonanie przebudowy. Z wewnętrznej korespondencji prowadzonej przez odpowiednie komórki gminy (pismo z dnia 18 marca 2008 roku) wynika, że pozwana przekazała powódce dokumentację, z której nie wynikało aby w toku postępowania administracyjnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na przebudowę pozwana oświadczała, że gmina jest właścicielem lokalu w piwnicy, ponadto pozwana nie przedstawiła żadnego dokumentu, z którego wynikałaby zgoda gminy na dokonaną przebudowę. W aktach sprawy brak jest także takiego dokumentu. Ponadto zwrócić należy uwagę, iż z korespondencji załączonej do niniejszej sprawy wynika, że powódka wielokrotnie wskazywała, że przebudowa zrealizowana została nieprawidłowo, co generuje dalsze problemy.

Nieprawdziwe zatem okazały się twierdzenia pozwanej zarówno co do faktu wydania lokalu powódce, jak i wyrażenia przez nią zgody na dokonaną przebudowę.

Pozwana nie kwestionowała dokonanego przez powódkę wypowiedzenia stosunku najmu pismem z dnia 14 października 2008 roku. Po zakończeniu umowy najmu zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po stronie najemcy powstaje obowiązek zwrotu rzeczy, który polega na jej wydaniu wynajmującemu we władanie. Rzecz powinna być zwrócona niezwłocznie po zakończeniu najmu, w stanie niepogorszonym, chyba że jest ono następstwem normalnego jej używania. Za opóźnienie w wydaniu najemca jest obowiązany płacić dotychczasowy czynsz, a za zwłokę również wyrównać szkodę go przewyższającą.

Pozwana ma w świetle powyższych rozważań obowiązek zwrotu powódce przedmiotu najmu w stanie wolnym, zaś brak możliwości dostępu do spornego lokalu bez ingerencji w prawo własności pozwanej wskutek dokonania przez nią bez zgody wynajmującego przebudowy nie stanowi wystarczającego argumentu do uwzględnienia apelacji

Biorąc powyższe pod uwagę oddalono apelację na podstawie art. 385 k.p.c. jako nieuzasadnioną.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło przy zastosowaniu przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

SSO (...)SSO (...)SSR del. (...)

VIII Ga 374/15

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...),

3. (...).