

Sygn. akt I C 1609/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Ciechanowie

I sprawy z powództwa C. S.

przeciwko Zrzeszeniu (...) w C.

o wydanie lokalu użytkowego

1. postępowanie umarza;

2. zasądza od pozwanego Zrzeszenia (...) w C. na rzecz powoda C. S. kwotę 200,00 zł ( dwieście złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II sprawy z powództwa wzajemnego Zrzeszenia (...) w C.

przeciwko C. S.

o zapłatę kwoty 2300,00 zł

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 1609/17

## UZASADNIENIE

Powód C. S. wniósł o nakazanie pozwanemu Zrzeszeniu (...) w C., wydanie lokalu użytkowego o powierzchni 9 m<sup>2</sup> położonego w C. przy ul. (...) na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...), jak również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwany Zrzeszenie (...) w C. uznał powództwo, z tym że wniósł o odroczenie terminu wydania lokalu użytkowego na okres sześciu miesięcy.

Pozwany Zrzeszenie (...) w C. wniósł powództwo wzajemne wnosząc o zasądzenie od pozwanego wzajemnego C. S. na swoją rzecz kwoty 2300,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa tj. 12 lutego 2018 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwany wzajemny C. S. wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działki położone w C. przy ul. (...), oznaczone numerami (...) o powierzchni 0,0280 ha oraz (...) o powierzchni 0,0276 ha, stanowiły jedną działkę. Podział nieruchomości nastąpił na podstawie umowy z dnia 20 lipca 1984 r. pomiędzy Zrzeszenie (...) w C., które otrzymało działkę nr (...) a Zrzeszenie (...) w C. (obecnie Zrzeszenie (...) w C.), które otrzymało działkę nr (...). Obie działki są zabudowane (umowa k. 46 – 48, wypis z rejestru gruntów wraz z mapą k. 58 – 60).

W dniu 4 kwietnia 2016 r. Zrzeszenie (...) w C. sprzedało nieruchomość, stanowiącą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) na rzecz C. S.. C. S. kupując nieruchomość wiedział, że Zrzeszenie (...) w C. zajmuje lokal użytkowy, uzyskał jednak zapewnienie od zbywcy, że nie dysponuje ono żadnym tytułem prawnym (umowa k. 8 – 10).

Pomimo podziału, Zrzeszenie (...) w C., od 1984 r. znajdowało się w posiadaniu lokalu użytkowego o powierzchni 9 m<sup>2</sup>, składającego się z pomieszczenia biurowego i toalety. W latach 2013 – 2016 Zrzeszenie (...) w C. dokonało remontu tego lokalu użytkowego. Remont lokalu nie był uzgodniony z poprzednim właścicielem nieruchomości tj. Zrzeszeniem (...) w C. (faktury k. 28, 29, 32, 33, 34 – 35, 36, 37, zeznania świadka J. G. k. 100, zeznania pozwanego J. P. k. 50, 70, zeznania pozwanego L. I. k. 50, 70).

W dniu 11 sierpnia 2018 r. Zrzeszenie (...) w C. wydało C. S. lokal użytkowy o powierzchni 9 m<sup>2</sup> (protokół zdawczo – odbiorczy k. 80a).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności umów (k. 8 – 10, 46 – 48), wypisu z rejestru gruntów wraz z mapą (k. 58 – 60), faktur (k. 28, 29, 32, 33, 34 – 35, 36, 37), protokołu zdawczo – odbiorczego (k. 80a), zeznań świadka J. G. (k. 100) oraz zeznań złożonych w trybie art. 300 § 1 kpc za stronę pozwaną J. P. – Prezesa Zarządu (k. 50, 70) oraz L. I. – Wiceprezesa Zarządu (k. 50, 70).

Zebrane w sprawie dokumenty, jak również zeznania świadka i stron procesu są – w ocenie Sądu – wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała treści dokumentów, natomiast zeznania powołanego świadka jak też przesłuchanych za stronę pozwaną członków zarządu Zrzeszenia (...) w C. wzajemnie ze sobą korespondowały i dotyczyły głównie okoliczności bezspornych w sprawie. Nie było sporne pomiędzy stronami, zarówno posiadanie lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda C. szwejkowskiego przez pozwane Zrzeszenie (...) w C., wydanie tego lokalu właścicielowi w dniu 11 sierpnia 2018 r., jak też dokonanie nakładów na lokal przez pozwane Zrzeszenie (...) w C. w okresie poprzedzającym jego nabycie przez powoda C. S. bez zgody ówczesnego właściciela nieruchomości.

Jedyny spór między stronami sprowadzał się do ustalenia wartości tych nakładów oraz zasadności obciążenia pozwanego wzajemnego C. S. obowiązkiem zwrotu tych nakładów na rzecz powoda wzajemnego Zrzeszenia (...) w C..

Sąd zaważył co następuje:

Podstawę roszczenia powoda C. S. stanowił art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym 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.

Roszczenie windykacyjne (roszczenie wydobywcze, rei vindicatio) służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r. w sprawie II CRN 99/92).

Z treści powołanego wyżej artykułu wynika zatem, że legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy. W sprawie niniejszej bezspornym jest, że powód C. S. jest właścicielem nieruchomości, której wydania żądał. Bezspornym jest również, że pozwany Zrzeszenie (...) w C. nie dysponowało żadnym tytułem prawnym do zajmowanego lokalu.

Jak wskazano powyżej, wydanie lokalu użytkowego powodowi C. S. przez pozwanego Zrzeszenie (...) w C. nastąpiło w dniu 11 sierpnia 2018 r., a zatem w toku procesu.

Zgodnie z art. 316 § 1 kpc, po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzecz istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Orzekając w zakresie żądania pozwu o wydanie lokalu użytkowego Sąd miał na uwadze, iż pomimo wydania lokalu zgodnie z żądaniem pozwu w toku procesu, powód C. S. podtrzymał roszczenie pozwu w tym zakresie.

Sąd jednakże umorzył postępowanie w sprawie w tym zakresie, uznając, że orzeczenie w przedmiocie żądania wydania lokalu użytkowego, które już nastąpiło, jest zbędne w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Stosownie bowiem do art. 355 § 1 kpc, sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd miał na uwadze przepisy o kosztach procesu, uznające zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 kpc, uznając, za zasadne obciążenie pozwanego Zrzeszenie (...) w C. zwrotem kosztów procesu na rzecz powoda C. S., tj. zwrotem opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200,00 zł. W związku ze spełnieniem żądania pozwu w toku procesu pozwanego należy uznać za stronę przegrywającą sprawę ( postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie II CZ 208/11 ). Sąd miał na uwadze, że zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1979 r. w sprawie I CZ 92/79, pozwany, który płaci dochodzoną należność po wniesieniu pozwu, chociaż przed otrzymaniem jego odpisu, z punktu widzenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego o kosztach procesu uważany jest za przegrywającego sprawę i w konsekwencji zobowiązany jest zwrócić powodowi poniesione koszty (art. 98 § 1 kpc ). Pogląd ten został również wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 listopada 1984 r. w sprawie IV CZ 196/84.

Odnosząc się natomiast do roszczenia powoda wzajemnego Zrzeszenia (...) w C. o zapłatę przez pozwanego wzajemnego C. S. na jego rzecz kwoty 2300,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, uznać należy, że powództwo wzajemne nie zasługuje na uwzględnienie.

Niewątpliwie, zgodnie z art. 226 § 1 kc, samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Stosownie zaś do § 2 cyt. artykułu, samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Charakter prawny roszczenia o zwrot - w zasadzie wartości - nakładów budził wątpliwości, podnoszone zarówno w literaturze przedmiotu, jak i w orzecznictwie. Wyrażano dwa poglądy; według jednego z nich jest to roszczenie o charakterze obligacyjnym, według drugiego zaś jest to tzw. zobowiązanie realne. Zagadnienie to ma istotne znaczenie praktyczne; przy przyjęciu, że jest to zobowiązanie realne, posiadacz, któremu przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, może go dochodzić wobec każdorazowego właściciela rzeczy. Ostatecznie jednak, jako przeważające stanowisko przyjęto pogląd, że roszczenia o nakłady mają charakter obligacyjny. Pogląd ten jest obecnie utrwalony w orzecznictwie sądów. Charakter obligacyjny roszczenia oznacza, że obowiązek zwrotu nakładów nie przechodzi na nabywcę rzeczy. W wyroku z dnia 7 marca 1997 r. wydanym w sprawie II CKN 57/96 Sąd Najwyższy podkreślił, że roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym. Jako roszczenie obligacyjne może być ono kierowane tylko przeciwko właścicielowi rzeczy, który odebrał rzecz z nakładami. W razie natomiast jej zbycia, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba, że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą. Stanowisko to podzielił *expressis verbis* Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. w sprawie V CSK 324/06, w którym wyraził pogląd, że w sprawie z powództwa samoistnego posiadacza o zwrot nakładów ( art. 226 kc ) legitymowana biernie jest osoba będąca właścicielem rzeczy w chwili zwrotu rzeczy. Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że posiadacz może dochodzić zwrotu nakładów od właściciela odbierającego rzecz także wtedy,

gdy stał się on właścicielem po dokonaniu nakładów. Potwierdzeniem tego stanowiska jest również pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r. w sprawie III CSK 263/10.

Bezspornym jest pomiędzy stronami, że w okresie poprzedzającym nabycie nieruchomości przez pozwanego wzajemnego C. S., powód wzajemny Zrzeszenie (...) w C., bez zgody poprzedniego właściciela nieruchomości, dokonał remontu lokalu użytkowego, ponosząc z tego tytułu nakłady, których wartość powód wzajemny Zrzeszenie (...) w C. określa na kwotę 2300,00 zł.

Wskazać należy, że powód wzajemny Zrzeszenie (...) w C. nie wykazał, do czego jest zobowiązany z mocy art. 6 kc, że wartość tych nakładów wynosi 2300,00 zł. Przedstawione przez powoda wzajemnego faktury dotyczą nakładów poniesionych przez powoda wzajemnego w latach 2013 – 2016 w kwocie znacznie przewyższającej wartość zgłoszonym w niniejszym procesie nakładów. Powód wzajemny nie wykazał, które faktury bądź jaka część należności wynikających z faktur dotyczy spornego lokalu użytkowego; nie wykazał również czy wskazane nakłady uwzględniają stopień ich zużycia w okresie 2013 – 2018.

W związku z powyższym, uznać należy, że powództwo wzajemne powoda wzajemnego Zrzeszenia (...) w C. przeciwko pozwanemu wzajemnemu C. S., podlega oddaleniu.