

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Ł., sprostowanym postanowieniem z dnia 21 lipca 2015 r., nakazał pozwanym W. N. i P. N., aby wydali A. W. nieruchomości – lokal użytkowy w postaci garażu numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta (...) (punkt 1); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 12.865 zł wraz z ustawowymi odsetkami, w ten sposób, że od kwoty 3.000 zł od dnia 21 października 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 9.865 zł od dnia 15 maja 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt 2); oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 3); przyznał na rzecz adwokat A. Ł. kwotę 2.952 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu W. N. z urzędu (punkt 4); nie obciążył pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi (punkt 5).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że lokal użytkowy nr (...) o pow. 31,9 m² położony w Ł. przy ulicy (...) został nabyty od dewelopera przez pozwanych W. N. i P. N., stanowiąc ich współwłasność łączną w ramach spółki cywilnej (...) z siedzibą w Nowym B.. Lokal ten stanowi dwustanowiskowy garaż w budynku mieszkalnym. Wewnątrz garażu pozwani wnieśli ściankę działową przedzielającą garaż na dwie części, jak również wybudowano na życzenie pozwanych bezpośrednio wyjście na klatkę schodową nr 7 budynku. Lokal ten został zlicytowany w postępowaniu egzekucyjnym Km 437/09 przez Komornika Sądowego J. Z.. Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2011 r. w sprawie I Co 884/09 Sąd dokonał przybicia prawa tego lokalu na rzecz A. W., zaś postanowieniem z dnia

12 marca 2012 r. przysądzono prawo własności tego lokalu na rzecz A. W.. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 9 kwietnia 2012 r. O tym orzeczeniu zostali zawiadomieni pozwani poprzez doręczenie im jego odpisu, tj. P. N. w dniu 2 kwietnia 2012 r., a W. N. przez pełnomocnika w dniu 26 marca 2012 r. Klucze do garażu nie zostały wydane powodowi przez pozwanych. Z uwagi na to, że otwór wejściowy do garażu prowadzący z klatki schodowej nr 7 nie spełniał wymogów przeciwpożarowych powód zdecydował o zamurowaniu tego wejścia. W dniu 28 września 2012 r. wyważono drzwi do garażu i zamurowano wejście. Czynności te odbyły się w obecności strażników Straży Miejskiej. W garażu znajdowały się szafy ubraniowe należące do pozwanych wraz z odzieżą, artykuły spożywcze w postaci słoików z miodem i przetworami, biblioteka z książkami, piła elektryczna, archiwum spółki (...). Część samochodowa garażu od marca 2012 r. stała pusta, nie była używana przez pozwanych, można było otworzyć ją bez klucza, o czym powód dowiedział się w lutym 2015 r., uzyskując wówczas dostęp do lokalu. W połowie marca 2015 r. powód założył w garażu nowe zamki. W dniu 20 grudnia 2014 r. została rozbita znajdująca się w garażu ścianka działowa. Tego dnia pozwani zabrali część rzeczy, pozostawiając przedmioty trudne w transporcie i stanowiące mniejszą wartość. Na usunięcie rzeczy powód wyznaczył pozwanym termin 4 tygodni, którego nie dotrzymani. Sąd pierwszej instancji ustalił, że czynsz jaki można było uzyskać na wolnym rynku z tytułu wynajmu lokalu użytkowego nr (...) za okres od 1 maja 2012 r. do dnia 31 stycznia 2013 r. wynosi łącznie 3.795 zł, tj. 415 zł za miesiąc.

Sąd Rejonowy podniósł, że w sprawie bezsporne jest, iż w okresie objętym pozwem, tj. od 1 maja 2012 r. do 31 grudnia 2014 r. pozwani zajmowali lokal użytkowy, przechowując w nim należące do nich przedmioty, odmawiając ich usunięcia oraz wydania powodowi kluczy do lokalu. Pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego, gdyż jego właścicielem od dnia 9 kwietnia 2012 r. jest powód. Od tej daty pozwanych należy uznać za samoistnych posiadaczy lokalu w złej wierze i jako tacy na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. są zobowiązani do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego, powód zasadnie domagał się odszkodowania w wysokości czynszu możliwego do uzyskania z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu. Powód domagał się odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 maja 2012 r. do

31 grudnia 2014 r., przy stawce czynszu 415 zł za każdy miesiąc, wyliczonej przez biegłego. Sąd uznał to roszczenie za zasadne, rozstrzygając o odsetkach ustawowych na podstawie

art. 481 § 1 k.c. Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego W. N. o rozliczenie nakładów z uwagi na art. 226 § 1 k.c. Pozwany nie udowodnił, aby nakłady zwiększały wartość lokalu, a raczej wynika, że wybudowana ściana działowa i otwór drzwiowy były dla powoda źródłem wydatków związanych z koniecznością ich usunięcia. W zakresie rozstrzygnięcia w punkcie 1 wyroku, Sąd Rejonowy podniósł, że istnienie tytułu egzekucyjnego – postanowienia o przysądzeniu własności lokalu w świetle art. 999 k.p.c.

(w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania postanowienia, tj. sprzed 3 maja 2012 r.), nie stanowi podstawy do odrzucenia pozwu o wydanie lokalu z uwagi na powagę rzeczy osądzonej. Z art. 999 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 r.) jednoznacznie wynikało, że postanowienie o przysądzeniu własności poza tym, że przenosi własność nieruchomości na nabywcę stanowiło tytuł egzekucyjny do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości, a zatem nabywca na jego podstawie mógł jedynie żądać wprowadzenia go

w posiadanie nieruchomości, nie mógł jednak żądać usunięcia dłużnika z nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 113

ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, (wyrok: k. 219 – 220; uzasadnienie: k. 221 – 227).

Pozwany W. N. w apelacji od opisanego wyroku w punktach 1 i 2 sentencji zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 999 k.p.c. przez błędną jego interpretację i przyjęcie, że wprowadzenie w posiadanie nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności nie jest jednoznaczne z usunięciem pozwanego

z przedmiotowego garażu; pozwany zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na ustaleniu, że pozwany był posiadaczem lokalu w złej wierze, w sytuacji, gdy do części garażu pozwany nie miał dostępu, a pozostała część była pusta oraz polegającą na ustaleniu, że nakłady poczynione przez pozwanego nie zwiększyły wartości przedmiotowego lokalu i pozwany nie może żądać ich zwrotu.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz

o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji, które nie zostały pokryte w całości, ani w części, (apelacja: k. 238 – 239).

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości, podnosząc, że pozwani nabyli przedmiotowy lokal za łączną kwotę 25.950 zł, zaś powód zakupił lokal za cenę 35.000 zł, zatem wszelkie nakłady pozwanego zostały uwzględnione w wycenie rzeczoznawcy, (odpowieź na apelację: k. 283).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi przyjmuje za własne. Należy bowiem przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzeże potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych

w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Na początku rozważań należy wskazać, że pozwany słusznie podniósł, iż Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie nie rozstrzygnął o roszczeniu pozwanego o przywrócenie naruszonego posiadania, objętego pozwem zarejestrowanym w sprawie o sygn. akt I C 175/13, która na mocy postanowienia z dnia 29 maja 2013 r. została połączona do wspólnego

rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt I C 460/12. Jednocześnie trzeba podkreślić, że złożona apelacja dotyczy wyłącznie wydanego w sprawie orzeczenia. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy wyłączy sprawę o sygn. akt I C 175/13 z prawomocnie zakończonej sprawy o sygn. akt I C 460/12 i podejmie dalsze czynności procesowe zmierzające do rozpoznania roszczenia pozwanego o przywrócenie naruszonego posiadania nieruchomości. W ramach tego postępowania Sąd Rejonowy rozpozna wnioski dowodowe zgłoszone na okoliczności składające się na podstawie faktyczną żądania pozwu w sprawie I C 175/13.

Jako bezzasadny należało ocenić zarzut naruszenia art. 999 k.p.c. przez błędną jego interpretację. Zgodnie z przepisem – w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości – prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości (§ 1). Mając na uwadze brzmienie przepisu, Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że wprowadzenie w posiadanie nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności nie jest jednoznaczne z usunięciem pozwanego z przedmiotowej nieruchomości. Stanowisko takie potwierdzają zmiany ustawodawcze w zakresie art. 999 § 1 k.p.c. dokonane ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381). Na podstawie wymienionej ustawy art. 999 § 1 zd. 2 k.p.c. uzyskał następujące brzmienie: „Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności”. Jak wprost stwierdzono w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 16 września 2011 r., wprowadzenie tych rozwiązań jest uzasadnione potrzebą zapewnienia efektywności egzekucji z nieruchomości, w skład której wchodzi pomieszczenia mieszkalne. Obecna regulacja nie zapewnia bowiem skutecznego eksmitowania osób zajmujących takie pomieszczenia. Zniechęca to potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości w egzekucji.

Jako bezzasadny należało także ocenić zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego. Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany był posiadaczem lokalu w złej wierze oraz, że nakłady poczynione przez pozwanego nie zwiększyły wartości przedmiotowego lokalu. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest jednak prawidłowa. Stosownie do art. 233 k.p.c. sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia powołanego przepisu może tylko wtedy być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub w dostatecznie potwierdzone, gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, 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, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne (zob. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99; wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00). Z zebranego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne, co doprowadziło do uwzględnienia powództwa. Należy podkreślić, iż ze stanu faktycznego sprawy wynika, że wybudowana przez pozwanych ścianka działowa oraz otwór drzwiowy stanowiły dla powoda źródło dodatkowych

wydatków związanych z koniecznością ich usunięcia. Można także zauważyć, iż w apelacji nie zarzucono ewentualnie naruszenia art. 226 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać, że apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 3 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 461 ze zm.), przy czym wynagrodzenie to ustalono w wysokości 75% stawki obliczonej na podstawie § 6, gdyż w postępowaniu apelacyjnym występował pełnomocnik pozwanego, który nie brał udziału w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Kwotę wynagrodzenia powiększono o stawkę podatku VAT.