

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 marca 2018 roku skierowanym przeciwko pozwanemu J. K. strona powodowa wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanego z lokalu położonego na ostatniej kondygnacji klatki C, stanowiącego poddasze, w budynku przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 24 kwietnia 2018 roku, w sprawie prowadzonej pod sygn. akt III C 215/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanemu opróżnienie wraz z mieniem i wydanie powódce przedmiotowego lokalu bez numeru położonego na ostatniej kondygnacji klatki C, stanowiącego poddasze, w budynku przy ul. (...) (pkt 1 sentencji), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 487 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2 sentencji) oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności (pkt 3 sentencji).

W złożonym sprzeciwie pozwany wniosł o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości. J. K. wyjaśnił, że od 15 lat mieszka w Wielkiej Brytanii, dodając, że przedmiotowe pomieszczenie jest przez niego dozorowane oraz że przeprowadzone przez niego prace adaptacyjne podniosły jego wartość.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy wyrok zaoczny w zakresie punktów 1 i 2 w całości, z tym zastrzeżeniem, że obowiązek stwierdzony w punkcie 1 wyroku zaocznego został już wyegzekwowany.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Decyzją nr (...) z dnia 16 grudnia 1992 roku doszło do zmiany decyzji nr (...) z dnia 4 lutego 1991 roku, wydanej przez Referat Urbanistyki i Nadzoru Budowlanego Delegatury UM Ł. w sprawie adaptacji poddasza budynku na lokal mieszkalny przy ul. (...). Zamiana obejmowała osobę inwestora z H. Z. na J. K.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że H. Z. scedował na pozwanego projekt techniczno-budowlany adaptacji przedmiotowego poddasza, zaś pozwany uzyskał pozytywną opinię Referatu Lokalowego oraz zgodę zarządcy posesji na opisane prace budowlane. Umową nr (...) z dnia 28 września 1993 roku zawartą między ZGM w Ł. a pozwanym i B. K., powierzono pozwanemu wykonanie remontu strychu

przy ul. (...) w Ł. zastrzegając, że remont ma zostać przeprowadzony na własny koszt pozwanego, bez prawa regresu kosztów od ZGM, zaś po jego wykonaniu lokal zostanie zgłoszony do Rejonu (...) nr 10 celem protokolarnego odbioru robót. Termin zakończenia prac oznaczono na dzień 28 marca 1994 roku. Na mocy aneksów do umowy termin zakończenia prac został wydłużony początkowo do dnia 30 grudnia 1994 roku, a następnie do dnia 31 lipca 1995 roku. Pod treścią pierwszego aneksu widnieje podpis (...) „otrzymałem 2 egzemplarze aneksu”, zaś pod drugim aneksem podpis złożył wyłącznie przedstawiciel ZGM. J. K. rozpoczął prace adaptacyjne ok. 1994 roku. W ich ramach dokonał m.in. podniesienia powierzchni dachu, wykonał prace związane z izolacją termiczną i akustyczną oraz rozprowadzeniem mediów. Adaptacja poddasza nigdy nie została ukończona. Wedle deklaracji pozwanego na przełomie 2003 i 2004 roku zaawansowanie prac wynosiło ok. 60%, a obecnie ok. 80%.

Pozwany od ok. 15 lat mieszka i pracuje w Wielkiej Brytanii, gdzie przebywa wraz z żoną i czwórką małoletnich dzieci. Do Polski przyjeżdża co 1-1,5 roku na okres od kilku dni do kilku tygodni. W czasie pobytu pozwanego w kraju były przeprowadzane prace adaptacyjne poddasza, przy czym od 2003 roku był on jedynie malowany. Przez ostatnie 14 lat pozwany nie ponosi żadnych opłat związanych z korzystaniem lokalu. W spornym pomieszczeniu wykonane jest przyłącze instalacji gazowej, bez licznika, jest doprowadzona woda (bez licznika), jest również instalacja elektryczna, jednak wobec likwidacji licznika w 2003 roku lokal nie ma dostępu do energii elektrycznej.

Odbiór technicznych poddasza w związku z pracami adaptacyjnymi nigdy nie został przeprowadzony, nie wydano również zgody na jego użytkowanie. J. K. nie otrzymał decyzji kwaterunkowej, ani innej decyzji o przydziale lokalu poza decyzją związaną z pozwoleniem na budowę z dnia 16 grudnia 1992 roku. Dostęp do pomieszczeń poddasza

objętych adaptacją od momentu jej rozpoczęcia miał jedynie pozwany. W czasie nieobecności pozwanego w Polsce w pomieszczeniach poddasza 2-3 razy w miesiącu bywał z polecenia pozwanego jego znajomy M. Ś..

Pomieszczenia poddasza znajdują się w budynku wielorodzinnym, w którym została wyodrębniona własność 25 samodzielnych lokali. Dla nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w Ł. prowadzona jest księga wieczysta.

W dniu 23 lutego 2006 roku powodowa Wspólnota podjęła uchwałę o ustaleniu opłaty 500 zł miesięcznie za bezumowne zajmowanie przez pozwanego pomieszczeń strychu, wezwaniu pozwanego do zakończenia adaptacji strychu i jego zwrotu powodce oraz o upoważnieniu zarządu wspólnoty do podejmowania działań mających na celu dochodzenie należności z tym związanych, jak i wytoczenia przeciwko pozwanemu powództwa.

Zarząd (...) podejmował działania mające na celu uregulowanie przez pozwanego statusu prawnego zajmowanych pomieszczeń poddasza. W szczególności na znany adres poczty elektronicznej pozwanego członek zarządu Wspólnoty wysłał wiadomość, że na zebraniu w dniu 23 lutego 2012 roku podjęto decyzję o wezwaniu pozwanego do zakończenia prac adaptacyjnych poddasza pod rygorem żądania zwrotu Wspólnocie powierzchni strychu i przystąpienia do egzekucji. Ponadto zażądano od pozwanego kwoty po 500 zł miesięcznie za zajmowanie strychu.

Po wydaniu wyroku zaocznego w niniejszej sprawie i opatrzeniu go klauzulą wykonalność powódka wszczęła postępowanie egzekucyjne. W jego wyniku powódka została wprowadzona przez komornika sądowego w posiadanie spornego lokalu. W toku egzekucji w dniu 19 listopada 2018 roku protokolarnie rozwiercono zamki zamontowane w drzwiach prowadzących do pomieszczenia poddasza i wymieniono je na nowe, a klucze od nowego zamka zostały wydane zarządowi powódki. Postanowieniem z dnia 18 stycznia 2019 roku komornik sądowy stwierdził zakończenie postępowania egzekucyjnego, co do świadczeń niepieniężnych wobec wykonania wniosku wierzyciela.

W styczniu 2019 roku do budynku, jak i lokalu na poddaszu chciał się dostać M. Ś.. Uzyskał wówczas informację o wymieniu zamków i powiadomił o tym pozwanego.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dowodów z dokumentów, oparł się również na zeznaniach świadka oraz strony postępowania. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były niesporne między stronami, a istotą konfliktu było jedynie ustalenie, czy pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zajmowania spornych pomieszczeń. W tym zakresie Sąd oparł się m.in. na dokumentach obejmujących umowę nr (...) dotyczącą wykonania remontu strychu oraz aneksu z dnia 31 marca 1994 roku. Wprawdzie pozwany kwestionował, aby podpisał te dokumenty, to jednak Sąd stwierdził, że pod umową widnieją podpisy stron, z kolei na dokumencie aneksu widnieje sporządzona ręcznie i podpisana nazwiskiem pozwanego adnotacja, że otrzyma on 2 egzemplarze aneksu,

co w świetle pozostałych okoliczności sprawy pozwoliło Sądowi na przyjęcie, iż aneks spotkał się z aprobatą stron. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że zgodnie z treścią art. 77 k.c. obowiązująca w dniu zawarcia aneksu, forma pisemna przewidziana dla zmiany treści umowy nie była zastrzeżona pod rygorem nieważności, a także, że pozwany nie udowodnił, że przedmiotowe dokumenty zostały podpisane przez inną, aniżeli on sam, osobę. Sąd Rejonowy uznał ponadto, że okoliczność, czy pozwany zaakceptował drugi aneks z dnia 30 stycznia 1995 roku jest irrelevantna, skoro termin zakończenia prac wskazany w tym aneksie był wydłużony względem aneksu pierwszego, a jednocześnie upłynął on na długo przed zamknięciem rozprawy. Jednocześnie Sąd pominął wnioskowany przez pozwanego dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem wartość spornego pomieszczenia przed

i po przeprowadzeniu prac adaptacyjnych nie mogła wpłynąć na ocenę tego, czy pozwanemu przysługiwał skuteczny wobec powódki tytuł prawny do lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w całości. Dokonując oceny prawnej żądania powódki Sąd przypomniał, iż znajduje ono swoją podstawę w art. 222 § 1 k.c. Wyjaśnił, że w dacie uzyskania przez pozwanego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zawierania z ZGM umowy określającej czas i warunki wykonania prac adaptacyjnych, obowiązywała ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 roku prawo lokalowe. Zgodnie z art. 10 ust. 1 tej ustawy, stosunek najmu lokalu, a w konsekwencji tytuł prawny do jego zajmowania, mógł wynikać z umowy

najmu oraz z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu. Zasady i tryb przydzielania lokalu regulowało rozporządzenie RM z dnia 18 lipca 1988 roku w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Akt ten w § 1 przewidywał możliwość przydzielania lokalu mieszkalnych pozostających w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej. Jednocześnie § 2 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia przewidywał możliwość przydziału lokali mieszkalnych osobom zakwalifikowanym przez terenowe organy administracji państwowej do dokonania na własny koszt w budynkach zarządzanych przez wskazane jednostki, na podstawie umowy zawartej z zarządcą, przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowy lub nadbudowy takich budynków. Zastrzeżono przy tym, że decyzja o przydziale mieszkanie w/w osobom wydawana jest po uzyskaniu przez te osoby pozwolenia na użytkowanie lokalu i po stwierdzeniu przez zarządcę wykonania warunków umowy. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że ów szczególny sposób uzyskiwania przydziału lokalu mieszkalnego został wyeliminowany z porządku prawnego poprzez uchylenie przedmiotowych regulacji z dniem 12 listopada 1994 roku ustawą z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Ustawa ta w art. 56 ust. 1 przyjmowała jednak, że najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przez wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, jest w rozumieniu ustawy najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony. Ustawa ta nie zawierała jednak regulacji dotyczących wszczętych, w oparciu o zawarte w poprzednim stanie prawnym, czynności adaptacyjnych i w konsekwencji przydziału takiego lokalu. Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwany zawarł z ZGM umowę na wykonanie prac mających na celu zaadaptowanie na potrzeby mieszkaniowe strychu budynku przy ul. (...), które to prace miały pozwolić na wydanie stosownej decyzji o przydziale nowopowstałego lokalu mieszkalnego. Decyzja ta nie została jednak wydana, przy czym w ocenie Sądu fakt ten nie wynikał z zaniechania organów władzy publicznej, a był skutkiem niewykonania przez pozwanego postanowień zawartej umowy, a przez to niespełnienia przesłanek niezbędnych do wydania decyzji przydziałowej. W konsekwencji nie doszło do protokolarnego odbioru prac oraz wydanie pozwanemu pozwolenia na użytkowanie lokalu, ergo pozwany nie uzyskał tytułu prawnego do lokalu pod rządami ustawy prawo lokalowe i jej aktów wykonawczych. Jednocześnie ze względu na zmianę regulacji ustawowych i brak decyzji przydziałowej, zdaniem Sądu nie sposób uznać stosunku umownego łączącego pozwanego z ZGM za stosunek najmu. Wyrażając powyższe stanowisko Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywania pozwanego, jakoby tytułem prawnym do posiadania lokalu była decyzja z dnia 16 grudnia 1992 roku. Decyzja ta była bowiem wyłącznie pozwoleniem na budowę i materialnoprawnym przejawem tego, że określone prace i sposób ich przeprowadzenia zostały zaakceptowane przez odpowiedni organ nadzoru budowlanego i mogły być one wykonywane. Decyzja ta nie stworzyła jednak po stronie pozwanego tytułu prawnego do zajętych powierzchni i nie zmieniała dotychczasowego charakteru strychu. Sąd wskazał przy tym, że podstawę prawną do wyłączenia spornej powierzchni ze współwłasności mogła stanowić wyłącznie decyzja administracyjna wydana w trybie art. 24 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, tj. decyzja o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie, a następnie po wykonaniu takich działań, decyzja o zmianie wielkości udziałów poszczególnych właścicieli we współwłasności domu i gruntu, co stanowiłoby podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej. Sąd Rejonowy przypomniał, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, przez co należy rozumieć właścicieli lokali wyodrębnionych (art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). Zgodnie zaś z poglądem judykatury, współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. W realiach niniejszej sprawy strych, w ramach którego został wydzielony sporny lokal, nie jest lokalem wyodrębnionym, nie stanowi również przynależności, tudzież części składowej innego lokalu i tym samym nie służy do wyłącznego korzystania przez któregoś z pozostałych właścicieli lokali. W konsekwencji, zdaniem Sądu, nie budzi wątpliwości, że strych pomimo wyodrębnienia w nim dodatkowego pomieszczenia zachowuje w całości swój status części wspólnej nieruchomości. Jednocześnie w sprawie nie zostało wykazane, aby pozwany był członkiem WM, przez co przysługiwałby mu tytuł prawny do współkorzystania z zajmowanego dotychczas pomieszczenia, który miałby wynikać z posiadania udziału w prawie własności części wspólnej nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanego, jakoby powództwo było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego z uwagi na nakład pracy i środki zainwestowane w adaptację lokalu. Sąd przypomniał, że przedmiotowy zarzut ma wyjątkowy charakter i zgodnie z utrwalonym poglądem wyrażonym w orzecznictwie, nie może prowadzić do unicestwienia roszczenia windykacyjnego. Dodatkowo Sąd wskazał, że pozwany przez ostatnie 14 lat korzystał z części wspólnej nieruchomości świadomie nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat, co stoi w oczywistej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i w konsekwencji, zgodnie z zasadą „czystych rąk” pozwany utracił możliwość skutecznego powołania się na art. 5 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości i utrzymał wyrok zaoczny w mocy zgodnie z art. 347 k.p.c. Jednocześnie Sąd uwzględnił fakt częściowego wyegzekwowania wydanego w sprawie wyroku zaocznego, o czym zamieścił wzmiankę w treści rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu przyjęcie innego założenia i w konsekwencji oddalenie powództwa ze względu na wyegzekwowanie roszczenia narażałoby powódkę na dochodzenie przez pozwanego roszczeń związanych z uprzednio wyegzekwowanym świadczeniem. Sąd miał również na uwadze, że dopuszczalności umieszczenia wskazanej wzmianki nie sprzeciwiają się przepisy k.p.c., a za jej umieszczeniem przemawiają względy celowości i ekonomii procesowej.

Od powyższego wyroku apelację złożył pozwany zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu strona apelująca zarzuciła:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyjęcie, że pozwanemu nie przysługiwało prawo do zajmowania pomieszczeń użytkowych (strychu), w ramach którego został wydzielony sporny lokal, że nie jest on lokalem wyodrębnionym, nie stanowi on również przynależności, tudzież części składowej innego lokalu i tym samym nie służy do wyłącznego korzystania przez któregoś z pozostałych właścicieli lokali,
2. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności art. 5 k.c., ponieważ nakładu pracy pozwanego na przedmiotowy lokal nie można traktować jako samowoli, zaś pozwanemu przysługiwało roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu właścicielowi o zapłatę za wykonane prace adaptacyjne.

W związku z podniesionymi zarzutami apelujący wniósł o zmianę wyroku w całości poprzez ustalenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowej pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia i zasądzenia odszkodowania w postaci zwrotu nakładów poniesionych przez pozwanego na przedmiotowy lokal, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, jak również prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic swobody przyznanej organowi orzekającemu, bez jakiegokolwiek naruszenia zasad logiki, czy doświadczenia życiowego. Taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w treści art. 233 § 1 k.p.c., a podniesiony w domyśle przez stronę pozwaną zarzut naruszenia tegoż przepisu należy uznać za nietrafiony. Aby bowiem omawiany zarzut mógł okazać się skuteczny, skarżący wykazać musi, że sąd uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego, wskazaniom wiedzy i właściwego kojarzenia faktów. Przedmiotowy zarzut musi się opierać na podważeniu podstaw oceny dokonanej przez sąd z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Powinnością strony

jest więc przedstawienie konkretnych dowodów, których zarzut dotyczy oraz wykazanie, że sąd naruszył granice swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy. Niewystarczającym jest zatem powołanie się wyłącznie na sam fakt wadliwości dokonanych przez Sąd ustaleń. Również przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, nie może samo w sobie stanowić skutecznego wywiedzenia zarzutu naruszenia omawianego przepisu (por. m.in. wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2014 roku., II Ca 2194/13, LEX; wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 roku, I ACa 1217/13, LEX; wyrok SA w Łodzi z dnia 19 grudnia 2013 roku, I ACa 868/13, LEX).

Odnosząc powyższe do zarzutów wywiedzionych w treści apelacji Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie podważył prawidłowości dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zebranego materiału dowodowego, w szczególności nie wykazał, aby Sąd ten uchybił wskazaniom wiedzy, czy też regułom logicznego myślenia. Zważywszy zresztą na sposób uzasadnienia tego zarzutu, staje się oczywistym, że pozwany nie kontestuje w istocie ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, lecz wyłącznie ich ocenę prawną. Zarzuty te są jednak całkowicie chybione, a przy tym nie poparte jakąkolwiek argumentacją. Uważna analiza treści apelacji prowadzi do wniosku, że pozwany poprzestaje na zakwestionowaniu oceny Sądu Rejonowego o nie przysługiwaniu mu prawa do lokalu mieszkalnego, bez wskazania jednak, na czym opiera twierdzenie przeciwne i bez przytoczenia na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów. Następnie apelujący koncentruje swoją uwagę na treści art. 5 k.c., przechodząc tym samym do zarzutu z punktu 2 apelacji, oraz na kwestii odszkodowania z tytułu poczynionych ulepszeń lokalu, co jednak w ogóle nie było przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. W konsekwencji zarzut sformułowany w punkcie 1 wywiedzonego środka odwoławczego nie poddaje się choćby w najmniejszym stopniu merytorycznej ocenie. Jedynie zatem na marginesie podnieść należy, że Sąd Rejonowy w sposób właściwy przyjął, że pozwany nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do spornego lokalu, który mógłby skutecznie przeciwstawić żądaniu strony powodowej. W świetle zebranego materiału dowodowego nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, że pozwany nie otrzymał zarówno zezwolenia na użytkowanie lokalu, co jest zresztą oczywiste w kontekście nie zakończenia prac adaptacyjnych, jak również decyzji przydziałowej. Bez znaczenia pozostaje przy tym zmiana porządku prawnego dokonana ustawą z dnia 2 lipca 1994 roku, jak słusznie skonstatował Sąd Rejonowy, z uwagi na brak podstaw do uznania stosunku łączącego pozwanego z ZGM za stosunek najmu, ustawa ta nie mogła znaleźć względem apelującego zastosowania. Sąd Okręgowy podziela również argumentację Sądu pierwszej instancji odnoszącą się do kwestii tego, czy sporny lokal stanowił część wspólną nieruchomości, aczkolwiek również w odniesieniu do tego zagadnienia apelujący nie wysuwa żadnych merytorycznych wniosków, ani zastrzeżeń. Nie może przy tym ująć uwadze, że powoływane przez pozwanego w toku procesu orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie I CKN 903/97 wprost przeczy jego tezie, jakoby decyzja z dnia 16 grudnia 1992 roku dotycząca zgody na adaptację pomieszczenia strychu skutkowałą wyodrębnieniem tego pomieszczenia z części wspólnej nieruchomości. Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy, takie wyodrębnienie lokalu wymaga wydania decyzji administracyjnej w tym przedmiocie (art. 104 § 1 k.p.a.), której względem pomieszczenia strychu niespornie nie wydano. Pogląd ten został przy tym przyjęty na gruncie sprawy, w której strona decyzją administracyjną otrzymała przydział lokalu z przeznaczeniem na pracownię fotograficzną, tymczasem, o czym była mowa, pozwany nie dysponował nawet taką decyzją o przydziale.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego poprzez niezastosowanie przepisu art. 5 k.c. Przypomnienia wymaga, że instytucja odmowy udzielenia uprawnionemu ochrony z uwagi na zasady współzycia społecznego lub korzystanie z prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem stanowi odstępstwo od zasady ochrony praw podmiotowych. Dlatego też stosowanie tej konstrukcji ograniczone powinno być jedynie do przypadków szczególnych i nietypowych, w których nie istnieje inna możliwość obrony przed uprawnieniem, a uwzględnienie żądania prowadziłoby do poważnie niesprawiedliwych skutków. Odmowa udzielenia ochrony, z uwagi na sprzeczność korzystania z prawa podmiotowego z zasadami współzycia społecznego musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi, ze względu na system wartości istniejących w społeczeństwie, z którym nierozłącznym związku pozostaje całokształt okoliczności sprawy, występujących po stronie powoda i pozwanego (por. wyrok SN z dnia 13 czerwca 2013 roku, I PK 29/13, L.; wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2013 roku, II CSK 438/12, L.). Klauzula generalna zawarta w art. 5 KC nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzieleniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Stwierdzenie, że strona nadużywa prawa podmiotowego wymaga zatem ustalenia i przytoczenia

w uzasadnieniu wyroku tych okoliczności, które pozostają w sprzeczności z regułami moralnymi wymagającymi przestrzegania. Dopiero wówczas możliwa jest subsumpcja ustalonego stanu pod normę wynikającą z art. 5 k.c. (por. wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 roku, I CKN 459/97, L.). W niniejszej sprawie to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania faktów, z których można wnosić o naruszeniu przez przeciwnika reguł wskazanych w art. 5 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego powinnośc tej pozwany nie zdołał sprostować, sam fakt poniesienia nakładów na sporne pomieszczenie nie może bowiem pozbawiać skuteczności żądania windykacyjnego, zwłaszcza, że pozwany posiadał środki prawne, aby wystąpić o ewentualną rekompensatę z tego tytułu, czego nie uczynił. Powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu i nie tylko przez wiele lat była pozbawiona dostępu do niego, co przekładało się chociażby na ograniczenia w wykonywaniu prac remontowych budynku, ale nadto, nie otrzymywała z tytułu zajmowania lokalu przez pozwanego jakichkolwiek opłat. Rozciągnięcie w czasie prac adaptacyjnych, które ostatecznie nie zostały zakończone, nie pozwala jednocześnie na przyjęcie, że zamiarem pozwanego było realne zamieszkanie w lokalu. Kwestionowane orzeczenie nie pozbawia zatem pozwanego miejsca zamieszkania, które J. K. wraz z rodziną ma w Wielkiej Brytanii. Okoliczność ta nie może pozostać bez znaczenia z punktu widzenia oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu. Wydaje się wręcz, że stanowisko procesowe pozwanego jest podyktowane wyłącznie chęcią odzyskania zainwestowanych w lokal środków finansowych, co jednak nie jest przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie. W pełni zaaprobować należy przy tym stanowisko Sądu Rejonowego o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powoływanie się na art. 5 k.c. na tle roszczenia windykacyjnego, znajduje ono bowiem pełne oparcie w doktrynie oraz judykaturze (por. m.in. wyrok SA w Warszawie z dnia 5 maja 2017 roku, VI ACa 166/16, Legalis; wyrok SA w Warszawie z dnia 15 czerwca 2016 roku, VI ACa 319/15, Legalis; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 września 2013 roku, I ACa 248/13, Legalis; wyrok SN z dnia 10 marca 2011 roku, V CSK 287/10, Legalis; wyrok SA w Poznaniu z dnia 3 listopada 2010 roku, I ACa 578/10, Legalis; wyrok SN z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 287/00, OSNC 2001/3/43; wyrok SN z dnia 26 czerwca 1997 roku, I CKN 131/91, Legalis; K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰, Wyd. 10, Warszawa 2020; K. Osajda (red.), Tom I. Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające. Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79-95 i 96-99), Warszawa 2017). Wreszcie zwrócić należy uwagę na wyrażony w judykaturze SN pogląd, że z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji RP, w tym zwłaszcza w jej art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można za pomocą środka obrony, jakim jest art. 5 KC, unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela (por. m.in. wyrok SN z dnia 30 maja 2000 roku, IV CKN 28/00, L.; wyrok SN z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, OSNC 1999/12/214). Jak zasadnie uwypuklił przy tym Sąd Rejonowy, nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego osoba, która sama zasady te (lub przepisy prawa) narusza (por. także postanowienie SN z dnia 25 września 2020 roku, I CSK 812/19, L.; wyrok SA w Krakowie z dnia 30 października 2018 roku, I ACa 63/18, L.; wyrok SA w G. z dnia 1 października 2018 roku, I AGa 191/18, L.; wyrok SA w Łodzi z dnia 20 października 2017 roku, I ACa 605/17, L.). W omawianej sprawie poza sporem pozostawało zaś, że pozwany przez kilkanaście lat zajmował przedmiotowy lokal nie uiszczając z tego tytułu jakichkolwiek należności. Zachowanie to niewątpliwie było nielojalne względem właściciela lokalu i naruszało zasady współżycia społecznego.

Na koniec czynionych w sprawie rozważań zaznaczenia wymaga, że na gruncie przedmiotowego procesu pozwany nie wystąpił przeciwko powódce z roszczeniem odszkodowawczym, wobec czego kwestia ta nie była przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, co czyni nieistotnymi rozważania apelacji w tym zakresie.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie brak jest podstaw do wydania rozstrzygnięcia o charakterze reformatoryjnym albo kasatoryjnym.

Mając na uwadze powyższe, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 135 zł, obejmującą koszty zastępstwa radcy prawnego powódki

– 135 zł (§ 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 2 i § 10 pkt 1 ppkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2016, poz. 1668).