

Sygn. akt II Ca 1517/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bartosz Pniewski

Protokolant: starszy protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2018 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko P. K.

o usunięcie z lokalu użytkowego

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Busku - Zdroju

z dnia 26 września 2017 r. sygn. I C 21/17

1. oddała apelację,
2. zasądza od W. S. na rzecz P. K. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1517/17

UZASADNIENIE

W. S. domagała się nakazania P. K., aby wydał jej pawilon z lokalami handlowymi usytuowany przy ulicy (...)w B., podając że pismem z dnia 12 maja 2016 roku wypowiedziała pozwanemu umowę najmu przedmiotu żądania pozwu i określił nieprzekraczalny termin opuszczenia lokalu do dnia 15 czerwca 2016 roku. Wskazała, że ciąży na niej wynikające z łączącej ją ze współwłaścicielkami nieruchomości zobowiązanie do wyburzenia pawilonu.

Pozwany P. K. wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc że powódce nie przysługuje żaden tytuł do władania nieruchomością, pozwany jako współwłaściciel nie jest zobowiązany do oddania nieruchomości powódce. Celem powódki jest wyburzenie budynku, na co współwłaściciele nieruchomości pozwany oraz R. K. nie wyrażają zgody.

Sąd Rejonowy w Busku – Zdroju wyrokiem wydanym w dniu 26 września 2017 roku oddalił powództwo (pkt I.) i zasądził od W. S. na rzecz P. K. kwotę 287 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.)

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 10 kwietnia 1989 roku W. S. wspólnie z T. C. zawarły ze S. O., B. Z. i Z. Ś. (1) umowę dzierżawy nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczoną wówczas w ewidencji gruntów jako działka nr (...). Zawierając umowę dzierżawy S. O. działała również na rzecz pozostałego współwłaściciela tejże nieruchomości E. C.. Umowa była zawarta na okres 10 lat i na podstawie tej umowy powódka weszła w posiadanie przedmiotowego gruntu, na którym postawiła następnie pawilon handlowy. Następnie w dniu 11 kwietnia 1999 roku powódka W. S. zawarła ze S. O. kolejną umowę dzierżawy tejże nieruchomości na kolejny okres 10 lat. Nieruchomość ta oznaczona jest obecnie w ewidencji gruntów jako działka

nr (...) i objęta jest księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Busku - Zdroju. Na podstawie tak zawartej umowy powódka w dniu 1 lutego 2005 roku zawarła z pozwanym P. K. umowę najmu lokalu znajdującego się w pawilonie handlowym położonym na mer (...)w B.. Umowa była zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia umowy.

W dniu 30 października 2006 roku powódka zawarła z B. Z. i C. P. kolejną umowę najmu gruntu stanowiącego część działki nr (...) położonej w B. wraz ze znajdującym się na tymże gruncie pawilonem handlowym. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 5 sierpnia 2015 roku P. K. wraz z żoną A. K. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej stali się współwłaścicielami opisanej powyżej nieruchomości oznaczonej numerem (...)położonej w B.. Pismem z dnia 20 sierpnia 2015 roku B. Z. i C. P. wypowiedziały powódce zawartą w dniu najmu 30 października 2006 roku umowę najmu. Wobec powyższego powódka wezwała pozwanego P. K. do opuszczenia przedmiotowego pawilonu handlowego. Niezależnie od tego powódka prowadziła rozmowy ze współwłaścicielami nieruchomości w zakresie żądania zwrotu wartości poniesionych przez powódkę na nieruchomość w postaci nakładów z tytułu wybudowania przez powódkę na tejże nieruchomości pawilonu handlowego domagając się z tego tytułu łącznie kwoty 17500 złotych. Z tego tytułu P. K. łącznie z drugim współwłaścicielem R. M. przekazali na rzecz powódki kwotę 8750 złotych, co stanowi połowę udziału P. K. i jego współmałżonka i R. M. i jego współmałżonka we współwłasności przedmiotowej nieruchomości

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu Rejonowego powódka nie dysponuje żadnym tytułem do władania nieruchomością, na której postawiony jest pawilon objęty żądaniem pozwu, ponieważ powódka zawierając w 2005 roku nie dysponowała uprawnieniem do tej części gruntu. Pawilon po jego wybudowaniu jako stale połączony z gruntem stał się częścią składową całej nieruchomości i stanowi współwłasność wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Pawilon nie stanowi zatem własności powódki, której wobec współwłaścicieli przysługuje jedynie roszczenie z tytułu nakładów. W ocenie Sądu Rejonowego umowy dzierżawy zawarta przez powódkę w dniu 10 kwietnia 1989 roku ze S. O., B. Z. i Z. Ś. (1) oraz w dniu 11 kwietnia 1999 roku ze S. O., z których powódka wywodziła swój tytuł prawny do władania pawilonem były nieważne. W ten sam sposób Sąd Rejonowy ocenił umowę zawartą przez powódkę z B. Z. i C. P., które nie były wyłącznymi właścicielami nieruchomości objętej tą umową. Poza nimi współwłaścicielami tej nieruchomości byli również B. R., J. Ś., W. Ś., P. Ś., Z. Ś. (2), a także spadkobiercy E. C.. Zdaniem Sądu Rejonowego do zawarcia takiej umowy, która przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wymagana była zgoda wszystkich współwłaścicieli. To w ocenie Sądu Rejonowego prowadzi do wniosku, że skoro powódka nie posiada żadnego tytułu do nieruchomości, nie mogła żądać usunięcia z tej nieruchomości. Umowa najmu zawarta w dniu 31 października 2006 roku została powódce skutecznie wypowiedziana jeszcze przed wniesieniem pozwu. Sąd Rejonowy podkreślił ponadto, że pozwany stał się współwłaścicielem tej i ma prawo posiadać całą tą nieruchomość, a sposób podziału tej nieruchomości należy do współwłaścicieli.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenia prawa procesowego:

I. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i uznanie, że:

1) powódka nie mogła w dniu 1 lutego 2005 roku zawrzeć z pozwanym skutecznej umowy najmu lokalu w pawilonie który posadowiła na działce numer (...) w B. na podstawie wcześniej zawartej umowy w z dnia 10 kwietnia 1989 r ze S. O. B. Z., i Z. Ś. (1) dzierżawy nieruchomości położonej w B. przy Placu (...) oznaczoną wówczas w ewidencji gruntów jako działka nr (...) jako z osobami nie uprawnionymi do zawarcia przedmiotowej umowy, która to umowa została powtórzona 11 kwietnia 1999 roku,

2) przyjęcie, że pawilon handlowy jest trwale połączony gruntem i tym samym stał się częścią składową nieruchomości i w związku z tym gdy pozwany stał się 5 sierpnia 2015 roku współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości ma prawo posiadać całą nieruchomość wraz z pawilonem w którym wynajmuje lokal na działalność gospodarczą od powódki,

II. poprzez nie ustosunkowanie się Sądu orzekającego do zarzutu nie opłacania czynszu najmu przez pozwanego wynikającego z umowy dającego podstawę także do wypowiedzenia umowy wyartykułowanego w trakcie postępowania przez powódkę,

Powódka ponadto zarzuciła, że w uzasadnieniu wyroku brak jest wskazania podstawy prawnej tak sformułowanego orzeczenia.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna

Przed przystąpieniem do oceny zarzutów apelacji wskazać należy, że rozpoznanie sprawy nastąpiło w postępowaniu uproszczonym. W. S. dochodząc wydania jej przez P. K. pawilonu z lokalami handlowymi w związku z ustaniem łączącej strony umowy najmu na skutek jej wypowiedzenia przez powódkę, wartość przedmiotu sporu określiła na kwotę 1200. Zgodnie z treścią przepisu art. 505¹ pkt 1 k.p.c. z zastosowaniem przepisów o postępowaniu uproszczonym podlegają sprawy o roszczenia wynikające z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych. Podstawowym kryterium wyodrębnienia spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym stanowi podstawa zobowiązania, tj. umowa, niezależnie od jej charakteru (w tym umowa najmu). Sprawy wymienione w art. 505¹ pkt 1 k.p.c. obejmują zarówno roszczenia o zasądzenie, ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego bądź jego ukształtowanie, niezależnie od tego, czy wynikają one z umów nazwanych, czy nienazwanych. Postępowanie uproszczone należy stosować nie tylko w sprawach dotyczących roszczeń wynikających z istniejących stosunków umownych (np. o spełnienie świadczenia), lecz także w sprawach o roszczenia związane z ustaniem umowy i definitywnym rozliczeniem stosunku zobowiązaniowego (np. o zwrot rzeczy wynajętych, użyczonych, o odszkodowanie z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy (temat uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 123/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 110), o stwierdzenie istnienia bądź nieistnienia umowy, o zawarcie umowy w wykonaniu umowy przedwstępnej. W umowie najmu korelatem długu wynajmującego jest wierzycielność najemcy, tj. aby ten pierwszy zezwolił uprawnionemu na korzystanie z przedmiotu najmu w określonym czasie. Z tego tytułu służą najemcy roszczeń m.in. o wydanie wynajętej rzeczy oraz powstające później w zależności od rozwoju konkretnej sytuacji, o wykonanie napraw obciążających wynajmującego. Dla utrzymania świadczenia dłużnika, tj. wynajmującego, w rozmiarach ustalonych treścią omawianego stosunku najmu ustawa nakłada na wierzyciela konkretne obowiązki, np. najemca z chwilą zakończenia stosunku najmu ma obowiązek zwrócić rzecz najętą. Niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu nie jest wprawdzie niespełnieniem przez najemcę świadczenia własnego, niemniej jest niewykonaniem, względnie nienależytym wykonaniem zobowiązania. Z tego względu wynajmujący może dochodzić zwrotu rzeczy (ma roszczenie), która została wynajęta na podstawie art. 675 § 1 k.c. Umowa wywołuje bowiem skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (art. 56 § 1 k.c.). Zawarte w art. 505¹ k.p.c. pojęcie „roszczenie” jest jednak użyte w znaczeniu procesowym, obejmującym każde żądanie zawarte w powództwie (por. uzasadnienie wyroku z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 527/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 159 i uchwały z dnia 20 listopada 2003 r., III CZP 77/03, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 109). Gdy więc źródłem roszczenia o wydanie lokalu mieszkalnego od byłego najemcy jest art. 675 k.c., to występuje „roszczenie z umowy” i sprawa taka podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, z wyłączeniem jedynie spraw o wydanie lokalu mieszkalnego objętego reżimem ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016, poz. 1610 z późn. zm.)

Funkcją apelacji wniesionej w postępowaniu uproszczonym nie jest ponowne rozpoznanie sprawy, lecz wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez Sąd pierwszej instancji. Sąd odwoławczy nie rozpoznaje zatem sprawy na nowo

w granicach zaskarżenia i nie ocenia powództwa (roszczenia), lecz tylko bada trafność (poprawność) zaskarżonego rozstrzygnięcia w ramach sformułowanych zarzutów (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Zarzuty te mogą być oparte na naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz naruszeniu przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy (art. 505⁹ § 1¹ k.p.c.)

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje jako podstawę własnego rozstrzygnięcia. Skarżąca formułując zarzut naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, nie skonkretyzowała jednak których dowodów dotyczy opisane w tym zarzucie uchybienie. W ocenie Sądu Okręgowego nie można natomiast zgodzić się ze skarżącą, aby Sąd pierwszej instancji dokonał wadliwych ustaleń odnoszących się do trwałego związania lokalu z gruntem. Powódka powołując się w postępowaniu apelacyjnym na dokument w postaci decyzji wydanej w dniu 31 maja 1985 roku na jej rzecz przez Urząd Miasta i Gminy w B. i wnosząc o dopuszczenie i przeprowadzenie z niego dowodu nie tylko nie dostrzega, że dokument ten znajdował się w posiadaniu Sądu pierwszej instancji (k. 35), ale nie zauważa również, że z jego treści wynikają okoliczności potwierdzające prawidłowość ustaleń dokonanych przez ten Sąd. Decyzją tą ustalono bowiem lokalizację inwestycji budowy pawilonu handlowego na sprzedaż artykułów dziewiarskich i pamiątkarskich, w warunkach realizacji tej inwestycji wskazując że powinien być on wybudowany na okres czasowy w technologii łatwo rozbieralnej. Realizacja tych wymogów nie daje podstaw, aby przyjąć, że tak wzniesiony w tej technologii budynek nie jest trwale związany z gruntem, a jedynie, że użyta przy jego budowie technologia powinna pozwolić na jego łatwe wyburzenie, gdyby zachodziła taka konieczność. Powódka jako strona postępowania w sprawie I C 320/04 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Busku Zdroju z pewnością wiedziała jaki jest charakter tego budynku, bowiem w tym postępowaniu z ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy w Kielcach w uzasadnieniu wyroku wydanego w dniu 20 października 2006 roku wynika, że pawilon ten jest budynkiem murowanym, na fundamentach, jest związany trwale z gruntem i stanowi jego część składową, a więc jest objęty współwłasnością wszystkich współwłaścicieli (k. 108 v akt I C 320/04 Sądu Rejonowego w Busku – Zdroju).

Powódka trafnie zarzuca natomiast Sądowi Rejonowemu bezzasadne założenie, że stroną ważnie i skutecznie umowy może być jedynie wynajmujący, któremu przysługuje tytuł do rzeczy wywodzący się z prawa własności lub współwłasności. Wobec obligacyjnego charakteru tej umowy jej ważność nie zależy bowiem od tego, czy wynajmującemu przysługuje własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania (por. wyrok SN z dnia 14 kwietnia 1961 r., 3 CR 806/60, OSN 1962, nr 3, poz. 101, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r. III CKN 198/09, OSNC z. 1999 r., Nr 10, poz. 72, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., III CSK 229/12). Istotne jest jednak to, że w chwili orzekania o żądaniu pozwu powódka nie ma tytułu do władania nieruchomością, której część składową stanowi pawilon handlowy położony w B. przy ulicy (...), ponieważ najmu zawarta przez powódkę z B. Z. i C. P. została skutecznie wypowiedziana. Nieprzekonujący jest zatem podstawowy argument powódki, że po ustaniu obu stosunków: najmu i podnajmu żądanie zwrotu przez pozwanego przedmiotu najmu ma na celu umożliwienie jej wykonania wynikającego z umowy najmu z dnia 30 października 2006 roku obowiązku wyburzenia wzniesionego przez nią pawilonu. Nie można pomijać, że pozwany jest aktualnie współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej tym pawilonem, a zatem uwzględnienie żądania powódki doprowadziłoby do sytuacji, w której współwłaściciel nieruchomości byłby zobowiązany do jej wydania na rzecz niemającego jakiegokolwiek tytułu do tej rzeczy byłego najemcy tylko w tym celu, aby wbrew woli pozwanego współwłaściciela i innych współwłaścicieli reprezentujących udziały wynoszące połowę, doszło do wyburzenia istotnej części składowej tej nieruchomości. Jakkolwiek natomiast wynajmującemu przysługuje roszczenie o wydanie lokalu po ustaniu umownego stosunku najmu, bez względu na to, czy jest jego właścicielem i może żądać wydania rzeczy nawet wtedy, gdy właścicielem jest najemca, to jednak roszczenie takie może być skutecznie dochodzone przeciwko właścicielowi jedynie wówczas, gdy wynajmującemu przysługuje uprawnienie do korzystania z rzeczy, np. jako użytkownikowi (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 roku, III CZP 39/05; J. Panowicz-Lipska [w]: J. Panowicz – Lipska (red.) System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, tom 8, 2004, Nb 112, s. 64). Dodatkowo należy podkreślić, że wyrażenia aprobaty dla stanowiska powódki nie uzasadnia nawet założenie, iż działa ona w interesie tych współwłaścicieli, z którymi łączyła ją umowa najmu i w celu wywiązania się z ciężącego na niej

wobec nich umownego obowiązku wyburzenia lokalu. Nie powinna ulegać wątpliwości, że wyburzenie takiego lokalu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą, faktycznie zatem uwzględnienie takiego żądania sankcjonowałoby wolę części współwłaścicieli kosztem innych, bez rozważenie celu zamierzonej czynności i przy uwzględnieniu interesów wszystkich współwłaścicieli.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje kwestia, czy przed wypowiedzeniem przez powódkę umowy najmu łączącej strony, pozwany miał zaległości z opłacaniem czynszu, czy też nie. Niewątpliwie bowiem doszło do skutecznego rozwiązania tej umowy, przy czym skutek ten został wywołany nie wypowiedzeniem dokonanym przez powódkę, ale był następstwem wypowiedzenia umowy najmu łączącej powódkę z B. Z. i C. P.. Umowa zawierana przez najemcę z osobą trzecią kreuje nowy stosunek prawny skuteczny inter partes. Ten drugi stosunek prawny (drugiego stopnia - umowa podnajmu) jest podporządkowany pierwszemu (pierwszego stopnia - umowa najmu) między innymi poprzez to, że następuje równoczesne wygaśnięcie stosunku prawnego drugiego stopnia (umowy podnajmu) z chwilą wygaśnięcia stosunku pierwszego stopnia (J. Panowicz-Lipska [w]: J. Panowicz – Lipska (red.) System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Tom 8, 2011, Nb 56, s. 43-44; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 lipca 2017 r. I ACa 614/16).

Wpływu na rozstrzygnięcie nie miało również naruszenia przez Sąd Rejonowy obowiązku podania w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia, pomimo bowiem uchybienia przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie tylko poddaje się kontroli instancyjnej, ale odpowiada również prawu (art. 505¹² § 3 k.p.c.)

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 450 zł, którą stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone w oparciu o przepis (§ 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).

SSO Bartosz Pniewski

ZARZĄDZENIE

(...)