

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Agnieszka Baran</b>
Protokolant:	sekretarz sądowy Hanna Nowicka

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **S.A. w W.**

przeciwko **Zarząd (...) Sp. z o.o. w W.**

### **o wydanie i zapłatę**

#### **orzeka:**

1. nakazuje pozwanemu Zarząd (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. opuszczenie i opróżnienie, wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi, następujących obiektów stanowiących część nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...):

a) powierzchni użytkowej o powierzchni 32,3 m<sup>2</sup> znajdującej się na VI piętrze ww. budynku, w centralnej części, obok hallu, zajmowanej aktualnie przez pozwanego na cele biurowe,

b) powierzchni użytkowej o łącznej powierzchni 219 m<sup>2</sup> do której wejście znajduje się na parterze budynku, po lewej stronie wejścia głównego do budynku, na którą to powierzchnię użytkową składa się:

- pomieszczenie o powierzchni 127 m<sup>2</sup> znajdujące się na parterze budynku, którego granice stanowią: od strony północnej- przeszklona ściana z lewej strony wejścia budynku, od strony wschodniej- witryna wystawowa wychodząca na ul. (...), od strony południowej – południowa ściana szczytowa budynku,

- pomieszczenie o powierzchni 92 m<sup>2</sup>, znajdujące się na poziomie -1 budynku, bezpośrednio pod opisanym wyżej pomieszczeniem o powierzchni 127 m<sup>2</sup>,

c) powierzchni użytkowej o łącznej powierzchni 273 m<sup>2</sup> do której wejście znajduje się na parterze budynku, po prawej stronie wejścia głównego do budynku, na którą to powierzchnię użytkową składa się:

- pomieszczenie o powierzchni 170,5 m<sup>2</sup>, znajdujące się na parterze budynku, którego granice stanowią: od strony południowej – przeszklona ściana z prawej strony wejścia do budynku, od strony wschodniej - witryna wystawowa

wychodząca na ul. (...), od strony północnej – północna ściana budynku, do której przylega budynek (...) znajdujący się pod adresem (...),

- pomieszczenie o powierzchni 102,5 m<sup>2</sup> znajdujące się na poziomie -1 budynku, bezpośrednio pod opisanym wyżej pomieszczeniem o powierzchni 170,5 m<sup>2</sup>,

d) południowej ściany szczytowej budynku – od strony ul. (...), wykorzystywanej aktualnie przez kontrahentów pozwanego na cele reklamowe,

2. zasądza od pozwanego Zarząd (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) spółka akcyjna w W. kwotę 410 400 zł (czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,

3. w pozostałej części powództwo oddala,

4. z zasądza od pozwanego Zarząd (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) spółka akcyjna w W. kwotę 25 539,45 zł (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć 45/100 złotych) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

SSO Agnieszka Baran

**Sygn. akt: XX GC 508/11**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lipca 2011 roku sprecyzowanym pismami z dnia 4 grudnia 2012 roku i 15 kwietnia 2013 roku powód - (...) S.A. w W. wniósł o nakazanie pozwanemu Zarząd (...) sp. z o.o. w W. opuszczenia i opróżnienia wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi oraz wydanie powodowej spółce (...) S.A. następujących obiektów stanowiących części nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...):

- lokalu użytkowego o powierzchni 32,3 m<sup>2</sup> położonego na VI piętrze budynku, w jego centralnej części w obrysie zaznaczonym na planie stanowiącym załącznik (...) do w/w pisma (obok hallu) zajmowanego obecnie przez pozwanego na cele biurowe

- lokalu użytkowego o powierzchni 219 m<sup>2</sup>, do którego wejście znajduje się na parterze budynku po lewej stronie od wejścia głównego do budynku, na którą to powierzchnię składa się pomieszczenie o powierzchni 127 m<sup>2</sup> znajdujące się na parterze budynku, którego granicę stanowią od strony północnej przeszklona ściana z lewej strony wejścia do budynku, od strony wschodniej- witryna wystawowa wychodząca na ulicę (...) od strony południowej-południowa ściana budynku oraz pomieszczenie o powierzchni 92 m<sup>2</sup> znajdujące się na poziomie -1 budynku bezpośrednio pod opisanym wyżej pomieszczeniem o powierzchni 127 m<sup>2</sup>

- lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej o łącznej powierzchni 273 m<sup>(2)</sup>, do której wejście znajduje się na parterze budynku po prawej stronie wejścia głównego do budynku, na którą to powierzchnię użytkową składa się: pomieszczenie o powierzchni 170,5 m<sup>(2)</sup>, znajdujące się na parterze budynku, którego granicę stanowią od strony południowej przeszklona ściana z prawej strony wejścia do budynku, od strony wschodniej witryna wystawowa wychodząca na ulicę (...), od strony północnej północna ściana budynku, do której przylega budynek Nowego (...) (...) znajdujący się pod adresem (...) oraz pomieszczenie o powierzchni 102,5 m<sup>(2)</sup> znajdujące się na poziomie -1 budynku bezpośrednio pod opisanym wyżej pomieszczeniem o powierzchni 170,5 m<sup>(2)</sup>

- południowej ściany szczytowej budynku od strony ulicy (...) wykorzystywanej aktualnie przez kontrahentów pozwanego na cele reklamowe.

Dodatkowo powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 9815,11 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego wymienionego jako pierwszy w żądaniu wydania (wykorzystywanego przez pozwanego na cele biurowe), liczonej od dnia 21 grudnia 2010 roku do dnia wydania obiektu wg stawki stanowiącej równowartość w złotych 12 euro/m<sup>2</sup> za miesiąc, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 472575 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek bezprawnego zajmowania przez pozwanego pozostałych lokali użytkowych wymienionych jako drugi i trzeci w żądaniu wydania. Wskazał, że lokale te są przedmiotem umów najmu łączących powoda z podmiotami trzecimi, które to umowy wskutek bezprawnego zachowania pozwanej spółki nie mogły być przez wynajmującego właściciela realizowane. Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz ustawowych odsetek od dnia doręczenia pozwu od drugiej żądanej pozwem kwoty. Nadto powód zażądał zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu zgodnie z zestawieniem przedłożonym w końcowej fazie postępowania (pozew k. 3-15, pismo z 4 grudnia 2012 k. 2418-2422, pismo z 29 stycznia 2013 k. 2501-2504).

W odpowiedzi na pozew, tj. piśmie z dnia 7 września 2011 roku, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że powód nie posiada czynnej legitymacji procesowej, gdyż nie jest właścicielem budynków posadowionych na gruntach przy ulicy (...) w W., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nadto wskazał, że pozwany nie posiada biernej legitymacji procesowej, ponieważ nie posiada przedmiotu sporu określonego w pozwie. Poza tym, zdaniem pozwanego, pozostaje on niezmiennie w dobrej wierze, ponieważ nie jest prawdą, że w listopadzie 2010 roku uzyskał wiążącą informację o stanie prawnym nieruchomości budynkowych. Pozwany zaprzeczył skuteczności prawnej zawartych przez powoda umów najmu jak również datom ich zawarcia – wskazał, że powód nie jest ani właścicielem ani posiadaczem tych budynków. Zdaniem pozwanego powodowi ani co do zasady ani co do wysokości nie przysługuje wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze wskazanych w pozwie pomieszczeń. Pozwany zaprzeczył również swojej odpowiedzialności za czyn niedozwolony w tym wszystkim przesłankom tej odpowiedzialności. Dodatkowo pozwany sformułował roszczenie o zwrot nakładów koniecznych w łącznej kwocie 26845241,58 złotych, jako posiadacz uprawniony na podstawie artykułu 226 kc i oświadczył, że korzysta na zasadzie artykułu 461 kc z prawa zatrzymania nieruchomości do czasu zabezpieczenia lub zaspokojenia tych roszczeń. Z ostrożności procesowej pozwany sformułował w odpowiedzi na pozew zarzut ewentualny potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnościami dochodzonymi pozwem (odpowiedź na pozew k. 94-101).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowa spółka (...) S.A. w W. jest jedynym użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w W. przy ulicy (...), a także jedynym właścicielem nieruchomości budynkowych położonych na tym gruncie, w tym również budynku handlowo-usługowego nazywanego (...)

Dowód: (odpis zwykły księgi wieczystej dla nieruchomości nr (...) k. 21-25).

Aktem notarialnym z dnia 25 sierpnia 2010 roku przed notariuszem L. Z. (repetitorium (...) nr (...)) (...) W. przeniosło na rzecz powoda prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ulicy (...), przy czym w akcie tym jednoznacznie stwierdzono, że na wskazanej nieruchomości usytuowane są budynki szczegółowo opisane w § 2 i 3 niniejszego aktu.

Dowód (kopia aktu notarialnego k. 107-119)

Wskazana powyżej umowa z 25 sierpnia 2010 roku została zawarta w konsekwencji wydania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji nr (...) z dnia 6 maja 2009 roku stwierdzającej nieważność – w części dotyczącej

budynków - decyzji Wojewody (...) z 17 października 1991 roku, w której stwierdzono nabycie z mocy prawa przez Gminę – D. (...) własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (decyzja k. 26-28).

Po uzyskaniu tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. (...) w W., powodowa spółka w dniu 23 listopada 2010 skierowała do pozwanego pismo zawierające informacje o ustanowieniu na jej rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej na okres 99 lat oraz ujawnieniu jej praw, jako użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i wyłącznego właściciela budynku, w księdze wieczystej. Wskazując na powyższe powodowa spółka wezwała pozwanego do niezwłocznego wydania nieruchomości wraz z całą dokumentacją dotyczącą budynku jak również kluczy do budynku i wszystkich zamykanych pomieszczeń

Dowód: (pismo powoda do pozwanego k. 29).

W kierowanym do pozwanego piśmie z dnia 7 grudnia 2010 roku powód przedstawił stan prawny nieruchomości oraz ponownie wezwał pozwanego do wydania nieruchomości budynkowo-gruntowej, przy czym ostateczny termin wydania oznaczony został na 20 grudnia 2010 roku. Pozwana odebrała pismo w dniu 7 grudnia 2010 roku

Dowód (pismo z 7 grudnia 2010 r. k. 30-33 i 14 grudnia k. 34)

Ze względu na zaobserwowane w budynku prace budowlane, pismem z dnia 20 grudnia 2010 roku, powód wezwał pozwanego do natychmiastowego ich zaprzestania z wyszczególnieniem prac ingerujących w zabytkową substancję budynku żądając przywrócenia stanu poprzedniego oraz natychmiastowego wydania budynku.

(pismo z 20 grudnia 2010 roku k. 35)

W związku z niemożliwością uzyskania faktycznego posiadania nad nieruchomością powód zawarł umowy najmu z podmiotami korzystającymi w tym budynku z lokali. Lokal o powierzchni 219 m<sup>(2)</sup>, został wynajęty bankowi (...). mocą umowy zawartej 16 lutego 2011 roku. Lokal użytkowy o powierzchni 273 m<sup>(2)</sup>, został wynajęty spółce (...) Ltd. Sp. z o.o. mocą umowy z 4 maja 2011 roku. Południowa ściana szczytowa budynku została wynajęta spółce (...) SA mocą umowy z 4 stycznia 2011 roku.

Dowód: (umowa najmu z N. Bank (...) sp. z o. o k. 36-39, umowa z (...) Ltd. Sp. z o.o. k. 40-46, umowa z (...) S.A. k. 47-50).

We wcześniejszym okresie, na mocy umowy z dnia 17 maja 2007 roku wspomniany wyżej lokal o powierzchni 219 m<sup>2</sup> był przedmiotem umowy zawartej przez bank (...) z pozwanym (umowa najmu k. 2423). Natomiast lokal (...) m<sup>2</sup> był przedmiotem umowy najmu łączonej pozwanego z (...) Ltd, na podstawie umowy najmu z dnia 20 stycznia 2003 roku i porozumienia z dnia 2 grudnia 2003 roku (umowa najmu k. 3439 i nast., porozumienie k. 3446 i nast.).

W dniu 21 lutego 2011 roku (tj. już po zawarciu przez powodową spółkę z bankiem (...)) pozwany zablokował drzwi wejściowe do lokalu użytkowanego przez N. Bank (...), co uniemożliwiło korzystanie przez najemcę z przedmiotu najmu. Następnie 23 lutego 2011 roku blokada drzwi została przez pozwanego zdjęta, przy czym jednocześnie pozwany dokonał demontażu drzwi wejściowych do oddziału banku. Te działania pozwanego uniemożliwiły pracę placówki ww. banku mieszczącej się w wynajętym od powoda lokalu i zmusiło najemcę do usunięcia z wynajmowanych pomieszczeń sprzętu oraz innych przedmiotów oraz zawieszenia działalności placówki.

Dowód (pismo (...) do pozwanego z dnia 22 lutego 2011 roku k. 51, notatka M. L. z 21 lutego 2011 roku k. 53).

Pozwany jest faktycznym posiadaczem tego lokalu i pozbawia powoda władztwa na rzeczą, co uniemożliwia najemcy dalsze korzystanie z przedmiotu najmu

Dowód – (pismo (...) Bank (...) S.A. z 7 marca 2011 roku k. 55).

W tym samym czasie drugi najemca (...) Company prowadzący w swoim lokalu sklep pod znakiem handlowym (...) oraz (...) obawiając się interwencji pozwanego podjął decyzję o opuszczeniu lokalu, który pozostaje we władaniu pozwanej spółki.

W dniach 12 i 17 stycznia 2011 roku pozwany uniemożliwił partnerowi handlowemu powoda umieszczenia na ścianie nieruchomości siatki reklamowej w wykonaniu umowy najmu zawartej z właścicielem budynku, a następnie mimo reakcji strony powodowej udostępnił ową powierzchnię podmiotowi trzeciemu (...) sp. z o.o. Następnie w dniu 18 stycznia 2011 roku przedstawiciele pozwanego dokonali demontażu reklamy zawieszanej przez (...) S.A. i bez zgody powoda udostępnił podmiotowi trzeciemu ścianę budynku. W wyniku tych działań (...) (...) nie mógł korzystać z powierzchni reklamowej w wyniku, czego wypowiedział umowę. Południowa ściana znajduje się we władaniu pozwanego, który udostępnia ją swojemu partnerowi handlowemu.

Dowód (fotografie południowej ściany budynku z 23 czerwca 2011 roku k.64, zawiadomienie o przestępstwie z 18 stycznia 2011 roku k. 61-62).

Pozwana do chwili obecnej zajmuje również położony w budynku (...) (...) lokal użytkowy o powierzchni 32,3 m<sup>(2)</sup>, który bezumownie wykorzystuje na własne cele biurowe.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, na który składały się wyłącznie dokumenty prywatne jak i urzędowe. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności ani mocy dowodowej dokumentów a sąd nie znalazł powodów, aby z urzędu kwestionować tą wiarygodność, w związku z czym na ich podstawie poczynił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne. W ocenie Sądu część dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dotyczy to dokumentacji związanej z nakładami na budynek w którym znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem żądania pozwu, a złożonej przez stronę pozwaną w związku z podniesionym zarzutem zatrzymania. Przy czym szersze uzasadnienie braku znaczenia tych dowodów przedstawione jest w dalszej części niniejszego uzasadnienia. Sąd ostatecznie doszedł do przekonania, że nie mają również znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dokumenty gromadzone w toku postępowania w związku z podniesionym przez stronę pozwaną zarzutem niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a dotyczące stanu budynku przy ul. (...) w dacie wejścia w życie Dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne w części i w tej części zasługuje na uwzględnienie.

#### **I. Roszczenie windykacyjne**

W ocenie Sądu powództwo w części dotyczącej tego żądania zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu w toku postępowania w niniejszej sprawie powód wykazał pierwszą przesłankę zasadności tego żądania, tj. wykazał, że przysługuje mu tytuł własności budynku przy ul. (...) w W..

Powód przeprowadził dowód prawa własności budynku poprzez wskazanie na fakt wpisu uprawnienia powoda w księdze wieczystej nieruchomości i wywodzące się z tego faktu domniemanie znajdujące podstawę w treści artykułu 3 ustęp 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Pozwany w odpowiedzi na pozew zaprzeczył jakoby powód był właścicielem budynków posadowionych w W. przy ulicy (...), objętych częściowo pozwem oraz aby były one budynkami w rozumieniu artykułu 5 dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy stawiając przy tym zarzut, że wpis do odpowiedniej księgi wieczystej prawa własności powoda do budynków na rzecz powoda jest niezgodny z stanem rzeczywistym. Przede wszystkim niezasadny jest zarzut pozwanego, w myśl którego powodowej spółce nie przysługuje tytuł własności spornego budynku, z uwagi na to, że przedmiotem umowy zawartej przez powódkę z Prezydentem m. st. Warszawy było wyłącznie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której ten budynek się znajduje.

Zgodnie bowiem z treścią art. 235 § 2 k.c., przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Skoro zatem nie ulega wątpliwości, że powód jest użytkownikiem wieczystym wskazanego gruntu, to w świetle powołanego przepisu nie może także ulegać wątpliwości, że jest właścicielem budynków wzniesionych na tym gruncie.

W ocenie Sądu także całkowicie niezasadny jest zarzut braku zgodności treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym. W pierwszej kolejności wskazać należy, że

Odnosząc się do omawianego zarzutu pozwanego należy powołać orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie VI Aca 1614/12 z 20 czerwca 2013 roku (którego odpis wraz z uzasadnieniem została złożony przez powoda do akt niniejszej sprawy przy piśmie z dnia 31 lipca 2013 roku. W orzeczeniu tym, wydanym w sprawie analogicznej (także z powództwa spółki (...) SA w W. przy zgłoszeniu takiego samego zarzutu przez stronę pozwaną, Sąd Apelacyjny wskazał, że prawo własności budynku wynika z wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu i budynku. Wprawdzie - zdaniem Sądu Apelacyjnego - domniemanie wynikające z artykułu 3 ustawy z 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece może być obalone, do czego zmierzała w niniejszej sprawie argumentacja pozwanego, jednakże jest to możliwe wyłącznie w drodze powództwa z artykułu 10 tej ustawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego jest to efektem szczególnej zależności pomiędzy prawem własności budynków i użytkowania wieczystego ustanawianego na zasadach przewidzianych w dekrete z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, gdyż użytkowanie wieczyste powstałe na podstawie tego dekretu mogło być ustanowione wyłącznie na rzecz właściciela budynku, na co wskazuje wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 1402/10). W takim wypadku kwestionując prawo własności budynku użytkownika wieczystego, kwestionuje się także ważność umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i w konsekwencji konstytutywny wpis tego prawa do księgi wieczystej. W takim wypadku zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą – wskazał Sąd Apelacyjny w powołanym orzeczeniu - jedyną drogą do zwalczania prawdziwości takiego wpisu jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, niewystarczający jest tu zarzut podniesiony w innym procesie (w najnowszym orzecznictwie wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2011 roku, I CSK 340/10 i z dnia 9 listopada 2011 roku, II CSK 104/11), gdyż w istocie dochodzi tutaj do próby obalenia prawotwórczego wpisu w księdze wieczystej. W związku z tym powoływane okoliczności, iż w dacie wejścia w życie dekretu na gruncie nie istniały budynki jest powoływaniem okoliczności w związku z treścią powołanych wyroków niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w związku z czym zarzut nie podlegał rozpatrywaniu w ramach tego procesu a wyłącznie w odrębnym procesie prowadzonym w trybie artykułu 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Podsumowując powyższe wskazać należy, że w świetle okoliczności niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości fakt, że powód jest właścicielem budynku, w którym znajdują się wskazane w pozwie pomieszczenia i którego część stanowi wymienia w pozwie ściana reklamowa.

W ocenie Sądu, w świetle okoliczności niniejszej sprawy nie ulega również wątpliwości, że pozwany włada wskazanymi w pozwie lokalami. Temu stanowisku wyrażonemu w uzasadnianiu pozwu pozwany zaprzeczył w odpowiedzi na pozew. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują jednak, że to zaprzeczenie władania wskazanymi w pozwie pomieszczeniami jest nie popartym żadnym argumentem stanowiskiem strony pozwanej w niniejszej sprawie. Należy bowiem zwrócić uwagę, że w odpowiedzi na pozew ograniczył swoje stanowisko wyłącznie do stwierdzenia, że nie posiada przedmiotu sporu określonego w pozwie, nie odnosząc się w żaden sposób do okoliczności podnoszonych przez powoda, a wskazujących na istnienie przeciwnej okoliczności. W ocenie Sądu całokształt okoliczności niniejszej sprawy pozwala na ustalenie, że pozwany włada przedmiotem żądania pozwu (o wydanie). Fakt ten potwierdzają m. in. zdjęcia złożone na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2012 roku (k. 2344), a obrazujące listę podmiotów mających siedzibę w spornym budynku przy ul. (...). Należy zwrócić uwagę na okoliczność, że na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2012 roku pełnomocnik pozwanego nie zaprzeczył prawdziwości złożonych zdjęć (np. nie wskazał, że dotyczą one innego budynku), nie zakwestionował również wynikającego z nich pośrednio faktu zajmowania spornych pomieszczeń, wskazując jedynie, że „nie można stwierdzić, czy (...) przedmiot roszczenia znajduje się we władaniu pozwanego”. W ocenie Sądu, wobec takiego stanowiska pozwanego, okoliczność władania przez pozwanego spornymi

pomieszczeniami można uznać za udowodnioną. Należy mieć na uwadze okoliczność, że ul. (...) została wskazana w odpowiedzi na pozew jako adres siedziby pozwanej spółki. Ze złożonych przez stronę powodową umów wynika, że lokale o powierzchni 219 i 273 m<sup>2</sup> były przedmiotem umów najmu łączących podmioty trzecie z pozwaną spółką. Jak wynika z treści umów złożonych przez powoda przy piśmie z dnia 4grudnia 2012 roku, umowy te zostały zawarte z (...) Bank (...) SA w (...) Ltd sp. z o.o. (po wejściu przez pozwanego w prawa wynajmującego na podstawie umowy zawartej z K. (...)). W powiązaniu ze stanowiskiem wyrażonym w odpowiedzi na pozew, zgodnie z którym wskazane umowy najmu zostały przez pozwanego rozwiązane z uwagi na brak płatności ze strony najemców, musi oznaczać że władanie spornymi pomieszczeniami „wróciło” do pozwanego. Znamiennym jest, że w odpowiedzi na pozew, ani też w toku dalszego postępowania w niniejszej sprawie, pozwany nawet nie wskazał podmiotu, w którego władanie przeszły sporne pomieszczenia po rozwiązaniu wskazanych umów najmu, nie mówiąc już o przedstawieniu dowodu na okoliczność, że spornymi pomieszczeniami włada inny podmiot. Wreszcie zauważyć należy, że w treści samej odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że jest posiadaczem samoistnym budynków przy ul. (...) i włada nimi jak właściciel (k. 98v). Takie twierdzenie strony pozwanej – zdaniem Sądu – w świetle przedstawionych okoliczności niniejszej sprawy pozwala na ustalenie, że pozwany znajduje się również w posiadaniu części budynku będących przedmiotem żądania pozwu.

Z uwagi na powyższe, należy uznać, że powód w należyty sposób udowodnił fakt, że pozwany w faktyczny sposób włada przedmiotem roszczeń windykacyjnych i uniemożliwia w ten sposób korzystanie z rzecz jak posiadacz samoistny powodowi, który jest właścicielem budynków posadowionych na tym gruncie.

Tym samym powód wykazał obie przesłanki roszczenia windykacyjnego wynikającego z artykułu 222 § 1 kc – fakt bycia przez powoda właścicielem rzeczy oraz okoliczność faktycznego władania przez pozwanego cudzą rzeczą bez podstawy prawnej, co uniemożliwia posiadanie tych przedmiotów przez powoda. Z tych względów zasadne jest roszczenie windykacyjne powoda o wydanie tych części budynku, którymi faktycznie włada pozwany bez tytułu prawnego i w związku z tym sąd nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi obiektów stanowiących części wskazanej w pozwie nieruchomości budynkowej w zakresie wskazanym w pozwie i następnie doprecyzowanym w pismach procesowych strony powodowej z 4 grudnia 2012 roku i 15 kwietnia 2013 roku.

Pozwany podniósł wynikający z artykułu 226 kc wniosek o zwrot nakładów koniecznych w łącznej kwocie 26845241,58 złotych, jako posiadacz uprawniony i oświadczył, że korzysta na zasadzie artykułu 461 kc z prawa zatrzymania nieruchomości do czasu zabezpieczenia lub zaspokojenia tych roszczeń.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanego zarzut zatrzymania nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w omawianym zakresie.

Nakłady dotycząc całego budynku, podczas gdy przedmiotem żądania pozwu sąd ściśle określone pomieszczenia i jedna część budynku (ściana). W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega również wątpliwości, że pozwanemu nie przysługuje skuteczny wobec powodowej spółki uprawnienie do władania spornymi częściami budynku. Taki zarzut istnienia uprawnienia skutecznego wobec powódki nie został podniesiony przez pozwanego w toku postępowania w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu uwzględnieniu żądania pozwu w części dotyczącej wydania nie sprzeciwia się również zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanego w oparciu o przepis art. 461 k.c., z uwagi na poniesione nakłady.

W ocenie Sądu wskazana w odpowiedzi na pozew wysokość nakładów nie została wykazana przez pozwanego w niniejszej sprawie. Zgodnie z treścią artykułu 226 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Jak to podnosi się w literaturze – prawo zatrzymania realizuje się w celu zabezpieczenia wiarygodności i nie może zostać wykorzystane w innym celu, w szczególności aby nieodpłatnie korzystać z zatrzymanej rzeczy (por. Komentarz do kodeksu cywilnego Księga trzecia Zobowiązania tom I pod redakcją Gerarda Bieńka Wydawnictwo Prawnicze Warszawa

2001). W powołanym komentarzu zwrócono uwagę również na to, że – wobec braku wyraźnego uregulowania w tym przedmiocie - konieczne jest zastosowanie przez analogie przepisu art. 319 k.c.. Zgodnie z jego treścią jeżeli rzecz obciążona zastawem przynosi pożytki, zastawnik powinien, w braku odmiennej umowy, pobierać je i zaliczać na poczet wierzytelności i związanych z nią roszczeń. Po wygaśnięciu zastawu obowiązany jest złożyć zastawcy rachunek. Z przepisów tych oraz z przepisu artykułu 6 w związku z artykułem 232 kpc wynika, że pozwanego obciążał dowód wykazania (oprócz wysokości poniesionych nakładów) także wysokości korzyści uzyskanych z rzeczy i dopiero wtedy udowodniłby on w sposób należyty roszczenie o zwrot nakładów i związany z nim zarzut zatrzymania. W toku postępowania należało bowiem wykazać wysokość nakładów koniecznych, które nie znalazły w tych korzyściach pokrycia. Dowody zgłoszone przez pozwanego w odpowiedzi na pozew a dotyczące zagadnienia nakładów dotyczyły wyłącznie wysokości tych nakładów i wzbogacenia powodowej spółki. Pozwany nie zgłosił dowodu na okoliczność wysokości osiągniętych przez niego pożytków związanych z korzystaniem należącej do powodowej spółki nieruchomości budynkowej. Przy czym zauważyć należy, że okoliczność osiągania pożytków (bądź choćby sama taka możliwość) istniała w świetle złożonych do akt umów najmu. W tych okolicznościach wnioski dowodowe zgłoszone w odpowiedzi na pozew były niewystarczające dla rozpoznania omawianego zarzutu pozwanego i jako takie zostały oddalone postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2013 roku.

Mając na uwadze powyższe, należy uznać zarzut zatrzymania z artykułu 461 kc, jako nieudowodniony, gdyż pozwany nie wykazał wysokości nakładów koniecznych poniesionych na rzecz, które nie znalazły pokrycia w korzyściach, jakie uzyskał z rzeczy.

Niezasadny jest także zarzut pozwanego, że w wyniku doprecyzowania pozwu w zakresie roszczenia windykacyjnego doszło do niedopuszczalnej w dawnym postępowaniu gospodarczym zmiany przedmiotowej powództwa. W wyniku tej zmiany nie doszło do zmiany wskazanej w pozwie podstawy faktycznej ani prawnej roszczenia, nie doszło także do ilościowego jego rozszerzenia, gdyż powód jedynie doprecyzował o wydanie jakich pomieszczeń występuje w ramach roszczenia windykacyjnego, tak, aby wyrok nadawał się do egzekucji sądowej.

II Roszczenie o wynagrodzenie powodowi z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy oznaczonej w punkcie 1.1 pozwu

Odnosnie roszczenia o wynagrodzenie powodowi należnego mu, jako właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy wskazanej w punkcie 1.1 pozwu zdaniem sądu powód w żaden sposób nie udowodnił wysokości roszczenia. Powód ograniczył się w tym zakresie do gołosłownego wskazania niczym nieopartej wysokości tego odszkodowania w kwocie 12 euro za m<sup>2</sup>. Zdaniem Sądu ustalenie wysokości tego odszkodowania wymagało wiadomości specjalnych, w związku z czym istniała potrzeba po stronie powodowej zawnioskowania o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu udowodnienia wysokości tego odszkodowania. W trakcie całego toku postępowania powód nie sformułował jednak takiego wniosku dowodowego, pomimo wyraźniej w tym zakresie „podpowiedzi” zawartej w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 czerwca 2013 roku (sygn. akt: VI Ca 1614/12), załączonego do pisma powoda z dnia 31 lipca 2013 roku. W tych okolicznościach, oraz mając na uwadze, że w toku całego postępowania w niniejszej sprawie powoda spółka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, nie było podstaw do przeprowadzenia z urzędu omawianego dowodu z opinii biegłego. Należy zwrócić uwagę, że Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że działanie sądu z urzędu może prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron – art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP (zob. wyroki SN: z dnia 12 grudnia 2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001, z. 7-8, poz. 116; z dnia 3 kwietnia 2003 r., II PK 223/02, Lex nr 190750). W związku z tym sądowi jest przyznany pewny zakres swobody sędziowskiej w dopuszczeniu dowodu z urzędu, a naruszenie przez sąd art. 232 zdanie drugie może nastąpić tylko wyjątkowo, gdy z materiałów sprawy wynika, że dopuszczenie z urzędu dowodów było szczególnie uzasadnione lub oczywiste (zob. wyrok SN z dnia 24 czerwca 1998 r., I PKN 194/98, OSNP 1999, nr 13, poz., 425). Ponieważ zaś w niniejszej sprawie nie zachodzą tego rodzaju okoliczności a powód nie wykazał żadnym dowodem wysokości roszczenia roszczenie to podlega oddaleniu, jako nieudowodnione.



### III. Odpowiedzialność powoda za czyn niedozwolony polegający na naruszenie własności powoda odnośnie rzecz wskazanych w punkcie 1.2 i 1.3 pozwu

Oдноśnie odpowiedzialności pozwanego za szkodę wyrządzona czynem niedozwolonym polegającym na naruszenie prawa własności poprzez zamontowanie kłódki a następnie wymontowanie drzwi wejściowym do lokalu i w ten sposób uniemożliwienie najemcy korzystania z lokalu jest ona zdaniem Sądu roszczenie jest w tym zakresie uzasadnione, co do zasady, jednakże częściowo niezasadne, jeśli chodzi o wysokość roszczenia. W związku z faktem, że pozwany zaprzeczył swojej odpowiedzialności za czyn niedozwolony w tym wszystkim jej przesłankom należało na tej podstawie ocenić zasadność roszczenia powoda.

Po pierwsze zachowanie pozwanego spełnia wymóg bezprawności poprzez naruszenie prawnego obowiązku nie ingerowania w cudzą sferę własności stanowiącej prawo podmiotowe o charakterze bezzwzględny.

Po drugie zachowanie pozwanego jest zawinione i obarczone elementem woliowym w postaci, co najmniej powinności przewidywania przez pozwanego wystąpienia po stronie właściciela szkody. Pozwany działał przy tym w sposób samowolny i przy użyciu siły, co jasno wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego. W związku z tym należy uznać, że w zachowaniu strony pozwanej można zauważyć stosunek psychiczny do czynu niedozwolonego wskazujący na winę pozwanego, co jest jedną z przesłanek odpowiedzialności.

Jednakże w ocenie sądu powód nie wykazał związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym i zawinionym zachowaniem pozwanego polegającym uniemożliwieniu dostępu do lokalu zajmowanego przez N. (...) a szkodą, jaką poniósł powód w wyniku opuszczenia lokalu i rozwiązania umowy najmu przez drugiego najemcę (...) Company. Jak wynika z samych twierdzeń strony powodowej pozwany nie podejmował czynów niedozwolonych w stosunku do drugiego najemcy, a najemca ten będąc świadomy uniemożliwienia pierwszemu najemcy N. (...) korzystania z wynajmowanego lokalu z własnej inicjatywy postanowił czasowo opuścić zajmowany lokal. W związku z tym nie zachodzi związek przyczynowo skutkowy pomiędzy bezprawnym i zawinionym zachowaniem pozwanego a wyrządzeniem powodowi szkody w postaci utraty wynagrodzenia tytułem czynszu za wynajmowany przez (...) Company lokal. Jest to zgodne z poglądami wyrażanymi w orzecznictwie, iż dla oceny zaistnienia związku przyczynowego nie może być miarodajnym subiektywny pogląd powoda, skoro normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. między określonym zdarzeniem a szkodą zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzeń (por. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 28/00, LEX nr 52426). Związek ten w sposób oczywisty zachodzi natomiast pomiędzy bezprawnym zachowaniem się pozwanego a uniemożliwieniem najemcy N. (...) korzystania z zajmowanego pomieszczenia i w rezultacie rezygnacji przez ten podmiot z dalszego wykonywania umowy najmu.

Powód udowodnił też szkodę, która w tym wypadku wyrażała się w utraceniu korzyści jak z dużym prawdopodobieństwem powód osiągnąłby z tytułu wynajmu pomieszczenia najemcy N. (...), gdyby nie bezprawne i zawinione zachowanie pozwanego, które uniemożliwiło najemcy korzystanie z lokalu i w rezultacie doprowadziło do sytuacji, że umowa najmu była niewykonywana a powód nie otrzymywał z tytułu najmu należnego wynagrodzenia i nie był w tym czasie w związku z zachowaniem strony pozwanej wynajmując pomieszczenia innemu podmiotowi. Sam fakt istnienia szkody w postaci utraconych korzyści z tytułu niewykonywania umowy najmu został udowodniony przez powoda poprzez dołączenie do pozwu umowy między stroną powodową a najemcą N. (...) i następnie oświadczeniem najemcy o niemożliwości dalszego wynajmowania pomieszczenia.

Jeżeli chodzi o wysokość żądanego przez powoda odszkodowania jest ona równa wysokości czynszu według umów najmu lokali, liczonego za kres objęty skutkami umów tj. wstecznie od 1 stycznia 2011 roku, przy czym wysokość czynszu za lokal o powierzchni 219 m<sup>2</sup> określona została w umowie na kwotę 34200 złotych miesięcznie, zaś za lokal o powierzchni 237 m<sup>2</sup> na 11183,12 euro miesięcznie.

Wbrew zaprzeczeniu strony pozwanej powód, jako właściciel rzecz mógł zawrzeć z N. (...) oraz (...) Company prawnie skuteczne umowy najmu tych pomieszczeń. Z kolei na okoliczność zawarcia tych umów w innej dacie niż wskazana w dokumencie umowy pozwany poza gołosłownym zarzutem nie przedstawił żadnych dowodów tak, więc nie wchodząc w merytoryczną ocenę zarzutu należy uznać, że zarzut ten nie został udowodniony.

Wysokość szkody poniesionej przez powoda w związku z deliktem została zdaniem sądu udowodniona poprzez dołączenie do pozwu, jako dowodu umowy między powodem a (...) Bank (...) spółki akcyjnej zawartej na okres 12 miesięcy wraz z ustalonym czynszem w wysokości 34200 złotych. Poprzez wykazanie zawarcia umowy z czynszem w takiej wysokości powód wykazał, że możliwość uzyskiwania z tego lokalu takich korzyści majątkowych była bardzo realna a została udaremniona czynem niedozwolonym pozwanego. Odnośnie dalszej części żądania jest ono natomiast niezasadne, gdyż jak już wskazano pomiędzy deliktem pozwanego a opuszczenie pomieszczenia przez podmiot (...) Company i utratą z tego powodu przez powoda należnego mu czynszu nie zachodzi typowy związek przyczynowy. Dodatkowo w tym miejscu wskazać należy, że wysokość czynszu ustalonego w umowie najmu zawartej przez powoda z bankiem (...) nie odbiega od wysokości czynszu dotyczącego tych samych pomieszczeń a ustalonego w umowie zawartej przez bank (...) z pozwany, we wcześniejszym okresie.

O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wynikającej z artykułu 98 kpc, przyjmując, że powód wygrał w zakresie roszczenia o odszkodowanie sprawę w 85% procentach (410400 zł z 482390 zł). Powód poniósł następujące koszty w zakresie roszczenia o odszkodowanie i bezumowne korzystanie z rzeczy- opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 24120 zł, koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika 7200 zł, koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł, natomiast pozwany 7200 zł tytułem kosztów zastępstwa przez fachowego pełnomocnika i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W związku z tym koszty, jakie pozwany powinien zwrócić powodowi wyniosły 25539,45 zł zgodnie z następującym wyliczeniem ( $31337 * 0.85 - 7217 * 0.15$ ).

Na marginesie należy zaznaczyć, że Sąd omyłkowo nie rozliczył kosztów postępowania w zakresie zgłoszonego w pozwie roszczenia o wydanie rzeczy, w zakresie, którego powód w 100% wygrał proces. Ponieważ nie rozliczenie to nie kwalifikuje się, jako oczywista omyłka ani nie podlega korekcie w ramach trybu uzupełnienia wyroku sąd nie jest władny w tym zakresie z własnej inicjatywy naprawić popełnionego błędu w zakresie rozliczenia kosztów procesu odnośnie roszczenia windykacyjnego.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Agnieszka Baran