

**Sygn. akt:** IV Ca 91/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 maja 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie następującym:**

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szeromska (spr.)
Sędziowie:	SSO Joanna Świerczakowska SSO Renata Wanecka
Protokolant:	sekr. sąd. Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05 maja 2016 r. w P.

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko M. R.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 09 listopada 2015 r.

sygn. akt I C 422/11

1. oddała apelację;
2. zasądza od M. R. na rzecz J. R. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 91/16

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ciechanowie wyrokiem z 9 listopada 2015 r. nakazał pozwanemu M. R. wydanie powódce J. R. część nieruchomości położonej w G. gm. R., stanowiącej rozbudowany budynek mieszkalny, usytuowany w południowej części działki nr (...) poprzez opróżnienie i opuszczenie pomieszczeń mieszkalnych, ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i oddał powództwo w stosunku do M. K..

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

Powódka J. R. jest właścicielką nieruchomości położonej w G., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). M. R. i J. R. zawarli związek małżeński

w dniu 8 lutego 1997 r. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód, wyrokiem Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 25 stycznia 2011 r., zmienionym w części wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 lipca 2011 r. Umową z dnia 20 października 1999 r., małżonkowie R. wyłączyli wspólność ustawową i poddali swoje stosunki w tym zakresie ustrojowi rozdzielności majątkowej. M. R. był właścicielem działki położonej we W.. W dniu 18 września 2000 r., pozwany M. R. sprzedał P. S. zabudowaną nieruchomość rolną, stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1,0452 ha, położoną we W. gm. O. za cenę 80.000,00 zł. Środki ze sprzedaży w/w nieruchomości we W. zostały przeznaczone na rozliczenie się pozwanego M. R. z jego pierwszą żoną oraz na rozbudowę domu jednorodzinnego, usytuowanego na nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę nr (...), której właścicielką była wówczas powódka J. R.. Budynek był wybudowany ze środków pozwanego oraz powódki. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym o powierzchni 173 m<sup>2</sup> i dodatkowym budynkiem mieszkalnym znajdującym się w trakcie budowy. Obecnie powódka zajmuje wraz z rodzicami i dziećmi budynek mieszkalny o powierzchni 173 m<sup>2</sup>. Budynek w trakcie budowy zajmuje pozwany. Wartość nakładów poniesionych na nieruchomość powódki w postaci dobudowania do już istniejącego budynku mieszkalnego na działce położonej w G. oznaczonej numerem (...), dodatkowej części w postaci piętrowego segmentu oraz ogrodzenia działki panelami betonowymi i siatką wynosi 117 000 zł. Na podstawie materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy nie jest możliwe ustalenie jaki jest udział pozwanego M. R. w tych nakładach. M. R. w budynku zamieszkał w 2005 r. Rozwód J. R. i M. R. został orzeczony w dniu 14 lipca 2011 r. Aktualnie w budynku pozwany nie mieszka, jednak dysponuje do niego kluczami i przetrzymuje swoje rzeczy. W budynku nie mieszka jego konkubina M. K., nie ma tam również jej rzeczy. Obecnie pozwani mieszkają w W.. W dniu 4 czerwca 2012 r. M. R. złożył do tutejszego Sądu wnioski o podział majątku wspólnego. M. R. do podziału zgłosił nakłady poczynione w trakcie związku małżeńskiego na nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu nr (...) położoną w G., której właścicielem jest J. R., w postaci rozbudowy budynku mieszkalnego usytuowanego na tej działce, otynkowania garażu wraz z budynkiem gospodarczym oraz ogrodzenia działki panelami betonowymi i siatką. Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie oddalił wniosek M. R. o podział majątku wspólnego, albowiem strony nie posiadały żadnego majątku wspólnego i w czasie trwania wspólności majątkowej nie nabyły żadnych roszczeń związanych z wydatkami, nakładami lub innymi świadczeniami z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie. W związku z powyższym, wnioskodawca nie posiadał interesu prawnego żądania podziału majątku wspólnego. Na skutek apelacji M. R., Sąd Okręgowy w Płocku postanowieniem z dnia 21 listopada 2013 r. oddalił apelację. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wskazał, że możliwość dochodzenia w postępowaniu o podział majątku wspólnego roszczenia z art. 231 k.c. dotyczy sytuacji, w której do wzniesienia budynku na nieruchomości wchodzącej w skład majątku osobistego jednego z małżonków albo w sytuacji gdy wzniesienie budynku nastąpiło na nieruchomości wspólnej lecz ze środków stanowiących majątek osobisty jednego z małżonków, doszło w czasie trwania wspólności majątkowej. W sprawie o podział majątku małżonków R. materiał dowodowy wskazuje, że do rozbudowy budynku doszło dopiero w październiku 2000 r., a zatem już po ustaniu wspólności majątkowej. J. R. wezwała M. R. do wydania nieruchomości pismem z dnia 18 października 2011 r. Pozwany M. R. odmówił opuszczenia nieruchomości podnosząc zarzut zatrzymania z powodu poczynionych przez niego nakładów z jego majątku odrębnego na majątek odrębny powódki.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 6 k.c. na M. R. jako zgłaszającym zarzut zatrzymania ciążył obowiązek wykazania istnienia wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy z tytułu poczynionych na rzecz nakładów. W niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie wielkości nakładów poczynionych przez pozwanego na nieruchomość powódki. Sąd uznał zarzut zatrzymania za dopuszczalny, ale nie została udowodniona wartość nakładów. Rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na treści art. 222 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia złożył pozwany, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i zarzucając:

1. obrażę prawa materialnego, tj. art. 461 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu zatrzymania, pomimo wystąpienia przesłanek uzasadniających jego uwzględnienie;
2. naruszenie przepisów postępowania poprzez pominięcie w zaskarżonym orzeczeniu rozstrzygnięcia co do zgłoszonego zarzutu zatrzymania.

Apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione.

Powództwo windykacyjne, oparte na treści art. 222 § 1 k.c. było zasadne, powódka jako właścicielka nieruchomości mogła domagać się jej wydania os. osobie nie będącej właścicielem. Okoliczności tej skarżący w apelacji nie podważa, kwestionuje jedynie nieuwzględnienie zarzutu zatrzymania, który zgłosił na rozprawie w dniu 28 lipca 2014 r., wskazując wartość poniesionych nakładów na 180.000 zł. Fakt poczynienia nakładów przez pozwanego nie był między stronami sporny, sporny był ich zakres i wartość.

Prawo zatrzymania, o którym stanowi art. 461 k.c. polega na tym, że osoba zobowiązana do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać do czasu zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących jej roszczeń o zwrot nakładów na rzecz. Uwzględniając taki zarzut Sąd wydaje wyrok, w którym wydanie rzeczy uzależnione jest od jednoczesnego uiszczenia przez powoda równowartości poczynionych na tę rzecz nakładów, zatem równowartość tę należy dokładnie określić. Zgłaszający zarzut zatrzymania powinien dokładnie oznaczyć swoją wierzytelność pod względem wysokości (orzeczenie SN z dnia 9 lutego 1946 r., C.I. 3/46, OSN 1945/46, nr 1, poz. 29), gdyby wysokość roszczenia nie została określona w wyroku, jego wykonanie w drodze egzekucji napotkałoby trudne do przewyciężenia przeszkody, gdyż organ egzekucyjny byłby pozbawiony możliwości sprawdzenia, czy wierzytelność spełniła obowiązki wynikające z orzeczonego przez sąd prawa zatrzymania ( uzasadnienie uchwały SN z dnia 18 stycznia 1982 r., III CZP 54/81, OSNC 1982, nr 5-6, poz. 71). Dlatego jedną z przesłanek warunkujących wydanie orzeczenia o zatrzymaniu jest ściśle ustalenie wysokości należnego zobowiązaniem roszczenia (uzasadnienie uchwały SN z dnia 12 czerwca 1986 r., III CZP 26/86, OSNC 1987, nr 5-6, poz. 73). Ciężar tego udowodnienia obciąża zobowiązanego do wydania rzeczy.

Apelujący wysokości swoich nakładów nie udowodnił. Wskazana przez niego kwota 180.000 zł nie znalazła potwierdzenia w materiale dowodowym, gdyż wartość wszystkich nakładów (łącznie z nakładami powódki) to 117.000 zł. Z ustaleń Sądu wynika, że rozbudowa domu była dokonana ze środków pozwanego i powódki. Ustaleń tych skarżący nie kwestionuje. Słusznie zatem Sąd I instancji nie uwzględnił w wyroku zarzutu zatrzymania, bowiem nie było możliwe wskazanie w tymże wyroku wysokości wierzytelności. Zauważyć w tym miejscu należy, że nieuwzględnienie przez Sąd zarzutu zatrzymania nie stoi na przeszkodzie w późniejszym dochodzeniu pozewem objętego tym zarzutem roszczenia.

Odnosząc się do zarzutu niezamieszczenia w sentencji wyroku rozstrzygnięcia co do zarzutu zatrzymania stwierdzić należy, że jest on pozbawiony podstaw. Sąd nie zamieszcza negatywnego rozstrzygnięcia co do zarzutów prawa materialnego. Procesowy zarzut zatrzymania nie jest formą dochodzenia roszczeń, lecz środkiem obrony pozwanego. Zatrzymanie jest przede wszystkim instytucją prawa materialnego. Z tego względu ocena prawna zarzutu zatrzymania jest kwestią prejudycjalną dla oceny zasadności powództwa, choć ta ocena nie jest wprost wyrażona w sentencji orzeczenia.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za II instancję Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.