

Sygn. akt: I C 1149/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 września 2015 r. w G.

sprawy z powództwa **J. Ś.**

przeciwko (...) **Klub (...) w G.**

o wydanie i zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód J. Ś. domagał się wydania od pozwanego (...) Klub (...) w G. centrali klimatyzacyjno – grzewczej podwieszanej typu (...) - (...) oraz zasądzenia kwoty 16.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z niej za okres od dnia 1 maja 2014r. do dnia 31 sierpnia 2014r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2014r. do dnia zapłaty

W uzasadnieniu wskazał, iż w dniu 21.03.2013r. nabył od (...) LTD sp. z o.o. w/w centralę o wartości 2000 zł, która była i jest nadal zamontowana w pomieszczeniu znajdującym się w budynku pozwanego przy al. (...) II 11A. Powód wezwał pozwanego do wyznaczenia terminu, w którym może on zdemontować ją, jednak pozwany nie wyraził na to zgody. W konsekwencji od dnia jej nabycia przez powoda pozwany korzysta z niej bezumownie odmawiając również zapłaty za jej korzystanie. Powód wyjaśnił przy tym, iż stawkę za bezumowne korzystanie wyliczył porównując czynsz najmu lokali z klimatyzacją i bez i skoro zwiększa to jego wartość o 1/3 części, to należy mu się kwota 4.000 zł miesięcznie z możliwego do uzyskania czynszu w kwocie 12.320 zł za sporne pomieszczenie, w którym zamontowana jest centrala klimatyzacyjno – grzewcza.

(pozew k. 2 - 6).

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż powód nie mógł skutecznie nabyć własności spornego urządzenia. Pozwany wyjaśnił, iż przedmiotowa centrala została zamontowana przez (...) LTD sp. z o.o. w G., ówczesnego najemcę lokalu użytkowego, w związku z przystosowaniem go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. Najemca zdemontował uprzedni system wentylacji i ogrzewania zastępując go systemem nadmuchowym. Częścią tego systemu jest sporne urządzenie, które znajduje się w hangarze obok lokalu i do którego

podłączone są rury oraz kable energii elektrycznej. Zgodnie z zawartą umową najmu nakłady poczynione na przedmiot najmu i trwale z nim związane stają się własnością wynajmującego. W związku z tym to pozwany jest właścicielem spornego urządzenia, które co istotne w przypadku odłączenia spowoduje, iż lokal będzie pozbawiony ogrzewania a przez wycięty otwór w dachu po usunięciu centrali dostawałaby się woda opadowa. Pozwany wskazał także, iż nie jest właścicielem spornego budynku, a jedynie jego dzierżawcą. W związku z tym być może właścicielem spornego urządzenia jest (...) Związek (...). Niewątpliwie jednak powód nie jest jej właścicielem, gdyż część składowa nieruchomości nie może być odrębnym przedmiotem własności. Nadto rozwiązując umowę najmu strony zawarły porozumienie, w którym rozliczyły zaległy czynsz i nakłady ustalając, iż porozumienie wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron. Ponadto powód jako nowy współnajemca nabył jedynie rzeczy ruchome wskazane w protokole. Pozwany zakwestionował powództwo również co do wysokości wskazując, iż wyliczenia czynszu nie zostały wykazane w żaden sposób i są gołosłowne. Nadto najem rzeczy ruchomych nie ma związku z czynszem najmu lokalu. Ponadto nikt nie płaciłby 4.000 zł za korzystanie z rzeczy, która kosztuje 2460 zł.

(odpowiedz na pozew k. 22 - 28)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...)'s Ltd sp. z o.o. w G. jako najemca pomieszczenia o pow. 224m² w budynku położnym w G. przy ul. (...) II 11 A i powierzchni przyległych oraz dachu, za zgodą wynajmującego (...) Klub (...) w G. dokonał prac adaptacyjnych oraz nakładów na przedmiot najmu w celu prowadzenia tam działalności gastronomicznej. Przeprowadzone prace obejmowały m.in. zmianę instalacji grzewczej i wentylacyjnej oraz wykonanie instalacji klimatyzacyjnej.

W tym celu w hangarze obok budynku, w którym położony jest najmowany lokal, zamontowano pod sufitem centralę klimatyzacyjno - grzewczą typu (...) - (...), która odpowiada za utrzymanie odpowiedniej temperatury w budynku i spełnia funkcje ogrzewania, wentylacji i klimatyzowania. Demontaż centrali spowoduje niemożność eksploatacji lokalu bez konieczności wykonania nowej instalacji wentylacyjnej i grzewczej.

(dowód: zeznania świadka J. P. k. 96 – 97, zeznania świadka Z. T. k. 101 – 102, raport inwestycji k. 47 - 50)

W § 3 pkt. 10 umowy najmu strony ustaliły, iż wszelkie nakłady poniesione przez najemcę na przedmiot najmu trwale z nim związane, stają się własnością wynajmującego, a najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej ustaniu. W przypadku rozwiązania umowy w ciągu pierwszych 8 lat od jej obowiązywania wynajmujący zwróci najemcy w pieniądzu taką część 80% wartości poczynionych nakładów według ich wartości w dacie ich poniesienia przez najemcę, jaka jest proporcjonalna, w dacie rozwiązania umowy do zakończenia okresu pierwszych 8 lat obowiązywania umowy.

Umowa najmu została rozwiązana w dniu 2 kwietnia 2012r. na mocy porozumienia stron, w którym dokonano również rozliczenia poczynionych nakładów i zwolniono pozwanego z obowiązku zwrotu jakichkolwiek nakładów. Dokonano również spisu ruchomości, które miały zostać przekazane kolejnemu najemcy - współnikom spółki cywilnej (...) lub zabrane do 10 maja 2012r. Wśród ruchomości nie była wskazana sporna centrala klimatyzacyjno – grzewcza.

(okoliczność bezsporna: umowa najmu k. 36 – 45, aneks k. 46, porozumienie k. 51 – 53, zeznania powoda k. 102 – 103, wykaz ruchomości k. 54 - 57)

W dniu 21 marca 2013r. powód nabył od (...) LTD sp. z o.o. w G. sporną centralę klimatyzacyjno - grzewczą za cenę 2460 zł brutto po cenie złomu.

(dowód: zeznania powoda k. 102 - 103, faktura k. 11)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był w części niesporny pomiędzy stronami, a nadto Sąd ustalił go na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a

nadto nie budziły one wątpliwości Sądu pod tym względem, oraz na podstawie zeznań świadków i powoda, które również nie budzą wątpliwości co do swej wiarygodności, jak również pozostają w zgodzie z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z oględzin spornego urządzenia czy też dowód z opinii biegłego sąd oddalił jako zbyteczny i powodujący tylko nieuzasadnione przedłużenie postępowania. Z zeznań świadków i powoda wynika jak wygląda sporne urządzenie, gdzie jest zamontowane i jaką pełni funkcję, co było bezsporne. Okoliczność zaś czy urządzenie to stanowi część składową instalacji i czy jest trwale związane z nieruchomością, w istocie stanowi ocenę prawnego charakteru tego urządzenia, a zatem należy do oceny sądu, a nie biegłego. Z tych też względów sąd oddalił przedmiotowe wnioski.

W niniejszej sprawie powód domagał się wydania centrali klimatyzacyjno - grzewczej typu (...) - (...) a także wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej wskazując, iż jest właścicielem tego urządzenia. Zgodnie bowiem z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwany zakwestionował jednak uprawnienia właścicielskie powoda podnosząc, iż sporna centrala jako część składowa instalacji nie mogła być przedmiotem umowy sprzedaży, a w konsekwencji zawarta umowa sprzedaży pomiędzy powodem a (...)’s Ltd sp. z o.o. w G. jest nieważna.

Sąd zważył, iż zgodnie z art. 47 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Zaznaczyć należy, iż o części składowej rzeczy może być mowa tylko w wypadku rzeczy złożonych, czyli obejmujących kilka lub więcej elementów o samodzielnym znaczeniu. Fizyczne i funkcjonalne połączenie w sposób trwały (tj. nie do przemijającego użytku) kilku samodzielnych elementów, tak że tworzą one całość w sensie gospodarczym sprawia, iż rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. jest ta właśnie całość. Odłączenie od niej jednego z tych elementów powoduje, że ulega istotnej zmianie możliwość korzystania bądź z odłączonego elementu, bądź z pozostałej reszty. O tym więc, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Zwrócić też należy uwagę, że uznaniu określonych elementów za rzecz złożoną nie stoi na przeszkodzie istnienie między nimi jedynie zupełnie luźnego powiązania fizycznego, np. opartego na sile ciężkości (jak w przypadku szuflady i reszty biurka), jeżeli tworzą one tylko materialną i gospodarczą całość. Okoliczność, że istnieje techniczna możliwość odłączenia urządzenia od gruntu, nie jest wystarczająca do uznania, że urządzenie nie jest częścią składową gruntu (wyr. SN z dnia 11 stycznia 2006 r., II CSK 65/05, Lex nr 191130).

W realiach niniejszej sprawy bezsporne było, iż centrala klimatyzacyjno - grzewcza została zakupiona przez (...)’s Ltd sp. z o.o. w G. i zamontowana przy wykonywaniu remontu i adaptacji najmowanego przez niego lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) II 11 A. Ponadto nie ulega wątpliwości, zwłaszcza biorąc pod uwagę zeznania świadków, iż urządzenie to służy do zapewnienia ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji w spornym pomieszczeniu, choć zamontowane zostało w pobliskim hangarze. W związku z tym w ocenie sądu skoro sporna centrala jest nieodzowna w celu zapewnienia działania powyższych instalacji, to uznać ją należy za część składową tych instalacji, a tym samym spornej nieruchomości. Jej demontaż spowoduje bowiem niesprawność instalacji i niemożność eksploatacji lokalu. Podkreślić zaś należy, iż sporny lokal przed remontem posiadał sprawną instancję grzewczą i wentylacyjną. W ocenie sądu sporna centrala tak jak piec za pomocą którego zapewnione jest ogrzewanie pomieszczeń czy kaloryfer, które można odłączyć od instalacji i które co do zasady mogą i są często samodzielnym przedmiotem obrotu prawnego nie powoduje, iż z chwilą połączenia ich z innymi elementami, które łącznie tworzą pewną całość - instalację - nie staną się w takich okolicznościach jej częściami składowymi. Bez danego elementu instalacja taka nie spełnia bowiem swojej funkcji. Zwrócić również należy uwagę, iż w niniejszej sprawie montaż spornej centrali nie miał charakteru jedynie przemijającego, o czym świadczy fakt, iż nakłady te miały i zostały rozliczone przez strony umowy najmu a (...)’s Ltd sp. z o.o. w G. nie żądał zwrotu tego elementu ani go nie zdemontował. Ponadto należy mieć na względzie również art. 49 § 1 k.c. w myśl którego urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład

przedsiębiorstwa. W niniejszej sprawie zarówno sporna centrala jak i instalacje znajdujące się w budynku i hangarze nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa, a tym samym stanowią część nieruchomości.

Konsekwencją uznania danej rzeczy za część składową jest fakt, iż nie może ona być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Dopóty zatem, dopóki dany element stanowi część składową rzeczy, wobec samego niego nie może odnieść skutku żadna czynność rozporządzająca, a więc i przenosząca własność. Z przytoczonego przepisu nie wynika natomiast, oczywiście, zakaz podziału rzeczy złożonej, czyli odłączenia od niej poszczególnych części składowych i przekształcenia ich w ten sposób w odrębne rzeczy, którymi można samodzielnie rozporządzać. W świetle tego przepisu nie ma też, rzecz jasna, przeszkód do skutecznego zaciągnięcia zobowiązań w odniesieniu do poszczególnych części składowych. Dotyczy to również zobowiązań do przeniesienia własności części składowych. Te ostatnie zobowiązania są jednak zobowiązaniami do przeniesienia własności rzeczy przyszłych, dlatego do ich wykonania nieodzowne jest odłączenie objętej zobowiązaniem części składowej; jej własność przejdzie na nabywcę dopiero po spełnieniu wymagania przewidzianego w art. 155 § 2 k.c. tj. po przeniesieniu na nabywcę posiadania rzeczy powstałej w wyniku odłączenia części składowej (Wyrok SN z dnia 28 czerwca 2002 r., I CK 5/02)

Mając na względzie powyższe w ocenie sądu sporna centrala w realiach niniejszej sprawy jako część składowa nie mogła być samodzielnie przedmiotem obrotu, a tym samym powód na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2013r. nie mógł nabyć jej własności. Umowa taka zgodnie z art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c. jest bowiem nieważna. Dodatkowo wskazać należy, iż sporna centrala stanowiła nakłady na przedmiot najmu, które jak wynika z treści umowy najmu z dnia 28 listopada 2008r. oraz zawartego porozumienia zostały rozliczone pomiędzy stronami umowy. Z tych też względów zdaniem sądu w momencie zawierania umowy sprzedaży (...)’s Ltd sp. z o.o. w G. nie przysługiwało prawo własności spornej centrali. Biorąc pod uwagę powyższe powództwo o wydanie jak również o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego elementu podlegało oddaleniu, o czym sąd orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario oraz art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Powód nie wykazał bowiem, aby nabył własność spornej rzeczy ani też aby przysługiwały mu względem niej jakiegokolwiek inne uprawnienia.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie II wyroku i na podstawie art. 98 k.p.c. obciążył nimi powoda jako stronę przegrywającą niniejsze postępowanie w całości zasądzając od niego na rzecz pozwanego kwotę 2417 zł na którą składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa (17) oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o przepis § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).