

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 22 stycznia 2016 r.**

Pozwem z dnia 17 czerwca 2014 r. (data prezentaty) powód M. C. (1) wniósł o wydanie przez pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w W., dla którego to budynku mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz wydanie następujących rzeczy ruchomych stanowiących jego własność: 2 sztuk szafek kuchennych wiszących białych, 2 sztuk szafek kuchennych stojących białych, stołu drewnianego, rozkładanego typu D. 120/65, 2 krzesel brązowych, jednego krzesła szarego, wersalki dwuosobowej brązowej, lodówki koloru białego marki P., kuchni gazowej czteropalnikowej wraz z butlą gazową, termy 80 - litrowej, półki stojącej drewniano – metalowej, szafy narożnikowej drewnianej typu P. o wymiarach 97 x 97 x 215, szafy typu P. o wymiarach 62 x 56 x 215, ubrań powoda w postaci czarnego kapelusza, czarnych butów, koszuli białej, książek ( (...), (...), (...)) J. M. [5 części], „Encyklopedia Białych Plam [części 1-3, 5, 8], (...)) A. B., (...)) T. Ś., „Zarys Etyki Ogólnej – T. Ś.”, „Ogólny Wstęp do Mszału rzymskiego”, Kodeks Prawa Kanonicznego, (...)) „Polskie Logos a ethos”, (...)) „Cywilizacja bizantyjska”, Historia administracji w Polsce – F. Konieczny, Słownik (...)) „Angielski”), czasopisma („Wiedza i życie”, „Zawsze wierni”, (...)) „S. service”, (...)) (...)), 2 kartonów gier komputerowych ( (...), (...)) „C. & C. R. Alert 2”, (...)) „(...)”, (...)) „(...)”, (...)) „S. of F. II”, „D. helix”, (...)) „H. of might and magic” [części1-5], (...)) „(...)” [części1-2], (...)) „B. gate 2”, (...)) „A. of W. 1”, „C. no regret”, (...)) „S. wars”, (...)) „S. jedi knight”, „S. jedi knight outcast”, (...)) „D. I.”, „A. vs Predator” [części 1-2], „C. call to power”, (...)) „D. space [części 1-2]”, „C. legend (...))”, „U. at war”, Soul reaver [części 1-2]), (...)) samochodowego koloru czarnego z wyświetlaczem 5-calowym, czarnego telewizora J. (...)) -calowego, magnetofonu S. z odtwarzaczem cd i pilotem, zestawu garnków Z., blendera czarnego Zelmer, ośmiuset dolarów, stu litów litewskich.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że we wrześniu 1988 r. Urząd Dzielnicowy (...) wydał decyzję o przydziale rodzicom powoda I. C., M. C. (2) oraz powodowi lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym (...) przy Alei (...) w W.. W listopadzie 1988 r. Przedsiębiorstwo (...) przekazało najemcom I. i M. C. (2) lokal oznaczony jako 11/12, który de facto składał się z lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...). Oba lokale mieszkalne miały łącznie powierzchnię 66,60 m<sup>2</sup>. W ocenie powoda, M. C. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) wraz ze swoimi rodzicami I. i M. C. (3), na podstawie decyzji o przydziale rodzicom powoda wskazanego lokalu, natomiast w odniesieniu do lokalu nr (...) wstąpił w najem na podstawie art. 691 k.c. po zmarłej prababce W. L., będącej współwłaścicielką nieruchomości położonej w W. przy Alei (...). Zdaniem powoda pozwany, nabywając przedmiotową nieruchomość, wszedł z mocy prawa w stosunek najmu z powodem stając się wynajmującym. Podkreślił przy tym, że pozwany nie wypowiedział, ani nie rozwiązał łączącej go z powodem umowy najmu. W połowie 2014 r. powód udał się do lokalu nr (...), w którym znajdowały się jego rzeczy, szczegółowo wymienione w pozwie, lecz nie dostał się do jego wnętrza wobec uszkodzenia zamku w drzwiach do lokalu nr (...) oraz zablokowania drzwi lokalu od wewnątrz. Jednocześnie spoglądając przez dziurkę od klucza, ustalił, że jego ruchomości znajdujące się w lokalu zostały usunięte (pozew - k. 2-4v).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł brak legitymacji czynnej powoda, wskazując, że M. C. (1) nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu oraz, że lokal ten nie znajdował się w jego władaniu. Wskazał, że umowa najmu lokalu została rozwiązana z rodzicami powoda, a lokal opróżniony i przekazany właścicielowi. Pozwany podkreślił, że powód M. C. (1) nie jest i nie był stroną stosunku najmu lokalu nr (...) i w związku z tym nie przysługuje mu ochrona na podstawie art. 222 § 1 k.c., a posiadanie lokalu przez pozwanego jest zgodne z prawem (odpowiedź na pozew – k. 43-44v).

Pismem z dnia 10 marca 2015 r. (data nadania w urzędzie pocztowym) powód rozszerzył żądanie w pozwu w ten sposób, że wniósł o wydanie przez pozwanego (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. lokalu nr

(...) znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym przy Alei (...) w W., dla którego to budynku mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (pismo powoda z dnia 10 marca 2015 r. – k. 174-175).

W toku postępowania, strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokoły rozpraw – k. 107, k. 163, k. 190-191, k. 203, k. 253).

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

Właścicielem nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, znajdującej się przy Alei (...) w W. był E. F., prapradziadek powoda M. C. (1). Jego spadkobierczynią była córka W. L., która po śmierci ojca stała się jedną ze współwłaścielek przedmiotowej nieruchomości. Właściciele nieruchomości nigdy nie utracili prawa własności, aczkolwiek po II wojnie światowej została ona objęta tzw. zarządem przymusowym oraz obowiązkowym dokwaterowaniem lokatorów, którzy zamieszkiwali budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości gruntowej wraz z właścicielami tejże nieruchomości. W budynku tym nie wyodrębniono lokali stanowiących odrębną własność. W. L. zajmowała lokal oznaczony numerem (...). Był on oddzielony od lokalu oznaczonego numerem (...) nieotwieranymi drzwiami, przy czym do lokalu numer (...) prowadziło również wejście bezpośrednio z korytarza. W latach 70 XX wieku W. L. wyraziła zgodę na to, aby zamieszkała z nią jej wnuczka, będąca zarazem matką powoda - I. C.. Po zawarciu przez I. C. związku małżeńskiego z ojcem powoda - M. C. (2) – także on zamieszkał w przedmiotowym lokalu. Od chwili swoich narodzin, w lokalu tym mieszkał także powód M. C. (1). W tym czasie lokal numer (...) był zamieszkiwany przez inną osobę. W. L. zmarła 21 lutego 1987 r. Powód i jego rodzice zamieszkiwali z nią do chwili jej śmierci (okoliczności niesporne, dowody: zeznania I. C. - nagranie przebiegu rozprawy - k. 194, zeznania M. C. (2) - nagranie przebiegu rozprawy - k.194, zeznania J. F. - nagranie przebiegu rozprawy – k. 206, akta lokalu mieszkalnego o numerach (...) w budynku położonym w W. przy Alei (...)).

Po śmierci W. L. rodzice powoda, cały czas pozostając w lokalu numer (...), złożyli wniosek o przydział na ich rzecz lokalu numer (...). Wniosek ten został rozpatrzony pozytywnie. W dniu 1 października 1988 r. I. i M. C. (2) zawarli z Przedsiębiorstwem (...) w W., zarządzającym wyżej wskazanym budynkiem, umowę najmu lokalu oznaczonego jako lokal numer (...), znajdującego się przy Alei (...) w W.. Lokal został odebrany 14 listopada 1988 r., przy czym w protokole zdawczo - odbiorczym został on określony jako lokal nr (...) (pierwsza strona) oraz jako „lokal połączony 12 i 11” (druga strona protokołu). W obydwu dokumentach wskazano, że lokal składa się z dwóch pokoi i ma łączną powierzchnię 66,60 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia użytkowa wynosi 51,56 m<sup>2</sup>. (okoliczności niesporne, dowody: zeznania I. C. - nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, zeznania M. C. (2) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, umowa najmu - k. 10, protokół zdawczo-odbiorczy - k. 11-12, akta lokalu mieszkalnego o numerach (...) w budynku położonym w W. przy Alei (...)).

W 1992 r. budynek znalazł się znowu w zarządzie prawowitych współwłaścicieli. W dniu 10 lutego 1995 r. I. C. zawarła z współwłaścicielami budynku umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym przy Alei (...) w W., składającego się z dwóch pokoi, o powierzchni 66,60 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia użytkowa została określona na 51,56 m<sup>2</sup>. Lokal został oznaczony jako lokal numer (...). Strony postanowiły w umowie, że zawarte wcześniej umowy najmu lokali są nieważne od dnia 1 stycznia 1995 r. ( okoliczność niesporna, dowód: umowa najmu z dnia 10 lutego 1995 r. - k. 13-14).

W latach 2004 - 2005 I. i M. C. (2) przeprowadzili remont zajmowanego przez siebie lokalu. W części oznaczonej dawniej numerem 11 urządzili aneks kuchenny oraz łazienkę, tak aby stanowiła ona samodzielne mieszkanie. Rodzice powoda wyposażyli pomieszczenie w meble i podstawowe sprzęty gospodarstwa domowego. W lokalu numer (...) zainstalowany był odrębny licznik energii elektrycznej. W tak odnowionym mieszkaniu zamieszkał powód. Jednocześnie cały czas obowiązywała umowa najmu zawarta przez I. C. w dniu 10 lutego 1995 r., gdyż żadna ze stron jej nie wypowiedziała. I. C. uiszczała czynsz najmu wynikający z przedmiotowej umowy, a także rachunki za media, w tym także za energię elektryczną zużywaną przez powoda w lokalu numer (...). Wszelkie rachunki z tego tytułu wystawiane były na nazwisko I. C. i ona je regulowała. Po ukończeniu studiów powód niekiedy uiszczał rachunki za

prąd, jednak stroną umowy o dostawę energii elektrycznej pozostawała cały czas jego matka (dowód: zeznania I. C. - nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, zeznania M. C. (2) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, zeznania powoda M. C. (1) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 255).

W dniu 18 lipca 2013 r. pozwana spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nabyła nieruchomością gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, znajdującą się przy Alei (...) w W. (okoliczność niesporna, dowód: wypis z aktu notarialnego - k. 216-247).

Umowa najmu z 10 lutego 1995 r. została rozwiązana z dniem 29 listopada 2013 r. Lokal, będący przedmiotem tej umowy został wydany pozwanemu w dniu 6 grudnia 2013 r. Rodzice powoda wyprowadzili się z lokalu około 6 lat wcześniej, powód cały czas zajmował część oznaczoną numerem 11. Pod koniec września 2013 r. razem z powodem zamieszkała jego żona Z. C.. Powód zamieszkiwał tam wraz z żoną przez około 2 miesiące, następnie małżonkowie wyprowadzili się do wynajętego mieszkania położonego w W. przy ulicy (...). Ze względu na niewielką powierzchnię wynajętego lokalu, perspektywę szybkiej wyprowadzki do docelowego miejsca zamieszkania, powód pozostawił w dotychczas zajmowanym lokalu po 2 wiszące oraz stojące szafki kuchenne, drewniany, rozkładany stół, 3 drewniane krzesła, wersalkę, lodówkę firmy (...), kuchenkę gazową wraz z butlą gazową, narożnikową, drewnianą szafę typu P. o wymiarach 97x97x215, szafę 1D typu P. o wymiarach 62x56x215, samochodowy (...) S. (...) z wyświetlaczem 5 cali, koloru czarnego, czarny telewizor J. (...) cali, magnetofon S. z odtwarzaczem CD i srebrnym pilotem, zestaw garnków Z., czarny blender Zelmer. Powód wyprowadzając się, zamknął lokal numer (...) na klucz i nikomu klucza nie oddawał. Rodzice powoda, wydając lokal numer (...) pozwanemu, oddali pracownikowi pozwanego W. Z. wyłącznie klucze do części numer 12. (dowody: zeznania I. C. nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, zeznania M. C. (2) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, zeznania Z. C. - nagranie przebiegu rozprawy – k. 165, zeznania powoda M. C. (1) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 255, rozwiązanie umowy najmu - k. 69), protokół zdawczo - odbiorczy lokalu mieszkalnego - k. 70).

W maju 2014 r. powód usiłował dostać się do zajmowanego wcześniej lokalu, ale nie mógł tego uczynić. Jedną z szaf należących do powoda została wystawiona na korytarz, co wzbudziło jego niepokój. Powód zadzwonił do swojego ojca prosząc go o pomoc. Po przyjeździe na miejsce M. C. (2) wraz z powodem usiłowali siłą dostać się do lokalu numer (...). Ich zachowanie zostało zgłoszone przez lokatorów pracownikowi pozwanego W. Z., który wkrótce przyjechał na miejsce, uprzednio wzywając Policję. Po przyjeździe na miejsce odwołał jednak swoje zgłoszenie. Między mężczyznami doszło do sprzeczki, powód wraz z ojcem zaobserwowali bowiem przez dziurkę od klucza, że w lokalu zajmowanym uprzednio przez powoda nie ma jego rzeczy. W. Z. oświadczył mężczyznom, że wie, gdzie są rzeczy należące do powoda, ale ich nie odda, dopóki powód się nie wymelduje z lokalu. Mężczyźni wkrótce opuścili budynek. Powód zgłosił na Policję kradzież należących do niego rzeczy, ale postępowanie w tym zakresie zostało umorzone. Ojciec powoda poinformował o całym zajściu J. F., kuzynkę I. C. i jedną z byłych współwłaścicieli budynku. Zadzwoniła ona do W. Z., który oznajmił jej, że zwróci powodowi należące do powoda rzeczy, gdy ten dobrowolnie wymelduje się z lokalu (dowody: zeznania M. C. (2) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 194, zeznania powoda M. C. (1) - nagranie przebiegu rozprawy – k. 255, zeznania W. Z. - k. 206, zeznania J. F. - k. 206).

Do chwili obecnej pozwany nie zwrócił powodowi jego rzeczy.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, których wiarygodność nie była przez strony kwestionowana, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby uczynić to z urzędu. Dowody z dokumentów dotyczyły głównie kwestii najmu lokalu numer (...) (11/12). Należy mieć na uwadze, że spór stron w tym zakresie dotyczył nie tyle kwestii faktycznych, co prawnych. Strony bowiem, powołując się niekiedy na te same dokumenty, wyprowadzały z nich wnioski całkowicie odmienne – powód bowiem wywodził z nich swoje rzekome prawo najmu, a pozwany je kwestionował. Żadna ze stron nie kwestionowała jednak wiarygodności wymienionych wyżej dokumentów, natomiast niewątpliwie strony odmiennie interpretowały zawarte w nich informacje.

Sąd ustalił stan faktyczny także na podstawie zeznań J. F. oraz częściowo na podstawie zeznań powoda, I. C., M. C. (2), Z. C. i W. Z.. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda M. C. (1), I. C., M. C. (2), Z. C. jedynie w niewielkiej części –

co do faktu pozostawienia przez powoda w lokalu numer 11 dolarów i litów litewskich. Sąd wskazał poniżej, dlaczego tej części zeznań wymienionych osób nie obdarzył walorem wiarygodności. W pozostałej części nie było powodów do zakwestionowania przedmiotowych zeznań, bowiem tworzyły one spójną całość, wzajemnie się uzupełniając. Ponadto korespondowały z dokumentarnym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Należy mieć przy tym na uwadze, że ocenie w kategoriach prawdy lub fałszu podlegała jedynie ta część zeznań, która dotyczyła faktów. Twierdzenia powoda na temat tego, skąd wywodzi swoje rzekome prawo najmu stanowią jedynie jego opinie, zresztą błędną, podobnie jak twierdzenia świadków na ten temat.

Jeśli chodzi o zeznania W. Z., to Sąd nie dał wiary jego zaprzeczeniom co do tego, że pozwany nie jest w posiadaniu rzeczy powoda, a to ze względu na sprzeczność tych twierdzeń z wiarygodnymi, spójnymi i konsekwentnymi zeznaniami powoda, I. C., M. C. (2), Z. C., co poniżej zostało szczegółowo omówione.

Odnosnie zeznań G. R. należy wskazać, że Sąd nie oparł się na nich ustalając stan faktyczny, ale nie ze względu na niewiarygodność tych zeznań, tylko ze względu na niewiedzę świadka co do przedmiotu sporu. Świadek miał bowiem jedynie szcątkowe informacje na temat sprawy, które czerpał zresztą jedynie z relacji W. Z., stąd jego zeznania nie były przydatne do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków A. B. (2) i J. R. zgłoszone w piśmie pozwanego z dnia 25 listopada 2014 r. (k. 119), albowiem zostały one zgłoszone na okoliczności niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. utrudniania przez powoda i jego ojca czynności oględzin lokalu nr (...) i odmowy przeprowadzenia oględzin lokalu nr (...). Okoliczności te, jakkolwiek dotyczą manifestacji postawy powoda wobec spornych lokali, nie mają żadnego znaczenia dla oceny prawnej, czy powodowi służyło prawo najmu do tychże lokali.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie częściowo. Całkowicie niezasadne okazało się żądanie powoda dotyczące wydania nieruchomości w postaci lokali o numerach (...), znajdujących się w budynku przy Alei (...) w W.. Powód wskazywał, że jest najemcą przedmiotowych lokali i na podstawie art. 690 k.c. ma prawo domagać się ochrony swojego prawa do przedmiotowych lokali. Spór między stronami w tym zakresie dotyczył nie tyle faktów – pozwany nie kwestionował bowiem, że powód zamieszkiwał w lokalu oznaczonym numerem (...) – ile kwestii prawnych. Pozwany wskazywał, że powód nie był najemcą żadnego ze wskazanych lokali. Z argumentacją powoda co do przedmiotowej kwestii nie sposób się zgodzić.

Jeśli chodzi o lokal oznaczony numerem (...), to całkowicie nietrafna jest argumentacja, aby powód miał wraz z rodzicami wstąpić w stosunek najmu tego lokalu w miejsce swojej prababki W. L.. Niewątpliwie jest, że w chwili śmierci W. L. powód i jego rodzice zamieszkiwali z nią. Prababce powoda nie przysługiwało jednak prawo najmu przedmiotowego lokalu, lecz udział w prawie własności nieruchomości położonej w W. przy Alei (...). I. C. i J. F. wyraźnie wskazały, że W. L. była jedną ze współwłaścicielek wskazanej nieruchomości jako córka pierwotnego właściciela E. F. i zarazem jego spadkobierczyni. Właściciele nigdy nie utracili praw do tego budynku, został on jedynie objęty po II wojnie światowej przymusowym zarządem. Zeznania świadków w tym zakresie nie budzą żadnych wątpliwości, wynika z nich jasno i wyraźnie, że prababka powoda była współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości i z tego tytułu zajmowała jeden z lokali. Świadek J. F. wskazała ponadto, że właśnie dzięki temu, że właściciele nigdy tak naprawdę nie utracili prawa własności kamienicy, możliwe było jej stosunkowo szybkie objęcie w zarząd przez spadkobierców, co nastąpiło już na początku lat 90. Sam powód nie kwestionował wskazanych wyżej okoliczności. Niezrozumiałe jest więc jego twierdzenie, aby wstąpił w stosunek najmu po prababce, której nie prawo najmu lokalu numer (...). W. L. zezwoliła swojej wnuczce, a matce powoda I. C. na zamieszkanie w lokalu numer (...), zawierając z nią tym samym w sposób dorozumiany umowę użyczenia tego lokalu. Na tej samej zasadzie zamieszkali tam M. C. (2) i powód. W chwili śmierci W. L. ani powód, ani jego rodzice nie wstąpili w jej miejsce w stosunek najmu. W. L. nie przysługiwało bowiem żadne prawo najmu w stosunku do jakiegokolwiek lokalu znajdującego się w budynku położonym przy Alei (...). Twierdząc, że wstąpił w stosunek najmu lokalu po W. L., powód wyraża swoje przekonanie,

że jest sukcesorem syngularnym w zakresie prawa najmu. Tymczasem brak prawa najmu u poprzednika prawnego wyklucza sukcesję w to prawo przez następcę prawnego.

Odnosnie lokalu oznaczonego numerem (...) również nie sposób uznać, że powód był jego najemcą. Z zeznań świadków M. C. (2) i I. C. oraz dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika bowiem, że lokal ten został im przydzielony na ich wniosek pod koniec lat 80. Naturalnym było, że powód jako ich małoletni syn mieszkał z nimi, ale bynajmniej nie przysługiwało mu prawo najmu tego lokalu. W ocenie Sądu okoliczność ta wynika wprost z istoty władzy rodzicielskiej oraz zasady jedności rodziny. Dziecko pozostaje bowiem do momentu osiągnięcia pełnoletności pod władzą rodzicielską, która co do zasady przysługuje obojgu rodzicom. Rodzice zaś obowiązani są do współdziałania w wychowaniu dziecka oraz zapewnienia mu warunków należytej egzystencji, w tym także zapewnienia warunków mieszkaniowych. Nie ma jednak żadnych podstaw prawnych, aby prawo powoda do zamieszkiwania wraz z rodzicami w lokalu numer (...) (11/12) wywodzić z rzekomo przysługującego mu prawa najmu tego lokalu, bądź by poszukiwać źródła kreacji prawa najmu na rzecz małoletniego zamieszkującego wraz z najemcami będącymi jego rodzicami, skoro z treści umowy najmu nie wynika, że zostaje ona zawarta również z małoletnim. Wymienienie małoletniego w umowie najmu jako uprawnionego do zamieszkiwania w lokalu z rodzicami nie prowadzi do zawarcia umowy najmu z tym małoletnim.

Od jesieni 1988 r. I. i M. C. (2) zajmowali wraz z powodem lokale numer (...), przy czym należy mieć na uwadze, że w dokumentach złożonych do akt sprawy lokale te występowały jako lokal (...); lokal (...) lub też wyłącznie lokal (...). W dniu 10 lutego 1995 r. I. C. zawarła ze współwłaścicielami nieruchomości umowę najmu lokalu numer (...), który de facto składał się z lokalu numer (...). Fakt ten wynika w sposób niebudzący wątpliwości z umowy najmu (k. 13-14) oraz zeznań I. C. i M. C. (2). Należy mieć przy tym na uwadze, że zgodnie z § 6 przedmiotowej umowy wszelkie wcześniej zawarte umowy najmu przedmiotowego lokalu zostały unieważnione. Powód oczywiście zamieszkiwał z rodzicami, ale nie jako współnajemca, skoro z umowy z dnia 10 lutego 1995 r. w sposób jasny wynika, że jedynym najemcą była matka powoda.

Prawo takie nie powstało także wtedy, gdy rodzice powoda przeprowadzili w latach 2004-2005 generalny remont zajmowanego przez siebie lokalu, wydzielając w lokalu oznaczonym uprzednio numerem 11 łazienkę i aneks kuchenny, co umożliwiło powodowi odseparowanie się od rodziców. Faktyczne uczynienie z lokalu numer (...) samodzielnego mieszkania i użyczenie go powodowi nie jest w żadnym razie równoznaczne z zawarciem przez powoda umowy najmu tego lokalu, którą zresztą powód mógłby zawrzeć wyłącznie z właścicielami przedmiotowej nieruchomości, a nie ze swoimi rodzicami. Powód nie zawarł z właścicielami takiej umowy ani w formie pisemnej – nie przedstawił bowiem stosownego dowodu w tym zakresie - ani nawet w formie dorozumianej. Z zeznań powoda i jego rodziców wynika, że wyremontowali oni lokal numer (...) i udostępnili go powodowi, gdyż chcieli umożliwić dorastającemu synowi samodzielne zamieszkiwanie. Powód nie płacił ani rodzicom, ani nikomu innemu za możliwość mieszkania w lokalu numer (...). Z zeznań powoda i jego rodziców wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że wszelkie rachunki i czynsz najmu były opłacane wyłącznie przez I. i M. C. (2), gdyż powód jako student nie byłby w stanie samodzielnie regulować należności związanych z zamieszkiwaniem w lokalu numer (...). Po ukończeniu studiów powód wprawdzie czasami regulował rachunki za energię elektryczną dostarczaną do lokalu numer (...) (lokal ten posiadał bowiem odrębny licznik energii elektrycznej), ale nie był nawet stroną umowy o dostawę tej energii, była nią bowiem matka powoda. Ubocznie należy zauważyć, że nawet gdyby przyjąć, że na skutek wydzielenia części lokalu na potrzeby powoda doszło do zawarcia umowy podnajmu między powodem a jego rodzicami, to i tak powodowi nie służyłoby prawo do spornego lokalu, gdyż w myśl art. 678 § 1 k.c. wygasłoby ono z chwilą ustania stosunku najmu.

Z powyższego wynika, że powód zamieszkiwał więc w lokalu oznaczonym numerem (...) na podstawie umowy użyczenia zawartej w sposób dorozumiany ze swoimi rodzicami. Należy mieć przy tym na uwadze, że cały czas obowiązywała umowa najmu z 10 lutego 1995 r., zawarta przez I. C. z właścicielami nieruchomości. Umowa ta została rozwiązana dopiero w grudniu 2013 r., gdy rodzice powoda wydali lokal numer (...) (obejmujący de facto lokale numer (...)) pozwanemu. W związku z faktem, że prawo powoda do lokalu numer (...) było prawem pochodnym od prawa jego

rodziców do tego lokalu, w chwili, kiedy ustał stosunek prawny łączący rodziców powoda z właścicielami kamienicy (umowa najmu), ustał też stosunek łączący powoda z jego rodzicami (umowa użyczenia).

Nie sposób również stwierdzić, że dowodem na zawarcie przez powoda umowy najmu lokalu, którego dotyczy żądanie pozwu, jest zainstalowanie w lokalu numer (...) odrębnego licznika energii elektrycznej czy fakt wieloletniego zameldowania powoda w lokalu numer (...). Jak już wyżej wskazano, powód w żadnym momencie nie zawarł z właścicielami kamienicy umowy najmu jakiegokolwiek lokalu – ani w formie pisemnej, ani w formie dorozumianej. Zameldowanie powoda w lokalu, w którym mieszkał wraz z rodzicami jest kwestią prawa administracyjnego. Miało charakter ewidencyjno - porządkowy i nie sposób z tego faktu wywodzić rzekomego zawarcia przez powoda z właścicielami kamienicy umowy najmu. Błędem jest utożsamianie zameldowania w lokalu z zawarciem umowy najmu tego lokalu, a już zupełnie irracjonalne jest wywodzenie takiego faktu z tego, że w lokalu numer (...) był umieszczony odrębny licznik energii elektrycznej.

Nie ma przy tym znaczenia, że M. C. (2) wydając W. Z. klucze do zajmowanego przez siebie lokalu oświadczył, że podpisał rozwiązanie umowy najmu wyłącznie w imieniu swoim i swojej żony, a nie w imieniu powoda. Jak już wyżej wskazano, powód nigdy nie był najemcą żadnego lokalu w budynku znajdującym się przy Alei (...), nie miał więc potrzeby ani nawet uprawnienia do składania pozwanaemu – nowemu właścicielowi nieruchomości – jakiegokolwiek oświadczenia związanego z umową najmu, której nie był przecież stroną. Subiektywne przekonanie świadka, który utożsamiał fakt zamieszkiwania powoda w lokalu oznaczonym numerem (...) (stanowiącym część lokalu numer (...)) jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy) wynajmowanym przez matkę powoda z zawarciem przez powoda umowy najmu nie zmienia powyższej oceny.

Zgodnie z art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. W związku zatem z faktem, że powód nigdy nie był najemcą jakiegokolwiek lokalu w budynku numer (...) przy Alei (...) w W., powództwo w zakresie dotyczącym wydania nieruchomości w postaci lokalu na podstawie art. 690 k.c. a contrario należało oddalić.

Jeśli chodzi o żądanie wydania rzeczy ruchomych, to Sąd uwzględnił je jedynie w takim zakresie, w jakim powód udowodnił fakty, z których wywodził przedmiotowe żądanie. Z zeznań powoda oraz świadków Z. C., M. C. (2) i I. C. wynika, że powód wyprowadzając się do wynajętego mieszkania pozostawił w dotychczas zajmowanym lokalu meble, telewizor, radiomagnetofon, lodówkę, kuchenkę gazową wraz z butlą gazową, garnki, blender i nawigację samochodową. Zeznania powoda i wymienionych świadków są w tym zakresie spójne i tworzą logiczną całość. Nie sposób znaleźć powodów, dla których można by odmówić im wiary. Uzasadnione zatem były twierdzenia powoda, który podał, że nie zabrał wymienionych wyżej rzeczy do wynajętego mieszkania ze względu na jego niewielki metraż oraz fakt, że przedmiotowe mieszkanie przy ul. (...) w W. miało być jedynie tymczasowym miejscem zamieszkania powoda i jego żony. Twierdzenia te znalazły potwierdzenie w zeznaniach żony powoda Z. C.. Przedstawiona przez powoda i jego żonę wersja jest logiczna i zgodna ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Pozostawienie wymienionych sprzętów w dotychczasowym mieszkaniu ze względu na zakładaną tymczasowość pobytu w wynajętym mieszkaniu oraz jego małą powierzchnię jest zachowaniem jak najbardziej racjonalnym. Nie sposób więc zakwestionować tego, że wyżej wymienione przedmioty faktycznie pozostały w lokalu numer (...), znajdującym się w budynku przy Alei (...) w W..

W ocenie Sądu za niezasadne należało uznać stanowisko pozwanego, który zaprzeczył temu, że rzeczy, o których mowa w pozwie, nie znajdują się w posiadaniu pozwanego, mogły natomiast zostać skradzione, porzucone przez powoda lub wyrzucone przez jego rodziców. Pozwany nie przedstawił bowiem żadnych dowodów na poparcie wyżej wymienionych twierdzeń, nadto niektóre z nich są sprzeczne ze wskazaniami doświadczenia życiowego. W opozycji do stanowiska, że rzeczy te zostały skradzione stoją konsekwentne, spójne i logiczne zeznania powoda oraz świadków Z. C., M. C. (2) i I. C., którzy zgodnie zeznali, jakie rzeczy powód pozostawił w lokalu numer (...). Nie budzi wątpliwości fakt, że powód wyprowadzając się, odpowiednio zabezpieczył lokal, zamykając go na klucz. Należy wreszcie mieć na uwadze, że z zeznań M. C. (2) wynika, że pracownik pozwanego W. Z. powiedział mu wprost, że wie, gdzie są rzeczy powoda, ale ich nie odda, dopóki powód się nie wymelduje. Zeznania o takiej samej treści złożyła J. F., której również W. Z.

oznajmił, że odda rzeczy powoda, gdy ten dobrowolnie wymelduje się z lokalu. Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby zbieżne w tym zakresie zeznania wymienionych świadków podważyć.

Nie sposób również przychylić się do twierdzeń pozwanego, aby żądane przez powoda przedmioty zostały przez niego porzucone. Powód i jego żona w sposób przekonujący wyjaśnili, dlaczego wyprowadzając się do wynajętego mieszkania, nie zabrali wszystkich sprzętów. Podane przez nich powody – mała powierzchnia wynajętego mieszkania oraz perspektywa rychłej przeprowadzki do docelowego lokum – są powodami logicznymi i wiarygodnymi. Trudno znaleźć jakiegokolwiek racjonalne przyczyny, dla których powód miałby porzucić przydatne w codziennym życiu, niezniszczone przedmioty. Zgodnie z art. 180 k.c. właściciel może wyzbyć się własności rzeczy ruchomej przez to, że w tym zamiarze rzecz porzuci. Jak wynika z powołanego przepisu, aby doszło do utraty własności ruchomości na skutek porzucenia, winien mu towarzyszyć zamiar unicestwienia prawa własności. O tym, czy zamiar taki istniał w chwili porzucania rzeczy, decydują okoliczności, w jakich właściciel zachował się w taki sposób. Ustalenia poczynione w niniejszej sprawie nie pozwalają na uznanie, że powód swoim zachowaniem wyczerpał dyspozycje art. 180 k.c. Po pierwsze pozostawił część swoich rzeczy w lokalu, w którym do niedawna mieszkał, a zatem w miejscu ze swej natury do tego przeznaczonym. Po wtóre czynił tak z powodów, które w świetle zasad oświadczenia życiowego należy ocenić jako uzasadniające takie właśnie postępowanie.

Z kolei twierdzenia pozwanego co do tego, że rodzice powoda mogli wyrzucić należące do niego rzeczy nie dość, że nie znalazły odzwierciedlenia w zgromadzonych dowodach, to są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Ze zgromadzonych dowodów wynika bowiem, że powód pozostaje ze swoimi rodzicami w dobrych relacjach i może liczyć na ich wsparcie, przez wiele lat korzystał z ich pomocy. Trudno uznać zatem, że I. i M. C. (2) mieliby bez żadnego powodu i bez jego zgody i wiedzy, wyrzucić rzeczy należące do ich syna. Takie twierdzenie jest irracjonalne. Mogłoby mieć podstawy, gdyby powód pozostawał w konflikcie z rodzicami – ale pozwany nawet nie podnosił takiej okoliczności, nie mówiąc już o jej udowodnieniu. Ponownie należy przy tym wskazać na zgodne zeznania powoda, jego żony oraz rodziców, którzy wskazali, że powód zostawił swoje rzeczy tymczasowo w lokalu numer (...) i miał zamiar je odebrać. Twierdzenie pozwanego, że rodzice powoda mogli wyrzucić jego rzeczy, pozostaje więc gołosłowne. Stoi ono bowiem w sprzeczności ze zgromadzonymi dowodami.

Należy mieć na uwadze, że jedynie pozwany mógł wejść w posiadanie pozostawionych przez powoda rzeczy. Przede wszystkim W. Z. wprost oznajmił ojcu powoda oraz J. F., że nie odda powodowi jego rzeczy, dopóki ten nie wymelduje się z lokalu. Jak już wskazano wyżej, nie sposób podważyć przedmiotowych zeznań. Nadto należy mieć na uwadze, że powód wyprowadzając się z mieszkania, zamknął je na klucz i nikomu go nie oddawał. Z kolei rodzice powoda stanowczo i konsekwentnie zeznali, że wydając pozwanemu lokal oddali mu jedynie klucze do części oznaczonej numerem 12. Klucze do drzwi wejściowych do części oznaczonej numerem 11 pozostały bowiem w posiadaniu powoda. Należy mieć na uwadze, że do lokalu numer (...) można było dostać się zarówno z lokalu numer (...) przez łączące je drzwi, które co do zasady pozostawały zamknięte oraz przez drzwi bezpośrednio z korytarza. Klucze do tych ostatnich miał jedynie powód i jak wynika ze zgodnych zeznań powoda i jego rodziców nikomu ich nie oddał. Prowadzi to zatem do wniosku, że z chwilą wydania przez rodziców powoda lokalu dostęp do lokalu numer (...) zajmowanego przez powoda miał jedynie sam powód oraz pozwany – ten ostatni przez drzwi łączące lokal numer (...) z lokalem numer (...). Pozwany miał więc możliwość wejścia w posiadanie rzeczy należących do pozwanego i jak wynika z oświadczeń złożonych M. C. (2) i J. F. przez W. Z., skorzystał z tej możliwości celem wymuszenia na powodzie wymeldowania się z lokalu. Podstawą uwzględnienia żądania powoda co do wydania rzeczy, o których mowa w punkcie I wyroku, był art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Powód nie udowodnił, że w przedmiotowym lokalu pozostawił swoje ubrania, książki, czasopisma i gry komputerowe, szczegółowo wymienione w punkcie II podpunktach 11-14 pozwu. Za dowód w tym zakresie nie można bowiem uznać twierdzenia powoda, który przesłuchiwany w charakterze strony, na pytanie swojego pełnomocnika podał, że zapoznał się z pozwem, a twierdzenia zawarte w pozwie odpowiadają rzeczywistości. Pozew jest pismem procesowym inicjującym postępowanie cywilne, nie stanowi jednak dowodu z dokumentu w tym postępowaniu, które wszczyna. Dopiero po udowodnieniu twierdzeń zawartych w pozwie możliwe jest uwzględnienie zawartego w nim żądania.

Tymczasem powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, że w lokalu pozostały przedmioty, o których mowa wyżej. Z. C. zeznała wprawdzie, że w mieszkaniu został regał z książkami, nie sprecyzowała jednak, o jakie konkretnie tytuły chodzi. Zeznanie o takiej treści nie może więc stanowić dowodu na to, że w lokalu pozostały dokładnie te książki, których wydania domaga się powód. Podobne uwagi odnoszą się do zeznań M. C. (2), który podał, że w lokalu numer (...) powód zostawił „półki z książkami”. Jeśli chodzi o żądane przez powoda ubrania, to świadek Z. C. również bardzo ogólnikowo wskazała, że w przedmiotowym lokalu zostały „ubrania, w większości męża”. Żaden ze świadków w swoich zeznaniach nie wymienił natomiast czasopism czy gier komputerowych, chociażby z takim stopniem ogólności, jak to miało miejsce w przypadku ubrań czy książek. Nie można więc twierdzić, że powód udowodnił fakt pozostawienia w lokalu przedmiotów wymienionych w punkcie II podpunktach 11-14 pozwu. Skoro zaś powód nie udowodnił tego faktu, to tym bardziej trudno uznać za zasadne twierdzenie, że rzeczy te znalazły się w posiadaniu pozwanej spółki i zasadne jest żądanie wydania tych rzeczy skierowane do pozwanej. Powód nie wypełnił ciężącego na nim obowiązku, o którym mowa w art. 6 k.c., więc powództwo o wydanie rzeczy ruchomych w zakresie dotyczącym książek, gier komputerowych, czasopism i ubrań podlegało oddaleniu. Jedynie ubocznie należy zauważyć, że żądanie pozwu w tym zakresie zostało wadliwie sformułowane. Jest to żądanie nieprecyzyjne, gdyż dotyczy w większości nieokreślonych przedmiotów. Powód żądał wydania ubrań, książek, gier i czasopism, precyzując tylko niektóre rzeczy, na co wskazuje wyrażenie „w tym”. Żądanie wydania „ubrań, w tym białej koszuli, czarnego kapelusza, czarnych butów” nie pozostawia wątpliwości, że powód żądał konkretnych przedmiotów, wymienionych po wyrażeniu „w tym”. Oprócz tego powód żądał jeszcze wydania innych, nieokreślonych ubrań. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku książek, gier komputerowych i czasopism. Abstrahując więc od tego, czy powód udowodnił fakty, z których wywodził żądanie wydania wyżej wymienionych przedmiotów, należy wskazać, że uwzględnienie powództwa w kształcie przedstawionym w pozwie byłoby niemożliwe. Nie sposób bowiem wyobrazić sobie późniejszej egzekucji orzeczenia, które dotyczy wydania rzeczy, z których tylko część jest precyzyjnie opisana, a pozostała część wskazana ogólnie jako ubrania, książki czy czasopisma.

Odnosząc się do kwestii pieniędzy rzekomo pozostawionych przez powoda w przedmiotowym lokalu należy najpierw wskazać, że żądanie pozwu w tym zakresie zostało błędnie sformułowane. Oczywistym jest bowiem, że podanych kwot nie można traktować jako rzeczy ruchomych w rozumieniu kodeksu cywilnego. Są to środki płatnicze, przedstawiające określoną wartość ekonomiczną, a konkretne banknoty czy monety są jedynie materialnym nośnikiem tej wartości. Nie sposób uznać, że żądanie pozwu dotyczyło zwrotu konkretnych banknotów czy monet o określonych numerach seryjnych. Powód domagał się zwrotu określonej sumy pieniężnej, a nie przedmiotów materialnych w postaci zindywidualizowanych banknotów czy monet. Żądanie pozwu w tym zakresie powinno więc zostać sformułowane jako żądanie zapłaty odszkodowania. Nie jest oczywiście wykluczone domaganie się wydania określonych banknotów czy monet, ale tylko wtedy, gdy nie są one traktowane jako środek płatniczy, a jako rzeczy ruchome w rozumieniu kodeksu cywilnego – jako przykład można tutaj podać zabytkowe, złote monety sprzed kilkuset lat, mające już charakter i wartość numizmatów. Niewątpliwie nie są one dzisiaj nośnikiem wartości w takim sensie, że można by nimi płacić za towary czy usługi, ale ich wartości kolekcjonerskiej czy historycznej nie sposób zakwestionować. Powyższe jest jednak jedynie kwestią uboczną. Sąd oddalił bowiem powództwo w zakresie dotyczącym rzeczonych sum pieniężnych nie ze względu na nieprawidłowe sformułowanie żądania pozwu, lecz ze względu na to, że powód nie udowodnił, że pozostawił w przedmiotowym lokalu 800 dolarów amerykańskich i 100 litów litewskich. Sąd miał na uwadze, że świadkowie Z. C., M. C. (2) i I. C. zgodnie zeznali, że powód pozostawił w lokalu powyższe kwoty, ale mimo zgodności tych zeznań nie sposób uznać ich za wiarygodne. Zeznania wymienionych świadków oraz powoda w tym zakresie są rażąco sprzeczne z zasadami logiki oraz wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego. Przeciętny, odpowiedzialny, dorosły człowiek wyprowadzając się z domu zabiera ze sobą w pierwszej kolejności dokumenty, pieniądze i rzeczy wyjątkowo cenne – jak biżuteria, tym bardziej, że nie są to przedmioty zajmujące dużo miejsca. Zachowanie powoda, który miał rzekomo pozostawić w opuszczanym mieszkaniu stosunkowo dużą kwotę, jawi się więc jako głęboko nieracjonalne. Nie sposób wskazać żadnych uzasadnionych powodów, dla których przeciętny, rozsądny człowiek miałby zachować się w ten sposób. W ocenie Sądu, twierdzenia powoda w tym zakresie okazały się zupełnie niewiarygodne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punktach I i II wyroku.



Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do obciążenia powoda kosztami procesu w całości, mimo częściowego uwzględnienia powództwa. Powództwo zostało bowiem uwzględnione jedynie w niewielkiej części. Orzekając o kosztach Sąd miał na uwadze treść art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc i art. 100 zdanie 2 kpc. Zgodnie z ostatnim z powołanych przepisów sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W ogóle nie zostało uwzględnione żądanie powoda co do wydania nieruchomości, a co do wydania rzeczy ruchomych – jedynie w części, Sąd uznał więc że zacytowany wyżej przepis ma zastosowanie w niniejszej sprawie.

W punkcie wyroku III Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na tę kwotę składają się: kwota 17 złotych tytułem opłaty od pełnomocnictwa oraz kwota 2400 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, ustalona na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.). Sąd miał przy tym na uwadze treść § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obowiązującego od 1 stycznia 2016 r., zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

W związku z rozszerzeniem powództwa w toku postępowania należało zasądzić od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 200 zł tytułem uzupełnienia opłaty od pozwu. Opłata od rozszerzonego powództwa nie została przez powoda uiszczona (notatka urzędowa – k. 186), zatem Sąd w punkcie IV wyroku zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa należną kwotę zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.