

Sygn. akt I 1 C 1221/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny – Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2023 r. w G. sprawy z powództwa M. F. przeciwko D. Ł. w upadłości
– reprezentowanej przez syndyka M. G. i B. Ł.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. F. solidarnie na rzecz pozwanych D. Ł. i B. Ł. kwotę 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu

III. nakazuje ściągnąć od powoda M. F. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.269,26 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I 1 C 1221/22

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w G. w przeszłości pozostawał we współwłasności pozwanych oraz D. K.. Zamieszkivali w nim pozwani. W dniu 1 października 2020 r. D. K. zawarł z pozostałymi współwłaścicielami (pozwanymi) umowę dzierżawy swojego udziału we współwłasności oddając im swój udział na cele mieszkalne na czas nieoznaczony. Strony interpretowały umowę zgodnie w ten sposób, że pozwani mają prawo na wyłączność korzystać z całego lokalu i tak postępowali.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 164-165 (oryginał)

zeznania pozwanych z rozprawy

Od dnia 1 marca 2022 r. nabywcą udziałów w w/w lokalu (łącznie $\frac{3}{4}$ części) jest M. F., udział $\frac{1}{4}$ pozostaje przy D. K..

Okoliczności bezsporne (por. postanowienie, k. 9)

Pozwani w okresie od 25 kwietnia do 31 maja 2022 r. zajmowali przedmiotowy lokal.

Okoliczność bezsporna

W stosunku do pozwanej D. Ł. ogłoszono upadłość osoby nie prowadzącej działalności gospodarczej – w dniu 16 sierpnia 2021 r. Syndyk upadłej nie wypowiedział umowy dzierżawy w części dotyczącej upadłej (por. art. 110 ust. 3 Prawa upadłościowego).

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Umowa dzierżawy została przedłożona w oryginale i nie budzi wątpliwości co do autentyczności i daty jej zawarcia. Powód nie udowodnił okoliczności na przeciwieństwo, ograniczył się do przedstawienia swoich wątpliwości – co nie jest spełnieniem wymogu dowodowego z art. 6 k.c.

Przedstawiona w wiarygodnych zeznaniach pozwanych zgodna interpretacja (wykładnia) tej umowy pomiędzy jej stronami nie budzi wątpliwości – tj. że przedmiotem dzierżawy był udział, ale strony przewidywały uprawnienie pozwanych od zajmowania na wyłączność całego lokalu i wydzierżawiający wówczas miał faktyczną możliwość i wydał cały lokal do używania przez pozwanych (w trybie art. 349 k.c.).

Dowód z opinii biegłego ostatecznie nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Zeznania powoda nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia – nie brał żadnego udziału w zawarciu umowy dzierżawy ani nie miał wiedzy co do zgodnej wykładni tej umowy pomiędzy jej stronami.

Kwalifikacja prawna

Okres objęty żądaniem pozwu obejmuje czas od 25 kwietnia do 31 maja 2022 r. W tym czasie pozwani byli posiadaczami zależnymi w dobrej wierze, gdyż opierali swoje władztwo na zawartej wcześniej (w 2020 r.) przez nich umowie dzierżawy z jednym ze współwłaścicieli i umowa ta we wspomnianym okresie obowiązywała, jej przedmiotem było władztwo pozwanych nad całym lokalem (a nie fizycznie wydzieloną jego częścią), umowa nie została rozwiązana przez strony tej umowy (syndyka upadłej) w tym okresie, a powód – nie będący stroną umowy dzierżawy – nie miał możliwości jej rozwiązania (art. 1002 k.p.c. w zw. z (...) k.p.c. nie miał do niego w ogóle zastosowania, gdyż nie był nabywcą udziału wydzierżawiającego, lecz dzierżawcy, nie ma też dowodu, że w ogóle wypowiedział umowę dzierżawy adresując swoje oświadczenie do P. K.). Jego pisma skierowane do pozwanych w tym okresie (por. k. 14-15) nie obalają dobrej wiary pozwanych, gdyż nie przedstawiają żadnej przekonującej argumentacji na okoliczność braku tytułu prawnego pozwanych do zajmowania lokalu – pomijają fakt obowiązywania przedmiotowej umowy dzierżawy (bez znaczenia jest przy tym to, czy powód wówczas miał wiedzę o jej istnieniu i obowiązywaniu). Dzierżawcy lokalu nie mają obowiązku czuć się związanymi poglądami prawnymi jednego z pozostających w sporze współwłaścicieli nieruchomości, inaczej mówiąc, nie ma pewności czy gdyby powód wówczas skierował przeciwko pozwanym pozew o eksmisję, to wygrałby sprawę, gdyż – w świetle umowy dzierżawy – nie zostałby spełniony wymóg zasadności powództwa windykacyjnego (por. art. 222 § 1 k.c.).

W polskim prawie cywilnym przyjmuje się domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), co oznacza, że powołujący się na złą wiarę ma obowiązek tę okoliczność **udowodnić** (art. 6 k.c.), a nie tylko przywołać. Powód nie udowodnił żadnym dowodem złej wiary pozwanych co do ich świadomości o całkowitym braku tytułu prawnego do zajmowania lokalu w spornym okresie.

Zasadność powództwa była uzależniona od udowodnienia po stronie złej wiary, tj. świadomości pozwanych, że nie mają w spornym okresie żadnego tytułu do zajmowania lokalu (art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.). Pozwani w niniejszej procesie przedkładając dowód z dokumentu w postaci umowy dzierżawy oraz składając wiarygodne zeznania na okoliczność jej wykładni udowodnili, że w spornym okresie mieli uzasadnione przekonanie, że przysługuje im wywodzone z obowiązującej umowy dzierżawy prawo do posiadania spornego lokalu w całości. W okresie spornym przeciwko pozwanym nie toczył się proces o wydanie lokalu (tj. nie znajdowali się już w sytuacji po doręczeniu odpisu pozwu eksmisyjnego przez sąd).

Na marginesie należy wyjaśnić, że ważną umowę dzierżawy lub najmu lokalu może zawrzeć każdy współwłaściciel rzeczy (a nawet osoba nie będąca właścicielem), o ile jest w stanie ją wykonać (tj. spełnić swoje świadczenie: wydać rzecz będącą przedmiotem umowy). Wyjątki mogą dotyczyć sytuacji, w której taka umowa winna być kwalifikowana jako przekraczająca zakres zwykłego zarządu (powód na to zresztą w ogóle się nie powoływał – zdaniem Sądu zupełnie słusznie), ale w niniejszej sprawie Sąd tego nie stwierdził, bo przedmiotowa umowa dzierżawy takich cech nie

spełnia (w oczywisty sposób nie może być potraktowana jako trwała zmiana przeznaczenia rzeczy lub rodzaj trwałego obciążenia – umowa była zawarta na czas nieoznaczony i mogła być rozwiązana w normalnym [zwyczajnym] trybie przewidzianym przepisami prawa).

Wobec braku spełnienia przesłanek odpowiedzialności pozwanych zbędne jest rozważanie problematyki wysokości dochodzonego pozwem roszczenia, a dowody w tej kwestii (opinia biegłej) ostatecznie okazały się irrelewantne w kontekście brzmienia wyroku.

W uzasadnieniach wyroków sądów cywilnych – z uwagi prawny na wymóg zwięzłości oraz brak kompetencji sądów powszechnych do udzielania porad prawnych – nie przedstawia się żadnych sugestii co do istnienia i kierunku rozwiązania problemu pomiędzy innymi podmiotami niż strony danego postępowania, nie komentuje się też w tymże kontekście uzasadnień orzeczeń zapadłych w innych sprawach (w szczególności nieprawomocnych).

Mając powyższe należy stwierdzić, że powództwo w całości jest niezasadne i podlega oddaleniu na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. a contrario w zw. z art. 7 k.c. (punkt I. sentencji).

Koszty

W punkcie II. sentencji od przegrywającego powoda zasądzono solidarnie na rzecz pozwanych poniesione przez nich koszty procesu na podstawie art. 98 k.p.c. z odsetkami, na które składa się: opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (900 zł, § 2 pkt 3 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, ze zm), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). W punkcie III. sentencji na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć od przegrywającego powoda wyłożone tymczasowo środki Skarbu Państwa stanowiącą nie pokrytą zaliczką część wynagrodzenia biegłej.