

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.. Zamieszkiwali 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.