

Sygn. akt VI GC 305/16/3

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: st. sekr. sądowy Aleksandra Nyga

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2016 r. w Tychach

na rozprawie

sprawy z powództwa: S. I. (1)

przeciwko: Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. w C.

o naruszenie posiadania

1) nakazuje pozwanemu Centrum Handlowemu (...) Sp. z o.o. w

C. aby przywróciła powódce S. I. (1) posiadanie

ruchomości należących do powódki, które wbrew jej woli zostały w dniu 25 października

2014 r. wyniesione a następnie ponownie wniesione do lokalu położonego w

C. przy ul. (...) na nieruchomościach, dla której Sąd

Rejonowy w P. prowadzi Księgi Wieczyste o numerach (...) i

(...) poprzez wydanie ich powódce, to jest:

- GN-ów (pojemników do bumarów) – 9 sztuk,

- brytfanny z rusztem – 2 sztuki,

- porcelany L. (26 talerzy, 38 kubków, 4 solniczki, 5 pojemników na serwetki

wszystkie z logo S. (...) & Grill),

- stołu ze zlewem dwukomorowym i półką 2300*700*850 S. wraz z baterią

i kranem

- podstawy do pieca do pizzy S-4,

- kuchni elektrycznej z piekarnikiem elektrycznym RED F. (nr fabryczny (...)

Nr katalogowy (...)66ET),

- stołu ze zlewem jednokomorowym bez półki 1200*700*900 S. wraz z baterią

z kranem,

- stołu z basenem jednokomorowym h300 800*600*850 S. wraz z baterią z kranem

- zmywarki uniwersalnej 500*500 S. (symbol (...)),

- drabiny,

z zastrzeżeniem, iż w tym zakresie wyrok wykonano protokołem przekazania ruchomości z dnia 27 kwietnia 2015 r.;

2) w pozostałym zakresie powództwo oddała;

3) ustala, że koszty postępowania wraz z kosztami postępowania odwoławczego znoszą się wzajemnie.

SSR Jolanta Brzęk

Sygn. akt VI GC 305/16/3

UZASADNIENIE

Powódka S. I. wniosła o nakazanie pozwanej Centrum Handlowe (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C., aby przywróciła powódce naruszone posiadanie należących do powódki ruchomości wymienionych w pozwie, które wbrew jej woli zostały zatrzymane przez pozwaną w lokalu, który powódka najmowała od pozwanej, poprzez wydanie wszystkich wymienionych wyżej rzeczy niezależnie od tego czy nadal znajdują się w lokalu czy też zostały umieszczone w innym miejscu w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. Ponadto wniosła o upoważnienie jej do wykonania na koszt pozwanej nakazanego obowiązku, jeśli pozwana obowiązku tego nie wykonałaby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, nadanie wyrokowi natychmiastowej wykonalności i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że była najemcą lokalu położonego w centrum handlowym pozwanej i prowadziła w nim samoobsługowy lokal gastronomiczny, a w dniu 22 października 2014 roku wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 24 października 2014 roku z powodu wad lokalu, które stwarzały realne zagrożenie dla życia i zdrowia najemcy i osób przez niego zatrudnionych oraz wezwała pozwaną do odbioru lokalu w dniu 28 października 2014 roku. Pozwana stanęła na stanowisku, że wypowiedzenie umowy nie wywołuje skutków prawnych, zaś na podstawie art. 670 § 1 k.c. przysługuje jej ustawowe prawo zastawu na ruchomościach wniesionych do przedmiotu najmu na zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu i zamierza sprzeciwić się usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i fizycznie uniemożliwić ich usunięcie z przedmiotu najmu na zabezpieczenie roszczeń za kolejne miesiące obowiązywania umowy. Powódka wskazała, że 25 października 2014 roku przystąpiła do opróżniania lokalu z należących do niej rzeczy, które do tego dnia były w jej posiadaniu i służyły do prowadzenia działalności gospodarczej. Na skutek interwencji pracowników ochrony działających na zlecenie pozwanej uniemożliwiono jej zabranie jej rzeczy, a lokal został zamknięty w sposób uniemożliwiający jej dostanie się do jego wnętrza. Pozwana wskazała, że pozostałe w lokalu rzeczy stanowią przedmiot ustawowego zastawu, a lokal będący przedmiotem najmu zostanie udostępniony powódce wyłącznie celem przywrócenia stanu poprzedniego tj. podjęcia w nim określonej działalności gospodarczej. Powódka końcowo wskazała, że na dzień 24 października 2014 roku jej zadłużenie względem pozwanej wynosiło 48 347,97 zł, przy czym przekazała na rachunek bankowy pozwanej kwotę 22 447,98 zł, zaś pozostała część należności została w całości zabezpieczona kaucją przelaną na rachunek bankowy pozwanej w dniu 29 sierpnia 2014 roku. W ocenie powódki doszło do naruszenia jej posiadania, a stanowisko pozwanej pozbawione jest podstaw.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości

i zasądzenie kosztów postępowania.

Wskazała, że w dniu 25 października 2014 roku w drodze dozwolonej samopomocy w realizacji ustawowego prawa zastawu zatrzymała ruchomości pozwanej znajdujące się w przedmiocie najmu. Wyjaśniła, że podstawą zatrzymania było istniejące w tym dniu zadłużenie powódki w kwocie 48 347,97 zł tytułem zaległych opłat czynszowych, co jak wynika z pozwu jest bezsporne, albowiem dopiero w dniu 27 października 2014 roku powódka dokonała częściowej zapłaty kwoty 22 447,98 zł, co także jest bezsporne. Zarzuciła, że powódka pomija, że w piśmie z dnia 23 grudnia pozwana zatrzymując ruchomości powołuje się na zabezpieczenie nie roszczeń przyszłych, lecz za kolejne miesiące, a więc miesiące po sobie następujące, którymi zgodnie z rozrachunkami były grudzień 2013 roku, marzec, kwiecień, wrzesień i październik 2014 roku. Zdaniem pozwanej istniały i istnieją nadal przesłanki do zatrzymania rzeczy, gdyż wpłacona w dniu 29 sierpnia 2014 roku kaucja zabezpiecza wyłącznie roszczenia pozwanej wymagalne po dniu zawarcia aneksu do umowy, nie obejmują zatem wierzytelności ujętej w pierwszej pozycji rozrachunków. Nadto, rozliczenie kaucji ma nastąpić do 7 dni od dnia ustania bytu prawnego umowy obowiązującej do 24 października 2023 roku, a zaliczenie kaucji na poczet długu jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem pozwanej. Zdaniem pozwanej zastaw ustawowy uregulowany w art. 671 k.c. wiąże się z pozostawaniem rzeczy obciążonej w przedmiocie najmu, co stanowi surogat jej posiadania przez wynajmującego. Pozwana sprzeciwiając się usunięciu rzeczy, może je zatrzymać, co oznacza wejście w ich posiadanie i działa wtedy w ramach dozwolonej samopomocy.

Powódka podtrzymała żądanie pozwu. Podniosła, że okoliczności dotyczące przysługującego pozwanej prawa zastawu na ruchomościach powódki i możliwości sprzeciwieniu się usunięciu tych rzeczy nie są objęte kognicją sądu w niniejszym postępowaniu, a sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanej. Wskazała, że pozwana w procesie o naruszenie posiadania nie może podnosić zarzutu, że to ona, a nie dotychczasowy posiadacz, jest osobą uprawnioną do władania rzeczą, za wyjątkiem sytuacji gdy prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu państwowego, powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju, w którym stwierdzono, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia posiadania jest zgodny z prawem. Z ostrożności procesowej powódka zarzuciła, że w aneksie do umowy strony dokonały prolongaty spłaty istniejących zaległości, których spłata miała nastąpić po zawarciu aneksu, tak więc wymagalność tych kwot została ustalona na nowo i były one zabezpieczone kaucją. Podniosła, że zgodnie z art. 671 k.c.. wynajmujący może sprzeciwić się usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. W dniu 27 października 2015 roku wszystkie należności powódki względem pozwanej były już albo zapłacone albo zabezpieczone, tym samym doszło do bezprawnego naruszenia posiadania powódki. Pozwana nie mogła też dokonać skutecznie zastawu, gdyż nie jest wierzycielem w stosunku najmu, a wierzytelności z tej umowy zostały w drodze cesji przeniesione na rzecz Banku (...) S.A.

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2015 roku wydanym pod sygn. akt VI GC 1079/14/2 z powództwa S. I. przeciwko Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C., Sąd Rejonowy w Tychach w punkcie 1 wyroku nakazał pozwanemu Centrum Handlowe (...) Spółce z o.o. w C. aby przywróciła powódce S. I. (2) posiadanie ruchomości :

- patelni aluminiowej z powłoką nanoceramiczną
- GN-ów (pojemników do bumarów) – 9 sztuk
- termometrów do mroźni i lodówek – 2 sztuki (nr katalogowy: (...))
- półek szklanych – 2 sztuki
- szafy chłodniczej HR-600
- brytfanny z rusztem – 2 sztuki

- porcelany L. (26 talerzy, 38 kubków, 4 solniczki, 5 pojemników na serwetki wszystkie z logo S. (...) & Grill)
- stołu ze zlewem dwukomorowym i półką 2300*700*850 S. wraz z baterią i kranem
- drzwi (...) URAN 80P
- pojemnościowego podgrzewacza wody S. (...) ((...) 120 (...) ((...))
- pieca do pizzy RED F. dwupoziomowy E-8 (nr fabryczny (...) nr katalogowy E-8 (RM)
- podstawy do pieca do pizzy S-4
- kuchni elektrycznej z piekarnikiem elektrycznym RED F. (nr fabryczny (...) Nr katalogowy (...)66ET)
- stołu ze zlewem jednokomorowym bez półki 1200*700*900 S. wraz z baterią z kranem
- stołu z półką i szufladą podwieszaną 800*600*850 S.
- stołu z basenem jednokomorowym h300 800*600*850 S. wraz z baterią z kranem
- zmywarki uniwersalnej 500*500 S. (symbol (...))
- okapu przyściennego skrzyniowego z łapaczami i oświetleniem halogenowym – króciec fi 200 3800*800*450 S. (nr fabryczny (...) nr Katalogowy (...))
- okapu przyściennego skrzyniowego z łapaczami i oświetleniem halogenowym – króćce 3800*800*450 S. (nr fabryczny (...) nr katalogowy (...))
- okapu przyściennego skośnego z łapaczami i oświetleniem – króciec 160 mm 1000*700*450 S. (nr fabryczny (...) nr katalogowy (...))
- zlewu podręcznego – 2 sztuki
- nadstawki chłodniczej (nr (...))
- lodówki dwudrzwiowej F. (nr inwentarzowy (...) nr seryjny (...))
- stelażu pod menu
- drabiny
- monitoringu (cztery kamery i rejestrator)
- blatu

znajdujących się w lokalu położonym w C. przy ul. (...) na nieruchomościach dla której Sąd Rejonowy w Pszczynie prowadzi Księgi Wieczyste o numerach (...) poprzez wydanie ich powódce, niezależnie od tego czy dalej znajdują się we wskazanym lokalu czy też zostały umieszczone przez pozwaną w innym miejscu w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku i aby pozwana zaniechała dalszych naruszeń posiadania wyżej wymienionych ruchomości, w punkcie 2 wyroku Sąd w pozostałym zakresie powództwo oddalił, w punkcie 3 wyroku, wyrokowi w punkcie 1 Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności, w punkcie 4 wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 373,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XIX Ga 505/15 na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w sprawie o sygn. akt VI GC 1079/14 Sąd uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 i 4 i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tychach pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony łączyła umowa najmu lokalu położonego w budynku centrum handlowo – usługowego pozwanej. W najmowanym lokalu powódka prowadziła samoobsługowy lokal gastronomiczny, korzystając ze stanowiącego jej własność wyposażenia kuchni.

Zgodnie z par. 1 rubryka tabelki D wyszczególnia się powierzchnie lokalu oraz powierzchnię wspólną. Zgodnie zastosowanym rozróżnieniem przedmiotem umowy objęto najem lokalu i części wspólnych. Wielkość tych powierzchni wspólnych została rozdzielna pomiędzy wszystkich najemców proporcjonalnie do wielkości lokali. Łączna powierzchnia lokalu liczona z powierzchnią części wspólnych była obliczana dla potrzeb umowy w celu ustalania czynszu gwarantowanego. Ale nawet wówczas wysokość czynszu gwarantowanego była rozróżniana ze względu na powierzchnię lokalu oraz powierzchnię części wspólnych (par. 15 w zw. z par. 1 F a) i b)). W par. 20 i 21 umowy ustalono sposoby zabezpieczenia roszczeń wynajmującego jeśli wynikną z umowy. W par. 23 ustalono kary za przedwczesne rozwiązanie umowy. Umowa zobowiązywała również najemcę do prowadzenia działalności gastronomicznej od daty otwarcia centrum pod groźbą kar umownych.

dowód: umowa najmu wraz z załącznikiem i aneksem (k. 21-34), dokumentacja zdjęciowa (k. 39-48), faktury VAT (k. 49-59a).

W aneksie z dnia 18 sierpnia 2014 roku do umowy najmu strony postanowiły, że należności pozwanej w kwotach 10 696,08 zł (§ 1 ust. 2 aneksu) i 25 029,69 zł (§ 1 ust. 4 aneksu) zostaną przez pozwaną spłacone w 110 i 6 ratach płatnych odpowiednio od września 2014 roku (po 97,24 zł) i sierpnia 2014 roku (4 171,62 zł). Jednocześnie strony postanowiły, że tytułem zabezpieczenia roszczeń pozwanej o zapłatę czynszu i innych opłat wymagalnych po dniu zawarcia aneksu powódka wpłaci pozwanej kaucję w wysokości 25 899,99 zł do 31 sierpnia 2014 roku. W dniu 29 sierpnia 2014 roku powódka wpłaciła na rachunek bankowy pozwanej kwotę 25 899,99 zł tytułem kaucji.

dowód: aneks z 18.08.2014 roku (k. 90-91, 189-190), potwierdzenie przelewu (k. 64).

W dniu 22 października 2014 roku powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 24 października 2014 roku wskazując jako przyczynę wady lokalu stwarzające realne zagrożenie dla życia i zdrowia najemcy i osób przez niego zatrudnionych i wezwała pozwaną do odbioru lokalu w dniu 28 października 2014 roku. Pozwana stanęła na stanowisku, że wypowiedzenie umowy nie wywołuje skutków prawnych, zaś na podstawie art. 670 § 1 k.c. przysługuje jej ustawowe prawo zastawu na ruchomościach wniesionych do przedmiotu najmu na zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu i zamierza sprzeciwić się usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i fizycznie uniemożliwić ich usunięcie z przedmiotu najmu na zabezpieczenie roszczeń za kolejne miesiące obowiązywania umowy.

dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu (k. 35), odpowiedź na oświadczenie (k. 36-37), dokumentacja zdjęciowa (k. 39-48).

Powódka w dniu 25 października 2014 roku przystąpiła do opróżniania lokalu ze sprzętu gastronomicznego z zamiarem wywiezienia go do znajomej osoby. Weszła do lokalu, jej znajomi zaczęli demontować elementy wyposażenia zamontowane na stałe. Część sprzętu została wyniesiona na korytarz dostaw, przygotowana do wywiezienia. Korytarz dostaw znajdował się za drzwiami lokalu, w którym stały sprzęty do prowadzenia działalności gospodarczej powódki w pobliżu windy. Korytarz ten stanowi element części wspólnych przynależnych do wszystkich lokali gastronomicznych znajdujących się w tej części galerii

handlowej. Brak jednak wydzielonych części dla danego lokalu lub ścianek działowych czy linii. Część sprzętów została też zwieziona windą i załadowana do samochodu, którym je wywieziono.

W wynoszeniu sprzętu przeszkodzili powódce pracownicy firmy ochroniarskiej działającej u pozwanej oraz jej pełnomocnik.

Do ruchomości, które zostały usunięte przez powódkę z przedmiotu najmu w dniu 25 października 2014 r. na korytarz zwany korytarzem dostaw, a następnie wniesione z powrotem przez pracowników ochrony galerii należały: GN (pojemniki do bumarów) - 9 sztuk, brytfanny z rusztem – 2 sztuki, porcelana L. (26 talerzy, 38 kubków, 4 solniczki, 5 pojemników na serwetki wszystkie z logo S. (...) & Grill), stół ze zlewem dwukomorowym i półką 2300*700*850 S. wraz z baterią i kranem, podstawa do pieca do pizzy S-4, kuchnia elektryczna z piekarnikiem elektrycznym RED F. (nr fabryczny (...) Nr katalogowy (...)66ET), stół ze zlewem jednokomorowym bez półki 1200*700*900 S. wraz z baterią z kranem, stół z basenem jednokomorowym h300 800*600*850 S. wraz z baterią z kranem, zmywarka uniwersalna 500*500 S. (symbol (...)), drabina.

dowód: notatka służbowa (k.38, 95), zeznania świadka B. B. (1) (k. 199-201), zeznania świadka A. H. (k. 201-201), zeznania świadka R. M. (k. 202-203), zeznania świadka A. Ż. (k. 203), przesłuchanie powódki S. Ć.

(k. 204-205), wezwanie z 27.10.2014 roku (k. 60), zeznania świadka B. B. (2) (k.324-325), zeznania świadka A. H. (k.325-326), zeznania świadka R. M. (k.327-328), zeznania świadka (k.328), zeznania świadka A. J. (k.329-330), przesłuchanie powódki S. Ć. (k. 331-335).

Na dzień 24 października 2014 roku powódka zalegała pozwanej z zapłatą kwoty 48 347,97 zł z tyt. zaległych opłat czynszowych. Powódka w dniu 24 października 2014 roku zleciła wykonanie przelewu w kwocie 22 447,98 zł.

Operacja została zaksięgowana w dniu 27 października 2014 r. Pismem z dnia 27 października 2014 roku pozwana wezwała powódkę do podjęcia działalności w opuszczonym lokalu oraz oświadczyła, że lokal udostępni powódce wyłącznie w tym celu.

Pozwana na dzień 25 października 2014 r. dysponowała kaucją uiszczoną przez powódkę tytułem zabezpieczenia roszczeń pozwanej o zapłatę czynszu i innych opłat wymagalnych po dniu zawarcia aneksu, tj. 18 sierpnia 2014 r., w wysokości 25 899,99 zł. W piśmie z dnia 10 listopada 2014 roku poinformowała pozwaną o sposobie zaliczenia wpłaty z dnia 27 października 2014 roku i kaucji z dnia 29 sierpnia 2014 roku na zaległości. Pozwana w odpowiedzi wskazała, że dokonaną wpłatę zaliczyła na kwotę 10 696,08 zł, o której mowa w § 1 ust. 2 aneksu z 18 sierpnia 2014 roku i 11 751,90 zł, o której mowa w § 1 ust. 4 aneksu z 18 sierpnia 2014 roku. Jednocześnie wezwała do zapłaty pozostałych należności i podjęcia działalności w lokalu.

dowód: rozrachunki (k.61), korespondencja e-mailowa (k.62), potwierdzenie przelewu (k.63), pismo powódki (k.65), pismo z 30.10.2014 roku wraz z załącznikami (k. 92-95), przesłuchanie A. J. (k.329-330), przesłuchanie powódki S. Ć. (k. 331-335).

W dalszej korespondencji pozwana podtrzymała swoje stanowisko. Notami z dnia 6 listopada 2014 roku, 1 grudnia 2014 roku i 16 grudnia 2014 roku obciążyła powódkę karą umowną za przerwę w funkcjonowaniu lokalu za okres od 25 października 2014 roku do 15 grudnia 2014 roku w kwotach odpowiednio 8 797,80 zł, 17 937,70 zł i 11 653,50 zł

i oświadczyła, że należności te zostały zapłacone przez pobranie z kaucji. Pozwana wystawiała też dalsze faktury VAT tytułem czynszu najmu i innych opłat, a w styczniu 2015 roku wezwała powódkę do zapłaty należności w łącznej kwocie 59 494,24 zł.

dowód: pismo z 6.11.2014 roku (k. 96), nota obciążeniowa (k.97), pismo z 14.11.2014 roku (k.98), pismo z 01.12.2014 roku (k.99), nota obciążeniowa (k.100), pismo z 17.12.2014 roku (k.101), nota obciążeniowa (k.102), wezwanie do zapłaty (k. 103) wraz z zestawianiem rozrachunków (k. 104), fakturami (k. 105-121) i dowodami nadania (k. 122-126).

W dniu 27 kwietnia 2015 r. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, tj. P. Z. (jako kupujący) i powódka S. I. (3) (jako sprzedająca) zawarli umowę sprzedaży towaru wyszczególnionego w załączniku nr 1 do umowy. Strony zgodnie z § 3 umowy przyjęły, że pozwany zapłaci powódce cenę sprzedaży zgodną z fakturą nr (...) w wysokości 48 246,75 zł., po wpłaceniu zaliczki w dniu 27 kwietnia 2015 r. w kwocie 3 000,00 zł gotówką

dowód: umowa sprzedaży wraz z załącznikiem (k.281-283), faktura (k.284).

Protokołem przekazania ruchomości z dnia 27 kwietnia 2015 r. dokonano wykonania rygoru natychmiastowej wykonalności nadanego wyrokowi tut. Sądu z dnia 22 kwietnia 2015 r. i przekazano w sposób rzeczywisty lub formalny ruchomości wymienione w tym wyroku jak i inne ruchomości nie objęte tym postępowaniem.

dowód: protokół przekazania wraz z załącznikami i oświadczeniami (k.277-280).

Powyższe ustalenia poczynione zostały w oparciu o powołane dowody z dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne w całości. Należy podkreślić, że powołana dokumentacja pomimo iż pochodziła z różnych źródeł przedstawiała spójny obraz przebiegu wydarzeń, który był prawdopodobny w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadków B. B. (1), A. H., R. M., A. Ż., A. J. oraz zeznaniach powódki S. I. (3), nie znalazł bowiem podstaw, aby odmówić im wiary, uznając je za w pełni wiarygodne, logiczne, konsekwentne, spójne oraz zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka jako podstawę swego żądania wskazała przepisy o ochronie posiadania.

Pozwana natomiast, kwestionując żądanie powódki, na obronę swojego stanowiska powołała się na przysługujące jej z mocy ustawy prawo zastawu na ruchomościach wniesionych przez powódkę do wynajmowanego lokalu.

Zatem w pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest przy tym zależne ani od dobrej wiary posiadacza, ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Podkreślić należy, iż z uwagi na treść art. 478 § 1 k.p.c. postępowanie w sprawie o naruszenie posiadania ogranicza się jedynie do badania ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia.

Zgodnie z treścią art. 344 § 2 k.c. roszczenie określone w § 1 tego artykułu wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Natomiast zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Dalej wskazać trzeba, że z przepisu art. 670 § 1 k.c. wynika, że dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

Podkreślenia wymaga, że analiza przytoczonego przepisu wskazuje na to, że wynajmującemu, w przypadku istnienia wierzytelności od najemcy, z tytułu czynszu lub innych świadczeń dodatkowych służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych przez najemcę do lokalu. Zatem zastaw ustawowy powstaje z mocy samej ustawy, wydanie rzeczy nie stanowi przesłanki powstania tego prawa. Oznacza to, że źródłem ustawowego prawa zastawu jest

przepis ustawy. Funkcją zastawu ustawowego jest zabezpieczenie wierzytelności w sytuacji, w której ustawodawca chce udzielić ochrony interesom wierzyciela ze względu na okoliczności.

Skoro z art. 670 k.c. wynika, że zastaw na rzeczach ruchomych wniesionych przez najemcę w sytuacji istnienia wierzytelności określonych w przepisie jest ustawowy, to uznać trzeba, że powstaje on nie z chwilą złożenia oświadczenia przez wynajmującego, a z chwilą powstania wierzytelności dla zaspokojenia, której ustawodawca zdecydował się na szczególny sposób ochrony. Innymi słowy dla powstania bowiem ustawowego prawa zastawu nie jest konieczne dokonanie jakiejkolwiek czynności, konieczne jest natomiast istnienie określonej wierzytelności - tutaj należności z tytułu czynszu lub innych świadczeń dodatkowych za okres nie dłuższy niż rok [vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 września 2003 roku, VI ACa 129/03, OSA 2005, z. 1, poz. 3].

W niniejszej sprawie zostało wykazane, że pozwana Centrum Handlowe (...) Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w C. była wierzycielem powódki S. Ī. z tytułu należnych jej świadczeń wynikających ze stosunku najmu lokalu położonego w centrum handlowym należącym do powódki.

Jak wynika z materiału zgromadzonego w sprawie w dniu dokonania zastawu zaległości z tyt. czynszu i świadczeń dodatkowych wynosiły kwotę 48 347,97 zł. W prawdzie powódka w dniu 27 października 2014 r., czyli po realizacji prawa zastawu przez pozwaną dokonała na rzecz pozwanej zapłaty kwoty 22 447,98 zł jednakże należy zauważyć, że kwota ta została zaliczona na zaległości. Pozwana powyższą kwotę zaliczyła w kwocie 10 696,08 zł, na rozliczenia o których mowa w § 1 ust. 2 aneksu z 18 sierpnia 2014 roku oraz kwotę 11 751,90 zł, na rozliczenia o których mowa w § 1 ust. 4 aneksu z 18 sierpnia 2014 roku. Należy również wskazać, że wpłacona przez powódkę kaucja w wysokości 25 889,99 zł została ustalona aneksem do umowy z dnia 18 sierpnia 2014 r. Zgodnie z treścią tego aneksu mogła zabezpieczać tylko należności przyszłe, tj. powstałe po 18 sierpnia 2014 roku. Z treści tego aneksu nie wynika, której stronie umowy oraz w jakiej formie przysługuje prawo dysponowania kwotą zabezpieczenia. Należy zatem oceniać to uprawnienie w kontekście przepisów K.C. Nie sposób z nich wywieść potwierdzenia dla stanowiska powódki, że podlegała arbitralnemu zaliczeniu na poczet zaległości. Co również istotne powódka nadto nie złożyła oświadczenia o potrąceniu wierzytelności z tytułu kaucji na poczet zaległości czynszowych.

Tym samym należy wskazać, że z chwilą wymagalności powyższej wierzytelności powstało ustawowe prawo zastawu na rzeczach wniesionych przez najemcę do tego lokalu, co obejmowało rzeczy wskazane w pozwie, których powódka domagała się wydania.

Zauważyć trzeba, że z art. 306 § 1 k.p.c. wynika, że zastaw stanowi prawo, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że na podstawie ustawowego prawa zastawu przysługującego pozwanej na rzeczach ruchomych stanowiących własność powódki wniesionych przez nią do wynajmowanego przez nią lokalu, pozwana mogła z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami żądać zaspokojenia z tych rzeczy celem zaspokojenia wymagalnej wierzytelności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z przedmiotem najmu należnych za okres nie dłuższy niż rok.

Zaległość ma nie przekraczać roku, ale nie musi to być rok ostatni (tak też M. O., Najem lokalu, s. 89). Omawiane prawo zastawu nie obejmuje zatem świadczeń, jeśli są one już wymagalne ponad rok, a ponadto, innych niż wymienione w art. 670 KC świadczeń przysługujących wynajmującemu od najemcy (np. odszkodowania). Oprócz czynszu, ustawowe prawo zastawu zabezpiecza spełnienie świadczeń dodatkowych obciążających najemcę, np. za winę, wywóz odpadów, tzw. media, (zob. też K. S., Z. ustawowy, s. 16–17). Za świadczenia dodatkowe można uznać tylko takie świadczenia, których obowiązek ponoszenia wynika z umowy najmu lub umowy zawartej w związku z umową najmu (przy czym umowa ta musi być zawarta z wynajmującym, a nie z osobą trzecią), ewentualnie z ustawy, a ich wysokość jest łatwa do ustalenia np. kary umowne.

Co ważne wierzycielem z tytułu świadczeń dodatkowych w konkretnym stosunku prawnym ma być wynajmujący. Jeśli podmiot trzeci zawarł z najemcą umowę np. dostarczania wody albo energii elektrycznej, wówczas ustawowe prawo zastawu nie przysługuje dla zabezpieczenia wiarygodności podmiotu trzeciego. Zob. też wyr. SA w Katowicach z 2.4.1996 r., I ACR 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37.

W niniejszej sprawie za media opłaty ponosiła powódka bezpośrednio do wynajmującego. Oczywiście jest, że opłaty te są naliczane z dołu w przeciwieństwie do czynszu najmu. Wypowiadając umowę winna była powódka wziąć również pod uwagę opłaty za media za tę część października 2014 r., podczas którego te media zużywała. Co prawda faktura za październik 2014 r. została wystawiona w dniu 5 listopada 2014 r. jednakże dotyczy mediów za październik (k. 116).

Jak jednak wynika z rozliczenia zaległości powódki na dzień 31 grudnia 2014 r. zaległości czynszowych na dzień 22 października 2014 r. było 25 899,99 zł, czyli dokładnie tyle ile wynosiła kaucja zabezpieczająca. Jednakże część z tej kwoty, a dokładnie 3 264,74 zł nie mogła zostać pokryta z kaucji, nawet jeśli wniosek powódki w tym zakresie zostałby wykonany zgodnie z jej wolą, ponieważ byłoby to wbrew treści aneksu oraz celowi dla którego ustalono przedmiotową kaucję. Kaucja została ustalona aneksem z 18 sierpnia 2014 r. i miała zabezpieczać tylko zaległości powstałe po dacie podpisania tego aneksu. Zgodnie z wyliczeniem, zaległości powstałych po dacie tego aneksu było na łączną kwotę 22 635,25 zł. Aby więc aby spłacić wszystkie zaległe należności, należało wpłacić w dniu 23 października 2014 r. kwotę 22 447, 98 zł powiększoną o kwotę 3 264,74 zł oraz ustalić z pozwanym rozliczenie kaucji w tym samym dniu. Zabezpieczenie zgodnie z umową (par. 21 umowy w zw. z par. 1 pkt K lit. a) i b)) winno być przekazane na dzień przed przekazaniem lokalu. Trzeba podkreślić, że w dniu 5 listopada 2014 r. wystawiono fakturę za media za październik 2014 r. zatem od dnia wymagalności tej faktury powiększyła się zaległość powódki.

Powódka tymczasem dopiero pismem z dnia 10 listopada 2014 r. dokonała wskazania na jaki dług należy zaliczyć wpłaconą w dniu 27.10.2014 r. kwotę oraz jak zaliczyć kaucję zabezpieczającą.

Tak więc wbrew twierdzeniom powódki, w dniu 25 października 2014 r. istniały wszelkie przesłanki do skorzystania przez pozwaną z prawa określonego w treści art. 670 § 1 k.c. Tym samym należy wskazać, że to pozwana jako skutecznie korzystająca z prawa zastawu jest właśnie posiadaczem danej rzeczy, czyli osobą podlegającą ochronie.

Część przedmiotów nie została w dniu 24 października 2014 r. usunięta z lokalu, a ponieważ z powyższych rozważań Sądu wynika, że w tym dniu zaległości czynszowe istniały, zatem pozwanemu przysługiwało zastosowanie prawa zastawu. Powódka stwierdziła, że okres naruszenia należy rozszerzyć na okres również dalszy, ponieważ przyznaje, że kwota zaległości wpłynęła dopiero w dniu 27 października 2014 r. Nie sposób zgodzić się z powódką, że już w dniu 24 października 2014 r. dysponowała tą kwotą oraz, że chciała ją wręczyć pełnomocnikowi pozwanego. Takie wręczenie nie byłoby skuteczne, ponieważ pełnomocnik nie miał uprawnień, a jeżeli miał to powódka winna to wykazać. Również w dniu 27 października 2014 r. nie zwolnił się z całości długu ponieważ jak już wyżej opisano nie wpłynęła cała zaległa kwota wymagalna przed 18 sierpnia 2014 r. Następnie kwota zaległości wzrosła wobec należności za media za październik 2014 r.

Sąd wziął również pod uwagę, że z treści przepisu art. 671 § 1 k.c. wynika, że przysługujące wynajmującemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte.

Zatem wobec faktu, że powódka dokonała w dniu 25 października 2014 r. usunięcia ruchomości z przedmiotu najmu, tj.:GN (pojemniki do bumarów) 9 sztuk, brytfanny z rusztem – 2 sztuki, porcelana L. (26 talerzy, 38 kubków, 4 solniczki, 5 pojemników na serwetki wszystkie z logo S. (...) & Grill), stół ze zlewem dwukomorowym i półką 2300*700*850 S. wraz z baterią i kranem, podstawa do pieca do pizzy S-4, kuchnia elektryczna z piekarnikiem elektrycznym RED F. (nr fabryczny (...) Nr katalogowy (...)66ET), stół ze zlewem jednokomorowym bez półki 1200*700*900 S. wraz z baterią z kranem, stół z basenem jednokomorowym h300 800*600*850 S. wraz z baterią z kranem, zmywarka uniwersalna 500*500 S. (symbol (...)), drabina, prawo zastawu ustawowego pozwanej na powyższych ruchomościach wygasło, i w konsekwencji prawo pozwanej do ich posiadania (tak również wyrok SA I A Ca 240/10).

Wbrew stanowisku pozwanego, że posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (art. 345 k.c.) w tym przypadku nie ma zastosowania wobec treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1989 (III CZP 92/89), która stwierdza, że staje się to dopiero z chwilą legalnego odzyskania rzeczywistego władztwa nad rzeczą. (tak również SA w W. I ACa 1182/13, postan. SN V CK 197/05). Okoliczności, że pracownicy pozwanego wnieśli przedmioty wyniesione z lokalu nie można traktować jako przywrócone posiadanie.

Zastosowanie ma bowiem przepis art. 671 par. 1 k.c., zgodnie z którym przysługujące wynajmującemu prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną usunięte z przedmiotu najmu. Sporne pomiędzy stronami było, które z przedmiotów zostały usunięte z lokalu – przedmiotu najmu, a które nie. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego zwłaszcza zeznań świadków oraz treści umowy, korytarz dostaw nie był przedmiotem najmu. Umowa wyraźnie rozróżnia w swej treści lokal i powierzchnie wspólne. Z zeznań powódki wynika, że umieszczenie części wspólnych do umowy miało na celu tylko odpowiedzialność za czystość z te części i pobieranie opłat. Części wspólne nie były niczym wygrodzone ani oznaczone. Opłaty zaś były proporcjonalne – procentowe w zależności od powierzchni lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że korytarz dostaw, na którym znajdowały się wyniesione przedmioty nie jest przedmiotem najmu w rozumieniu przepisu art. 671 par. 1 k.c. Nie był tak traktowany przez ówczesnego najemcę – powódkę, jak również nie wynika to z umowy. Sam fakt pobierania opłat za części wspólne nie świadczy o tym, że jest to przedmiot najmu.

Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji procesowej pozwanej, to z urzędu Sądowi wiadomo, że nastąpiła cesja zwrotna, a sama cesja dotyczyła zaległości czynszowych i innych opłat należnych za okres po opuszczeniu lokalu przez powódkę.

Wobec powyższego Sąd w pkt 1 wyroku nakazał pozwanemu Centrum Handlowemu (...) Sp. z o.o. w C. aby przywróciła powódce S. I. (1) posiadanie ruchomości należących do powódki, które wbrew jej woli zostały w dniu 25 października 2014 r. wyniesione a następnie ponownie wniesione do lokalu położonego w C. przy ul. (...) na nieruchomościach, dla której Sąd Rejonowy w Pszczynie prowadzi Księgi Wieczyste o numerach (...) poprzez wydanie ich powódce, to jest : GN-ów (pojemników do beamarów) – 9 sztuk, brytfanny z rusztem – 2 sztuki, porcelany L. (26 talerzy, 38 kubków, 4 solniczki, 5 pojemników na serwetki wszystkie z logo S. (...) & Grill), stołu ze zlewem dwukomorowym i półką 2300*700*850 S. wraz z baterią i kranem, podstawy do pieca do pizzy S-4, kuchni elektrycznej z piekarnikiem elektrycznym RED F. (nr fabryczny (...) Nr katalogowy (...)66ET), stołu ze zlewem jednokomorowym bez półki 1200*700*900 S. wraz z baterią z kranem, stołu z basenem jednokomorowym h300 800*600*850 S. wraz z baterią z kranem, zmywarki uniwersalnej 500*500 S. (symbol (...)), drabiny - z tym zastrzeżeniem, iż w tym zakresie wyrok wykonano protokołem przekazania ruchomości z dnia 27 kwietnia 2015 r.

Ponadto z urzędu sądowi wiadomo, że doszło do zbycia wielu z tych ruchomości. Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r. (III CZP 25/16) wynika, że pomimo zbycia rzeczy objętych sporem zarówno przez jedną jak i przez drugą stronę – pomijając zdarzenie prawne jakim jest zbycie przedmiotu sporu - wyjątkowo odstępuje się od zasady z art. 316 k.p.c., że podstawą wyrokowania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Sąd w pkt 2 wyroku powództwo w pozostałym zakresie oddalił mając na uwadze, że jak rozważano powyższej istniały zaległości czynszowe i z tytułu opłat za media, zatem na rzeczach niewyniesionych przez powódkę z lokalu zachowane zostało prawo zastawu zastosowane przez pozwaną.

O kosztach postępowania wraz z kosztami postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Należało uznać, że roszczenie pozwu zostało uwzględnione w połowie. Orzeczono bowiem zwrot części rzeczy – około połowy. Według takiej zasady należy zatem rozliczyć koszty pierwszej instancji oraz drugiej instancji. Mając na uwadze ich wysokość należy uznać, że strony już poniosły je po połowie. Powódka poniosła koszty wpisu i pełnomocnika, zaś pozwany koszty apelacji i koszty pełnomocnika, które są tej samej wysokości.

SSR Jolanta Brzęk