

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 27 lipca 2016 roku w sprawie II C 1052/14, w punkcie 1 nakazano pozwanym E. B., K. B. (1) i K. P. opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) b, będącego pracownią plastyczną, położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z należącym do nich mieniem, w punkcie 2 zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. 1.349 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, zaś w punkcie 3 nakazano zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz powoda 68 zł tytułem nadpłaconej części opłaty od pozwu.

W świetle uzasadnienia wskazanego wyroku Sąd I instancji ustalił, że matka pozwanych: M. B., była najemcą lokalu – pracowni plastycznej oznaczonego nr 187b, położonego w Ł. przy ulicy (...), należącego do zasobów ówczesnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Kolejną umowę najmu przedmiotowej pracowni plastycznej M. B. zawarła z powódką 26 maja 1997 roku. Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia. Najemca przedmiotową umowę zobowiązał się do uiszczania comiesięcznego czynszu do piętnastego dnia każdego miesiąca z góry. W przypadku niewpłacenia czynszu w terminie wynajmujący miał prawo do naliczania odsetek ustawowych, a w przypadku zaległości trwającej przez co najmniej dwa pełne okresy płatności – wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. M. B. związana była z Ł. do śmierci swoich rodziców, to jest do 2001 roku. Jej córki bywały wówczas z nią w pracowni, ale nie często. Na przełomie 2001 i 2002 roku matka pozwanych wywozła z przedmiotowej pracowni plastycznej większość swoich rzeczy. M. B. zabrała większość rzeczy związanych z wykonywaniem jej zawodu, natomiast z mebli wywozła tylko jeden stół. Pozostawiła w pracowni szafki kuchenne, większy mebel w salonie. Zabierała wówczas rzeczy, które przedstawiały dla niej wartość. M. B. przewoziła rzeczy samochodem osobowym D. (...). Po wyprowadzce do W., M. B. nadal pracowała w swoim zawodzie – zajmowała się projektowaniem kostiumów do filmów. W sprawach służbowych przyjeżdżała do Ł.. W 2007 roku M. B. podpisała dwa aneksy do umowy najmu tej pracowni plastycznej. Matka pozwanych nie dokonywała regularnych opłat za korzystanie z pracowni. Wpłaty dokonywała co kilka miesięcy, po wezwaniu ją przez Spółdzielnię do zapłaty. Siódmego grudnia 2010 roku M. B. przełała na konto Spółdzielni 2.854,74 zł tytułem zaległego czynszu. Stan zadłużenia z tytułu umowy najmu pracowni plastycznej na koniec roku 2010 wynosił 13.475,47 zł. Średniomiesięczny czynsz w tym czasie, wraz z ogrzewaniem, opłatą za wodę i kosztami podgrzania wody, wynosił około 712 zł. M. B. zmarła 6 lutego 2011 roku. Po ostatniej wpłacie w grudniu 2010 roku Spółdzielnia wzywała matkę pozwanych do uregulowania pozostałych zaległości. Korespondencja była przesyłana na adres w W., podany przez M. B.. Wobec braku wpłat, pracownicy Spółdzielni w styczniu 2012 roku ustalili za pomocą sieci internetowej, że M. B. zmarła. Spółdzielnia w takim przypadku poszukuje spadkobierców zmarłego najemcy, gdyż ma on prawo wstąpić w stosunek najmu po wylegitymowaniu się dokumentem, że jest plastykiem. Jeżeli nie potwierdzi tej okoliczności, ma on obowiązek opróżnić lokal i zdać Spółdzielni, a lokal wynajmowany jest w drodze przetargu. Jeżeli spadkobiercą jest Gmina bądź Skarb Państwa, to lokal opróżnia pracownik tego urzędu. Spółdzielnia zwróciła się do Urzędu Stanu Cywilnego o przesłanie aktu zgonu, a nadto zamieściła ogłoszenie w Gazecie (...) o ujawnienie się spadkobierców M. B.. Spadek po M. B. na podstawie ustawy nabyły jej trzy córki: E. B., K. B. (2) i K. B. (1) (obecnie P.) po 1/3 części spadku każda z nich. Córki zmarłej wiedziały, że matka była najemcą przedmiotowej pracowni plastycznej, jednak nie wiedziały, czy lokal ten został zdany do Spółdzielni czy też nie. Matka nie przekazała im kluczy. Pozwane nie wiedziały, gdzie są klucze do pracowni. Pozwane po śmierci matki nie przebywały w spornym lokalu i nie korzystały z niego. Od połowy 2013 roku Spółdzielnia naliczała odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania. Nadto pismem datowanym na 4 listopada 2013 roku wezwała E. B. do zapłaty, w terminie 7 dni, kwoty 65.896,22 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z pracowni plastycznej. Pismem datowanym na 15 listopada 2013 roku pozwana E. B. poinformowała Spółdzielnię, że ona ani jej siostry nie wiedziały, że ich mama była najemcą lokalu. Kolejnym pismem – datowanym na 10 lutego 2014 roku – Spółdzielnia wezwała pozwaną E. B. do opróżnienia lokalu z rzeczy stanowiących własność najemcy do 28 lutego 2014 roku. Jednocześnie wezwano ją do zapłaty kwoty 74.677,41 zł. Poinformowano pozwaną, że przedmiot najmu do chwili obecnej nie został oddany do Spółdzielni, w przypadku zgonu najemcy obowiązek zwrotu lokalu ciąży na spadkobiercach. Pismem z 27 lutego 2014 roku E. B. poinformowała Spółdzielnię, że w

przedmiotowym lokalu nie ma żadnych jej rzeczy i nie zamierza z niego nic zabierać, gdyż nie jest nimi zainteresowana. Oświadczyła, że Spółdzielnia może lokal opróżnić. W dalszej korespondencji wymienianej pomiędzy Spółdzielnią i (...) każda ze stron podtrzymywała swoją argumentację, przy czym E. B. wskazała, że Spółdzielnia może rzeczy z lokalu zatrzymać bądź się ich pozbyć. Spółdzielnia natomiast wyzwała do opróżnienia lokalu. W międzyczasie w dniu 12 lutego 2014 r. w lokalu użytkowym (pracownia plastyczna) nr 187b położonym w Ł. przy ul. (...) doszło do awarii wodnej w postaci przecieku ze spluczki WC. Spółdzielnia nie posiadała kluczy do pracowni plastycznej nr 187b, zdecydowano o komisyjnym, interwencyjnym wejściu do lokalu, żeby sprawdzić usterkę i uniknąć większej szkody. Tego dnia pracownicy Spółdzielni oraz ślusarz i hydraulik weszli w asyście funkcjonariusza Policji do przedmiotowego lokalu. Odcięto wówczas dopływ wody ciepłej i zimnej, zabezpieczono dopływ gazu, podzielniki ciepła na grzejnikach ustawiono na poziomie 2, a nadto spisano stan wodomierzy oraz stany liczników gazowego i elektrycznego. W przedmiotowym lokalu znajdowały się wówczas między innymi stół z trzema szufladami, regał z szufladami, szafka z szufladkami, stolicek, krzesła, szafka kuchenna, zlewozmywak z obudową, regał drewniany, regał metalowy, regał na antresoli, drabina aluminiowa, kowadła szewskie i ślusarskie, pojemnik plastikowy, a nadto wanna, sedes wiszący, umywalki i stojak na ręczniki uszkodzony. Po zabezpieczeniu pracowni plastycznej zamontowano w nim nowy zamek Y., zamknięto drzwi, oklejono białą taśmą i opieczętowano pieczęcią Spółdzielni, a kratę przed wejściem do lokalu zamknięto na kłódkę (nie była zamknięta przed wejściem do lokalu). Klucze od lokalu przekazano do depozytu. Spółdzielnia poinformowała pozwane, gdzie znajdują się klucze oraz o tym, że mogą je odebrać. Pozwane nie odebrały kluczy. Szesnastego lipca 2015 roku w przedmiotowej pracowni plastycznej nadal znajdowały się różne przedmioty, meble i urządzenia między innymi takie jak: wanna, umywalka, sedes, regał metalowy, regał drewniany, obraz bez ramy, skrzynka, szafka kuchenne, drabina aluminiowa, kredens, regał na antresoli, krzesła, stół z trzema szufladami. Do chwili obecnej lokal nie został opróżniony i zdany do Spółdzielni. Klucze pozostają w depozycie.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważono, że ewentualnej podstawy roszczeń powoda należy poszukiwać w treści art. 222 k.c. Stosownie do tego przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W sprawie bezsporne było, że Spółdzielni przysługują takowe uprawnienia właścicielskie w stosunku do przedmiotowej pracowni plastycznej. Nie było także wątpliwości, iż pozwanym nie przysługiwało prawo do władania przedmiotowym lokalem. Pozwane na podstawie art. 922 k.c. i następnie nabyły spadek po M. B. wprost z mocy ustawy po 1/3 części każda z nich. Pozwanym jednak jako spadkobiercom zmarłego najemcy – M. B., nie przysługuje prawo najmu spornego lokalu na podstawie art. 922 § 1 k.c., zgodnie z którym prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób, a to z uwagi na brzmienie § 2 tej regulacji, zgodnie z którym nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że prawo najmu pracowni twórczej jest prawem ściśle związanym z osobą najemcy – w okolicznościach niniejszej sprawy prawo to połączone było z przymiotami twórcy jakim była M. B.. W sprawie nie znajdzie także zastosowania art. 691 k.c., dotyczący wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy lokalu mieszkalnego, ponieważ przedmiotowy lokal jest lokalem użytkowym. Wprawdzie definicja lokalu zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.l.1 obejmuje także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, jednakże należy mieć na uwadze, iż odnosi się ona jedynie do lokali, o których mowa w tej ustawie. Oznacza to tylko tyle, że prawa i obowiązki lokatorów wynikające z tej ustawy dotyczą nie tylko osób zajmujących lokale mieszkalne, ale także korzystających z tego rodzaju pracowni. W żaden sposób nie wpływa to jednak na wykładnię art. 691 k.c., dotyczącego niewątpliwie jedynie lokali mieszkalnych. O ile zatem nie ma wątpliwości, że prawo najmu pracowni plastycznej nie wchodzi do spadku, o tyle także oczywiste jest, że wszystkie rzeczy znajdujące się w tym lokalu, należące do zmarłej, po jej śmierci stały się współwłasnością pozwanych. Skoro w lokalu znajdowały się rzeczy należące do pozwanych, w tym meble, obraz bez ramy i inne drobne przedmioty, pozwane jako nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, zobowiązane były go opróżnić – z chwilą, gdy dowiedziały się, że w przedmiotowym lokalu znajdują się rzeczy stanowiące ich własność – a następnie lokal zdać do Spółdzielni. W ocenie Sądu I instancji nie ma przy tym znaczenia fakt, gdzie znajdowały się klucze. To matka pozwanych nie zdała tych kluczy ani do Spółdzielni, ani nie przekazała ich córkom, jednak z całą pewnością za jej życia były one w jej posiadaniu. Trudno jednak w tym zakresie obciążać Spółdzielnię, skoro to pozwane przejęły majątek po matce i prawdopodobnie wraz

z nim także przedmiotowe klucze. Nie miało żadnego znaczenia dla sprawy to, czy pozwane były w ogóle świadome, że spadkodawczyni pozostawiła klucze od przedmiotowej pracowni. Natomiast po awarii w 2014 roku Spółdzielnia założyła nowe klucze i złożyła je do depozytu, pozostawiając je do dyspozycji pozwanych i informując je o możliwości ich odbioru. Od tej daty pozwane wiedziały, gdzie znajdują się klucze od pracowni. Na marginesie wskazano, że stosownie do art. 675 § 1 k.c. na najemcy ciąży obowiązek zwrotu rzeczy. W sprawie umowa najmu wygasła wprawdzie na skutek śmierci najemcy, aczkolwiek obowiązek opróżnienia lokalu z znajdujących się tam rzeczy i zdanie lokalu ciążył na spadkobiercach najemcy. Pozwane winny zatem z chwilą, gdy dowiedziały się o istniejących w pracowni rzeczach, opróżnić ją i zdać do Spółdzielni. Nie można także zgodzić się z twierdzeniami strony pozwanej, że sporna pracownia plastyczna znajdowała się już we władaniu Spółdzielni. Nadal w lokalu znajdowały się rzeczy należące do pozwanych, co do których Spółdzielnia nie mogła podjąć żadnych działań zmierzających do ich usunięcia z lokalu. Niezależnie od tego nie ma podstaw do przyjęcia, że interwencyjne wejście do lokalu 12 lutego 2014 roku potwierdza, że lokal był we władaniu Spółdzielni, gdyż ta wykonała jedynie szczególne uprawnienie do wejścia do lokalu w razie awarii (art. 6<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m.2, art. 10 ust. 1 u.o.l.). Zdaniem Sądu Rejonowego, nie ma także podstaw do przyjęcia, że pozwane skutecznie porzuciły te rzeczy. Pozwana E. B. wprawdzie w jednym z pism skierowanych do Spółdzielni oświadczyła, że nie są to jej rzeczy, a jeżeli jest inaczej to Spółdzielnia może je zatrzymać bądź wyrzucić. Trudno jednak takie oświadczenie traktować jako ich porzucenie. Wprawdzie zgodnie z art. 180 k.c. właściciel może wyzbyć się własności rzeczy ruchomej przez to, że w tym zamiarze rzecz porzuci, jednakże w tym przypadku rzeczy te objęte są współwłasnością trzech pozwanych (córek M. B.) i konieczne jest ich współdziałanie w tym zakresie. Pozwane nie złożyły Spółdzielni żadnego oświadczenia o porzuceniu rzeczy, nawet E. B. nie oświadczyła wprost, że rzeczy te porzuca, a jedynie, że powódka może je zatrzymać bądź porzucić, co jest nieskuteczne, gdy współwłaścicielami są jeszcze dwie jej siostry, które żadnego oświadczenia, w tym zakresie już nie złożyły, gdyż nie jest możliwe porzucenie przez współwłaściciela przysługującego mu udziału w rzeczy wspólnej. Z tych względów, wobec uznania iż doszło do spełnienia przesłanek z art. 222 k.c., Sąd Rejonowy nakazał E. B., K. B. (1) i K. P. opróżnienie i wydanie przedmiotowej pracowni plastycznej.

W świetle uzasadnienia w przedmiocie kosztów orzeczono przyjmując, że pozwane przegrały sprawę w całości (art. 98 § 1 k.p.c.).

Natomiast na podstawie art. 80 u.k.s.c. nakazano zwrócić powodowi nadpłatę w opłacie od pozwu.

Apelację od omówionego wyżej wyroku w całości wywiodła pozwana E. B., reprezentowana przez adwokata. W apelacji zarzucono naruszenie zarówno prawa procesowego, jak i materialnego.

W zakresie prawa procesowego zdaniem apelującej doszło do naruszenia:

- art. 233 w związku z art. 328 k.p.c. przez stronnictwami i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania ocenę dowodów, co doprowadziło do ustalenia, że przedmiotowy lokal znajduje się we władaniu pozwanych i – jak należy rozumieć – w konsekwencji błędu w ustaleniach faktycznych, szczegółowo wymienionych w apelacji, w tym błędu mającego polegać na tym, że ustalono iż po stronie pozwanych istnieje obowiązek opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni, podczas gdy po stronie pozwanych nie występowały żadne przesłanki wskazujące na posiadanie lokalu.

W zakresie prawa materialnego zarzucono naruszenie:

- art. 222 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na stwierdzeniu, że pozwane władają pracownią;
- art. 7 ust. 1 u.s.m. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy przepis ten stanowi o kręgu osób zobowiązanych do opróżnienia i wydania lokalu Spółdzielni.

Z tych względów wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od Spółdzielni na rzecz skarżącej kosztów postępowania za obie instancje.

Uzasadniając zajmowane stanowisko wskazano, że Sąd I instancji prawidłowo stwierdził, że prawo najmu wygasło wraz ze śmiercią najemcy. Błędnie ustalono, że w 2001 roku doszło do zabrania jedynie części rzeczy. W istocie zabrano wszystko, co stanowiło wartość i własność najemcy. Żadne rzeczy obecnie będące w lokalu nie stanowią własności pozwanych, nadto – jak to ujęto – nie stanowią one żadnej wartości; można je uznać za pozostawione śmieci. Nie wiadomo, kto korzystał z pracowni przez około 13 lat dzielących opuszczenie pracowni przez najemcę a zgłoszeniem roszczeń przez Spółdzielnię. Nieuprawnione jest konstruowanie domniemania, że rzeczy obecnie pozostające w pracowni, to własność pozwanych. Wadliwie również Sąd Rejonowy uznał, że pozwane władają przedmiotowym lokalem użytkowym. Pozwane ani nie korzystają faktycznie z pracowni, ani też nigdy nie miały woli posiadania jej dla siebie. W ocenie skarżącej, nie jest spełniona przesłanka fizycznego władania nad rzeczą, warunkująca zasadność roszczenia windykacyjnego. Podsumowując swoje stanowisko, skarżąca wskazała iż pozwane nie są legitymowane biernie w niniejszej sprawie: nie tylko nie władają lokalem, który jest własnością powódki, ale nie należą również do kręgu osób obowiązanych do opróżnienia lokalu, ani nie są właścicielkami ruchomości znajdujących się w lokalu.

Osobną apelację wywiodły pozostałe pozwane: K. B. (1) i K. P., reprezentowane przez adwokata, kierując ją jednak wyłącznie przeciwko punktowi 1 i 2 wyroku Sądu Rejonowego. W apelacji zarzucono naruszenie prawa materialnego, jak i błędy w ustaleniach faktycznych, nie zarzucając jednak wprost naruszenia przepisów prawa procesowego.

W zakresie prawa procesowego zdaniem apelującej doszło do naruszenia:

- art. 233 w związku z art. 328 k.p.c. przez stronnictwo i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, co doprowadziło do ustalenia, że przedmiotowy lokal znajduje się we władaniu pozwanych i w konsekwencji błędu w ustaleniach faktycznych, szczegółowo wymienionych w apelacji.

Błędy w ustaleniach faktycznych polegać mają na tym, że ustalono iż właścicielką rzeczy pozostawionych w pracowni była pozwana, oraz na tym, że „sam fakt braku przebywania pozwanych w przedmiotowym lokalu i braku korzystania z niego bezpośrednio nie oznacza, iż pozwane nie były zobowiązane zdać lokal i opróżnić go z należących do nich rzeczy, podczas gdy pozwane od samego początku nie posiadały tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu i nie nabyły prawa własności pozostawionych w nim rzeczy – a co za tym idzie – zobowiązanych do jego opróżnienia były nie pozwane a powódka” (pkt 3 osnowy apelacji, k. 220).

Nadto w treści uzasadnienia apelacji wskazano na naruszenie art. 7 ust. 1 u.s.m., analogiczne jak w apelacji E. B..

W odpowiedzi na apelację pozwanych K. B. (1) i K. P. powód, reprezentowany przez adwokata, wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych podnosząc, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe. Wskazano, że powodowa Spółdzielnia nigdy nie kwestionowała, że pozwane nie nabyły tytułu prawnego do lokalu. Zwrócono uwagę, że w apelacji w istocie zarzuca się naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., jednakże w żaden sposób nie wykazano przyczyny mającej dyskwalifikować postępowanie Sądu Rejonowego w tym zakresie, w szczególności nie wykazano jakie to kryteria oceny miały zostać naruszone.

W czasie rozprawy apelacyjnej, powodowa Spółdzielnia działając przez pełnomocnika wniosła o oddalenie obu apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Obie apelacje, jakkolwiek obarczone pewnymi mankamentami, okazały się zasadne o tyle, że konieczną okazała się częściowa zmiana zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że wniesione apelacje w sposób oczywisty mieszają zarzuty o charakterze materialnym i procesowym. Nie można mianowicie twierdzić, że błędem ustaleń faktycznych ma być ustalenie, że po stronie pozwanych istnieje obowiązek opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni, podczas gdy – zdaniem skarżących po stronie pozwanych nie występowały żadne przesłanki wskazujące na posiadanie lokalu. Jest to w istocie zarzut dotyczący subsumpcji, a więc stosowania prawa, a nie wadliwości w ustaleniach faktycznych. Nadto trafnie zwrócono

uwagę w odpowiedzi na apelację, że w apelacji pozwanych K. B. (1) i K. P. w ogóle nie zarzucono nawet naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Niemniej mając na uwadze, że nawet strony reprezentowane przez zawodowych pełnomocników nie mają obowiązku wskazywać w apelacji przepisów prawa, zaś z całości każdej z apelacji można wywnioskować zakres zaskarżenia także w zakresie ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy podkreśla, że żadna z apelacji nie tylko nie wykazała, ale nawet nie wskazała, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie reguł swobodnej oceny dowodów, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia (art. 233 § 1 k.p.c.).

Jak wskazuje Sąd (...), jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne; tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Sąd Okręgowy taką wykładnię art. 233 § 1 k.p.c. podziela.

W niniejszej sprawie większość zarzutów odnosi się w istocie do kwestii przyjęcia przez Sąd I instancji, że rzeczy pozostawione w pracowni stanowią własność pozwanych. Umknęło jednak Autorom obu apelacji, że Sąd Rejonowy – prawidłowo – w zakresie ustaleń faktycznych nigdzie nie wskazał, kto jest właścicielem rzeczy pozostawionych w przedmiotowym lokalu użytkowym. Sąd I instancji poczynił jedynie pewne ustalenia co do tego, jakie przedmioty ujawniono w pracowni. Stwierdzenie co do statusu prawnego owych rzeczy pojawia się w części uzasadnienia poświęconej ocenie prawnej ustaleń faktycznych – dopiero tam Sąd Rejonowy stwierdza, że „[s]am fakt przechowywania w lokalu rzeczy, stanowiących własność pozwanych, oznacza, że zajmowały lokal i władaly nim (k. 200)”. Okoliczność, czyją własnością jest dana rzecz, jest kwestią prawa, a nie faktów i prawidłowo dał temu wyraz Sąd I instancji w konstrukcji uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Jeżeli natomiast chodzi o to, czy matka pozwanych wywiozła w 2001 roku wszystkie, czy część rzeczy, to wszak z zeznań osoby pomagającej w ich przewożeniu wynika, że część rzeczy pozostała w pracowni. Zarzuty zatem pod tym kątem wobec Sądu Rejonowego, że takiego właśnie ustalenia dokonał, są co najmniej niezrozumiałe.

W świetle powyższych uwag ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe, ponieważ mieszczą się w granicach swobodnej – w przeciwieństwie do dowolnej – oceny przeprowadzonych dowodów jako spójne, logicznie powiązane z materiałem dowodowym, niebudzące wątpliwości w świetle życiowego doświadczenia oraz zupełne z punktu widzenia zakresu ustaleń niezbędnego do prawidłowego rozstrzygnięcia. Jako takie nie mogą być skutecznie zwalczane polemicznymi twierdzeniami apelującej. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjmuje owe ustalenia Sądu I instancji w całości za własne. Gwoli porządku należy jedynie podkreślić, że ustalenie iż klucze od pracowni pozostają w depozycie Spółdzielni nie oznacza, że klucze te zostały złożone do depozytu sądowego, lecz że są przechowywane przez administrację Spółdzielni, co jest oczywiste zarówno dla wszystkich stron, jak i Sądu Rejonowego.

Przystępując do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego Sąd Okręgowy zważył, że jest on częściowo zasadny.

Sąd I instancji oparł rozstrzygnięcie na art. 222 § 1 k.c., regulującym roszczenie windykacyjne. Poczynione w sprawie niewadliwe ustalenia faktyczne wskazują jednak, że nie znajduje on w sprawie zastosowania. Słusznie wywodzi się mianowicie w obu apelacjach, że pozwane nie mogą być uznane za osoby obowiązane do zwrotu przedmiotowej pracowni w ramach roszczenia windykacyjnego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w sprawie IV CSK 135/144, przywołując swoje wcześniejsze orzecznictwo, roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on sam lub przez inną osobę swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony, według stanu z chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), a wyjątkowo w toku procesu windykacyjnego (art. 192 pkt 3 k.p.c.). Sąd Najwyższy zwrócił

przy tym uwagę, że to właśnie istnienie owego władztwa jest kluczowe do tego stopnia, że jeżeli nieuprawniony posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne, to legitymowanym biernie jest nie ów posiadacz samoistny, lecz faktycznie władający rzeczą posiadacz zależny.

Uwzględniając stan rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), a więc w szczególności po uzyskaniu przez powodową Spółdzielnię kluczy do lokalu i w konsekwencji pełni władztwa nad pracownią, co nastąpiło przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, nie sposób mówić o jakimkolwiek władztwie pozwanych nad pracownią. Nie mają one ani woli, ani jakiegokolwiek obiektywnej możliwości wykonywania jakichkolwiek czynności faktycznych wobec pracowni, które mogłoby wskazywać na sprawowanie nad nią jakiegokolwiek władztwa. Świadczy o tym dobitnie choćby to, że nawet wizyta jednej z pozwanych w trakcie procesu w przedmiotowym lokalu musiała być uzgodniona z powodem i odbywał się wyłącznie dzięki zgodzie i zaangażowaniu Spółdzielni, gdyż wejście do lokalu było możliwe wyłącznie po jego udostępnieniu przez Spółdzielnię. Nie sposób zatem twierdzić, że pozwane sprawują jakiegokolwiek władztwo nad rzeczą w zakresie niezbędnym do przyjęcia, że mogą być obowiązane do zwrotu przedmiotowej pracowni w trybie art. 222 § 1 k.c. Pozwane nie mają ani woli, ani możliwości sprawowania nad lokalem jakiegokolwiek władztwa. Samo pozostawienie w nim pewnych ruchomości nie świadczy, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy, że Spółdzielnia nie ma władztwa nad pracownią. Nie przysługuje roszczenie windykacyjne wynajmującemu, który po ustaniu najmu wchodzi – zwłaszcza zgodnie z prawem – w wyłączne posiadanie kompletu kluczy do uprzednio wynajmowanego lokalu, zaś w jego wnętrzu znajduje pozostałości po byłym najemcy, który obecnie kluczem – a więc możliwością wejścia do lokalu – nie dysponuje. Skoro sama Spółdzielnia twierdzi trafnie, że stosunek najmu ustał z chwilą śmierci spadkodawczyni, a więc pozwany uprawnienie do korzystania z lokalu nie przysługuje, to nie może przekonująco twierdzić, że pozbawiona jest władztwa nad pracownią, mając do niej jako jedyna klucze.

Nie oznacza to jednak, że zasadnym jest oddalenie powództwa. Powodowa Spółdzielnia w pozwie i w toku całego procesu domagała się nie tylko wydania pracowni, ale również jej opróżnienia.

Poszukiwania prawidłowego rozstrzygnięcia tak określonego żądania uwzględniać przeto muszą również i to, że przedmiotowa pracownia była przedmiotem najmu. Sąd nie jest związany podstawą prawną roszczenia; skądinąd w pozwie nie wskazano na art. 222 § 1 k.c., za to podnoszono śmierć najemcy, dziedziczenie pozwanych i fakt braku opróżnienia i zwrotu lokalu. Skoro tak, koniecznym było w pierwszej kolejności zbadanie sytuacji prawnej pozwanych jako spadkobierczyń najemcy takiego lokalu, biorąc pod uwagę stan prawny z chwili otwarcia spadku, czyli obowiązujący 6 lutego 2011 roku.

Jak już wspomniano, trafnie przyjął Sąd Rejonowy, że umowa najmu wygasła. Uprawnienia związane z korzystaniem z pracowni na podstawie umowy najmu nie weszły do spadku, gdyż jakkolwiek były to uprawnienia majątkowe, a te co do zasady w skład spadku wchodzi (art. 922 § 1 k.c.), to jednak wiązały się z osobistymi cechami spadkodawczyni będącej twórcą, należy zatem uznać je za ściśle związane z osobą spadkodawczyni (art. 922 § 2 k.c.).

Jednakże dziedziczeniu podlegają nie tylko prawa, ale i obowiązki.

Ponieważ przedmiotowy lokal użytkowy stanowił pracownię, stosunek jego najmu podlegał regulacjom przewidzianym w przepisach szczególnych o ochronie praw lokatorów (art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.l.). Zgodnie z nimi, o ile w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie ustalono inaczej (art. 6f u.o.l.), po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy (art. 6e ust. 1 zd. I u.o.l.).

Jak wynika z przytoczonych wyżej unormowań, obowiązek opróżnienia najmowanego lokalu obciąża byłego najemcę. Obowiązek ten – niewątpliwie o charakterze majątkowym – nie jest w żaden sposób związany z osobą spadkodawczyni. Skoro tak, wchodzi w skład spadku. Pozwane w ramach obowiązków wynikających ze spadkobrania, obowiązane są zatem do – między innymi – opróżnienia pracowni, czego słusznie zatem domaga się obecnie powodowa Spółdzielnia, natomiast z przyczyn wskazanych przy analizie art. 222 § 1 k.c., nie są obowiązane do wydania lokalu,

gdyż w tym wypadku cel tego obowiązku – odzyskanie władztwa nad lokalem przez wynajmującego – został osiągnięty wcześniej.

Należy przy tym podkreślić, że badanie kwestii własności rzeczy pozostających w przedmiotowym lokalu jest dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy całkowicie zbędne. Obowiązek opróżnienia lokalu, a więc usunięcia zeń wszelkich rzeczy, które nie powinny się w nim znajdować przy uwzględnieniu treści protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przy wydaniu lokalu najemcy (art. 6c u.o.l.), obciąża byłego najemcę, a w niniejszej sprawie – pozwane jako spadkobierczynie zmarłego najemcy. Obowiązek ten nie jest uzależniony od tego, kto jest właścicielem rzeczy pozostawionych w lokalu. Pozwane są obowiązane opróżnić lokal ze znajdujących się tam rzeczy nie dlatego, że są ich właścicielami lecz dlatego, że odziedziczyły obowiązek opróżnienia lokalu po ustaniu stosunku najmu w związku ze śmiercią najemcy. W związku z treścią obu apelacji należy wskazać, że ów obowiązek opróżnienia lokalu dotyczy również ewentualnych odpadów, jeżeli znajdują się w przedmiotowym lokalu.

Błędnie natomiast w obu apelacjach przywołuje się art. 7 ust. 1 u.s.m. jako mający rzekomo zastosowanie w niniejszej sprawie i określający zakres podmiotowy obowiązku opróżnienia przedmiotowej pracowni. Umknęło Autorom apelacji, że przepis ten odnosi się wyłącznie do sytuacji ustania spółdzielczych praw do lokalu. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie występuje.

W tych okolicznościach, wobec zasadności żądania pozwu wyłącznie w zakresie opróżnienia lokalu, koniecznym okazała się zmiana zaskarżonego wyroku w ten sposób, by z jego punktu 1 wyeliminować uwzględnienie roszczenia o wydanie pracowni, gdyż w tym zakresie powództwo należało oddalić. Zasadnie natomiast uwzględniono roszczenie o opróżnienie przedmiotowego lokalu użytkowego.

W konsekwencji, wobec zaskarżenia w obu apelacjach również pierwszoinstancyjnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu, należało dokonać stosownej zmiany także w zakresie punktu 2 zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy zważył, że rozstrzygnięcie sprawy uwzględnia żądanie pozwu jedynie częściowo, co oznacza konieczność odwołania się do zasady, zgodnie z którą w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone (art. 100 zd. I k.p.c.), przy czym Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny Sądu (art. 100 zd. II k.p.c.).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w sprawie IV CZ 4/126, powołując się na swoje wcześniejsze orzecznictwo, zastosowanie art. 100 k.p.c. wymaga nie tylko dokonania oceny ostatecznego wyniku sprawy, lecz także podlega dyskrecjonalnej ocenie sędziowskiej, zaś ustalenie okoliczności przewidzianych w art. 100 k.p.c. ustawodawca pozostawił swobodnej ocenie Sądu – reguła zawarta w art. 100 k.p.c. wymaga wprawdzie dokonania oceny ostatecznego wyniku sprawy, lecz podlega dyskrecjonalnej ocenie sędziowskiej. W piśmiennictwie wprost wskazano, że decyzja, czy w wypadku uwzględnienia powództwa tylko w pewnej części koszty procesu powinny być wzajemnie zniesione, czy też stosunkowo rozdzielone, powinna być zawsze oparta na słuszności i w tym zakresie sąd zachowuje prawo do dyskrecjonalnej oceny; artykuł 100 nie wymaga arytmetycznie dokładnego rozdzielenia kosztów procesu według stosunku części uwzględnionej do oddalonej, ale stawia słuszność jako zasadnicze kryterium rozłożenia kosztów<sup>7</sup>.

Nie ma możliwości w ramach dających się poczynić ustaleń faktycznych, określenia szczegółowo stopnia wygranej każdej ze stron. Należy jednak uwzględnić, że z dwuelementowego żądania: wydania przedmiotu ustalego najmu lokalu użytkowego oraz jego opróżnienia, każda ze stron wygrała w jednej z tak określonych części. Zarówno strona powodowa, jak i pozwane, były przy tym reprezentowane przez zawodowych pełnomocników, Nie sposób twierdzić, by różnica w kosztach procesu poniesionych przez każdą ze stron była rażąca. Nie sposób też twierdzić, by zachowanie tylko jednej ze stron było przyczyną wytoczenia powództwa – pozwane niewątpliwie uchylały się od obowiązku opróżnienia lokalu z pozostałych w nim rzeczy, ale też powód niezasadnie domagał się od pozwanych wydania lokalu, czego te nie były w stanie spełnić. Wobec takich okoliczności, uznano za słuszne wzajemne zniesienie między stronami kosztów procesu.

Z tych wszystkich względów, a nadto wobec braku okoliczności skutkujących nieważnością postępowania, które winny być brane pod uwagę z urzędu, uznając zasadność apelacji w części, dokonano zmiany zaskarżonego wyroku orzekając co do istoty sprawy w sposób wyżej przedstawiony (art. 386 § 1 k.p.c.).

Apelację pozwanej E. B. w zakresie, w jakim została skierowana również przeciwko punktowi 3 wyroku Sądu Rejonowego odrzucono na podstawie art. 370 k.p.c. jako niedopuszczalną, ponieważ pozwana skierowała wniesiony środek zaskarżenia przeciwko rozstrzygnięciu, które w żaden sposób nie ingerowało w treść jej praw i obowiązków. Sąd Okręgowy podziela w pełni pogląd przedstawiony przez Sąd Najwyższy z mocą zasady prawnej w sprawie III CZP 88/138, zgodnie z którym pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka. W ramach niniejszego postępowania interes publiczny nie wymagał rozpoznania kwestii zwrotu powodowi nadpłaconej opłaty od pozwu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., kierując się przesłankami analogicznymi jak w przypadku rozstrzygnięcia zmieniającego orzeczenie o kosztach procesu za I instancję. Również w tym wypadku stanowisko tym razem pozwanych okazało się zasadne jedynie w części, przeciwnej aniżeli w przypadku powództwa.

1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz.U. z 2016 r., poz. 1610).

2 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. – Dz.U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zm.).

3 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906.

4 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2014 r., IV CSK 135/14, LEX nr 1628951.

5 Por.: K. A., P. J. S., W. H. [w:] K. B. (3) (red.): System Prawa Prywatnego. T. 10. Prawo spadkowe, C.H. B. 2015, teza 70, s. 125.

6 Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r., IV CZ 4/12, LEX nr 1231330.

7 G., J. [w:] E. T. (red.): Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. T. P. rozpoznawcze, W. K. 2016, tezy 4 i 5 oraz powołane tam orzecznictwo.

8 Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z dnia 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC z 2014, nr 11, poz. 108.