

Sygnatura akt XVIII C 586/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2018 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **P. W.**

przeciwko: **M. K. (1) i E. K.**

o: wydanie i zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 5.447 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
3. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 316,80 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powód P. W., pozwem z dnia 18 kwietnia 2017r. wniósł o nakazanie solidarnie pozwanym M. K. (1) i E. K. wydania powodowi znajdujących się w ich posiadaniu ruchomości:

1) znajdujących się w lokalu położonym przy ul. (...) w M.:

a) w sypialni:

- lustro ściennego 150 x 90 z fazą (szt. 1),
- korpusu łóża Nexia (szt. 1),
- pojemnika łóża (szt. 1.),
- szafki nocnej (szt. 2),
- komody z szufladami (szt. 1),
- materaca latex (szt. 1),
- lampy sufitowej (szt. 1),

- karniszy chromowanych z uchwytnymi mocującymi (1 komplet),
- zasłon wraz z firanami (1 komplet),
- kołder (szt. 2),
- dywanika sypialnianego (szt. 2),
- wazonu dekoracyjnego (szt. 2),
- barometru ściennego (szt. 1);

b) w salonie z aneksem kuchennym:

- 1. kompletu wypoczynkowego D-16 składającego się z: kanapy, foteli (szt. 2), podnóżka, poduszek dekoracyjnych tapicerowanych (szt. 2),
- kołder (szt. 2),
- poduszek (szt. 2),
- stołu – ławy prostokątnej 120 x 55 cm laminat wenge ze szkłem,
- dywanu pokojowego beżowo-brązowego,
- zegara pokojowego ściennego (szt. 1),
- telewizora kolorowego marki LG 40 cal. (szt. 1),
- komody pokojowej Iryda Wenge (szt. 1),
- szafy Iryda Wenge (szt. 1),
- ekspresu do kawy (szt. 1),
- zmywarki pod zabudowę (szt. 1),
- lodówki pod zabudowę (szt. 1),
- piekarnika (szt. 1),
- hokera Krokus C-300 krem (szt. 2),
- obrazu ściennego olejnego „Wzburzone morze” w ramie koloru złotego (rękodzieło – szt. 1),
- żyrandola sufitowego (szt. 1);

c) w salonie:

- lampy stojącej pokojowej (szt. 1),
- karniszy pokojowych chromowanych z uchwytnymi (1 komplet),
- zasłon pokojowych (szt. 2),
- radia z odtwarzaczem płyt kompaktowych z kolumnami (szt. 2) i wieżę Hi-Fi (1 komplet),

- lustra korytarzowego (szt. 1),
- wyposażenia aneksu kuchennego: zastawy stołowej (1 komplet), garnków (1 komplet), czajnika elektrycznego (szt. 1), sztućców (komplet 6-osobowy), patelni (szt. 1);

d) w łazience:

- lustra ściennego Iryda Wenge (szt. 1),
- lampy ściiennej (kinkiet – szt. 1),

e) w korytarzu:

- lamp ściennych korytarzowych (szt. 2),
- wizjera elektronicznego drzwiowego (szt. 1),

f) na balkonie: mebli balkonowych z sosny, tj.: stołu (szt. 1), foteli (szt. 2) wraz z wkładami tapicerowanymi (szt. 2) firmy „Drwal”;

2) znajdujących się w lokalu położonym przy ul. (...) w P.:

a) w sypialni:

- łóżka wodnego Wasserbetten Factory & Sale z systemem grzewczym, materacem wodnym 160 x 200cm UNO 1 x F8 z ramą łóżka „NAGANO” -MITO,
- stolików nocnych (szt. 2),
- karnisza chromowanego z uchwytyami mocującymi (szt. 1),
- firany białej z fioletowymi elementami dekoracyjnymi (szt. 1),
- lampy sufitowej (szt. 1),
- lampy nocnej białej (szt. 1),
- radiobudzika SONY ICF-C2185 (szt. 1),
- komody białej ze szklanym blatem Ikea (szt. 1);

b) w salonie z aneksem kuchennym:

- zestawu skórzanego wypoczynkowego Bacari (szt. 1),
- stolika skórzanego ze szklanym blatem Bacari (szt. 1),
- krzeseł metalowych z tapicerką skórzaną czarną (szt. 2),
- zmywarki pod zabudowę (szt. 1),
- lodówki pod zabudowę (szt. 1),
- piekarnika (szt. 1),
- stołu z blatem granitowym (szt. 1),

- komody białej dużej (szt. 1),
- telewizora Grundig (szt. 1),
- karnisza chromowanego wraz z uchwytemi (szt. 1),
- żyrandola sufitowego kryształowego (szt. 1),
- zasłon pokojowych białych (1 komplet),
- firan pokojowych białych (1 komplet),
- garnków Bahama (1 komplet),
- zestawu talerzy deserowych i obiadowych Ikea,
- sztućców kuchennych 6-osobowych (1 komplet);

c) w łazience:

- lampy sufitowej (szt. 1),
- pralki automatycznej (szt. 1),

d) w korytarzu:

- lampy wiszącej sufitowej (szt. 1),
- odkurzacza (szt. 1),
- żelazka Tefal (szt. 1).

Powód – ewentualnie - wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 50.167 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty tytułem ekwiwalentu za ruchomości wskazane w pozwie oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ruchomości wskazanych w pozwie. Jednocześnie powód wniósł o wydanie postanowienia zabezpieczającego na czas trwania postępowania przez zakazanie pozwanym sprzedaży wszystkich ruchomości wymienionych w pozwie.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód wskazał, że jest właścicielem ruchomości wskazanych w pozwie i szczegółowo opisanych w piśmie z dnia 7 maja 2017r. oraz w spisie na k. 188-279, których wydania się domaga, położonych: w lokalu przy ul. (...) w M. oraz w lokalu przy ul. (...) w P.. Powód podniósł, że aktualnie ww. rzeczy znajdują się w posiadaniu pozwanych, albowiem powód sprzedał i wydał im lokale, w których znajdowały się przedmiotowe ruchomości. W dniu 5 sierpnia 2015 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu przy ul. (...) w M. (akt notarialny rep. A nr (...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Zdaniem powoda, przedmiotem wskazanej umowy był jednak tylko lokal mieszkalny, a nie pozostawione w lokalu ruchomości. Powód był przekonany, że – zgodnie z ustaleniami – pozwani wydadzą mu ruchomości niezwłocznie po zawarciu transakcji, jednakże powyższe nie nastąpiło. Ponadto, w tym samym dniu – 5 sierpnia 2015 r. – strony zawarły kolejną umowę sprzedaży (akt notarialny rep. A nr (...)), przedmiotem której był lokal położony w P. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Ww. umowa również, zdaniem P. W., obejmowała tylko lokal mieszkalny, a nie znajdujące się w nim ruchomości. Analogicznie we wskazanej sytuacji również pozwani nie wydali powodowi jego rzeczy. Jednocześnie w pozwie podniesiono, że ruchomości z obu mieszkań nie stanowią części składowych nieruchomości, ani nie są ich przynależnościami. Powód wskazał, że wydał pozwanym klucze do sprzedanych lokali, w których znajdowały się opisane w punkcie I.1-I.2 pozwu ruchomości, a strony miały w ciągu kilku dni, po zawarciu obu

umów, ustalić szczegóły dostarczenia powodowi ruchomości z obu mieszkań. Pomimo wezwań ustnych i pisemnych kierowanych do pozwanych nie uczynili oni zadość żądaniu powoda.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2017r. Sąd udzielił powodowi na czas trwania procesu zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania przedmiotów wskazanych szczegółowo: w punkcie I.1 pozwu znajdujących w lokalu położonym przy ul. (...) w M. oraz w punkcie I. 2 pozwu znajdujących się w lokalu położonym przy ul. (...) w P.. Na skutek zażalenia pozwanych na ww. postanowienie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w dniu 29 czerwca 2017 r. oddalił ww. zażalenie.

W **odpowiedzi na pozew** pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości zarówno odnośnie roszczenia głównego, jak i ewentualnego powoda oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda wskazując, że powód nie wykazał, iż jest właścicielem wymienionych w pozwie ruchomości, stanowiących wyposażenie przedmiotowych lokali. Zaprzeczyli wszelkim twierdzeniom powoda wskazanym w pozwie, w szczególności tym, że strony uzgodniły wydanie ruchomości przedmiotowych lokali powodowi po zawarciu umów sprzedaży nieruchomości i że powód upominał się o ich wydanie wielokrotnie. Pozwani podnieśli, że byli od początku zapewniani przez powoda, iż nabywają lokale wraz z wyposażeniem. Zaprzeczyli również, że zostali zobowiązani do wydania jakichkolwiek ruchomości w nabytych lokalach wskazując, iż zakupili je w stanie, w jakim były w dniu ich nabycia wraz z wyposażeniem za cenę umowną. Wskazali, że wbrew zapisom umowy, w dniu 7 sierpnia 2015r. nie dysponowali przedmiotowymi lokalami, gdyż uzyskali informacje, że lokale te zostały wynajęte. Stąd też, zdaniem pozwanych, twierdzenia powoda, że wzywał ich do wydania ruchomości już w lipcu 2016r. nie są prawdziwe. Pozwani oszacowali wartość szkody, którą ponieśli w związku z niewydaniem im lokalu przez powoda w terminie umownym na kwotę 34.813,86 zł, co stanowi kwotę zasądzoną w wyroku Sądu Rejonowego w Krotoszynie z dnia 13 stycznia 2016r. w sprawie z powództwa M. K. (1) i E. K. przeciwko M. P. – członkowi zarządu spółki (...) w organizacji, a która otrzymała od B. (...) wynajmującej lokal w M. wynagrodzenie za cały rok z góry. Pozwani podnieśli, że część wyposażenia lokali była zniszczona, a przedmioty były w znacznym stopniu zużyte, jak również nie został sporządzony żaden protokół zdawczo-odbiorczy i że nabyli lokale z wyposażeniem nie widząc ich uprzednio. Pozwani wskazali, że przedłożony przez powoda wykaz ruchomości znacząco odbiega od stanu zastanego w dniu przejęcia przez nich lokalu.

W toku procesu strony uczestniczyły w mediacji, jednakże postępowanie mediacyjne nie zakończyło się zawarciem ugody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. W. był właścicielem nieruchomości lokalowych położonych przy ul. (...) w M. przy ul. (...) w P., które w pełni wyposażył.

Powód był udziałowcem oraz pełnił funkcję prezesa spółki spedycyjnej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., a jego matka K. W. posiadała większość udziałów w spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N.. Spółka (...) wynajmowała, za zgodą P. W., należący do niego lokal mieszkalny przy ul. (...) w (...) Sp. z o.o. na podstawie umowy z 12 maja 2014r. Jeszcze wcześniej, na podstawie umowy z 30 sierpnia 2014r. powód wynajmował ten lokal spółce (...) Sp. z o.o. w P., a załącznikiem do umowy najmu był protokół przekazania lokalu z 30 sierpnia 2012r., w którym wskazano elementy jego wyposażenia – w większości były one nowe.

Około 2015r. spółka (...) utraciła dużego kontrahenta, w konsekwencji czego była zagrożona jej płynność finansowa. Zmniejszyły się wówczas również dochody powoda z tej spółki i zaczął mieć on problemy finansowe m.in. ze spłatą kredytów zaciągniętych na spornych zakup lokali. Radca prawny P. S., który prowadził wówczas doradztwo prawne dla P. W. poradził mu, żeby dla poprawy jego sytuacji finansowej oraz ochrony majątku zbył należące do niego nieruchomości.

Wobec trudności (...) spółki (...) założyła z M. P. spółkę (...) Sp. z o.o. w organizacji, która nigdy jednak nie została zarejestrowana w KRS. W 2015r. powód zawarł ze spółką (...) ustną umowę najmu należącego do niego lokalu położonego przy ul. (...) w M. z prawem do jego podnajmu. Spółka (...) z o.o. w organizacji 12 czerwca 2015r. podnajęła ww. lokal M. J., D. J., I. J., prowadzącym spółkę cywilną pn. (...) s.c. z siedzibą w Ś. reprezentowanej przez M. J.. Firma (...) uiściła na rzecz firmy (...) Sp. z o.o. w organizacji czynsz najmu z góry za okres od 3 lipca 2015r. do 3 lipca 2016r. W lipcu 2015r. środki za wynajęcie lokalu zostały bezprawnie wypłacone przez M. P., w związku z czym powód wraz z jego matką nie uzyskiwali dochodów z wynajętej nieruchomości lokalowej.

W dniu 10 czerwca 2015r. powód zbył udziały firmy (...).

Powód wraz ze swoją matką, z którą mieszkał, utrzymywali bardzo bliskie relacje, wręcz rodzinne, z rodzicami pozwanego tj. K. i M. K. (2). Z M. K. (1) relacje te były towarzyskie, ale okazjonalne.

Powód wraz z matką postanowili przenieść istotne składniki swojego majątku na członków rodziny K.. W tym celu zorganizowali u siebie spotkanie, na którym jednak nie był obecny M. K. (1). W czasie tego spotkania powód poinformował obecnych małżonków K. oraz P. K. (1) o powyższym zamiarze oraz że czynią to z matką aby „coś po nich zostało” i żeby „ktoś postawił świeczkę na ich grobie”. P. K. (2) zależało na szybkim zawarciu umów. Nie mówił on wówczas o swoich kłopotach finansowych.

Na skutek tych ustaleń, w dniu 24 lipca 2015r. K. i M. K. (2) zawarli z K. W. umowę dożywocia, na mocy której przeniosła ona na rodziców pozwanego prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na Osiedlu (...) II W. Światowej nr 3 w P.. Z kolei K. i M. K. (2) oświadczyli, że w ramach objętego umową dożywocia, w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, zobowiązują się do zapewnienia K. W. dożywotniego utrzymania, przyjęcia jej na domownika, dostarczenia wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i ogrzewania, zapewnienia odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie oraz sprawienia własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym. Ponadto, nabywcy oświadczyli, że w ramach dożywocia, na przedmiotowym lokalu mieszkalnym, ustanawiają nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania na rzecz dożywotnika K. W., polegające na prawie zamieszkiwania i korzystania z całego lokalu mieszkalnego. Stawający do aktu podali wartość przedmiotu umowy w wysokości 250.000 zł. Aktem notarialnym z tego samego dnia rep. A 1224/2015r.) małżonkowie K. i M. K. (2) oświadczyli, że składają P. W. ofertę umowy darowizny lokalu mieszkalnego, położonego na Osiedlu (...) II. Wojny Światowej nr 3 m. 6 w P. w terminie do dnia 31 grudnia 2045r. Po zawarciu umowy dożywocia, w mieszkaniu tym powód nadal zamieszkiwał wraz z matką. Nigdy nie prosili oni, aby małżonkowie K. i M. K. (2) przejęli opiekę nad matką powoda. M. K. (2) dorabiał w tym czasie pracując jako taksówkarz i nie było żadnego problemu, aby w razie zgłoszenia takiej potrzeby przywiózł żonę do K. W. celem udzielenia jej jakiegokolwiek pomocy.

24 lipca 2015r. powód przeniósł również, odpłatnie, na rzecz brata pozwanego – P. K. (1) przysługujące mu prawa do działki o powierzchni 467m², położonej na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w S. oraz własność znajdujących się na działce nasadzeń.

W czasie spotkania w lipcu 2015r., powód poinformował również, że chce zbyć swoje lokale w P. oraz M.. Brat pozwanego nie był tym zainteresowany. W związku z tym rodzice pozwanego przekazali mu, że powód chce się z nim skontaktować. Powód spotkał się z M. K. (1) w mieszkaniu na os. (...) II W. Światowej w P. i w trakcie spotkania zaproponował sprzedaż dwóch nieruchomości - przy ul. (...) w M. oraz mieszkania przy ul. (...) w P. twierdząc, że jest zmuszony do zbycia ww. lokali, w związku z trudną sytuacją finansową. Pozwany nie miał wówczas środków finansowych na zakup ww. nieruchomości, jednakże ze względu na wieloletnią znajomość z powodem i bliską relację matki powoda i powoda z rodzicami M. K. (1), chciał mu pomóc i po uzyskaniu dwóch kredytów w (...) Banku (...) na zakup tych nieruchomości, za zgodą małżonki - pozwanej E. K., zdecydował się na zawarcie transakcji. Przed zakupem nieruchomości powód, przekazał rodzicom pozwanego, płytę ze zdjęciami oraz nagranie, na których znajdowała się nieruchomość lokalowa w M.. Pozwani na tej podstawie zapoznali się ze stanem tego lokalu. Pozwani nie oglądali

również przed zakupem nieruchomości przy ul. (...), gdyż z racji wieloletniej znajomości darzyli powoda bardzo dużym zaufaniem. Powód zapewniał pozwanych, że przedmiotowe lokale są wyposażone w wysokim standardzie.

Pozwany udał się do notariusza, umawiając termin aktów i przekazując dane do umowy. P. W. zaproponował – zaakceptowane następnie przez pozwanych - ceny za powyższe lokale, które miały być sprzedane w takim stanie w jakim się znajdowały tj. wraz z wyposażeniem. Z tego względu pierwotne projekty aktów notarialnych zawierały stwierdzenia, że sprzedaż lokali następuje z wyposażeniem. Przed podpisaniem umów powód stwierdził przy pozwanej, że będzie mu żal obrazu, który pozostaje w jednym z lokali, na co pozwana zaproponowała, aby powód sobie ten obraz wziął, ale ten odmówił.

Podczas czynności notarialnych powód zgłosił swoją wątpliwość odnośnie pewnej kwestii podatkowej związanej ze sprzedażą wyposażenia. Notariusz chciał skonsultować tę kwestię na infolinii podatkowej, ale P. W. zaprotestował, prosząc jednak, aby zapis o wyposażeniu po prostu usunąć z treści aktów notarialnych. Pozwani zgodzili się na to. Wówczas notariusz zapytał strony czy w takiej sytuacji zmieniają się ceny za lokale, na co strony odpowiedziały, że nie. Powód i pozwani uzgodnili jednak, że w przeciągu kilku dni od podpisania umów powód sporządzi spis wyposażenia, które sprzedał pozwanym wraz z lokalami, co jednak nie nastąpiło. Po uzgodnieniu wszystkich poprawek doszło do podpisania aktów notarialnych w dniu 5 sierpnia 2015r. w Kancelarii Notarialnej M. M. (1) w P. przy ul (...) i do zawarcia, pomiędzy powodem P. W. jako sprzedającym a pozwanymi małżonkami - M. K. (1) i E. K. jako kupującymi, dwóch umów sprzedaży: odrębnego lokalu niemieszkalnego, położonego przy ul. (...) w M., dla którego Sąd Rejonowy Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz odrębnego lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (rep. A nr 826/2015 i rep. A 833/2015). W §§ 1 ww. umów wskazano, że z ww. nieruchomości lokalowymi nie są związane żadne zobowiązania wobec osób trzecich. Nieruchomość położona w M. przy ul. (...) została sprzedana za kwotę 281.000 zł, a nieruchomość znajdująca się w P. przy ul. (...) za kwotę 262.000 zł. (...) były obciążone hipotekami i z tego względu postanowiono, że pozwani części cen za te lokale prześlą celem spłaty zobowiązań kredytowych powoda, zabezpieczonych w ww. sposób. P. W. oświadczył również w ww. umowach, że zobowiązuje się wydać przedmioty umowy w posiadanie nabywców w terminie do dnia 7 sierpnia 2015r., poddając się w tym zakresie reżimowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc oraz oświadczył, że w przedmiotowych lokalach nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani czasowy.

Po powrocie od notariusza strony pojechały do A. Banku, gdzie pozwany dokonał dwóch przelewów środków finansowych stanowiących cenę przedmiotowych lokali, dzięki którym powód mógł dokonać spłaty kredytów, a pozostała kwota (reszta cen) została wpłacona na konto powoda.

Następnego dnia po zawarciu ww. umów powód pojechał z pozwanym do Sądu do Ś., żeby załatwić formalności związane z wpisem prawa własności lokalu w M. na rzecz pozwanych. Powodowi zależało bowiem, aby wpis ten nastąpił jak najszybciej.

Lokal w M. przy ul. (...) był w dacie jego sprzedaży siedzibą spółki (...) Sp. z o.o., co powodowało, że przychodziły na ww. adres wezwania od Komornika, m.in. we wrześniu 2015r. spółka (...) została wezwana przez Komornika do złożenia wyjaśnień.

Dowód: akt notarialny z dnia 5 sierpnia 2015r., Rep. A nr 826/2015 (k. 38-41), akt notarialny z dnia 5 sierpnia 2015 r., Rep. A nr 833/2015 (k. 42-46), paragony fiskalne, faktury wystawione na nazwisko powoda oraz umowy kupna-sprzedaży spornych nieruchomości (k. 10-34v, k. 445-467 i k. 476-534), zdjęcia lokali (w aktach sprawy), protokół zdawczo – odbiorczy przekazania lokalu z dnia 27.06.2013r. (k. 35-36), zestawienie kosztów remontu i wyposażenia lokalu w M. (k. 178), umowa najmu lokalu w P. (k. 405), umowa najmu z 2012r. z załącznikiem (k. 406-409), umowa najmu lokalu w M. (k. 366-368), oświadczenie z 1 lipca 2015r. (k. 369), umowa zbycia działki w S. (k. 310 – 314), umowa dożywocia (k. 321-334), pismo Komornika (k. 341), oferta umowy darowizny (k. 329-334), umowy najmu i podnajmu mieszkania przy ul. (...) w P. (k. 405-408), protokół przekazania lokalu z 30.08.2012r. (k. 409), odpis KRS spółki (...) k. 373-379), częściowo zeznania świadka M. J. (min. 19-godz. 1 min. 10 e- protokołu z dnia 19 października

2017r. k.414-416), zeznania świadka R. R. (godz. 1 min. 11-godz. 1 min. 46 e- protokołu z dnia 19 października 2017r. k.416-418), częściowo zeznania świadka P. S. (min.20 -36 e -protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.579), zeznania świadków: K. K. (3) (min. 46 - godz. 1 min. 11 e -protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.580), M. K. (2) (godz. 1 min. 12 e - protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.580.), P. K. (1) (godz. 1 min.24 e - protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.580), częściowo T. B. (min. 12-19 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576), częściowo W. B. (min. 19-31 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576), częściowo I. K. (min. 34 -41 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576), A. K. (min. 43-47 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576-577), M. M. (1) (min. 1- min.14 e- protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.579), częściowe zeznania powoda P. W. (min. 1-2 godz. min. 1 e - protokołu z dnia 17 maja 2018r. k. 675-677), zeznania pozwanego M. K. (1) (min. 1-godz. 2 min. 1 e- protokołu z dnia 2 sierpnia 2018r. k.735), zeznania pozwanej E. K. (godz. 2 min. 2 - 2 godz. min. 12 e- protokołu z dnia 2 sierpnia 2018r. k.735-736).

W momencie sprzedaży przedmiotowych lokali pozwani nie mieli wiedzy, że są one wynajmowane. Dopiero po zawarciu umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) w P., powód i pozwany udali się do tego mieszkania w celu wydania go pozwanym, zgodnie z umową. Wówczas to P. W. poinformował M. K. (1), że lokal jest wynajmowany i przekazał zapasowe klucze do mieszkania. W mieszkaniu powód przedstawił pozwanego osobie zamieszkującej w lokalu – R. R. – jako nowy właściciel. Pozwany rozmawiał z lokatorem, że jest zainteresowany kontynuowaniem najmu. Podczas tego spotkania nie było w ogóle mowy o tym, aby w związku ze zmianą właściciela wyposażenie lokalu miało być wydane powodowi. W sierpniu 2015r. została rozwiązana umowa najmu pomiędzy spółkami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N. oraz (...) Sp. z o.o., a pod koniec sierpnia 2015r. M. K. (1) zawarł u umowę najmu lokalu z tą ostatnią spółką, która trwała do września 2016r.

W sierpniu 2015r., ze skutkiem od 5 sierpnia 2015r. pozwani zostali zgłoszeni zarządcy nieruchomości w M. jako nowi właściciele.

Pod koniec sierpnia 2015r. powód pojechał wraz z pozwanymi i rodzicami pozwanego do M. celem przekazania im lokalu. Wówczas to dopiero P. W. poinformował ich, że również ten lokal jest wynajmowany. Zapewniał jednak pozwanego, że nie jest to problemem, gdyż umowę można w każdej chwili rozwiązać. Powód i pozwany udali się do spółki (...), gdzie pozwany był przedstawiony jako nowy właściciel mieszkania reprezentantowi wspólników s.c (...). Ten poinformował ich jednak, że czynsz z umowy podnajmu ze spółką (...) Sp. z o.o. został zapłacony na rzecz tej spółki z góry za okres roku. Pozwany rozważał zwrot podnajemcy odpowiedniej części czynszu z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy podnajmu, ale była to zbyt duża kwota dla pozwanych. W czasie tego pobytu doszło do spisania liczników energii elektrycznej w mieszkaniu w M. i podpisania między powodem i pozwanym protokołu zdawczo – odbiorczego energii elektrycznej, opatrzonego datą 25 sierpnia 2015r.

Po powrocie do P. powód i pozwany udali się do radcy prawnego P. S. (wówczas poznał go M. K. (1)) z prośbą o poradę prawną jakie kroki podjąć aby rozwiązać umowę najmu i podnajmu lokalu mieszkalnego w M.. Radca prawny poradził, by kontynuować te umowy, ale podjąć kroki prawne by odzyskać czynsz najmu od M. P.. Pozwany porozumiał się w tej sytuacji ze współnikiem spółki cywilnej (...), że do czasu wygaśnięcia umowy podnajmu nieruchomości firmy (...) ze spółką (...) Sp. z o.o. w organizacji lokal ten nadal będzie pozostawał w dyspozycji firmy (...), a w sytuacji gdyby powód chciał z niego korzystać, to będzie miał taką możliwość. Od tego czasu członkowie rodziny pozwanych tj. rodzice, wuj, brat z bratową pozwanego, rodzice pozwanej, spędzali kilkudniowe okresy w mieszkaniu w M.. Było to np. we wrześniu 2015r., pod koniec 2015r. i w lutym 2016r. Pozwany z rodziną przebywał w tym lokalu dopiero po przekazaniu mu go przez współników spółki cywilnej (...) w lipcu 2016r. Pozwani nie otrzymali od powoda kluczy do ww. lokalu mieszkalnego, a w czasie, gdy przyjeżdżali do niego członkowie rodziny pozwanych klucze te przekazywał im przedstawiciel spółki (...).

Pozwani pismem z dnia 25 sierpnia 2015r. wezwali spółkę (...) Sp. z o.o. w organizacji do zapłaty na ich rzecz kwoty 5.230 zł tytułem zaległego czynszu najmu lokalu w M.. Następnie poczynili działania mające na celu odzyskanie środków finansowych wypłaconych bezprawnie przez M. P. z tytułu czynszu za najem lokalu położonego w M..

Powód na przełomie sierpnia i września 2015r. narzekał pozwanemu, że nie dysponuje samochodem, w związku z czym trudno mu poruszać się po mieście. Pozwany rozważał wówczas wzięcie w leasing samochodu, z którego miałby korzystać powód, ale stwierdził, że nie ma na to możliwości finansowych. We wrześniu 2015r. pozwany użyczył jednak powodowi swój samochód, na którym to tle zaczęło dochodzić pomiędzy powodem a pozwanym do nieporozumień odnośnie sposobu użytkowania tego samochodu, w związku z czym w listopadzie 2015r. powód oddał samochód pozwanemu.

Również w listopadzie 2015r. powód z pozwanym prowadzili korespondencję mailową dotyczącą m.in. przepisania mediów w zakupionych lokalach.

W listopadzie 2015r., na prośbę powoda, M. K. (1) zwrócił mu dekodery i modem znajdujące się w lokalu przy ul. (...) w P..

Jesienią 2015r. pozwany i jego brat P. K. (1) pomagali powodowi uporządkować jego biuro przy ul. (...) w P..

Od końca listopada 2015r. relacje pomiędzy stronami uległy rozluźnieniu.

W grudniu 2015r. powód zaprzestał odpowiadać na maile pozwanego i odesłał rodzicom pozwanemu pocztówkę z życzeniami na Święta Bożego Narodzenia. P. W. poczuł się urażony tym, że rodzice pozwanego zamiast zaprosić go z matką do siebie na Ś. przysłali jedynie kartkę. W tym czasie powód z matką rozważali jak wycofać się z umów zawartych z rodziną K.. W pierwszej kolejności zwrócili się do rodziców pozwanego o rozwiązanie umowy dożywocia, co nastąpiło aktem notarialnym z 17 marca 2016r. Podobnie, brat pozwanego P. K. (1) przeniósł z powrotem na powoda prawa do działki położonej na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w S. oraz własność znajdujących się na działce nasadzeń.

W marcu 2016r. P. W. zaczął się domagać od pozwanych zwrotu wyposażenia znajdującego się w lokalach przy ul. (...) w P. i w M..

Powyższa sytuacja związana z żądaniami powoda skierowanymi do rodziców i brata pozwanego oraz pozwanych, wręcz zaszokowała rodzinę K..

Dowód: protokół zdawczo - odbiorczy energii elektrycznej (k. 179-181), wezwanie z dnia 25.08.2015r. wraz z potwierdzeniami odbioru (k. 182- 184), umowa zbycia działki w S. (k.316-320), rozwiązanie umowy dożywocia (k. 335-340), korespondencja e-mailowa (k. 380-402), pismo zarządcy nieruchomości (k. 471), zeznania świadków: częściowo M. J. (min. 19-godz. 1 min. 10 e- protokołu z dnia 19 października 2017r. k.414-416), R. R. (godz. 1 min. 11-godz. 1 min. 46 e- protokołu z dnia 19 października 2017r. k.416-418), częściowo P. S. (min.20 -36 e -protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.579), K. K. (3) (min. 46 - godz. 1 min. 11 e -protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.580), M. K. (2) (godz. 1 min. 12 e - protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.580.), P. K. (1) (godz. 1 min.24 e - protokołu z dnia 25 stycznia 2018r. k.580), częściowo T. B. (min. 12-19 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576), częściowo W. B. (min. 19-31 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576), częściowo I. K. (min. 34 -41 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576), A. K. (min. 43-47 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k.576-577), częściowo zeznania powoda P. W. (min. 1-2 godz. min. 1 e - protokołu z dnia 17 maja 2018r. k.675-677), zeznania pozwanego M. K. (1) (min. 1-godz. 2 min. 1 e- protokołu z dnia 2 sierpnia 2018r. k.735), zeznania pozwanej E. K. (godz. 2 min. 2 - 2 godz. min. 12 e- protokołu z dnia 2 sierpnia 2018r. k.735-736).

Pismem z dnia 23 maja 2016r. powód ostatecznie wezwał pozwanych do zwrotu ruchomości znajdujących się w lokalu przy ul. (...) oraz przy ul. (...) w M. szczegółowo opisanych w wezwaniu, ewentualnie do zapłaty na rzecz powoda kwoty 50.167 zł oraz zapłaty na rzecz powoda kwoty 187.000 zł tytułem rozliczenia kosztów nakładów na remont wyżej wskazanych lokali, jak również o zapłatę na rzecz powoda kwoty 30.000 zł tytułem rozliczenia bezumownego korzystania z ruchomości znajdujących się w przedmiotowych lokalach. W wezwaniu wskazano, że cena za przedmiotowe lokale została ustalona w takiej samej wartości, jak za lokale nabyte wcześniej przez powoda w stanie deweloperskim i że strony umów sprzedaży lokali ustaliły, że do rozliczenia pozostanie jeszcze kwota za dokonane w

lokalach nakłady tj. remont, jak również, że w obu przedmiotowych lokalach pozostały ruchomości, z których pozwani korzystają bez podstawy prawnej. Wezwania zostały nadane w dniu 27 maja 2016r. na dwa różne adresy pozwanych.

W odpowiedzi na powyższe w piśmie z dnia 7 czerwca 2016r. pozwani wskazali, że uznają wszelkie roszczenia powoda wskazane w wezwaniu za bezpodstawne. Zaprzeczyli, że prowadzili z powodem jakiegokolwiek rozmowy dotyczące odrębnego rozliczenia się z nakładów poniesionych na przedmiotowe lokale, jak również, że ustalona cena za sprzedaż lokali obejmowała lokale wraz z wyposażeniem, a także że niezasadne jest także żądanie zapłaty za korzystanie z ruchomości w lokalach w sytuacji, gdy lokale te stanowiły przedmiot najmu na mocy umowy zawartej z powodem do dnia 3 lipca 2016r.

W dniu 3 lipca 2016r. doszło do rozwiązania umowy najmu z firmą (...) i pozwani otrzymali klucze do nieruchomości w M. i doszło do przekazania pozwany do dyspozycji przedmiotowego lokalu. W momencie przejęcia nieruchomości przez pozwanych wyposażenie przedmiotowego lokalu w M. nosiło ślady zwykłego użytkowania. Strony w momencie wydawania nieruchomości nie podpisywały protokołów zdawczo-odbiorczych.

Pismem z dnia 24 marca 2017r. powód wezwał pozwanych ostatecznie do zwrotu ruchomości znajdujących się w lokalu przy ul. (...) w P. i w lokalu przy ul. (...) w M., jak również do zapłaty kwoty 30.000 zł. W uzasadnieniu pisma wskazano, że umowy sprzedaży przedmiotowych lokali nie obejmowały sprzedaży ruchomości i że pozwani winni byli się liczyć z koniecznością ich zwrotu. Pozwanym doręczono ostateczne wezwanie w dniach 11 kwietnia i 12 kwietnia 2017r.

W piśmie z dnia 28 marca 2017r. powód osobiście zwrócił się do pozwanych o zwrot wyposażenia przedmiotowych lokali wskazując, że doskonale wiedzą, że umowy nie obejmowały sprzedaży ruchomości i mieli oni je wydać powodowi niezwłocznie po transakcji.

W piśmie z dnia 9 maja 2017r. pozwani wskazali powodowi, że oba żądania powoda są dla nich niezrozumiałe. Wskazali, że zakupili od powoda przedmiotowe lokale po rynkowych cenach, co uczynili, aby pomóc powodowi w jego problemach finansowych i że czują się urażeni jego postępowaniem.

Dowód: wezwanie do wydania ruchomości i zapłaty z dnia 23.05.2016r. (k. 47-49), potwierdzenia nadania wezwań (k. 50), pismo pozwanych z dnia 7.06.2016r. (k. 51), przedsądowe wezwanie z dnia 24.03.2017r. (k. 54-55), potwierdzenia nadania i odbioru pism (k. 56-58), wezwanie powoda z dnia 28.03.2017r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 59 - 60), pismo pozwanych z dnia 9.05.2017r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 186-187).

We wrześniu 2016r. doszło do rozwiązania umowy najmu lokalu przy ul. (...) w P.. Obecnie w lokalu tym mieszkają rodzice pozwanego. Część ruchomości, które pozwani zakupili od powoda, a stanowiące wyposażenie tego lokalu, zostały z niego wyniesione.

W dniu 13 października 2016r. zapadł wyrok w sprawie z powództwa M. i E. K. zasądający od M. P. kwotę 28.472,86 zł z tytułu najmu lokalu w M..

Dowód: wyrok zaoczny z dnia 13.10.2016r. (k. 162), zeznania świadka R. R. (godz. 1 min. 11-godz. 1 min. 46 e-protokołu z dnia 19 października 2017r. k.), zeznania pozwanego M. K. (1) (min. 1-godz. 2 min. 1 e-protokołu z dnia 2 sierpnia 2018r. k.735)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach sprawy o sygn. I C 592/16 Sądu Rejonowego w Krotoszynie, jak również zeznań ww. świadków oraz stron niniejszego postępowania.

Zgromadzone w toku procesu dokumenty (czy też kserokopie dokumentów, wskazujące na istnienie dowodów właściwych tj. oryginałów dokumentów, co nie było podważane przez strony) w przeważającej mierze nie budziły zastrzeżeń tak co do ich autentyczności, jak i prawdziwości. Również Sąd nie dopatrywał się w nich cech podważających ich wiarygodność.

W przekonaniu Sądu nie był wiarygodny przedłożony przez powoda dokument datowany na 18 sierpnia 2015r. (k. 309), w którym powód złożył pisemne oświadczenie spółce (...) Sp. z o.o. w organizacji, że zbył lokal w M. na rzecz pozwanych i wskazał ich jako nowych właścicieli, którzy wstąpili w prawa wynajmującego lokal w M.. Zauważyć trzeba, że pismo to zostało złożone jedynie w kserokopii i nie zostało potwierdzone za zgodność przez pełnomocników powoda. Nadto, nie ma pewności kiedy tak naprawdę zostało sporządzone i czy w ogóle zostało nadane do ww. spółki w organizacji. Powód nie załączył do tego pisma choćby dowodu nadania ani dowodu doręczenia ww. spółce w organizacji tego pisma. Podkreślić zaś trzeba, że w tym czasie powód wiedział już, że M. P. nie rozliczył się z nim za czynsz najmu co najmniej za miesiące lipiec i sierpień, nie miał z nim kontaktu. Wątpliwym jest zatem czy ww. pismo mogło powstać faktycznie w dacie 18 sierpnia 2015r., a brak choćby dowodu jego nadania nie uprawdopodobnia daty jego powstania.

W tym miejscu tylko ubocznie wskazać należy, że pozwani – przeciwnie do powoda – załączyli dowody nadania do spółki (...) Sp. z o.o. w organizacji, pisma z 25 sierpnia 2015r.

Ograniczoną moc dowodową miał również dokument – pismo zarządcy nieruchomości I. G., prowadzącej działalność pod nazwą „D. ieg” z dnia 7 listopada 2017r. (k. 471). Odpowiadając na pytanie Sądu, ww. zarządca oświadczył, że zgłoszenie nowego właściciela nastąpiło w miesiącu sierpniu 2015r., ale bez podania w jakim konkretnie dniu sierpnia. Dalej wskazane zostało, że M. i E. K. zostali wpisani jako nowi właściciele z dniem 5 sierpnia 2015r., zgodnie z aktem notarialnym i na ten dzień zostały „wpisane” odczyty liczników: ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania. Zwrócić należy uwagę, że z pisma tego wynika, że jedynie fakt zmiany właścicieli został odnotowany – co zrozumiałe - na dzień aktu notarialnego, ale nie wynika z niego w jakiej dacie i od kogo pochodzi informacja o zmianie właściciela. Z pisma wynika też, że również na ten dzień tj. 5 sierpnia 2015r. (czyli zmiany właściciela, a nie faktycznego objęcia w posiadanie lokalu przez pozwanych) zostały „wpisane” odczyty liczników ww. mediów. To sformułowanie „wpisane” nie jest dla Sądu jasne, gdyż nie wynika z niego czy liczniki faktycznie zostały odczytane (spisane) na ten dzień czy na inny. Inne dowody w sprawie wskazują, że liczniki nie były odczytywane na dzień 5 sierpnia 2015r. Wskazać należy tu na dokument na k. 179-181, z którego wynika, że protokół zdawczo – odbiorczy energii elektrycznej z odnotowanym stanem tego licznika został podpisany przez strony w dniu 25 sierpnia 2015r. Poza tym z e-maila powoda z 17 listopada 2015r. (k. 389 – 390) do pozwanego, wynika, że P. W. informował, że otrzymał z Biura Windykacji (...) S.A. wezwanie do zapłaty kwoty 184,96zł za energię elektryczną w M., a w rozliczeniu podana jest data odczytu 14 września 2015r. W związku z tym skontaktował się z działem windykacji i okazało się, że powód nadal jest stroną umowy. W odpowiedzi na to pozwany poinformował zaś, że złożył wniosek o zawarcie umowy 28 sierpnia 2015r. i będzie wyjaśniał tę sprawę. Treść tej korespondencji potwierdza, że liczniki mediów w lokalu w M. były spisywane pod koniec, a nie na początku sierpnia 2015r. Pismo zarządcy z 7 listopada 2017r. nie jest zatem w tej mierze wiarygodnym źródłem dowodowym, gdyż nie w koresponduje w pełni z pozostałymi a wyżej wskazanymi dowodami w sprawie.

W rozpoznawanej sprawie istotną okolicznością sporną było to, czy pomimo braku umowy pisemnej, pomiędzy stronami doszło do zawarcia ustnej umowy sprzedaży ruchomości, stanowiących wyposażenie spornych lokali przy ul. (...) w P. oraz ul. (...) w M..

Co do tej kwestii spornej jednym z kluczowych dowodów, w ocenie Sądu, były zeznania świadka M. M. (1) – notariusza, przed którym doszło do zawarcia przedmiotowych umów sprzedaży nieruchomości lokalowych. Świadek ten potwierdził, że początkowo projekty tych umów zawierały zapisy dotyczące zbycia lokali wraz z całym wyposażeniem, który to zapis następnie został wykreślony na prośbę powoda, po tym jak zgłosił pewną wątpliwość związaną ze sprzedażą wyposażenia, a dotyczącą kwestii podatkowych. Powód kwestionował, że taka sytuacja miała miejsce, jak i podnosił, że w ogóle jakakolwiek kwestia podatkowa dotycząca w szczególności VAT-u nie mogła powstać, gdyż sprzedawał on lokale jako osoba fizyczna, a nigdy nie prowadził działalności gospodarczej. W ocenie Sądu, twierdzenia i zeznania powoda w tej mierze nie zasługują na wiarę, gdyż stoją w sprzeczności zarówno z zeznaniami notariusza, jak i zeznaniami pozwanych co do tej kwestii. Po pierwsze, notariusz jest osobą zaufania publicznego, a w niniejszej sprawie nie miał żadnego interesu, aby zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron. Poza tym świadek M. M. (1) zeznał też, że po nadmienieniu przez P. W. o tej kwestii podatkowej zaproponował, że

zadzwoeni na infolinię podatkową, ale powód nie tego nie chciał. Ponieważ powód poprosił jednak, aby wykreślić z umów sformułowania o wyposażeniu, a pozwani się na to zgodzili, notariusz tak uczynił. Podkreślić trzeba, że działo się to w czasie, gdy strony ze sobą pozostawały w dobrych relacjach, darzyły się zaufaniem z uwagi na bliskie, wręcz rodzinne, relacje powoda i jego matki przede wszystkim z rodzicami pozwanego. Dalej, notariusz zeznał, że na ww. decyzję stron, zareagował w ten sposób, że zapytał się czy w takiej sytuacji cena (ceny) za sprzedaż ulega obniżeniu, na co strony odpowiedziały negatywnie. Pytanie notariusza było logiczną konsekwencją ww. decyzji stron, a dalej – w ocenie Sądu – logicznym wnioskiem z faktu braku zmiany ceny lokali, jest to, że pomimo wykreślenia z aktów notarialnych zapisów o wyposażeniu, przedmiot umów i wola stron co do przedmiotu umów nie zmieniła się. Jak zeznał notariusz zawsze upewnia się czy strony wyrażają zgodną wolę w zakresie objętym umową. Świadek M. M. (1) zeznał również, że strony uzgodniły, iż poczynią pewne ustalenia w tym zakresie na piśmie. Wyjaśnili to w swoich zeznaniach pozwani, wskazując, że chodziło o to, że – wobec zaistniałych okoliczności - powód miał w przeciągu kilku następnych dni sporządzić załącznik – listę ruchomości sprzedanych wraz z lokalami, co jednak nie nastąpiło.

Nadto z zeznań świadka M. M. (1) wynika, że pouczył on strony o braku wymogu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego dla skutecznego przeniesienia własności ruchomości.

Aby ocenić czy pomimo wykreślenia z treści aktów notarialnych strony wolą sprzedaży objęły również sporne ruchomości, należało dokonać również analizy okoliczności, które poprzedzały zawarcie umów sprzedaży lokali, jak i nastąpiły po nich.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że to powód ustalił ceny za lokale (okoliczność ta wynika z zeznań obu stron), a jeszcze wcześniej namawiając pozwanych na ich kupno, zachwalał, że są one wyposażone w wysokim standardzie. Wynika z tego, że transakcje te miały być dla pozwanych w pewien sposób atrakcyjne, tym bardziej, że jak wynika z zeznań świadków P. S. oraz rodziców i brata pozwanego, P. W. spieszyło się z ich dokonaniem (nie miał środków na uiszczanie w terminie rat kredytów zabezpieczonych hipotekami obciążającymi sporne nieruchomości lokalowe). Powód zresztą w swoich zeznaniach sam przyznał, że decyzję o sprzedaży lokali podjął ze względów finansowych. Na pytanie Sądu o sposób, w jaki ceny za lokale zostały skalkulowane powód początkowo spontanicznie zeznał, że „ (...) chodziło o to, żeby uzyskać tą cenę, która zwróci nakłady finansowe za wyposażenie tego, tych lokali i za rzeczy, które tam ewentualnie pozostają. ”, po czym – wydaje się - że P. W. wycofał się z tego stwierdzenia i dalej zeznał „Albo też jest sytuacja taka, że te rzeczy będą wydane, bo te rzeczy ruchome, zależało mi na nich, bo były bardzo dobrej jakości.”. Zdaniem Sądu, powód w pierwszej części wypowiedzi przyznał, że ceny były skalkulowane tak, że uwzględniały jego nakłady finansowe na wykończenie.

Wskazać przy tym ubocznie należy, że w M., w tym samym budynku inne lokale (nr (...)) były własnością spółek (...), a jedna z nich wystawiła swój lokal na sprzedaż za kwotę 260.000 zł (vide: oferta k. 303-304), wprowadzie z 23% VAT-em, ale powód nie był wówczas podatnikiem podatku VAT, więc nie musiał on do ceny doliczać wartości tego podatku. Podkreślić trzeba, że ww. oferta sprzedaży za 260.000 zł była ofertą sprzedaży lokalu wraz z wyposażeniem. Z kolei – jak wynika z treści aktu notarialnego – lokal w M. miał formalnie charakter lokalu niemieszkalnego, co nie mogło pozostawać bez wpływu na jego cenę rynkową.

Odnosnie okoliczności poprzedzających zawarcie umów, to wskazać trzeba, że wprowadzie to pozwany wybrał notariusza i poinformował go o istotnych elementach umów sprzedaży, ale kiedy strony przyszły do kancelarii notarialnej to nie było to kwestionowane. Oznacza to, że pozwany podał notariuszowi takie dane, które były wynikiem uzgodnień, w tym te, że sprzedaż miała dotyczyć również wyposażenia. Dodatkowo wskazać należy na pewną okoliczność, o której spontanicznie zeznała pozwana, ale która – w ocenie Sądu – dobitnie świadczy o tym, że lokale miały i były sprzedane wraz z wyposażeniem. Zeznała ona, że przed podpisaniem umów, u notariusza, P. W. powiedział do niej, że żał mu jednego z obrazów, który znajduje się w jednym ze spornych lokali, na co E. K. zaproponowała, aby powód sobie go zabrał. P. W. odmówił jednak. Zdaniem Sądu, zeznania pozwanej w tym zakresie były szczere, spontaniczne, nie zostały zaprzeczone przez powoda, a tym samym Sąd ocenił je jako wiarygodne, również w kontekście zeznań pozostałych świadków, zwłaszcza tych z rodziny K., ale również świadka P. S., jak i R. R..

Z zeznań świadka P. S., jednoznacznie wynika, że P. W. sprzedał lokale „tak jak stały”. P. S., będący radcą prawnym, wprowadził już po 5 sierpnia 2015r., ale był świadkiem wielu spotkań i rozmów stron, z których wynikało, że lokale były sprzedane wraz z wyposażeniem. Świadek wiązał to również z faktem, że lokale te były przedmiotem długoterminowych najmów, czego w dacie zawarcia umów sprzedaży powód miał pełną świadomość, a co za tym idzie, logicznym jest, że nie mogły być sprzedane bez wyposażenia. Zdaniem Sądu, jest to kolejny argument, który w okolicznościach sprawy przemawia za prawdziwością zeznań pozwanych oraz wszystkich świadków z rodziny pozwanych, którzy potwierdzili, że bezsprzecznie lokale były sprzedane wraz z wyposażeniem. Wskazać w tym miejscu należy na zeznania świadka R. R., który mieszkał od 2014r. w lokalu przy ul. (...) w P. i z których wynika, że kiedy w sierpniu 2015r. przyszedł do niego powód z pozwanym, pokazać nowemu właścicielowi lokal i przedstawić go lokatorowi, to z rozmowy, która dotyczyła m.in. kontynuowania umowy najmu lokalu przez M. K. (1), w żadnej mierze nie wynikało, aby lokal został sprzedany bez wyposażenia, a wręcz przeciwnie. Fakt, że lokale miały być sprzedane z wyposażeniem oraz zostały sprzedane z wyposażeniem potwierdzili również świadkowie T. B., I. K., K. K. (3), M. K. (2), A. K. oraz P. K. (1). Również świadek M. J. zeznał, że uważał M. K. (1) za właściciela wszystkiego tj. również wyposażenia lokalu w M.. Zeznania ww. osób były zbieżne, stanowcze i w pełni zgodne z zeznaniami pozwanych, które – tym samym – należało uznać za przekonujące i wiarygodne w tym zakresie. Przeciwnie zaś należy ocenić zeznania powoda w tej mierze.

Zeznaniom świadka M. J. Sąd nie dał wiary tylko w tej części, w której zeznał, że nie było takiej sytuacji, aby M. K. (1) rozważał rozwiązanie umowy najmu lokalu w M., a jedynie zgadzał się na jej kontynuację, gdyż jest to sprzeczne ze zbieżnymi zeznaniami świadka P. S. i pozwanego.

Z zeznań świadka P. S., radcy prawnego, który świadczył w 2015 i 2016r. usługi prawne dla powoda, wynika, że celem zbycia przedmiotowych nieruchomości na rzecz pozwanych było zabezpieczenie majątku powoda przed jego osobistą odpowiedzialnością, ze względu na jego problemy finansowe związane głównie z sytuacją spółki (...), której powód był prezesem zarządu. Wskazywał też, że początkowo powód chciał majątek ten darować. Nie miało to jednak istotnego znaczenia w sprawie. Sąd nie dał zatem wiary zeznaniom powoda, że chciał on przekazać majątek rodzinie K., tak aby jak twierdził cyt. „móc coś po sobie pozostawić”. Wprawdzie, jak wynikało z zeznań świadków K., M. i P. K. (1), powód na spotkaniu w lipcu 2015r. mówił im, że celem proponowanych umów jest właśnie to, że wraz z matką chcą, aby „coś po nich zostało” i żeby „ktoś postawił świeczkę na ich grobie”, niemniej z pewnością to co P. W. przekazywał na tym spotkaniu oraz później pozwanemu nie stanowiło rzeczywistej motywacji powoda do dokonania przedmiotowych czynności prawnych. Zresztą z uwagi na fakt, że lokale w P. i M. były obciążone hipotekami ich darowizny w zasadzie nie wchodziły w grę.

Również z dokumentu znajdującego się w aktach sprawy w postaci wezwania Komornika wynika, że Komornik już we wrześniu 2015r., a zatem krótko po zbyciu przez powoda nieruchomości pozwanym, wezwał spółkę (...), której powód był udziałowcem, do złożenia wyjaśnień w sprawie postępowania egzekucyjnego. Powyższe zatem potwierdza zeznania świadków P. S., M. J. (zeznał, że od powoda wie, że sprzedał mieszkanie w M., bo nie był w stanie spłacać kredytu) i pozwanego, że to ze względu na problemy finansowe P. W. zbył przedmiotowe nieruchomości.

Sporną była również okoliczność czy pozwani zostali poinformowani przez powoda jeszcze przed transakcjami, a najpóźniej u notariusza, że lokale są przedmiotem umów najmu i podnajmu. W pierwszej kolejności wskazać należy, że – co jest bezsporne - w §§ 1 umów sprzedaży lokali z 5 sierpnia 2015r. wskazano, że z ww. nieruchomościami lokalowymi nie są związane żadne zobowiązania wobec osób trzecich. Wprawdzie takie sformułowanie jest umieszczane w akcie notarialnym na podstawie wyłącznie oświadczenia stawających do aktu, ale niewątpliwie powód podczas czynności notarialnych nie sprostował jego treści, choć wnioskował o inne poprawki.

Pozwani konsekwentnie twierdzili, jak i zeznali, że o przedmiotowych umowach najmu (podnajmu) dowiedzieli się dopiero po zawarciu umów sprzedaży z 5 sierpnia 2015r. Okoliczność tę potwierdził świadek P. S. zeznając, że powód przedstawił pozwanym przedmiotowe lokale jako wolne od wszelkich obciążeń. Wynikało to z rozmów stron, które odbyły się ze świadkiem w związku z prośbą o poradę prawną w jaki sposób rozwiązać umowy związane z lokalem w M.. Jak zeznał świadek P. S. pozwany był tym faktem bardzo zmartwiony, co jest przekonujące, bo jak zeznał pozwany,

gdyby wiedział, że sporne lokale są wynajęte, to nie kupiłby ich od powoda. Z zeznań świadka P. S. wynika również, że powód przyznał się świadkowi, że sprzedał lokale z wyposażeniem, gdyż nie miałby w istocie gdzie składować tego wyposażenia, gdyż mieszkał w mieszkaniu w bloku. Powyższe przeczy zeznaniom powoda, który twierdził, że planował przetransportować to wyposażenie do znajomych, którzy mają dom. Pozwani okolicznościami tym i zeznaniom powoda zaprzeczali.

W przekonaniu Sądu, powód nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów ani na to, że dysponował miejscem, w które mógłby przewieźć sporne ruchomości ani na to, że w 2015r. – poza skierowaniem do pozwanego maila z 17 listopada 2015r., w którym poprosił o zwrot dekodera i modemu znajdujących się w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (co też nastąpiło) – zwracał się do pozwanych ustnie albo na piśmie o zwrot, a tym bardziej niezwłoczny zwrot ruchomości (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc). Zeznania powoda w tym zakresie są zatem całkowicie gołosłowne i nielogiczne, gdyż P. W. nie wyjaśnił w żaden przekonujący sposób, że możliwy był zwrot (a zwłaszcza „niezwłoczny” zwrot po zawarciu umów sprzedaży) przedmiotowych elementów wyposażenia, skoro lokale były przedmiotem umów najmu, a nadto w sytuacji, gdy część wyposażenia (np. szafy wnękowe robione na wymiar i przytwierdzone do ścian) stanowiły w istocie część składową lokali (czyli taką, której nie można odłączyć bez ingerencji w substancję lokalu).

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków T. B., W. B., że pozwani wiedzieli jeszcze przed zawarciem umów, że lokale są wynajęte oraz że pozwani dysponowali kluczami do lokalu w M.. Ich zeznania nie są przekonujące. Świadców ci mieli bowiem jedynie ogólną wiedzę o okolicznościach sprawy, nie byli obecni przy żadnych uzgodnieniach stron, a nadto w ww. zakresie ich zeznania są sprzeczne z zeznaniami świadków P. S., K. K. (3), M. K. (2), I. K. i P. K. (1) oraz pozwanych, a z których wynikało, że dopiero z czasem (czyli po zawarciu umów w sierpniu 2015r.) wychodziły na jaw pewne okoliczności, które powód wcześniej ukrywał, jak np. to, że miał kłopoty finansowe, że lokale były wynajęte. Z tych samych względów Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. R., jakoby pozwany wiedział o umowie najmu, nie był tym faktem zaskoczony. Świadek ten nie miał wiedzy o okolicznościach dotyczących zawarcia spornych umów, a przekonanie o tym, że powód wiedział o najmie wywodził wyłącznie stąd, że M. K. (1) podczas spotkania nie był zaskoczony faktem najmu. Mogło to jednak wynikać z tego, że został on przed tym spotkaniem poinformowany przez powoda o takim stanie rzeczy, a nadto spotkanie z lokatorem, obcą osobą, nie było właściwym momentem do roztrząsania tej okoliczności.

Odnosnie zaś kluczy do lokalu w M., to z zeznań świadka M. J. i korespondujących z nimi zeznań pozwanych, jak i I. K. wynika, że jeśli właściciel (właściciele) chcieli wejść do lokalu w M., to pobierali klucz od reprezentanta spółki (...). Przeciwnym zeznaniom powoda należało zatem odmówić wiarygodności.

Jeśli zaś chodzi o klucze do mieszkania przy ul. (...) w P., to pozwany przyznał, że otrzymał od P. W. komplet zapasowych kluczy do tego mieszkania, co pośrednio potwierdził w swoich zeznaniach świadek R. R., relacjonując, że na spotkanie w mieszkaniu w sierpniu 2015r. jako pierwszy do lokalu przyszedł M. K. (1), co oznaczało, że dysponował już kluczami. Zatem tylko przekazania tych zapasowych kluczy do mieszkania przy ul. (...) w P. mogły dotyczyć zeznania powoda.

Z zeznań świadka P. S. wynika również, że pozwani objęli w posiadanie lokal w M. dopiero po wygaśnięciu umowy najmu z firmą (...), co w ocenie Sądu, nie było jednak zgodne z prawdą, jeśli brać pod uwagę aspekt prawny pojęcia przeniesienia posiadania lokali na pozwanych, a odnośnie którego Sąd wypowie się w części zważającej uzasadnienia. Jeśli uznać, że ww. zeznania świadka dotyczyły tego, że dopiero po zakończeniu najmu lokalu w M. pozwani zaczęli swobodnie i wyłącznie dla swojego użytku korzystać z tego lokalu, to należy je ocenić jako zgodne z prawdą, gdyż korespondowały z zeznaniami pozwanych w tym zakresie. Świadek posiadał jednak błędną wiedzę, że od czasu kupna lokalu w M. pozwani (ich rodziny) w żaden sposób nie korzystali z tego lokalu. Było to sprzeczne z zeznaniami świadków K. i M. K. (2), I. K., A. K. oraz P. K. (1).

Świadców K. K. (3), M. K. (2) i P. K. (1) zeznali, że było dla nich dużym zaskoczeniem, że powód wystąpił z powództwem w niniejszej sprawie przeciwko pozwanym. Potwierdzili zeznania stron, że powód odesłał im kartkę świąteczną z okazji świąt w grudniu 2015r., co zapoczątkowało istotne pogorszenie relacji pomiędzy powodem oraz

jego matką a rodziną K.. Od początku 2016r. K. W. z synem zapoczątkowali działania, które zmierzały do przywrócenia, tam gdzie było to możliwe, stanu sprzed zawarcia umów z członkami rodziny K.. Na skutek tych działań zarówno rodzice, jak i brat pozwanego, zgodzili się przenieść z powrotem na matkę powoda i powoda prawo do lokalu mieszkalnego na Osiedlu (...) II. Wojny Światowej oraz prawa związane z działką ROD w S.. Kolejnymi zaś były działania powoda przeciwko pozwanym, zmierzające do zwrotu sprzedanego - wraz z lokalami, wyposażenia.

Zeznania świadka M. K. (3) nie wniosły niczego istotnego do sprawy, świadek ten jako radca prawny w dużej mierze odmawiał odpowiedzi na poszczególne pytania powołując się na tajemnicę zawodową. Pozwani nie kwestionowali zaś wystawienia oferty sprzedaży jednego z lokali za cenę wskazaną w ofercie. Okoliczność ta nie miała jednak istotnego znaczenia w sprawie.

Podobnie zeznania świadków A. K., T. B. i W. B. nie wniosły niczego istotnego do sprawy w zakresie okoliczności spornych, gdyż nie miał wiedzy odnośnie okoliczności zawarcia przedmiotowych umów sprzedaży nieruchomości. Wyżej wskazani świadkowie potwierdzili jedynie, że byli w lokalu w M. i że był wyposażony.

Zeznaniom powoda Sąd dał wiarę jedynie w części, a mianowicie co do okoliczności niespornych oraz potwierdzonych innymi dowodami, a ocenionymi przez Sąd jako wiarygodne, co zostało już wyżej w znacznej mierze omówione.

Zeznania pozwanego Sąd ocenił, jako szczere, logiczne, poparte dowodami z zeznań wielu świadków, a tym samym za w pełni wiarygodne. Pozwana ogólnie potwierdziła treść zeznań męża, przyznając wszak, że przy rozmowach i negocjacjach nie była. Natomiast przywołała pewne szczegóły zdarzeń, które miały istotne znaczenie w sprawie.

Spornym było czy ceny za lokale obejmowały również znajdujące się w nich rzeczy. Pozytywna odpowiedź na to pytanie wynika, w ocenie Sądu, przede wszystkim z zeznań świadka M. M. (1), jak i zeznań pozwanych, jak i pośrednio z zeznań świadków, którzy wskazywali, że lokale były sprzedane wraz z wyposażeniem.

Powód – na co już Sąd zwrócił wcześniej uwagę – złożył w tej mierze niekonsekwentne zeznania. W toku procesu twierdził i dowodził, że cena widniejąca w aktach notarialnych za lokale to cena bez wyposażenia, podkreślając przy tym, że wyposażenie to miało dużą wartość. W ocenie Sądu, kluczowe dla rozstrzygnięcia ww. kwestii były zeznania notariusza, a z których wynikało, że zapytał strony czy wobec wycofania z treści aktów określenia o wyposażeniu, cena będzie niższa. Bezspornym jest, że strony nie zmieniły umówionej już wcześniej ceny i z tego dobitnie wynika, że zapłacone ceny obejmowały również wartość wyposażenia. Podkreślić należy, że powód w czasie czynności notarialnych nie domagał się wykreślenia zapisów o wyposażeniu, gdyż twierdził, że w takiej sytuacji ceny są za niskie albo, że nie odpowiada to uzgodnieniom stron. Podał bowiem pewną wątpliwość, której nawet wyjaśnieniem nie był już zainteresowany.

W ocenie Sądu, nie ma też znaczenia za jaką cenę pozwani chcieli sprzedać później jeden z lokali. Powód nie kwestionował bowiem tego, że to on ustalił ceny sprzedaży, a pozwani bez zastrzeżeń je przyjęli. Nie można pominąć również tej okoliczności, że to powodowi zależało na zawarciu spornych umów i to w krótkim terminie, co mogło również mieć wpływ – zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego – na wysokość ustalonych przez niego cen sprzedaży. Z różnicy pomiędzy ceną nabycia a oferowaną ceną sprzedaży przez pozwanych nie można również skutecznie wywodzić, że ceny z przedmiotowych aktów nie były cenami rynkowymi, gdyż nie można wykluczyć, że to pozwani w swojej ofercie wartość tę zawyżyli. Ostatecznie też zauważyć należy, że z zeznań świadków (jak i zdjęć) nie wynikało, żeby przedmiotowe lokale były wyposażone wręcz luksusowo. Jest to wyposażenie – jak na datę urzędowania – względnie nowoczesne, ale nie w najnowszych trendach architektonicznych, a jak wynikało z zeznań świadków oraz pozwanych w 2015r. nosiło ślady pewnego, zwykłego zużycia.

Pozostałe wnioski dowodowe stron Sąd uznał jako zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i jako takie Sąd oddalił je na rozprawie w dniu 16 października 2018r. W ocenie Sądu bowiem, materiał dowodowy zebrany w sprawie w postaci na zeznań ww. świadków oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy pozwalał na rozstrzygnięcie sporu stron (art. 217 § 3 kpc.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo P. W. o wydanie rzeczy (ewentualnie zapłatę ich wartości) oraz zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy stanowiących wyposażenie dwóch lokali, okazało się w całości nieuzasadnione.

Głównym roszczeniem powoda było nakazanie pozwanym wydania szczegółowo opisywanych w treści pozwu rzeczy, stanowiących wyposażenie lokali położonych w P. przy ul. (...) i w M. przy ul. (...).

Powód wywodził swoje roszczenie z normy art. 222 § 1 kc, zgodnie z którą 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. Wyżej wskazane roszczenie zwane jest roszczeniem wydobywczym albo windykacyjnym (*rei vindicatio*) i powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 kc jest środkiem prawnym służącym ochronie własności. Do przesłanek roszczenia windykacyjnego zalicza się: przysługiwanie powodowi statusu właściciela, pozbawienie go faktycznego władztwa nad rzeczą stanowiącą przedmiot własności oraz władanie rzeczą przez pozwanego w sposób nieuprawniony. Brak którejkolwiek ze wskazanych przesłanek niweczy skuteczne dochodzenie roszczenia wydobywczego. Z przesłankami roszczenia wydobywczego korelują sposoby obrony pozwanego w procesie windykacyjnym, który może bronić się zarzutami: braku legitymacji czynnej powoda, braku własnej legitymacji biernej, skutecznego względem powoda uprawnienia do władania rzeczą jak też prawem zatrzymania lub zarzutem nadużycia prawa (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 22 grudnia 2016 r. I ACa 593/16, LEX nr 2205981). Legitymacja bierna w procesie windykacyjnym przysługuje podmiotowi, który sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą. Z punktu widzenia skuteczności roszczenia windykacyjnego istotne jest, czy pozwany faktycznie włada rzeczą i czy ma to miejsce w chwili orzekania o żądaniu powoda. Przedmiotem roszczenia windykacyjnego jest rzecz w rozumieniu art. 45 k.c., która podlega wydaniu w aktualnym stanie, bez względu na uszkodzenia lub pogorszenie jej jakości. Roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, dlatego też dla jego uwzględnienia wystarczające jest ustalenie, że powód jest właścicielem opisanych w pozwie ruchomości, pozwanemu zaś żaden tytuł do władania przedmiotem własności powoda nie przysługuje (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 28 września 2017 r. I ACa 220/17, LEX nr 2461380). Ciężar dowodu w procesie o wydanie ruchomości rozkłada się tak, że strona powodowa występując z roszczeniem z art. 222 § 1 kc musi wykazać, że przysługuje jej prawo własności rzeczy, których wydania się domaga, albowiem to ona z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Ponadto, zobowiązana jest udowodnić, że strona pozwana faktycznie włada, będąc nieuprawnionym, jej rzeczą. Z kolei, obrona pozwanego polega na wykazaniu, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2016 r. I ACa 111/16, LEX nr 2111366).

Najsilniejszym tytułem do władania rzeczą jest zatem przysługujące pozwanemu prawo własności, którego istnienie zakwestionuje legitymację czynną powoda i w ten sposób może doprowadzić do zniweczenia roszczenia windykacyjnego. W takiej sytuacji proces windykacyjny będzie głównie sprowadzał się do rozstrzygnięcia sporu o własność między stronami. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Pozwani nie kwestionowali tego, że przedmioty wskazane w pozwie znajdują się w ich posiadaniu, choć niektóre z ruchomości – jak wynikało z zeznań pozwanego – nie znajdują się już w przedmiotowych lokalach, zwłaszcza tym przy ul. (...) w P., gdzie mieszkają aktualnie rodzice pozwanego. W sprawie bezspornym było również to, że rzeczy, których dotyczy żądanie pozwu stanowiły wyposażenie lokali zbytych przez powoda na rzecz pozwanych. Sporny był jedynie charakter niektórych z tych rzeczy, a obejmował kwestię czy te z nich, które stanowią elementy stałej zabudowy lokali (np. szafa wnękowa, elementy zabudowy kuchni) są częściami składowymi tych lokali tj. czy są to takie rzeczy, których nie można odłączyć od lokalu bez jego uszkodzenia albo istotnej zmiany, a tym samym, które nie mogą być odrębnym od lokalu przedmiotem własności (art. 47 § 1 i 2 kc). Okoliczność ta nie była ostatecznie istotna dla rozstrzygnięcia, a to wobec ustalenia, że wszystkie przedmioty wymienione w pozwie stanowią własność pozwanych.

Pozwani nie kwestionowali również składu samego wyposażenia lokali w momencie przejścia na nich prawa własności. Pozwani podnieśli natomiast przede wszystkim zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda wskazując, że przysługuje pozwanym prawo własności nie tylko do nieruchomości lokalowych położonych w P. przy ul. (...) i w M.

przy ul. (...), ale również do wyposażenia tych lokali, a przejście prawa własności wskazanych rzeczy (ruchomości, ew. części składowych rzeczy) nastąpiło na mocy umów z dnia 5 sierpnia 2015r. zawartych w formie aktu notarialnego wraz z przejściem własności tych nieruchomości.

Sporny był moment kiedy nastąpiło wydanie pozwanym przedmiotowych nieruchomości lokalowych (a w konsekwencji jego wyposażenia), niemniej ostatecznie również nie miała ona istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu. Należy jednak krótko do niej się ustosunkować.

Definicja posiadacza samoistnego zawarta jest w art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel. Na władztwo to składają się dwa elementy: fizyczny, określaný jako corpus oraz psychiczny, określaný jako animus. Czynnikiem faktycznego władztwa nad rzeczą polega na odpowiednim fizycznym opanowaniu rzeczy i korzystaniu z niej w taki sposób, jak ma to prawo czynić właściciel (tak: Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 14.04.1961 r., publ. (...) z 1962 r., nr 12,s. (...)). Element psychiczny władzy nad rzeczą oznacza wolę wykonywania względem rzeczy prawa własności i to we własnym imieniu i dlatego czynnik ten bywa określaný jako: animus rem sibi habendi. Wola posiadania jest ze swej istoty czynnikiem wewnętrznym, ale istnienie jej można przyjąć tylko o tyle, o ile urzeczywistniła się ona wobec otoczenia. Wola posiadania „jak właściciel” wyraża się w takim postępowaniu posiadacza wobec otoczenia, które wskazuje na to, że uważa się za osobę, której przysługuje prawo własności, a więc kto jako właściciel przedstawia się wobec innych osób i wobec władz, zawiera umowy, które normalnie zawierają właściciele, płaci podatki (zob. Komentarz do Kodeksu Cywilnego pod redakcją prof. Zbigniewa Resicha- str. 769). W konsekwencji - interpretacja elementu woli musi mieć charakter obiektywny (tak: E. J., Zasiedzenie, (...) Centrum Organizacji 2003r., str. 135 i n.). Zgodnie z art. 348 kc przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest równoznaczne z wydaniem samej rzeczy.

W kontekście powyższego, w ocenie Sądu, nie miał decydującego znaczenia – dla oceny momentu, w którym doszło do wydania im lokali z wyposażeniem - akcentowany przez pozwanych moment wydania im kluczy do spornych lokali. W momencie przeniesienia na pozwanych własności lokali z wyposażeniem, objęli oni wolę posiadania samoistnego (jak właściciele) nie tylko mieszkań, ale i jego wyposażenia. Z ustaleń Sądu wynika, że w sierpniu 2015r. pozwany otrzymał od powoda zapasowe klucze od mieszkania przy ul. (...) w P.. Wówczas pozwani zdecydowali również o najmie tego lokalu (wraz z wyposażeniem), zawierając – po rozwiązaniu umowy najmu ze spółką (...) Sp. z o.o. i podnajmu pomiędzy tą spółką a spółką (...) Sp. z o.o. - nową umowę z tą ostatnią, co trwało aż do jesieni 2016r. Tym samym jeszcze w sierpniu 2015r. doszło do wydania pozwanym – w rozumieniu art. 348 kc – powyższego lokalu.

Jeśli chodzi o lokal położony w M., to sytuacja była inna. Lokal ten w momencie jego zbycia pozwanym, przedmiotem ustnej umowy najmu pomiędzy powodem a spółką (...) Sp. z o.o. w organizacji oraz umowy podnajmu pomiędzy tą spółką a wspólnikami spółki cywilnej (...) s.c. z siedzibą w Ś. reprezentowanych przez M. J.. Zgodnie z art. 678 § 1 kc w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Z kolei, w myśl art. 668 § 2 kc stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Jak wynika z ustaleń Sądu, pozwani po nabyciu lokalu w M. rozważali czy rozwiązać umowę najmu tego lokalu ze spółką (...) Sp. z o.o. w organizacji, ale ostatecznie tego nie uczynili, a jedynie zdecydowali, że wniosą sprawę przeciwko M. P. o zapłatę czynszu najmu za odpowiedni okres. Konsekwencją zatem trwania tej umowy najmu, było dalsze trwanie umowy podnajmu tego lokalu ze wspólnikami spółki cywilnej (...). Była to zresztą okoliczność bezsporna. Jak wynika z ustaleń Sądu, pozwani po nabyciu ww. lokalu nie otrzymali od powoda kluczy do mieszkania w M., ale wynikało to z faktu, że ich dysponentem na podstawie ww. umowy podnajmu byli wspólnicy spółki cywilnej (...). Pozwani, nie rozwiązując umowy najmu tego lokalu, co skutkowało trwaniem umowy podnajmu, zgadzali się na taki stan rzeczy. Na skutek zaś uzgodnień ze (...) spółki (...) członkowie rodzin pozwanych, w czasie, gdy lokal nie był zajęty przez turystów, mogli z niego korzystać. W świetle takich ustaleń, stwierdzić zatem należy, że najpóźniej z końcem

sierpnia 2015r. doszło również do wydania pozwanym również lokalu mieszkalnego położonego w M. wraz z jego wyposażeniem.

Zasadniczy spór pomiędzy stronami dotyczył jednak kwestii tego czy w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2015r. doszło również do przeniesienia prawa własności rzeczy znajdujących się w przedmiotowych lokalach, a stanowiących ich wyposażenie.

W ocenie Sądu, powód nie sprostął obowiązkowi wykazania spełnienia przesłanek roszczenia windykacyjnego opartych na art. 222 § 1 k.c. Powód nie udowodnił bowiem, że faktycznie nadal pozostaje właścicielem wszystkich wymienionych przez siebie rzeczy, a tym samym nie udowodnił istnienia po swojej stronie legitymacji czynnej dochodzenia omawianego roszczenia.

Dowodami własności są przede wszystkim dokumenty. Według aktualnej, uchwały całej Izby Cywilnej SN z dnia 25 maja 1957 r., I CO 39/56, OSN 1958, nr 4, poz. 91, przywołanej w dosłownym brzmieniu w wyroku SA w Warszawie z dnia 29 listopada 2011 r., VI ACa 732/11, LEX nr 1103604) dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy m.in. odpisy umów notarialnych o przeniesienie własności. Podobnie można uznać, że w przypadku ruchomości takim dowodem przejścia prawa własności może być także odpis aktu notarialnego. Umowa sprzedaży nieruchomości dla swojej ważności wymaga formy aktu notarialnego – zarówno dla oświadczenia sprzedającego o przeniesieniu prawa własności, jak również dla oświadczenia kupującego o przyjęciu tego prawa. Brak formy aktu notarialnego powoduje nieważność czynności zgodnie z art. 73 § 2 kc, który stanowi, że jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Dla przeniesienia natomiast prawa własności innych rzeczy, w tym ruchomości nie została zastrzeżona forma szczególna. Sama umowa sprzedaży, której przedmiotem są rzeczy oznaczone co do tożsamości, ma charakter umowy konsensualnej, a objęte jej treścią zobowiązania stron dochodzą do skutku solo consensu. Ważność umowy zależy więc wyłącznie od zgodnych oświadczeń woli stron, w ramach, których sprzedawca zobowiązuje się do przeniesienia własności rzeczy (prawa) na nabywcę i wydania rzeczy, a kupujący do odebrania rzeczy i zapłaty ceny, natomiast wydanie rzeczy i zapłata ceny są zdarzeniami będącymi wyłącznie przejawami wykonania umowy (por. wyrok SN z dnia 18 stycznia 2017 r. V CSK 223/16, LEX nr 2259299). Sąd zatem musiał zbadać, czy do takich zgodnych oświadczeń woli odnośnie przeniesienia prawa własności wyposażenia lokali doszło.

Z treści dokumentów urzędowych w postaci aktów notarialnych z dnia 5 sierpnia 2015r. rep. A nr 826/2015 i rep. A 833/2015 wynika, że powód zbył na rzecz pozwanych dwie opisane w tych aktach nieruchomości lokalowe, jednakże w treści umów nie ma mowy o tym, czy zbycie tych nieruchomości nastąpiło wraz z ich wyposażeniem czy też bez wyposażenia, co było kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż przesądzało kwestię prawa własności pozwanych do wyposażenia tych lokali.

Zgodnie z art. 247 kpc dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Stąd też można było wykazywać innymi środkami dowodowymi czy pozwani wraz z nieruchomościami lokalowymi nabyli również prawo własności rzeczy stanowiących wyposażenie lokali. Wobec konieczności wykazania oświadczeń woli stron Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków oraz stron, które to dowody nie doprowadziły do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, a ze względu na szczególne okoliczności sprawy Sąd uznał to za konieczne. Dowody w postaci zeznań świadków oraz stron ponad osnowę dokumentu zmierzały bowiem do wykazania, że pomimo, że umowy sprzedaży nie zawierały oświadczenia o przeniesieniu na rzecz pozwanych również prawa własności wyposażenia przedmiotowych nieruchomości, to jednak zgodną wolą stron było, że powód sprzedaje pozwanym również wyposażenie tych lokali. Dowód ze świadków wykazał zatem, że ponad to, co było zawarte w treści aktów notarialnych, strony złożyły również oświadczenia woli, których dokument nie zawierał tj. o przeniesieniu prawa własności spornych ruchomości.

Jak wynika z ustaleń Sądu, że początkowo projekty umów z dnia 5 sierpnia 2015r. zawierały zapisy o przeniesieniu prawa własności przedmiotowych nieruchomości wraz z wyposażeniem, który to zapis został jednak usunięty na prośbę powoda, gdyż istniały wątpliwości czy nie wpłynie on na niesprecyzowany obowiązek podatkowy powoda. Powód kwestionował aby taka sytuacja miała miejsce, jak i podnosił, że w ogóle jakakolwiek kwestia podatkowa dotycząca w szczególności VAT-u nie mogła powstać, gdyż powód sprzedawał lokale jako osoba fizyczna, a nigdy nie prowadził działalności gospodarczej. Jak już wskazano w części dotyczącej oceny dowodów, twierdzenia i zeznania powoda w tej mierze nie zasługiwały na wiarę, gdyż stoją w sprzeczności zarówno z zeznaniami notariusza, jak i zeznaniami pozwanych co do tej kwestii. Notariusz jest osobą zaufania publicznego, a w niniejszej sprawie nie miał żadnego interesu, aby zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron. Poza tym świadek M. M. (1) zeznał też, że po nadmienieniu przez P. W. o tej kwestii podatkowej zaproponował, że zadzwoni na infolinię podatkową, ale powód nie tego nie chciał. Ponieważ powód poprosił jednak, aby wykreślić z umów sformułowania o wyposażeniu, a pozwani się na to zgodzili, notariusz tak uczynił. Podkreślić trzeba, że działo się to w czasie, gdy strony ze sobą pozostawały w dobrych relacjach, darzyły się zaufaniem z uwagi na bliskie, wręcz rodzinne, relacje powoda i jego matki przede wszystkim z rodzicami pozwanego. Dalej, notariusz zeznał, że na ww. decyzję stron, zareagował w ten sposób, że zapytał się czy w takiej sytuacji cena (ceny) za sprzedaż ulega obniżeniu, na co strony odpowiedziały negatywnie. Pytanie notariusza było logiczną konsekwencją ww. decyzji stron, a dalej – w ocenie Sądu – logicznym wnioskiem z faktu braku zmiany ceny lokali, jest to, że pomimo wykreślenia z aktów notarialnych zapisów o wyposażeniu, przedmiot umów i wola stron co do tego przedmiotu nie zmieniła się. Jak zeznał notariusz zawsze upewnia się czy strony wyrażają zgodną wolę w zakresie objętym umową. Tym samym, w ocenie Sądu, pomiędzy stronami doszło do złożenia zgodnych oświadczeń woli również w spornym zakresie. Na taką ocenę wskazywało także dalsze, tj. po zawarciu umów notarialnych z 5 sierpnia 2015r., zachowanie stron.

Świadek M. M. (1) zeznał również, że strony uzgodniły, iż poczynią pewne ustalenia w tym zakresie na piśmie. Wyjaśnili to w swoich zeznaniach pozwani, wskazując, że chodziło o to, że – wobec zaistniałych okoliczności - powód miał w przeciągu kilku następnych dni sporządzić załącznik – listę ruchomości sprzedanych wraz z lokalami, co jednak nie nastąpiło. Z ustaleń Sądu wynika jednak, że pomimo braku takiego dokumentu, strony nie kwestionowały faktu przejścia prawa własności wyposażenia lokali na pozwanych. Bezspornym było przede wszystkim, że oba mieszkania były przedmiotem umów najmu oraz podnajmu obejmujących – co oczywiste – lokale z wyposażeniem. Sprzedaż mieszkań bez jakiegokolwiek wyposażenia, praktycznie oznaczałaby, że najemca w trakcie trwania najmu, musiałby również wydać właścicielowi wyposażenie lokalu (sporne rzeczy), co jest sprzeczne choćby z wnioskami płynącymi z zasad doświadczenia życiowego, ale również ze stanem faktycznym sprawy. Powód, po zawarciu umów z 5 sierpnia 2015r., współpracował bowiem z pozwanym M. K. (1) w rozwiązaniu kwestii związanych z dalszym trwaniem tych umów. Zarówno w przypadku rozmów prowadzonych w obecności R. R., mieszkającego w lokalu przy ul. (...) w P., jak i rozmów prowadzonych z M. J., nigdy nie powstała między pozwanymi a ww. osobami, jak też między pozwanymi a powodem, który był obecny przy tych rozmowach (a przynajmniej przy pierwszych rozmowach, w których przedstawiał pozwanego jako nowego właściciela lokalu) kwestia dotycząca tego, aby pozwani mieli zwrócić P. W. jakiegokolwiek elementy wyposażenia ww. mieszkań. Obaj świadkowie R. R. i M. J. zeznali, że w ich odczuciu, z kontekstu okoliczności ww. rozmów, wynikało, że lokale były niewątpliwie sprzedane z wyposażeniem. W ocenie Sądu, taka konstatacja jest logiczna. Powód w momencie sprzedaży lokali miał pełną świadomość, że lokale są wynajmowane. Choć nie podał tej informacji w momencie podpisywania umów, nie tylko w formie oświadczenia do treści aktów, ale również w formie ustnej informacji dla pozwanych, to w dalszym etapie, współpracował z pozwanym przy rozwiązaniu kwestii obciążenia lokali prawami względnymi, zmierzającymi ostatecznie do utrzymania tych umów. Wprawdzie co do lokalu w M. pozwani rozważali możliwość rozwiązania umowy najmu (a w konsekwencji podnajmu), ale ostatecznie tak się nie stało, a to przecież P. W. miał jeszcze przez 5 sierpnia 2015r. świadomość, że M. P. pobrał czynsz za podnajem lokalu za okres 1 roku z góry i nie rozliczył się z tytułu czynszu najmu lokalu z powodem. Powód miał w konsekwencji pełną świadomość, że rozwiązanie ww. umów będzie nastroczało istotne trudności.

Dalej zważyć należy, że po zawarciu umów notarialnych z 5 sierpnia 2015r., poza zobowiązaniem pozwanego – w listopadzie 2015r. - do zwrotu dekodera i modemu znajdujących się w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w P., w 2015r. nie domagał się zwrotu jakichkolwiek innych rzeczy stanowiących wyposażenie spornych lokali. Powód nie

wykazał (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc) nawet, że w 2015r., od zawarcia umów zbycia lokali do końca tego roku tj. przez okres prawie 5 miesięcy, prowadził z pozwanymi jakiejkolwiek rozmowy dotyczące tego kiedy i w jaki sposób (dokąd) sporne wyposażenie lokali ma być zwrócone P. W.. Okoliczność ta czyni twierdzenia powoda co do tego, że zwrot wyposażenia miał nastąpić niezwłocznie po zawarciu tych umów, całkowicie gołosłownymi. Powód nie wykazał również, że faktycznie miał dokąd przewieźć sporne rzeczy, a jego zeznania w tym zakresie nie są wiarygodnym dowodem.

Dopiero w momencie gdy doszło do konfliktu pomiędzy jego matką i nim a rodzicami pozwanego, na tle realizacji umowy dożywocia, jak również korzystania z samochodu pozwanego przez powoda, powód zwrócił się do pozwanych o zwrot spornego wyposażenia. Pierwsze wezwania w tym zakresie do pozwanych P. W. skierował dopiero wiosną 2016r.

W wyroku z dnia 15 grudnia 1961 r., I CR 60/61, OSPiKA 1962, z. 9, poz. 257, Sąd Najwyższy stwierdził, że do przeprowadzenia dowodu własności nie zawsze konieczne jest, by świadkowie wiedzieli, kiedy i na podstawie jakich dokumentów prawo własności, o które chodzi w sprawie, zostało przez określoną osobę nabyte. Wystarczy bowiem, jeśli świadkowie wiedzą, że określona osoba od dawna korzystała z nieruchomości tak jak właściciel i powszechnie za właściciela jest lub była uważana. Z tych faktów bowiem można wysnuć wniosek, że osoba ta jest lub była właścicielem". Z zeznań większości świadków zeznających w sprawie wynika, że powód przedstawił najemcom przedmiotowych lokali pozwanych jako ich właścicieli i większość świadków potwierdziła, że powodowie mieli możliwość korzystania z tych lokali po zawarciu umów ich zbycia.

Postępowanie dowodowe (ponad osnowę dokumentu urzędowego) w niniejszej sprawie, w postaci zeznań świadków stanowiących przede wszystkim rodzinę pozwanych, ale również świadków notariusza M. M. (1) oraz radcy prawnego P. S., który nie świadczy już usług prawnych na rzecz żadnej ze stron, potwierdziło zatem, że strony zawarły dwie umowy sprzedaży nieruchomości lokalowych przy ul. (...) w P. i przy ul. (...) w M., a w ceny tych nieruchomości uwzględniały wartość ich wyposażenia, a zatem, że nastąpiło przejście prawa własności na rzecz pozwanych również tego wyposażenia. Jak wynika z ustaleń Sądu, strony uzgodniły, że sprzedaż lokali nastąpi w takim stanie, w jakim się one znajdowały, tj. wraz z wyposażeniem, co znalazło odzwierciedlenie w treści projektów tych umów, ceny skalkulował powód (jak zeznał, tak, aby uwzględniały poczynione nakłady), a które zostały zaakceptowane przez pozwanych. W trakcie czynności notarialnych na wniosek powoda zapisy o sprzedaży „z wyposażeniem” zostały wprawdzie usunięte, na co pozwani wyrazili zgodę (w tym czasie strony były w dobrych relacjach i darzyły się zaufaniem), ale nie zmieniły się ceny lokali, uwzględniające wartość wyposażenia.

Wskazać przy tym ubocznie należy, że nie ma istotnego znaczenia w sprawie, że spółki (...) posiadały w M., w tym samym budynku inne lokale (nr (...)), a jedna z nich wystawiła swój lokal na sprzedaż za kwotę 260.000 zł (vide: oferta k. 303-304) z 23% VAT-em. Powód w był bowiem wówczas podatnikiem podatku VAT, więc nie musiał on do ceny doliczać wartości tego podatku. Nie miało też znaczenia za jaką cenę pozwani w późniejszym czasie wystawili na sprzedaż lokal w M., gdyż mogli oni swobodnie ją ukształtować. W okolicznościach sprawy, to powodowi zależało na szybkiej sprzedaży przedmiotowych lokali, a w konsekwencji ich cena z pewnością została przez powoda tak skalkulowana, aby była atrakcyjna dla nabywców, którzy dodatkowo nie byli osobami obcymi, ale pozostającymi w relacjach towarzyskich z powodem.

Ostatecznie wskazać należy, że fakt nabycia w dniu 5 sierpnia 2015r. od powoda mieszkań z pełnym wyposażeniem, pozwani manifestowali również po tych transakcjach. Zachowywali się bowiem jak właściciele wyposażenia tych lokali, m.in. kontynuując umowy najmu tych mieszkań z wyposażeniem czy też wystawiając jeden z lokali na sprzedaż również wraz z wyposażeniem. Oznacza to, że mieli oni wolę posiadania tego wyposażenia dla siebie (rem sibi habendi) czyli władali nimi jak właściciele.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło do realizacji przesłanek roszczenia windykacyjnego tj. powodowi nie przysługuje status właściciela, został on wprawdzie pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczami, jednakże rzeczy te nie stanowią przedmiotu jego prawa własności, jak i nie doszło do władania rzeczami przez pozwanych w sposób nieuprawniony, gdyż przysługuje im do nich prawo własności.

W przypadku prawa własności, uprawnionemu (właścicielowi) przysługuje przeciwko samoistnemu posiadaczowi nie tylko roszczenie windykacyjne tj. o wydanie rzeczy, lecz także tzw. roszczenia uzupełniające m.in. roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 – 225 k.c.). W okolicznościach sprawy, za niezasadne ocenić należało także żądanie zapłaty przez pozwanych na rzecz powoda, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornych rzeczy za okres od sierpnia 2015r. do marca 2017r., skoro powód nie wykazał, że w tym okresie był ich właścicielem.

Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku, oddalając powództwo w niniejszej sprawie w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego reprezentującego pozwanych zostały ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 z późn. zm.). Wobec wyniku sprawy i wygrania niniejszej sprawy w całości przez pozwanych, kosztami procesu w niniejszej sprawie należało obciążyć powoda w całości.

Na koszty postępowania należne pozwanym w niniejszej sprawie złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłata sądowa od zażalenia 30 zł (w postępowaniu zażaleniowym pozwani nie byli reprezentowani przez pełnomocnika), łącznie 5.447 zł (pkt. 2 wyroku).

Koszty podróży świadka w związku ze stawiennictwem na rozprawę (k. 664) wyniosły 316,80 zł i należało je ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu (pkt. 3 wyroku).

SSO /-/ M. Inerowicz