

Sygnatura akt VIII C 1504/12

\$%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa W. K.

przeciwko M. M.

o wydanie i zapłatę

I. uchyla w całości wyrok zaoczny z dnia 18 lipca 2013 r.;

II. nakazuje pozwanej M. M. wydanie powodowi W. K.: siedmiu krzesel modelu (...) B. (...) z podłokietnikami, trzech foteli biurowych modelu (...) 10 (...) kolor C32 ze skóry ekologicznej, dwóch szafek stojących modelu VISw v3s/6/4 w kolorze czerwono-waniliowym, dwóch biurek modelu VISw vbiu/7/16 w kolorze czerwono-waniliowym, trzech komputerów marki D. modelu (...)P. Dual C. E./320GB/1 (...), trzech monitorów marki D. modelu (...),5", malowanej szafy metalowej modelu (...), dwóch telefonów modelu (...), urządzenia Fax P. (...), pięciu urządzeń H. (...), żaluzji okiennych modelu B. V. P. 636-S o pow. 16,4 m², skrzydła pokojowych drzwi modelu C.-R M. (...)/D80-prawe, skrzydła pokojowych drzwi modelu C.-R M. (...)/D80- lewe, pięciu żyrandoli sufitowych modelu O. (...) P. 65;

III. umarza postępowanie w zakresie żądania wydania dwóch obrazów autorstwa A. S., ekspresu do kawy, drukarki H. (...), routera D-Link, reklamy wewnętrznej dużej, dwóch reklam wewnętrznych małych, trzech foteli modelu (...), niszczarki do dokumentów U. (...), trzech lamp biurkowych, dwóch lamp stojących, koziołka reklamowego, lodówki Polar, łącznika biurka VISw c klacz/1/7 w kolorze czerwono-waniliowym, biurka VISw B./7/12, szafki stojącej VISw v3s/6/4;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 500 zł (pięćset złotych);

V. oddala dalej idące powództwo;

VI. znosi wzajemnie koszty postępowania;

VII. obciąża Skarb Państwa kosztami sądowymi w zakresie opłaty od pozwu i wydatków.

Sygnatura akt VIII C 1504/12

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu powód W. K. domagał się od pozwanej M. M. wydania drukarki H. (...), odbiornika radiowego W., sześciu klawiatur komputerowych, sześciu myszy komputerowych, routera, pięciu aparatów telefonicznych, telewizora T., pięciu urządzeń wielofunkcyjnych H.,

siedmiu monitorów, monitora płaskiego, monitora (...), reklamy wewnętrznej dużej, dwóch reklam wewnętrznych małych, czajnika, ekspresu do kawy, trzech krzeseł tapicerowanych, siedmiu krzeseł z podłokietnikami, trzech foteli biurowych, trzech foteli (...), trzech bannerów Targi (...), 2 szt. bannerów (...), telefonu komórkowego N. (...), niszczarki dokumentów U., urządzenia fax N., telefaks P. (...), kompletu wypoczynkowego – kanapa z trzema krzesłami, szafy metalowej, szafy, zegara elektrycznego, czterech biurków, łącznika biurka, dwóch stolików, czterech szafek biurowych, szafki biurowej, trzech szafek, trzech komód mobilnych, sześciu komód, trzech lamp biurowych, dwóch lamp, siedmiu żyrandoli w kolorze ciemnozielonym, dwóch abażurów, dwóch obrazów A. S., lodówki Polar, dwóch telefonów I. Y. i koziółka reklamowego.

W uzasadnieniu podał, że strony łączył stosunek najmu pomieszczeń użytkowych położonych w budynku przy pl. (...) we W. a po ustaniu najmu tj. po dniu 9 listopada 2011 r. pozwana, z uwagi na zaległości w zapłacie przez powoda czynszu, zatrzymała rzeczy, co uniemożliwiło mu prowadzenie dalszej działalności. Powód wezwał pozwaną do wydania ruchomości pismem z dnia 15 czerwca 2012 r.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2013 r. powód został zwolniony w całości od kosztów sądowych.

Wyrokiem zaocznym z dnia 18 lipca 2013 r. uwzględniono żądanie w postaci zgłoszonej pierwotnie przez powoda w pozwie, kosztami opłaty od pozwu obciążając Skarb Państwa.

Pozwana w dniu 14 października 2013 r. wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu. Wskazała, iż w dacie wniesienia pozwu jak i w dacie doręczania odpisu wyroku zaocznego prowadziła działalność pod innym adresem niż wskazany w pozwie adres jej działalności, co wykazała wydrukiem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP (k. 56), nadto inny niż wskazany w pozwie adres siedziby jej przedsiębiorstwa był wskazywany już w aneksach do umowy najmu zawieranych uprzednio z powodem przed wniesieniem pozwu.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana wniosła o uchylenie wyroku zaocznego i o oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła, iż nigdy nie sprzeciwiała się wydaniu rzeczy powoda po upływie roku od rozwiązania umowy najmu, w szczególności w dniu wniesienia pozwu, zaś obowiązek wydania pozostawionych rzeczy nigdy nie powstał, gdyż powód nie dokonał skutecznego wezwania do ich wydania ani nie podjął próby ich odbioru. Częściowo też zarzuciła, że żądanie dotyczy przedmiotów, których powód w przedmiocie najmu nie pozostawił. Nadto podniosła zarzut częściowego niesprecyzowania żądania w pozwie tj. niedokładnego opisu rzeczy w stopniu dostatecznie umożliwiającym ich identyfikację.

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2014 r. Sąd uznał sprzeciw od wyroku zaocznego za wniesiony w terminie i odrzucił jako bezprzedmiotowy wniosek pozwanej o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu.

Pozwana w sprzeciwie od wyroku zaocznego zarzuciła, że żądanie wydania rzeczy zawarte w załączonym do pozwu piśmie z dnia 15 czerwca 2012 r. zostało przesłane pod nieaktualny adres pozwanej i nie dotarło do niej. Wskazała też, że po wygaśnięciu ustawowego zastawu na skutek upływu okresu rocznego (art. 670 k.c.) a nadto na skutek wyniesienia rzeczy z przedmiotu najmu do piwnicy budynku, powód nie odebrał pozostawionych rzeczy od pozwanej, która nie sprzeciwiała się ich wydaniu. Podała, że powód nie zapłacił należności z tytułu czynszu i nie podjął po wygaśnięciu zastawu żadnej próby odbioru rzeczy, zaś pozwana skorzystała z umownego uprawnienia, zastrzeżonego w umowie najmu, do wyniesienia pozostałych przedmiotów na koszt i ryzyko powoda, następnie zaś wezwała powoda do odbioru rzeczy z wyznaczeniem terminu odbioru na dzień 8 października 2013 r., lecz powód nie stawiał się na żądanie. Podniosła też, że powód nie wykazał legitymacji czynnej poprzez wykazanie tytułu własności do poszczególnych przedmiotów, wskazała też, że rzeczy były zniszczone i ich wartość była nieznacząca, nie pozwalająca faktycznie zrealizować w opłacalny sposób prawa zastawu w zakresie jej roszczeń o zapłatę należności z tytułu czynszu. Zarzuciła nadto, iż w trakcie korzystania przez nią z prawa zastawu, powód miał możliwość swobodnego korzystania z pomieszczeń uprzednio wynajmowanych – w zakresie korzystania z pozostawionych w lokalu nośników informacji, z czego zresztą korzystał za pośrednictwem swego pracownika.

Powód w piśmie z dnia 4 kwietnia 2014 r. podniósł, iż pozwana nie informowała go o zmianie miejsca prowadzenia swej działalności. Nadto zaprzeczył, jakoby rzeczy nie przedstawiały realnej wartości, wskazał, że wyposażenie lokalu było nowe, używane przez niego niecałe sześć miesięcy, w piśmie z dnia 22 kwietnia 2014 r. wyjaśniając, iż prowadził kancelarię prawną w najmowanych pomieszczeniach a meble kupował w firmie (...), zajmującej się wyposażeniem biur sieci (...)

Powód do pisma procesowego z dnia 25 listopada 2014 r. załączył uaktualniony spis przedmiotów (k. 177-180), których wydania się domagał, na rozprawie w dniu 19 marca 2015 r. **częściowo cofając pozew o wydanie** rzeczy (k. 195) - w zakresie, w jakim nowy spis nie obejmował przedmiotów wyszczególnionych w pierwotnym spisie, albowiem w toku procesu pozwana wydała powodowi ruchomości objęte protokołem z dnia 29 października 2013 r. (k. 86-88 i 121-122).

Uaktualniony spis przedmiotów przedstawiony przez powoda obejmował następujące ruchomości: modem livebox (...) (poz. 1 tabeli na k. 177-180), odbiornik radiowy W. (poz. 2), trzy zestawy komputerowe („komputer PC z klawiaturą i myszą) (poz. 3), trzy komputery marki D. modelu (...)P. Dual C. E./320GB/1 (...) (poz. 4), trzy monitory marki D. modelu (...),5” (poz. 4), „orzeł z mosiądzu” (poz. 5), aparat telefoniczny A. 147 (poz. 6), aparat telefoniczny A. 145 (poz. 7), dwa „aparaty telefoniczne” (poz. 8), „telewizor T.” (poz. 9), pięć urządzeń H. (...) (poz. 10), cztery „monitory” (poz. 11), „monitor płaski” (poz. 12), „monitor (...) (poz. 13), pokojowe drzwi modelu C.-R M. (...)/D80 – prawe z ościeżnicą (poz. 14), pokojowe drzwi modelu C.-R M. (...)/D80- lewe z ościeżnicą (poz. 14), czajnik elektryczny C-83 E. (poz. 15), trzy „krzesła tapicerowane” (poz. 16), siedem krzeseł modelu (...) B. (...) z podłokietnikami (poz. 17), trzy fotele biurowe modelu (...) 10 (...) kolor C32 ze skóry ekologicznej (poz. 18), trzy „bannery Targi (...) (poz. 19), dwa „bannery (...) (poz. 20), telefon komórkowy N. (...) (poz. 21), trzy szafki stojące modelu VISw v3s/6/4 w kolorze czerwono-waniliowym (poz. 22), urządzenie (...) (poz. 23), telefon P. (...) (poz. 24), „komplet wypoczynkowy składający się z kanapy i trzech foteli” (poz. 25), malowana szafa metalowa modelu (...) (poz. 26), szafa (...) 20/8 (poz. 27), trzy szafy VISx vd/8/8 w kolorze czereśni (poz. 28), „zegar elektryczny” (poz. 29), trzy biurka modelu VISw vbiu/7/16 w kolorze czerwono-waniliowym (poz. 30), „komputer Optimus” (poz. 31), łącznik biurka kvacz/1/7 (poz. 32), wieszak chromowany HO- (...) (poz. 33), biurka VISw vbiu/7/12 (poz. 34), pięć „szafek biurkowych” (poz. 35), dwa stoliki okolicznościowe z blatem szklanym (...)/4/6 (poz. 36), wykładzina dywanowa LANO T. (...) o pow. 63,8 m² (poz. 37), trzy komody mobilne (...) vd/8/5 prawe w kolorze czerwono – waniliowym (poz. 38), trzy komody mobilne (...) vd/8/5 lewe w kolorze czerwono – waniliowym (poz. 39), żaluzje V. P. 636-S (poz. 40), siedem żyrandoli O. (...) P. 65 w kolorze zieleni (poz. 41), dwa telefony (...) (poz. 42). {Dalsza część uzasadnienia odnosi się do numeracji z tegoż spisu}

W piśmie z dnia 15 czerwca 2015 r. (k. 219) o treści sprecyzowanej pismem z dnia 16 października 2015 r. (K. 233) powód **częściowo cofnął pozew o wydanie** ruchomości, które zostały sprzedane przez pozwaną osobie trzeciej, tj. łącznika biurka VISw c kvacz/1/7 w kolorze czerwono-waniliowym (poz. 32.), biurka VISw Biu/7/12 (poz. 34), szafki stojącej VISw v3s/6/4 (poz. 22), **żądając w to miejsce zapłaty** ich równowartości według dokumentów zakupu, tj. 85 zł (poz. 32.) + 296 zł (poz. 34) + 179 zł (poz. 22.) = 560 zł, a nadto **zmodyfikował żądanie wydania rzeczy, żądając alternatywnie zapłaty** co do:

a) pięciu abażurów O. (...) P. 65 w kolorze zieleni (część poz. 41.) „w przypadku braku możliwości ich zwrotu” – 5 x 397 zł = 1.985 zł

b) rzeczy objętych poz. 14., 37. i 40. spisu - „w przypadku braku zwrotu lub braku możliwości użycia po demontażu” - 2x1.100 zł (poz. 14.) + 63,8 x 41 zł (poz. 37) + 16,4 x 41 zł (poz. 40) = 5.488,20 zł.

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 r. (k. 249) pełnomocnik pozwanej zarzucił, że odnośnie żądania wydania rzeczy objętych pozycjami 14. i 37. spisu żądanie jest bezzasadne, albowiem w § 5 umowy najmu zastrzeżono zgodę na przeprowadzenie przez powoda prac adaptacyjnych na koszt najemcy z wyłączeniem prawa żądania zwrotu równowartości. Nadto pełnomocnik pozwanej przyznał, że w posiadaniu pozwanej znajdują się aktualnie te

przedmioty, które zostały ujęte w protokołach otwarcia lokalu z 14 września 2011 r. i 9 listopada 2011 r. a nie zostały dotychczas wydane powodowi protokołem z 23 października 2013 r.

Powód podnosił, że między stronami nie było ustaleń, jakoby przedmioty ujęte w poz. 14., 37. i 40. spisu mają pozostać w lokalu po zakończeniu najmu. Nadto twierdził, że § 5 umowy nie obejmował kwestii wyposażenia lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 grudnia 2009 r. pomiędzy pozwaną M. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą MM (...) jako wynajmującym a W. K. jako najemcą została zawarta umowa najmu pomieszczeń użytkowych położonych w budynku przy pl. (...) we W.. Zgodnie z § 2 umowy przedmiotem najmu była część budynku położona na I piętrze o powierzchni 65 m². Zgodnie z § 5 umowy wynajmujący wyraził zgodę na wykonanie przez najemcę prac adaptacyjnych w celu przystosowania pomieszczeń do rodzaju działalności gospodarczej powoda, określonej w § 2 umowy („biuro targów”). Koszty zmian i ewentualnie innych nakładów (konserwacji, napraw niezbędnych) obciążać miały najemcę, bez prawa żądania zwrotu ich równowartości od wynajmującego, za zobowiązaniem najemcy do przywrócenia stanu pierwotnego wynajętych pomieszczeń, „chyba że wynajmujący wyrazi zgodę na ich pozostawienie”. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, z upływem którego, zgodnie z § 15 umowy najemca zobowiązał się do zwolnienia wynajętych pomieszczeń i usunięcia z nich wszelkiego wyposażenia i innych składników majątkowych, pod rygorem przyjęcia istnienia zgody i upoważnienia do wywiezienia pozostawionych składników na koszt i ryzyko najemcy w inne miejsce. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu za dwa miesiące, wynajmujący mógł wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia (§ 14 umowy).

Z dniem 1 lipca 2010 r. zmieniona została powierzchnia najmowanych pomieszczeń, która odtąd wynosiła 60 m². Od 1 marca 2011 r. przedmiotem najmu były pomieszczenia położone na II piętrze budynku, o powierzchni 61 m² oraz 12 m² oraz pomieszczenie na IV piętrze o powierzchni 20 m², zmianie też uległ czynsz, przy zachowaniu pozostałych postanowień umowy z 7.12.2009 r. W aneksach do umowy najmu pozwana wskazywała jako siedzibę swojego przedsiębiorstwa adres: pl. (...) we W..

Dowód: - umowa najmu z dnia 7.12.2009 r. – k. 72-76,

- aneks do umowy najmu – k. 58,

- aneks nr (...) do umowy najmu – k. 59

Pismem z dnia 9 listopada 2011 r. pozwana dokonała jednostronnego rozwiązania umowy w związku z zaleganiem przez powoda z obowiązku regulowania czynszu najmu za okres dłuższy niż dwa miesiące, jednocześnie powód został wezwany do opuszczenia najmowanych pomieszczeń przy pozostawieniu w nich wszystkich rzeczy ruchomych, w związku ze skorzystaniem przez wynajmującego z ustawowego prawa zastawu na rzeczach, zgodnie z art. 670 k.c. oraz do zapłaty należności czynszowych za okres od lipca do października 2011 r. Pismo to zostało doręczone powodowi 9 listopada 2011 r.

Dowód: - pismo z dnia 9.11.2011 r. – k. 69

Powód z chwilą ustania najmu opuścił najmowane pomieszczenia, pozostawiając w nich wszystkie ruchomości, służące mu do prowadzenia działalności, a stanowiące jego własność. W pomieszczeniach, które uprzednio wynajmował, pozostały należące do niego przedmioty opisane przez powoda w poz.: 1., 5., 6., 7., 10., 14., 15., 17., 18., 21., 22., 24., 26., 27., 28., 30., 32., 33., 34., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 42., a ponadto dwa obrazy A. S., ekspres do kawy, router d-link, reklama zewnętrzna duża, dwie reklamy zewnętrzne małe, trzy fotele (...), niszczarka do dokumentów (...), trzy lampki biurkowe, dwie lampy stojące, koziołek reklamowy, lodówka Polar. Przedmioty te zostały nabyte przez powoda jako nowe w okresie od kwietnia 2010 r. do czerwca 2011 r. a następnie powód w ramach prowadzonej działalności korzystał z tych przedmiotów do chwili opuszczenia najmowanych pomieszczeń.

- Dowód: - protokół otwarcia lokalu z dnia 9 listopada 2011 r. – k. 70-71;
- protokół otwarcia lokalu z 14 września 2011 r. – k. 234
 - protokół wizualizacji – k. 99- - 107,
 - faktura VAT nr (...) – k. 108,
 - załącznik nr 3 do zamówienia – k. 109-110,
 - wydruki fotografii – k. 113-120
 - faktura VAT z 17.06.2011 – k. 124,
 - faktura VAT z 29.06.2011 – k. 125,
 - faktura VAT z 15.04.2011 – k. 126,
 - protokół zdawczo – odbiorczy zestawu instalacyjnego z 10.05.2011 – k. 127,
 - faktura VAT z 20.04.2011 – k. 128,
 - faktura VAT z 16.03.2011 – k. 129,
 - faktura VAT z 02.04.2011 – k. 131-132
 - zeznania świadka R. J. na rozprawie w dniu 18.11.2014 – k. 172v,
 - zeznania świadka J. Z. na rozprawie w dniu 18.11.2014 – k. 172v,
 - zeznania świadka K. S. na rozprawie w dniu 15.01.2015 r. – k. 185
 - zeznania świadka K. K. na rozprawie w dniu 28.1.2016 – k. 254,
 - przesłuchanie powoda na rozprawie w dniu 19.03.2015 – k. 194,

Po opuszczeniu lokalu w ciągu roku od wygaśnięcia stosunku najmu powód nie regulował należności czynszowych. Pozwana po upływie roku od rozwiązania umowy wyniosła część ruchomości poza pomieszczenia najmowane przez powoda.

okoliczność bezsporna

W dniu 3 października 2013 r. pozwana wezwała powoda do odbioru pozostawionych ruchomości wyznaczając termin odbioru na dzień 8 października 2013 r., jednak w tym dniu pozwany nie stawił się na wyznaczoną godzinę. Do spotkania pomiędzy stronami doszło w dniu 29 października 2013 r., kiedy to pozwana zwróciła powodowi w dniu 29 października 2013 r. przedmioty opisane w poz. 27., i 36., dwa obrazy A. S., ekspres do kawy, router d-link, reklamę zewnętrzną dużą, dwie reklamy zewnętrzne małe, trzy fotele (...), niszczarkę do dokumentów (...), trzy lampki biurkowe, dwie lampy stojące, koziołek reklamowy i lodówkę Polar. Pozwana odmówiła wydania niektórych przedmiotów, powołując się na jej wątpliwości co do ich identyfikacji i pochodzenia.

- Dowód: - pismo z dnia 3 października 2013 r. – k. 77
- protokół wydania rzeczy z dnia 29 października 2013 r. – k. 121-123
 - przesłuchanie powoda na rozprawie w dniu 19.03.2015 – k. 194

Pozwana sprzedała osobie trzeciej jedną z szafek stojących z poz. 22. spisu, a nadto zestaw biurkowy składający się z biurka z poz. 30, biurka z poz. 34 i łącznika z poz. 32, uzyskując cenę sprzedaży 500 zł. Rzeczy te po zakończeniu najmu pozostawały w przedmiocie najmu i zostały przekazane następnemu najemcy.

okoliczność uznana przez Sąd za przyznaną przez pozwaną (k. 130, K. 201)

W chwili zamknięcia rozprawy pozwana posiadała te ruchomości, które były objęte protokołem otwarcia lokalu z dnia 9 listopada 2011 r., które nie zostały zwrócone w oparciu o protokół wydania rzeczy z 29 października 2013 r., tj. posiadała ona rzeczy ujęte w pozycjach: 4., 17., 18., 24., 26., 42. spisu oraz dwie spośród trzech szafek stojących z poz. 22. i dwa spośród trzech biurków z poz. 30.

okoliczność bezsporna (k. 201-201v i k. 250)

Pozwana nadto w chwili zamknięcia rozprawy posiadała ruchomości objęte pozycjami 10., 14., 40., 37. i pięć spośród siedmiu żyrandoli objętych poz. 41.

Dowód: - protokół oględzin pomieszczeń budynku przy pl. (...) we W. – k. 246,

- nagranie audio-video z czynności oględzin – k. 245

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie wydania nieruchomości jak i żądanie zapłaty są częściowo zasadne.

Powód, który nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wskazał podstawy prawnej zgłoszonych roszczeń. W ocenie Sądu, roszczenie o wydanie rzeczy znajduje uzasadnienie w treści art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Przesłankami zasadności roszczenia windykacyjnego są: przysługiwanie powodowi prawa własności rzeczy, władanie rzeczy po stronie pozwanej, brak skutecznego względem właściciela kontruprawnienia władającego.

Stan faktyczny w zakresie przysługiwania powodowi prawa własności rzeczy został ustalony w oparciu o przedłożone przez powoda kopie dowodów zakupu ruchomości przez powoda, co do których zgodności z oryginałami pozwana nie wносиła jakichkolwiek zastrzeżeń. Zeznania wnioskowanych przez powoda świadków, które Sąd ocenił jako wiarogodne i obiektywne, jak też zaferowany przez niego materiał fotograficzny dają podstawę do przyjęcia, iż co najmniej większość zgłoszonych w pozwie ruchomości była w najmowanych pomieszczeniach bezpośrednio przed zatrzymaniem rzeczy przez pozwaną, potwierdza to też pośrednio protokół otwarcia lokalu z dnia 14 września 2011 r., kiedy to jeszcze w okresie posiadania pomieszczeń przez pozwanego lokal otwarto w trybie pilnym w związku z koniecznością sprawdzenia sprawności instalacji elektrycznej. Co do tego, że zbiór zatrzymanych przez pozwaną rzeczy należących do powoda był większy niż wynikałoby to z protokołu otwarcia lokalu z dnia 9 listopada 2011 r., Sąd oparł ustalenia faktyczne zarówno na protokole wydania rzeczy z 29 października 2013 r., w którym ujawniono inne jeszcze przedmioty, nieobjęte spisem z dnia 9 listopada 2011 r., jak też na zeznaniach świadka K. K. i wiarogodnym, znajdującym potwierdzenie w pozostałych dowodach, przesłuchaniu powoda, z których wynikało, iż protokół z 9 listopada 2011 r. dotyczył jedynie niektórych najmowanych pomieszczeń.

Skuteczność roszczenia windykacyjnego jest uzależniona od wykazania, iż strona pozwana włada rzeczą w chwili zamknięcia rozprawy. Co do części przedmiotów okoliczność ta pozostawała bezsporna. Pełnomocnik pozwanej bowiem na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 r. (k. 250) przyznał, iż pozwana posiada przedmioty, które zostały objęte protokołem otwarcia lokalu z dnia 9 listopada 2011 r., a które nie zostały powodowi zwrócone w oparciu o protokół wydania rzeczy z 29 października 2013 r. Przyznanie to jednak musiało zostać skorygowane w związku z tym, iż pozwana nie zaprzeczyła podniesionemu przez powoda faktowi zbycia osobie trzeciej niektórych spośród tych przedmiotów, o czym będzie mowa w dalszej części. W szczególności jako bezsporne Sąd uznał, że pozwana posiadała

w chwili zamknięcia rozprawy rzeczy ujęte w pozycjach: **4., 17., 18., 24., 26., 42.** spisu, a nadto dwie spośród trzech szafek stojących z poz. 22., zaś zbyła jedną z szafek z poz. 22., komplet biurkowy składający się z połączonych mebli, tj. jednego z biurek z poz. 30., biurka z poz. 34. i łącznika z poz. 32.

Powód w toku procesu dla poparcia twierdzeń o sprzedaży przez pozwaną części przedmiotów, przedłożył kserokopię protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik do umowy najmu z kolejnym najemcą, oświadczając, iż kopię tę otrzymał od kolejnego najemcy pomieszczeń i rozpoznał przedmioty objęte tą umową u tegoż najemcy. Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2015 r. powód przedstawił dalsze twierdzenia co do zakresu sprzedaży, w tym wymienił składniki zestawu biurkowego objętego sprzedażą. Wprawdzie przedłożony przezeń protokół przekazania lokalu kolejnemu najemcy został przedłożony w formie kserokopii, jednakże pełnomocnik pozwanej nie zakwestionował jej zgodności z oryginałem ani nie podjął inicjatywy dowodowej dla weryfikacji twierdzeń powoda co do zaistnienia i zakresu umowy sprzedaży. Sąd uznał twierdzenia powoda o sprzedaży przedmiotów pochodzących od powoda za przyznane przez pozwaną. Treść protokołu zdawczo – odbiorczego (k. 130) została zresztą po części potwierdzona podczas oględzin przedmiotu najmu, albowiem stwierdzono iż kolejny nabywca korzysta z objętych protokołem pięciu lamp w kolorze ciemnozielonym. Powód cofnął żądanie wydania rzeczy objętych umową sprzedaży (k. 219 i 253), wobec czego Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie. Z kolei zgłoszone zastępczo żądanie zapłaty za te przedmioty podlegało oddaleniu co do różnicy pomiędzy sumą pierwotnych cen zapłaconych przez powoda a sumą, jaką pozwana uzyskała za te przedmioty według umowy sprzedaży. Ciężar dowodu co do tego, iż ruchomości miały wartość wyższą, zgodnie z treścią art. 6 k.c. spoczywał na powodzie, który nie wykazał inicjatywy dowodowej w tym kierunku w sytuacji, gdy pozwana kwestionowała metodę ustalania wartości przedmiotów według cen ich zakupu przez powoda. Dodać należy, że, w ocenie Sądu, bezzasadne były twierdzenia powoda, że rzeczy te były „nowe”. Niewątpliwie bowiem zostały one nabyte co najmniej kilka miesięcy przed ustaniem najmu w październiku 2011 r. i były przez powoda wykorzystywane do działalności zawodowej, a zatem ich wartość nie mogła być utożsamiana z wartością rzeczy nowych, nieużywanych.

Posiadanie przez pozwaną dalszych przedmiotów Sąd ustalił w oparciu o oględziny pomieszczeń w nieruchomości, którą pozwana dysponuje. Pozwana nadal posiada rzeczy objęte **poz. 10.**, znajdujące się w piwnicy budynku, którym zarządza, jak też pozostające nadal w pomieszczeniach uprzednio najmowanych przez powoda rzeczy z **poz. 14., 37., 40. i pięć spośród siedmiu żyrandoli objętych poz. 41.**

W odniesieniu do pozostałych przedmiotów brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwana nimi władała w chwili zamknięcia rozprawy, przy czym powód nie wykazał inicjatywy dowodowej w tym kierunku. Dotyczy to w szczególności ruchomości z poz. 1., 6., 7., 15., 21., 28., 33., 38., 39. Stąd żądanie ich wydania nie zasługiwało na uwzględnienie, przy czym powód nie sformułował alternatywnego, skonkretyzowanego żądania zapłaty za te przedmioty ani nie udowodnił ich wartości z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Pozwana w toku postępowania nie wykazała, aby obecnie przysługiwało jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotami. Pozwana w sprzeciwie przyznała bowiem, że prawo zastawu wygasło częściowo wcześniej z uwagi na usunięcie rzeczy z przedmiotu najmu, zaś w odniesieniu do przedmiotów pozostawionych w przedmiocie najmu – z uwagi na upływ jednego roku, o którym mowa w art. 670 k.c. prawo zastawu wygasło, co oznacza, iż pozwanej nie przysługuje obecnie uprawnienie do władania rzeczami. Pozwana nie wykazała ponadto istnienia i wysokości ewentualnych roszczeń z tytułu czynszu i innych opłat obciążających najemcę w chwili zamknięcia rozprawy. Pozwana przez okres od chwili zatrzymania rzeczy korzystała z prawa zastawu, regulowanego przepisami art. 670 § 1 k.c. i art. 671 § 1 - § 3 k.c. a ponadto przepisami ogólnymi o zastawie, tj. art. 306 – 325 w zw. z art. 326 k.c. Zgodnie z art. 670 § 1 k.c., dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Przepis art. 671 § 1 k.c. stanowi, że prawo to wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte. Zgodnie z art. 318 k.c., zastawnik, któremu rzecz została wydana, powinien czuwać nad jej zachowaniem stosownie do przepisów o przechowaniu za wynagrodzeniem, zaś po wygaśnięciu zastawu powinien zwrócić rzecz zastawcy. Oznacza to, iż podstawy zgłoszonego

w pozwie roszczenia o wydanie rzeczy można upatrywać także w odniesieniu do przepisu art. 318 k.c. wyznaczającego obowiązek zwrotu rzeczy po wygaśnięciu zastawu.

Pozwana podniosła zarzut, iż po wygaśnięciu prawa zastawu, złożyła przedmioty w piwnicy budynku przy pl. (...) we W. na ryzyko powoda, powołując się na treść § 15 ust. 1 umowy najmu. Ponieważ powód w tejże umowie zobowiązał się do zwolnienia – po ustaniu najmu - wynajętych pomieszczeń i usunięcia z nich wszelkiego wyposażenia i innych składników majątkowych, pod rygorem przyjęcia istnienia zgody i upoważnienia do wywiezienia pozostawionych składników na koszt i ryzyko najemcy w inne miejsce, pozwana, działając w ramach tego domniemania, przeniosła rzeczy do piwnicy a ryzyko ich utraty przeszło jej zdaniem na powoda.

Zarzut ten jednak – w odniesieniu do żądania wydania - nie może się ostać co do tych przedmiotów, których posiadanie obecnie pozwana przyznała (k. 250), jak też do ruchomości, które do chwili zamknięcia rozprawy nie zostały wyniesione z najmowanych uprzednio pomieszczeń bądź znajdują się w piwnicy budynku, którym pozwana dysponuje.

Również jako bezskuteczny co do tych ruchomości Sąd ocenił zarzut przedwczesności powództwa. Nawet przy założeniu, iż przedsądowe wezwanie do wydania rzeczy zawarte w piśmie z dnia 15 czerwca 2012 r. nie zostało wysłane na prawidłowy adres pozwanej, uprzednio ujawniony w aneksach do umowy najmu, należało przyjąć, iż doręczenie odpisu pozwu zastępowało wezwanie do wydania rzeczy. Pozwana wdała się w spór i do chwili zamknięcia rozprawy nie zmieniła stanowiska w zakresie wniosku o oddalenie powództwa, mimo, że jej wątpliwości co do tego, czy powód jest właścicielem zatrzymanych przedmiotów, miały już w chwili zamknięcia rozprawy charakter wyłącznie subiektywny, wobec przedstawienia przez powoda kopii dowodów zakupu, co do których pozwana nie zgłosiła konkretnych zarzutów.

Ponadto opisane powyżej zarzuty nie mogły skutkować oddaleniem powództwa o zapłatę odszkodowania z tytułu zbycia przez pozwaną ruchomości powoda. Pozwana bowiem – zatrzymując rzeczy powoda – nie sporządziła kompletnego i dokładnego spisu ani oznaczenia przedmiotów w sposób umożliwiający ich późniejsze zidentyfikowanie, co wyłącza jej dobrą wiarę przy zawieraniu umowy sprzedaży. Pozwana nie wykazała istnienia upoważnienia do dokonania sprzedaży. Nie znajdowało ono oparcia w treści art. 321 § 1 k.c., albowiem przedmioty sprzedane nie zostały wyniesione z przedmiotu najmu lecz pozostawione w najmowanych pomieszczeniach celem korzystania przez następnego najemcę, zatem nie nastąpiło ich wyniesienie „na ryzyko najemcy”, nie groziła im też utrata lub uszkodzenie. Ponadto ustawowy zastaw wygasł po upływie roku od dnia zatrzymania, zaś § 15 umowy nie zawierał upoważnienia do sprzedaży rzeczy. pozwana nie wykazała też, aby mogła zatrzymać uzyskaną cenę i zaliczyć ją na poczet zadłużenia, gdyż w toku niniejszego postępowania nie przedstawiła dowodów na istnienie niezaspokojonego w dacie sprzedaży długu, który mógłby zostać zaspokojony z ceny nabycia.

Jako zasadny natomiast Sąd ocenił zarzut braku sprecyzowania przez powoda niektórych ruchomości w stopniu umożliwiającym ich jednoznaczną identyfikację. Dotyczy to rzeczy, które w przedłożonym przez powoda spisie zostały określone jedynie nazwami rodzajowymi (**poz. 3., 4., 8., 11., 12., 16., 19., 20., 25., 29., 35.**) lub nazwą rodzajową ze wskazaniem producenta jednakże bez określenia dalszych danych umożliwiających identyfikację (**poz. 2., 9., 13., 23., 31.**) Już z tej przyczyny żądanie wydania rzeczy w omawianym zakresie nie mogło zostać uwzględnione.

W odniesieniu do **wykładziny dywanowej (poz. 37.) oraz do ościeżnic drzwiowych** (poz. 14.) Sąd uznał powództwo o wydanie jak i żądanie zapłaty za te przedmioty za co najmniej przedwczesne. Jak wynika z § 5 ust. 2 umowy najmu, na pozwanym spoczywał obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego pomieszczeń, jak zaś sam pozwany twierdził, między stronami nie było uzgodnień w tym zakresie. Zatem pozwany nie może obecnie żądać ich wydania ani też alternatywnie – zapłaty - lecz w pierwszej kolejności powinien wystąpić z inicjatywą samodzielnego demontażu ościeżnic i wykładziny, wnosząc o udostępnienie w tym celu pomieszczeń. Z tych przyczyn Sąd uwzględnił żądanie wydania jedynie co do tych ruchomości, pozostawionych w przedmiocie najmu, których wydanie nie jest połączone z koniecznością podejmowania skomplikowanych czynności demontażowych (poz.40., pięć żyrandoli z poz.

41. i dwa skrzydła drzwiowe z poz. 14), jak też nie orzekał o zgłoszonym jedynie alternatywnie żądaniu zapłaty za te przedmioty.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt. II., IV. i V. wyroku.

Wobec znacznych modyfikacji przedmiotowych żądania, dokonanych po wydaniu wyroku zaocznego, wyrok ten został uchylony i Sąd orzekł ponownie o całości żądania. Stąd orzeczono jak w pkt. I. wyroku.

Orzeczenie o umorzeniu postępowania, zawarte w pkt. III. wyroku, znajduje podstawę w art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c., bowiem powód cofnął pozew o wydanie rzeczy zwróconych mu przez pozwaną po wniesieniu pozwu (k. 195), jak też cofnął żądanie wydania rzeczy sprzedanych przez pozwaną osobie trzeciej (poz. 32., 34. i jedna z trzech szafek z poz. 22).

Orzeczenie w pkt. VI. wyroku podstawę w treści art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd uwzględnił przy tym, że część ruchomości została powodowi wydana po wniesieniu pozwu, co do części uwzględniono żądanie wydania, zaś w części je oddalono. Odnośnie roszczeń o zapłatę, część z nich została sformułowana alternatywnie, i w zakresie, w jakim uwzględniono żądanie wydania, orzekanie o zapłacie było zbędne. Wynik sprawy obciążałby w zbliżonym stopniu każdą ze stron na gruncie kosztów procesu, zwłaszcza, że pozwana przegrała proces co najmniej w odniesieniu do pkt. II. i IV. wyroku i w tym zakresie musiałaby ponieść koszt sądowe. W tych okolicznościach Sąd zniósł wzajemnie koszty postępowania i w pkt. VII. nie obciążył stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi.