

Sygn. akt I C 1164/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Rafał Wagner

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Górczak

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2023 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko **A. C. (1)**

o **eksmisję**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od (...) **W.** na rzecz **A. C. (1)** tytułem kosztów procesu 5 417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt **I C 1164/19**

UZASADNIENIE

Pozwem z 14 maja 2019 r. Miasto (...) **W.** wniosło o nakazanie pozwanemu **A. C. (1)**, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokale mieszkalne nr (...) oraz lokal użytkowy znajdujący się na poziomie -1 (o pow. 13,84 m⁽²⁾) o łącznej powierzchni 590,64 m⁽²⁾, znajdujące się w budynku mieszkalnym zlokalizowanym pod adresem ul. (...), (...)-(...) **W.**, w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Powód wniosł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew – k. 1-19)

W odpowiedzi na pozew z 12 listopada 2019 r. (data prezentaty) pozwany **A. C. (1)** wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew – k. 126-145)

Pismem procesowym z 10 sierpnia 2021 r. (...) **W.** sprecyzowało żądanie poprzez nadanie pkt 1 petitum pozwu brzmienia:

„1. nakazanie pozwanemu, aby:

a. opróżnił, opuścił i wydał powodowi niewyodrębnione lokale mieszkalne nr (...) znajdujące się w budynku mieszkalnym zlokalizowanym pod adresem ul. (...), (...)-(...) **W.**, o łącznej powierzchni 480,20 m⁽²⁾, w stanie wolnym od osób i rzeczy;

b. opróżnił, opuścił i wydał powodowi, jako współwłaścicielowi w udziale 0,579: (i) lokal mieszkalny nr (...) , (ii) lokal użytkowy na poziomie -1; znajdujące się w budynku mieszkalnym zlokalizowanym pod adresem ul. (...), (...)-(...) W., o łącznej powierzchni 110,44 m² w stanie wolnym od osób i rzeczy;”

(pismo procesowe – k. 619-626v.)

Pismem procesowym z 23 września 2021 r. pozwany w odpowiedzi na dokonaną modyfikację powództwa podniósł zarzut braku legitymacji procesowej powoda do wystąpienia z żądaniem określonym w pkt 1 lit. b petitum, tj. żądaniem opróżnienia i opuszczenia i wydania powodowi jako współwłaścicielowi w udziale 0,579 lokalu nr (...) oraz lokalu użytkowego znajdującego się na poziomie -1 w budynku przy ul. (...) w W..

(pismo procesowe – k. 633-638v.)

Pismem procesowym stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy z 9 stycznia 2023 r. powód wskazał, że na dzień zamknięcia rozprawy domaga się:

1. nakazania przez Sąd pozwanemu, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokale mieszkalne i użytkowe należące do (...) W., opisane w zalegających w aktach sprawy dowodach z dokumentów, obejmujących:

a. protokół przejęcia-przekazania zarządu i administracji lokali niewyodrębnionych znajdujących się w budynku mieszkalnym, położonym w W., przy ul. (...), z dnia 23 listopada 2010 r.;

b. wypis z kartoteki lokali wg stanu na dzień 2019-05-15 godz. 13.17, pozycja kartoteki lokali: (...), wystawiony w dniu 15 maja 2019 r., w imieniu Prezydenta (...) W. przez K. S. – p.o. Naczelnika Wydziału (...) dla (...)– pod znakiem: (...);

2. zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu z wyszczególnieniem kosztów zastępstwa procesowego naliczonych wg norm prawem przepisanych.

(pismo procesowe – k. 727-728v.)

Pismem procesowym z 31 stycznia 2023 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

(pismo procesowe – k. 730-733)

Postanowieniem z 8 lutego 2023 r. Sąd postanowił zamkniętą rozprawę otworzyć na nowo, zobowiązując pełnomocnika powoda do wskazania, które z lokali objętych żądaniem pozwu są zajmowane przez pozwanego, którymi faktycznie włada, a które są wynajmowane lub zajmowane na innej podstawie w stosunku do pozwanego.

(postanowienie, protokół rozprawy – k. 735)

Pismem procesowym z 21 lutego 2023 r. powód wskazał, że pozwany faktycznie dysponuje objętymi pozwem niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi oznaczonymi nr: (...)wraz z lokalem użytkowym na poziomie -1 (piwnica) o łącznej powierzchni 590,64 m². Od dnia wypowiedzenia pozwanemu umowy zlecenia zawartej 10 października 2010 r. między pozwanym a J. K. (1) (które to wypowiedzenie nastąpiło na podstawie oświadczenia złożonego pozwanemu 31 stycznia 2019 r.) pozwany dysponuje ww. lokalami bez tytułu prawnego. „Lokale są fizycznie we władaniu pozwanego oraz nieznanymi powodowi osobom trzecim, z którymi pozwany lub inne podmioty przez niego upoważnione zawarły – w okresie od 10 października 2010 r. do dnia dzisiejszego – bez woli i wiedzy powoda, umowy najmu Lokali, z powołaniem się na umowę zlecenia (...).”

(pismo procesowe powoda – k. 737-738)

Pismem procesowym z 13 marca 2023 r. pozwany wskazał, że wbrew twierdzeniom powoda, nie dysponuje objętymi pozwem niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi oznaczonymi nr: (...)wraz z lokalem użytkowym na poziomie -1 położonymi w budynku zlokalizowanym przy ul. (...) w W.. Wszystkie ww. lokale są zajmowane i wynajmowane przez osoby trzecie. Żaden z lokali nie znajduje się bezpośrednio we władaniu pozwanego.

(pismo procesowe – k. 740-740v.)

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy – k. 766)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość (...) położona przy ul. (...) (ozn. nr hip. (...), nr rej. hip. (...) dz. nr (...)) znajdowała się na terenie objętym działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279).

J. M. - dotychczasowy właściciel nieruchomości złożyła 11 lutego 1949 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej przy ul. (...). Orzeczeniem z 16 lutego 1952 r. Prezydium Rady Narodowej(...) W. odmówiło przyznania prawa własności czasowej do gruntu oraz orzeczeniem uzupełniającym z 20 sierpnia 1953 r. stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na gruncie nieruchomości przy ul. (...) przeszły na własność Skarbu Państwa. Decyzjami z 29 lipca 1999 r. (...) i z 6 września 2006 r. (...) SKO w W. stwierdziło nieważność ww. decyzji z 16 lutego 1952 r. i orzeczenia uzupełniającego z 20 sierpnia 1953 r.

(decyzja nr (...) – k. 30-36)

Następcą prawnym dawnej właścicielki nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. była J. K. (1), która to dochodziła od (...) W. zwrotu nieruchomości. W wyniku jej działań, Prezydent (...) W. decyzją nr (...) z 26 lutego 2009 r. orzekł m.in. o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego na rzecz J. K. (1) do udziału wynoszącego 0,5790 części zabudowanego gruntu o pow. 295 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (...), położonego przy ul. (...) w W. w całości; niezabudowanego gruntu o pow. 617 m⁽²⁾ stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), położonego przy ul. (...) w W..

Decyzją orzeczono również o odmowie przyznania prawa użytkowania wieczystego do: (1) udziału wynoszącego 0,4210 ułamek części gruntu położonego przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 295 m⁽²⁾ w obrębie (...), uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (...) – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych; (2) gruntu o pow. 21 m⁽²⁾ stanowiącego część działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...)uregulowana w KW nr (...) – pod ulicą (...).

(decyzja – k. 30-36)

23 listopada 2010 r. protokołem przejęcia-przekazania zarządu i administracji lokali niewyodrębnionych, Burmistrz (...) przekazał J. K. (1) w zarząd i administrację niewyodrębnione nieruchomości lokalowe w budynku przy ul. (...) w W.. Zgodnie z protokołem przekazano lokale nr (...).

(protokół przejęcia – przekazania zarządu i administracji z 23 listopada 2010 r. – k. 37-39)

10 października 2010 r. J. K. (1) zawarła z A. C. (1) umowę zlecenia, zgodnie z treścią której (pkt 3) strony zdecydowały się na „współpracę w celu uporządkowania spraw nieruchomości, tj. J. K. (1) zleca a A. C. (1) przyjmuje zlecenie, którego przedmiotem jest:

a) ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości wymienionych w pkt 1;

b) prowadzenie czynności zmierzających do:

- zakończenia ww. procedury administracyjnej, w szczególności prowadzenia negocjacji (w pełnym zakresie) z organami administracji w sprawie doprowadzenia do zawarcia aktów notarialnych ustanawiających prawa użytkownika wieczystego, o których mowa w pkt VIII decyzji nr (...) z 26 lutego 2009 r. oraz uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym;

- doprowadzenia do przejścia przez J. K. (1) administracji lokalami oraz związanymi z nimi częściami wspólnymi, wchodzącymi w skład budynku przy ul. (...) w W. z wyłączeniem lokali sprzedanych z naruszeniem prawa o numerach(...).

J. K. (1) udzieliła A. C. (1) nieodwołalnego pełnomocnictwa do podejmowania czynności prawnych związanych z przedmiotem niniejszej umowy.

Strony postanowiły, że koszty wynikające z wykonania umowy zlecenia pokryje w całości A. C. (1). Z uwagi na konieczność poniesienia nakładów finansowych na lokale i brak w tym zakresie możliwości finansowych J. K. (1), na mocy niniejszej umowy J. K. (1) oddała A. C. (1) na czas oznaczony 30 lat – do dnia 10 października 2040 r. w dzierżawę lokale mieszkalne oznaczone numerami (...) oraz wszystkie lokale, które w trakcie trwania niniejszego zlecenia okażą się własnością J. K. (2), a w szczególności lokal nr (...) będący częścią adaptacji strychu, lokal użytkowy znajdujący się na poziomie -1 oraz lokal (aranżacja) znajdujący się na poziomie strychu, bezpośrednio nad lokalem nr (...), wchodzące w skład nieruchomości przy ul. (...) w W..

A. C. (1) miał prawo wykorzystywać lokale m.in. wynajmując, oddając w poddzierżawę lub w użyczenie w całości lub w części powierzchnię użytkową/mieszkalną lokali wraz z przynależną do nich częścią wspólną. J. K. (1) udzieliła również zgody na dokonywanie prac remontowych i aranżacyjnych lokali, zmianę przeznaczenia lokali, a także przeniosła na A. C. (1) wszelkie prawa i obowiązki należne wynajmującemu (podmiotu dysponującego danym lokalem), wynikające z umów najmu i innych umów dotychczas zawartych, a mających za przedmiot którykolwiek z lokali.

Strony wspólnie ustaliły, że A. C. (1) będzie zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych bezpośrednio do Wspólnoty bądź bezpośrednio do wystawców rachunków. Strony uzgodniły wynagrodzenie z tytułu dzierżawy lokali na kwotę 6.000 zł, płatne z dołu raz w roku do rąk własnych J. K. (1) lub na wskazany rachunek bankowy. Wpłatę za pierwsze 10 lat w wysokości 60.000 zł skwitowała umową z 10 października 2010 r.

Strony zgodnie postanowiły, że z uwagi na konieczność ponoszenia przez A. C. (1) znacznych nakładów, nie przewidują możliwości jednostronnego wypowiedzenia niniejszej umowy. J. K. (1) udzieliła notarialnie pełnomocnictwa A. C. (1) oraz A. C. (2) do reprezentowania jej we wszelkich sprawach i przy wszystkich czynnościach związanych z ustanowieniem na jej rzecz prawa użytkownika wieczystego do udziału wynoszącego 0,5790 części zabudowanego gruntu o powierzchni 295 m² (...) przy ul. (...), (2) zbywania lub obciążania w jej imieniu i na jej rzecz prawa użytkownika wieczystego określonego w § 1 ust. 1 w całości lub w części; (3) zbywania lub obciążania w jej imieniu i na jej rzecz prawa własności lokali mieszczących się w budynku położonym na nieruchomości i określonej w § 1 ust. 1 – w razie istnienia prawomocnego postanowienia orzekającego wpis rzeczoności do księgi wieczystej – w szczególności zawierania umów najmu, sprzedaży, w tym również umów przedwstępnych sprzedaży lub umów warunkowej sprzedaży (...). W § 7 aktu J. K. (1) oświadczyła, że niniejsze pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci, co uzasadnione jest nakładami poczynionymi przez pełnomocników w związku z zawartymi umowami.

(umowa zlecenia z 10 października 2010 r. – k. 53-54, akt notarialny rep. A nr (...) – pełnomocnictwo – k. 55-57)

Postanowieniem wydanym w dniu 18 stycznia 2012 r. wznowiono postępowanie administracyjne zakończone ostateczną decyzją nr (...) Prezydenta (...)W. z 26 lutego 2009 r. orzekającą o ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego do gruntu nieruchomości (...), położonej przy ul. (...). Akt notarialny ustanowienia prawa użytkownika

wieczystego gruntu stanowiącego zabudowaną działkę ewidencyjną nr (...) nie został zawarty, gdyż nie rozliczono nakładów poniesionych na rozbudowę budynku.

(Postanowienie Prezydenta (...) W. nr (...) z 18 stycznia 2012 r. – k. 41)

Aktem notarialnym z 30 września 2013 r. J. K. (1) zobowiązała się – w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zakończenia postępowania administracyjnego dot. nabycia przez nią użytkownika wieczystego opisaną nieruchomości i podpisania aktu notarialnego w wykonaniu tego zakończonego postępowania administracyjnego, nabyte w wyniku tych czynności prawo użytkownika wieczystego do udziału zabudowanego gruntu obszary 295 m⁽²⁾ (...) przy ul. (...) oraz stanowiący już jej własność udział w nieruchomości budynkowej wraz z niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi oznaczonymi numerami (...) za cenę 1.680.000 sprzedać A. C. (1), który to prawo użytkownika wieczystego oraz udział w nieruchomości budynkowej wraz z niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi za wymienioną cenę, w podanym terminie i w podanych okolicznościach, zobowiązał się kupić.

(akt notarialny – warunkowa umowa przedwstępna sprzedaży – k. 64-68)

22 października 2013 r. zmarła J. K. (1). Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie spadek po zmarłej, na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyło w całości miasto (...) W..

(postanowienie I Ns 867/14 – k. 40)

W skład spadku wchodziła m.in. własność ułamkowa w budynku mieszkalnym, w skład której wchodziły niewyodrębnione lokale mieszkalne nr (...) przy ul. (...).

Decyzją nr (...) Prezydent (...) W. umorzył postępowanie o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazano, że (...) W. jako właściciel nieruchomości położonej przy ul. (...) stało się również beneficjentem rozszczeń dekretowych. Bezasadne stało się ewentualne ustanowienie prawa użytkownika wieczystego na rzecz (...)W. na gruncie stanowiącym jej własność.

(decyzja nr (...) – k. 42-44)

Pismem z 10 sierpnia 2018 r. działając w imieniu (...) W. – Dyrektor Zarządu Mienia (...) W. poinformował A. C. (1), że udzielone mu 21 grudnia 2010 r. przez J. K. (1) pełnomocnictwo jest bezskuteczne wobec (...) W. jako spadkobiercy po zmarłej J. K. (1), bowiem „(...) W. nie wyraża zgody na dokonywanie czynności objętych tym pełnomocnictwem, jako czynności wkraczających w sferę prawną (...)W.”.

(pismo – 58-59)

Lokale nr (...) przy ul. (...) w W. są zajmowane i wynajmowane przez osoby trzecie. A. C. (1) nie zajmuje (fizycznie) żadnego z lokali przy ul. (...) w W.. Nie przechowuje w nich także swoich rzeczy.

(m.in. zeznania świadka A. B. – k. 687-697, 712, świadka E. G. – k. 587, niezaprzeczone twierdzenia pozwanego)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych dokumentów, w tym w szczególności dot. postępowania administracyjnego zainicjowanego wnioskiem dawnego właściciela nieruchomości przy ul. (...) w W., a także dot. postępowania spadkowego po zmarłej J. K. (1). Wszystkie dokumenty dot. uregulowania stosunków prawnych pomiędzy J. K. (1) a A. C. (1) w zasadzie nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie mniej stanowiły podstawę do ustalenia stanu faktycznego w zakresie tła dla istniejącego między stronami sporu. Zeznania świadków w zakresie w jakim wskazywali oni, że przedmiotowe lokale są oddane w najem osobom trzecim Sąd uznał za wiarygodne. Twierdzenia pozwanego, co do braku po jego stronie faktycznego władztwa nad lokalami objętymi niniejszym sporem, tj. niezamieszkiwania, niezajmowania przedmiotowych lokali, nie zostały w ocenie Sądu skutecznie podważone przez powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód (...)W. dochodziło w niniejszym postępowaniu nakazania pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. Podstawę roszczeń powoda stanowił art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która tą rzeczą włada. Służy ono przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Konstrukcja roszczenia windykacyjnego służy ochronie prawa własności przed jakimikolwiek naruszeniami pochodzącymi od osób nieuprawnionych do władania rzeczą. Z istoty prawa własności wynika bowiem, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać. Podkreślenia wymaga, że w doktrynie prawa cywilnego powszechnie akceptowany jest pogląd, że prawnorzeczowe środki ochrony własności mają charakter obiektywny, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności.

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Roszczenie windykacyjne służy zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 23 września 1999 r., II CRN 99/92; nie publikowane, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 1983 r., sygn. I S.A. 721/83).

Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność. (tak np. wyrok SR w Łodzi z 16.07.2021 r., II C 429/20, LEX nr 3262466., wyrok SR w Kaliszu z 2.07.2021 r., I C 2098/20, LEX nr 3281728)

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany - do tego nieuprawniony (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92). Podkreślenia wymaga, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego.

Nie z każdym posiadaniem łączy się fizyczne władztwo nad rzeczą. Dlatego zarówno w literaturze, jak i w judykaturze przyjęto, że jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne może być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego, np. najemcy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 37, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, BSN 2005, nr 2 s. 14 i z dnia 31 marca 2004, II CK 102/03, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie pozwanego A. C. (1) nie sposób uznać za podmiot faktycznie władający spornymi lokalami w budynku przy ul. (...). Mimo iż powód próbował przeforsować twierdzenia jakoby (1) powierzenie administratorowi wykonywania niektórych praw i obowiązków pozwanego wynikających z umowy zlecenia z 10 października 2010 r., (2) przeniesienia na podmiot w pełni kontrolowany przez pozwanego (tj. (...) sp. z o.o.) praw i obowiązków pozwanego

wynikających z przedmiotowej umowy zlecenia, świadczyło o wykonywaniu przez pozwanego, Administratora i (...) Sp. z o.o. po dniu 10 października 2010 r. czynności zarządzania lokalami w budynku przy ul. (...) w W. wyłącznie na rzecz i w celu realizacji interesów majątkowych pozwanego, co czyni pozwanego podmiotem faktycznie władającym spornymi lokalami – to biorąc pod uwagę przytoczone wyżej ugruntowane już orzecznictwo, takiego wniosku wysunąć nie sposób.

W ocenie Sądu nie zostało skutecznie wykazane, że pozwany osobiście sam zajmuje którykolwiek lokal (bądź lokale), wręcz przeciwnie – z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika wprost, że lokale są zajmowane i wynajmowane długoterminowo przez osoby trzecie.

Pozwany nie włada faktycznie lokalami, których dotyczy roszczenie windykacyjne, a to, że nimi dysponuje nie spełnia kryterium faktycznego władania rzeczą w rozumieniu art. 222 § 1 k.c. Pozwany nie ma więc legitymacji biernej, co stanowi wystarczającą przesłankę do oddalenia powództwa.

Mimo iż przeważająca część postępowania dowodowego prowadzonego w toku niniejszej sprawy koncentrowała się na kwestiach związanych ze spadkobranie i prawami wywodzonymi do spornych lokali od p. J. K. (1), a więc de facto dotyczyła rozstrzygnięcia sporu o prawo, to jednak ostatecznie w ocenie Sądu kwestie te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia żądań windykacyjnych powoda, a to z uwagi na przywołany powyżej brak legitymacji biernej pozwanego.

Celem żądania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu jest przecież zmuszenie tego kto faktycznie zajmuje pomieszczenie, aby je opuścił. Dopiero w drugim etapie (po wykazaniu, że podmiot przeciwko któremu wytoczone zostało powództwo z art. 222 § 1 k.c. faktycznie zajmuje lokal), pozwany może bronić się przysługującym mu względem właściciela tytułem do zajmowania tegoż pomieszczenia. Niespełnienie pierwszego warunku – faktycznego władania rzeczą przez podmiot przeciwko któremu skierowano roszczenie windykacyjne, czyni zbędnym rozstrzygnięcie o stanie prawnym lokali.

Przedmiotem niniejszego postępowania nie mogło być rozstrzygnięcie o skuteczności nabycia przez pozwanego praw od J. K. (2) do spornych lokali. Lokale zajmowane są przez osoby trzecie, a więc kwestie skutecznych względem powoda (jako właściciela) praw osób faktycznie władających lokalami, a tym samym konsekwencje czy skuteczność zawartej umowy zlecenia i następnie umów najmu pozostawały – wobec tak ukształtowanej sfery podmiotowej niniejszej sprawy – poza zakresem rozstrzygnięcia Sądu.

Sama kwestia związana z prawem pozwanego do nieruchomości przy ul. (...) jest rozstrzygnięta w sprawie prowadzonej w tutejszym Sądzie pod sygn. II C 732/19 o zawarciu przyrzeczonej umowy przeniesienia własności udziału wynoszącego 0,579 części gruntu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik. Wobec oddalenia powództwa, na koszty zasądzone od powoda na rzecz pozwanego składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł (stosownie do § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, mając na względzie wskazaną w pozwie wartość przedmiotu sporu) oraz kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej. (pkt II wyroku)

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji.