

**Sygn. akt: I C 1296/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Nowicka-Midziak
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lutego 2020 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w G.**

**przeciwko A. J.**

**o nakazanie**

1. wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie o sygnaturze IC 1296/18 utrzymuje w mocy w całości
2. kosztami sprzeciwu od wyroku zaocznego obciąża pozwanego uznając je za uiszczone.

Sygn. akt **I C 1296/18**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. domagała się, aby A. J. wydał nieruchomości gruntową części działki nr (...) oznaczonej na karcie mapy KM 13, położoną w G. przy ul. (...) (skrzyżowanie z ulicą (...)), będącą w wieczystym użytkowaniu powódki, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), usunął nośnik reklamowy z tej nieruchomości, a w przypadku niewykonania opisanych czynności w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, upoważnił powódkę do wykonania na koszt pozwanego tych czynności, a także zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że strony łączyła zawarta dnia 09 stycznia 2006 roku umowa dzierżawy terenu nr (...)r/III wyżej opisanej części gruntu. Na części tej działki postawiono nośnik reklamowy stanowiący własność (...) sp. z o.o. w W., która upoważniła pozwanego do zarządzania nim. Pozwany uchylał się o regulowania opłat określonych w umowie. W konsekwencji pismem z dnia 09 marca 2016 roku powódka uprzedziła pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy w przypadku nieuregulowania zaległego czynszu, wyznaczając dodatkowo 3-miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu. Wobec nieuregulowania zadłużenia powódka pismem z dnia 28 czerwca 2016 roku wypowiedziała pozwanemu przedmiotową umowę. Pozwany nie wydał powódce przedmiotu dzierżawy w terminie określonym umową. Pozwany informował powódkę, że nabył prawo własności nośnika reklamowego. Pozwany nie reguluje wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

(pozew – k. 3-7)

Dnia 27 czerwca 2019 roku Sąd wydał wyrok zaoczny nakazując pozwanemu, aby wydał powodowi część nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zajęta pod nośnik reklamowy (punkt 1.), usunął nośnik reklamowy, znajdujący się na wyżej opisanej nieruchomości – w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie (punkt 2.), a w razie zwłoki pozwanego w wykonaniu zobowiązania czynienia opisanego w punkcie 2. wyroku upoważnił powoda do wykonania na koszt pozwanego usunięcia nośnika reklamowego opisanego w punktach 1. i 2. wyroku (punkt 3.), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 990 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4.).

(wyrok zaoczny z dnia 27.06.2019r. – k. 49)

Pozwany w sprzeciwie zaskarżył wyrok w całości i wniósł o uchylenie wyroku zaocznego, oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Zdaniem pozwanego powództwo było przedwczesne, a on gotowy był przedstawić powodce propozycję przejęcia nośnika reklamowego na własność. Zdaniem pozwanego powództwo naruszało zasady współżycia społecznego, albowiem nośnik reklamowy przedstawia znaczną wartość w miejscu, gdzie się znajdował, a jego usunięcie związane byłoby z koniecznością poniesienia wysokich kosztów, a sam pozwany znajduje się w złej sytuacji materialnej.

(sprzeciw – k. 54-54v.)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W skład tej nieruchomości wchodzi działka ewidencyjna o numerze (...).

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona: wydrukiem z KW – k. 15-20)

Dnia 09 stycznia 2006 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. zawarła z pozwanym A. J. umowę dzierżawy nr (...)r/III części działki nr (...), na której posadowiony był nośnik reklamowy, będący wówczas własnością (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Opłatę kwartalną ustalono na kwotę 3.500 zł + podatek VAT, płatny z góry w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury na rachunek bankowy powódki.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona: umową dzierżawy z dnia 09.01.2016r. – k. 21-24, aneks nr (...) – k. 25, kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej – k. 26, zeznaniami pozwanego – k. 80, płyta CD – k. 82)

Pismem z dnia 09 marca 2016 roku powódka wyznaczyła pozwanemu 3-miesięczny termin, od daty doręczenia pisma, na spłatę zaległości czynszu dzierżawnego z tytułu opisanej wyżej umowy, która wynosiła wówczas 212.805,59 zł. Powódka uprzedziła, że w razie nie uregulowania zaległości rozwiąże umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez dodatkowego wezwania. Wezwanie zostało odebrane dnia 14 marca 2016 roku

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona: pismem z dnia 09.03.2016r. – k. 29, potwierdzenie odbioru – k. 28-28v.)

Wobec nieuregulowania powstałej zaległości powódka po upływie 3-miesięcznego terminu, o którym mowa była powyżej, pismem z dnia 28 czerwca 2016 roku wypowiedziała umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i wezwała do natychmiastowego uporządkowania i protokolarnego zdania terenu.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona: wypowiedzenie z dnia 28.06.2016r. – k. 27 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 30-30v.)

W czasie trwania umowy pozwany stał się właścicielem nośnika reklamowego nadal znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. Nośnik reklamowy obecnie nie przynosi pozwanemu dochodu.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona: dokumentacją fotograficzną – k. 34-36, zeznaniami pozwanego – k. 80, płyta CD – k. 82)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę oraz dowodu z przesłuchania pozwanego.

W ocenie Sądu przedłożone przez powódkę dowody z dokumentów są wiarygodne, albowiem pozwany nie kwestionował ich autentyczności, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczył, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego, które były spójne, logiczne i wewnętrznie niesprzeczne. Jednak potwierdzały one jedynie bezsporny stan faktyczny.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił przepis art. 222 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami (§ 1). Nadto przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (§ 2).

Natomiast stosownie do art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Wieczystemu użytkownikowi przysługuje zatem również petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi.

Podkreślić należy, że żadna ze stron nie kwestionowała, że sporny grunt znajduje się w użytkowaniu wieczystym powódki oraz tego, że strony łączyła umowa dzierżawy, pozwany zalegał z płatnością czynszu i ostatecznie umowa została skutecznie wypowiedziana po wcześniejszym wezwaniu pozwanego do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 3-miesięcznego terminu.

Zgodnie z art. 703 k.c. jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Wysokość czynszu ustalono na kwotę 3.500 zł kwartalnie wraz z należnym podatkiem od towarów i usług. Natomiast pozwany nie wywiązywał się z tego obowiązku, o czym świadczy powstałe zadłużenie na kwotę ponad 200 tysięcy złotych. Wobec tego powódka pismem z dnia 09 marca 2016 roku wyznaczyła pozwanemu 3-miesięczny termin od daty doręczenia pisma na spłatę zaległości czynszu dzierżawnego z tytułu przedmiotowej umowy, a także uprzedziła, że w razie nie uregulowania zaległości rozwiąże umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez dodatkowego wezwania. Wezwanie zostało odebrane dnia 14 marca 2016 roku. Wobec braku uregulowania należności po upływie określonego terminu powódka pismem z dnia 28 czerwca 2016 roku wypowiedziała umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i wezwała do natychmiastowego uporządkowania i protokolarnego zdania

terenu. Po upływie okresu wypowiedzenia pozwany dalej zajmował nieruchomości bez tytułu prawnego. Pozwany tych faktów nie kwestionował.

Sąd zważył, iż nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie uprawnionego ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orzeczenie SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94, LEX nr 82293; wyrok SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98, LEX nr 521753). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973 roku III CRN 86/73 (OSNC 1974/12/204), że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. Skoro w orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, że przy żądaniu eksmisji zasady współżycia społecznego mogą powodować jedynie odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności, to w przypadku żądania wydania nieruchomości gruntowej niesłużącej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, czy nawet niesłużącej zapewnieniu tego celu przez samo rozumowanie a maiori ad minus należało dojść do wniosku, że nie mogło dojść w niniejszej sprawie do naruszenia zasad współżycia społecznego. Pozwany podnosił, że koszt usunięcia nośnika reklamowego byłby znaczący, jednak na uwadze należało mieć, że prowadząc działalność gospodarczą działał na swoje ryzyko. Wreszcie na rozprawie dnia 19 listopada 2019 roku pozwany proponował zawarcie ugody o treści zbieżnej z żądaniem pozwu, z tym, że zależało mu na wyznaczeniu terminu do rozebrania nośnika reklamowego do dnia 30 kwietnia 2020 roku. Wskazał on wprost na realną możliwość usunięcia go przez agencję reklamową. Podał również, że zamierza dobrowolnie oddać grunt.

Tym samym zarzuty pozwanego skupiające się na zarzucie naruszenia zasad współżycia społecznego, zdaniem Sądu chybione, należało uznać za nieaktualne.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu A. J. nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania mu wydania części nieruchomości położonej w G. zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 233 k.c. orzekł w punkcie 1. wyroku zaocznego z dnia 27 czerwca 2019 roku.

Tak samo na uwzględnienie zasługiwało żądanie usunięcia nośnika reklamowego, znajdującego się na nieruchomości opisanej w punkcie 1. wyroku zaocznego – w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie (zgodnie z żądaniem pozwu), o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku zaocznego na podstawie art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 233 k.c. Zdaniem Sądu zakreślony termin jest wystarczający do dokonania opisanych czynności, mając na uwadze, że pozwany wzywany był do usunięcia nośnika reklamowego już w 2016 roku.

Rozstrzygnięcie w punkcie 3. wyroku zaocznego Sąd oparł na treści art. 480 § 1 k.c. upoważniając powódkę do wykonania na koszt pozwanego usunięcia nośnika reklamowego opisanego w punktach 1. i 2. wyroku zaocznego, w razie zwłoki w wykonaniu przez niego zobowiązania.

O kosztach w wyroku zaocznym Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 3 oraz § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.), obciążając pozwanego całością poniesionych przez powódkę kosztów procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na co składała się opłata od pozwu (73 zł), wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie adwokata w stawce minimalnej (900 zł) oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17 zł).

Powyższe rozstrzygnięcia zawarte w wyroku zaocznym z powodów wskazanych powyżej Sąd po przeprowadzeniu rozprawy, przy braku podstaw do uchylenia albo zmiany wydanego wyroku zaocznego z dnia 27 czerwca 2019 roku, wyrokiem z dnia 13 lutego 2020 roku utrzymał w mocy na podstawie art. 347 k.p.c.

O kosztach rozprawy zaocznej i sprzeciwu Sąd orzekł na podstawie art. 348 k.p.c.