sygn. akt I C 686/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16.08.2016r. pełnomocnik powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w R. wniósł o zobowiązanie pozwanego J. W. do wydania na rzecz powoda nieruchomości gruntowej o powierzchni 20 m2, położonej w R. przy ul. (...), na części działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr (...); z uwagi na rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 30.04.2013r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 31.08.2016r. pozwany J. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasadzenie na jego rzecz od powoda kosztów proces.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w R. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o nr 187/13 położonej w R. przy ul. (...). Działka ta przeznaczona jest pod budowę budynku wielomieszkaniowego.

Dowód:

-treść księgi wieczystej nr (...) k.17-22

Pismem z dnia 16.04.2013r. J. W. wniósł do Spółdzielni Mieszkaniowej w R. o wydzierżawienie terenu „na kiosk" na terenie bazaru miejskiego przy ul. (...) w R. mieszczącego się na w/w działce.

Dowód:

-pismo pozwanego z dnia 16.04.2013r. k.12

W dniu 30.04.2013r. doszło do podpisania umowy dzierżawy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w R., a J. W.. Powód oddał w dzierżawę na czas prowadzenia działalności handlowej grunt o powierzchni 20 m2 przy ul. (...), na część działki nr (...) - winno być 187/13, tu nastąpiła pomyłka w oznaczeniu nr działki, ale pozwany wydzierżawiał tylko jeden teren - (w miejscu Pani E. K.) w celu postawienia obiektu handlowego nietrwale związanego z gruntem (typu kiosk). W § 2 wskazano, że dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że stałe zagospodarowanie gruntu jest niemożliwe, ponieważ teren dzierżawionego gruntu przeznaczony jest pod budynek mieszkalny wielorodzinny. Strony uzgodniły, że opłata za dzierżawę gruntu wnoszona będzie miesięcznie w wysokości 120 zł/miesiąc. Opłata za dzierżawę miała być uiszczana do 10 każdego miesiąca. W przypadku nieuregulowania opłat powód miał prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki. Nie uregulowanie opłat za okres dłuższy niż 3 miesiące miało skutkować rozwiązaniem umowy bez okresu wypowiedzenia z pierwszym dniem upływu 3 miesięcy (§ 6). Zgodnie z § 7 umowa została zawarta na czas nieokreślony, nie dłużej jednak jak do rozpoczęcia budowy budynku mieszkalnego lub zbycia nieruchomości. Umowa miała obowiązywać od dnia 01.05.2013r. W § 10 strony zastrzegły, że każda ze stron władna była wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia bez podania przyczyny. Strony podpisały umowę bez jakichkolwiek zastrzeżeń.

Dowód:

-umowa z dnia 30.04.2013r. k.13-14

Powód pismem z dnia 11.05.2016r. wezwał pozwanego J. W. do zapłaty kwoty 276,42 zł (zaległość główna- 240 zł, odsetki naliczone na dzień 20.05.2016r.- 29,42 zł, koszty upomnienia- 7,00 zł). Zadłużenie to obejmowało również opłatę za dzierżawę za miesiąc maj 2016r. Termin płatności został wskazany przez powoda na dzień 20.05.2016r. Brak płatności w wyznaczonym terminie miał stanowić podstawę do wszczęcia egzekucji na drodze sądowej, jak również rozwiązania umowy na dzierżawę gruntu z dniem 31.05.2016r.

Dowód:

-wezwanie do zapłaty wraz dowodem nadania k.22-23

Kolejnym pismem z dnia 24.05.2016r. powód działając na podstawie § 10 umowy dzierżawy z dnia 30.04.2013.r wypowiedział z dnem sporządzenia pisma powyższą umowę dzierżawy. Umowa miała wygasnąć z dniem 30.06.2016r. Do tego też terminu pozwany miał usunąć z terminu dzierżawionego kiosk, jak i uprzątnąć teren.

Dowód:

-wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 24.05.2016r. wraz z dowodem nadania k.23-24

W odpowiedzi z dnia 06.06.2016r. pozwany wskazał, że nie zamierza dostosować się do treści pisma wypowiadającemu mu umowę dzierżawy i nie usunie on należącego do niego kiosku z terenu dzierżawy. Pozwany stwierdził, że nie zalega z jakąkolwiek płatnością względem powodowej spółdzielni. Swoje twierdzenie odnośnie braku zaległości w płatności czynszu dzierżawnego pozwany ponowił w treści pisma z dnia 20.06.2016r.

Dowód:

-pismo pozwanego z dnia 06.06.2016r. k.25-26

-pismo pozwanego z dnia 20.06.2016r. k.27

Pismem z dnia 13.06.2016r. pełnomocnik powoda wskazał, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 30.04.2013r. ze skutkiem na dzień 30.06.2016r. jest skuteczne i wywołuje oczywiste skutki prawne. Stąd też pozwany jest obowiązany do opuszczenia dzierżawionego terminu w zakreślonym terminie, w przeciwnym przypadku powód będzie naliczał opłaty za bezumowne korzystanie z należącego do niego gruntu, jak i wystąpi na drogę sądową. Pozwany został także poinformowany , że jego zaległość w opłatach za dzierżawę w/w gruntu wynosi 146,09 zł (na koniec maja 2016r.) plus odsetki za zwłokę. Pozwany miał zostać także obciążony opłatami za miesiąc czerwiec 2016r.

Dowód:

-pismo z dnia 13.06.2016r. k.28

Powodowa spółdzielnia w piśmie z dnia 27.06.2016r. wskazała pozwanemu ponownie, iż brak jest na koncie spółdzielni jednej wpłaty, której pomimo zapewnienia pozwany nie przedłożył. Dodatkowo wskazano pozwanemu, że zdarzały się wpłaty po terminie (10 dzień każdego miesiąca), a zdarzały się także przypadki, że wpłaty następowały po ponad miesięcznym terminie opóźnienia. Na dowód powyższego powód załączył historię wpłat pozwanego za okres od 10.05.2013r. do 06.2016r.

Dowód:

-pismo powoda z dnia (...).2016r. k.29

-historia wpłat k.30-32

W piśmie z dnia 30.06.2016r. pozwany ponowił swoje twierdzenie co do uregulowania względem powoda całości zobowiązania z tytułu czynszu dzierżawnego. Pozwany wyraził także chęć uiszczenia na rzecz powoda należności z tytułu naliczonych odsetek za zwłokę.

Dowód:

-pismo pozwanego z dnia 30.06.2016r. wraz z dokumentacją fotograficzną obrazującą dowody wpłat k.34-35

-zestawienie wybranych operacji za okres 01.11.2013r.-12.05.2016r. k.44-45

Powodowa spółdzielnia w odpowiedzi z dnia 06.07.2016r. nadal podtrzymała swoje stanowisko co do istnienia zadłużenia pozwanego z tytułu czynszu dzierżawnego. Wskazano, że pozwany nie uiścił czynszu za okres: grudnia 2013r.- 120 zł, stycznia 2014r.-120 zł, wrzesień 2014r.-120 zł oraz maj 2015r.-120 zł. Pozwany zaś dokonał podwójnych wpłat w miesiącach: kwiecień 2013r. kwoty 240 zł (120 zł za miesiąc kwiecień br. i 120 zł zaległości); październik 2014r. kwoty 240 zł (120 zł za miesiąc październik br. I 120 zł zaległości); czerwiec 2015r. kwoty 240 zł (120 zł za miesiąc czerwiec br. I 120 zł zaległości). Różnica wyniosła więc 120zł powiększona o odsetki ustawowe oraz koszty upomnień. Dalej powód wskazał pozwanemu, że wypowiedzenie jest skuteczne, termin dzierżawy gruntu upłynął 30.06.2016r.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 06.07.2016r. k.35

Z uwagi na wygaśnięcie umowy dzierżawy powodowa spółdzielnia przelała na rachunek pozwanego w dniu 21.07.2016r. kwotę 120 zł tytułem zwrotu wpłaty za dzierżawę gruntu. Jednocześnie w piśmie z dnia 22.07.2016r. wskazano pozwanemu, że w miesiącu sierpniu 2016r. zostanie on obciążony za bezumowne korzystanie z gruntu. Obciążenie notą za bezumowne korzystanie z gruntu będzie następować co miesiąc za miesiąc, w którym pozwany bezumownie korzystał z gruntu, do czasu prawomocnego orzeczenia sądowego, bądź do czasu dobrowolnego opuszczenia gruntu.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 22.07.2016r. k.42

-potwierdzenie wykonania operacji z dnia 21.07.2016r. k.43

Pozwany utrzymuje się ze sprzedaży papierosów. Jest on osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim.

Dowód:

-zeznania pozwanego J. W. k.55v.

-orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 17.11.2010r. k.46

Sąd zważył co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie pozwany (k. 55v) nie zakwestionował związania stron umową dzierżawy, nie zakwestionował ustalonej opłaty oraz nie kwestionował wydania mu do korzystania nieruchomości gruntowej o umówionej powierzchni. Bezspornie także w § 10 umowy dzierżawy (k.13 v.) strony ustaliły, iż każda ze stron może wypowiedzieć umowę w każdym czasie z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Treść powołanego przepisu łączącej strony umowy dzierżawy nie pozostawia zatem żadnych wątpliwości, że obie strony mogły wypowiedzieć umowę bez podania przyczyny, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego powód najpierw wezwał pozwanego do uiszczenia zaległości, a następnie skorzystał z przysługującego mu prawa do wypowiedzenia mu przedmiotowej umowy dzierżawy. Wypowiedzenie umowy dzierżawy stało się skuteczne z dniem 01.07.2016r. Wskazać należy, że pozwany miał możliwość zapoznania się z umową, miał więc możliwość rozważenia, czy akceptuje jej postanowienia. Pozwany podpisał ją bez jakichkolwiek

zastrzeżeń. Stąd też jego późniejsze twierdzenia, iż postanowienie § 10 są „widzimisię pana prezesa" jest nieudolną próbą obrony z jego strony. J. W. nie zaprzeczył przy tym, że nie uiszczał czynszu dzierżawnego w wyznaczonym terminie tj do 10 każdego miesiąca „Były takie sytuacje, że 2 miesiące nie było mnie w R. i nie było możliwości zapłaty" (k.55v.). Stąd też mógł on się liczyć z niekorzystną dla niego decyzją ze strony powoda w przedmiocie wypowiedzenia mu umowy dzierżawy. Dodatkowo wskazać należy, że pozwany od początku postępowania prowadzi niedopuszczalne działania ofensywne względem powoda: „Nie zamierzam zastosować się do tego pisma i nie usunę mojego kiosku" (k.25), „Jeżeli będziecie chcieli usunąć ten kiosk siłą bez mojej wiedzy i zgody to nie dość, że będziecie mieli ze mną do czynienia to jeszcze oskarżę was o kradzież i zniszczenie mienia" (k.25), „Straszenie mnie komornikiem i firmami windykacyjnymi nie robi na mnie żadnego wrażenia gdyż nie jednego komornika i nie jedną firmę windykacyjną „spuściłem na drzewo" (k.25), „Jeżeli pan prezes spełni moje prościutkie warunki, czyli po prostu cofnie to wypowiedzenie i podpisze umowę na starych zasadach sprawy nie będzie, a jeżeli będzie się upierał ja do tego ręki nie przyłożę, ale może być różnie, na pewno będzie ostra jazda, film na Y., a ja nie jestem konfliktowy, a jeżeli ktoś mi depcze po odciskach ja też reaguję" (k.55v.).

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. 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 powyższym przepisie roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności" (T. A. Filipiak, Komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego, LEX 2009). W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 k.c. sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytułu do władania nieruchomością. Z odpisu księgi wieczystej nr (...) wynika niezbicie prawo powoda jako użytkownika wieczystego do działki (...) położonej w R. przy ul. (...). W tym miejscu wskazać należy, że w umowie dzierżawy z dnia 30.04.2013r. doszło do omyłki pisarskiej, gdzie wskazano, że przedmiotem dzierżawy jest „część działki nr (...)", a winno być „część działki (...)".

Pozwany w trakcie procesu podniósł także, iż roszczenie i działania powoda są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem prowadzona w kiosku posadowionym na nieruchomości powoda działalność gospodarcza jest jedynym źródłem jego dochodu. Należy wskazać, iż w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to jedynie wyjątkowo i po dokonaniu analizy całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (vide post. S.N. z dnia 2 czerwca 2011 roku, I CSK 520/10). Skuteczne zarzucenie powodowi nadużycia na podstawie art. 5 k.c. doprowadziłoby do utraty roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 222 § 1 k.c. W konsekwencji utrata przez powoda prawa do żądania wydania nieruchomości skutkowałaby brakiem przesłanek do uwzględnienia powództwa, co z kolei umożliwiałoby pozwanemu kontynuację posiadania nieruchomości. Z tego powodu to na pozwanym, jako podmiocie podnoszącym zarzut nadużycia prawa, spoczywał ciężar dowiedzenia, ze wskutek zachowania powoda sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Pozwany nie udowodnił w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycia konkretnych zasad współżycia społecznego, ograniczając się jedynie do podniesienia samego zarzutu. W orzecznictwie i doktrynie dominuje przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych, odnoszących się do postępowania, określanego mianem słusznego, przyzwoitego itp. została w danej sytuacji naruszona (vide wyr. S.N. z dnia: 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, wyr. S.N. z dnia 7 maja 2003 roku, IV CKN 120/01). Sąd podziela stanowisko wyrażone w orzecznictwie, w którym stwierdzono, iż art. 5 k.c. nie jest niezgodny, między innymi z art. 64 ust. 2 Konstytucji (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.) (zgodnie, z którym własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej), to znaczy z przepisem gwarantującym ochronę własności i że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa (wyr. Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.10.2000r., sygn. SK 5/99, OTK 2000/7/254). W ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy nie wystąpiła wyjątkowa sytuacja uzasadniająca zastosowanie art. 5 k.c. Działania powoda, w tym wystąpienie z niniejszym roszczeniem w okolicznościach przedmiotowej sporawy nie mogą być więc oceniane

jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany nie został także pozbawiony możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, a co za tym idzie zarobkowania. Ma możliwość wynajęcia nieruchomości gruntowej w innym miejscu i przeniesienia tam przedmiotowego kiosku.

W niniejszej sprawie materiał dowodowy zaoferowany przez strony nie był przez nie kwestionowany. Sąd także dał wiarę przedłożonym w sprawie dokumentom jako autentycznym i niebudzącym wątpliwości.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd na podstawie powołanych przepisów, art. 222 § 1 k.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku nakazując pozwanemu, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej w R. nieruchomość gruntową o powierzchni 20 m2, położoną w R. przy ulicy (...) na części działki nr (...) (w umowie z dnia 30.04.2013r. oznaczonej mylnie jako nr 184/2), objętej księgą wieczystą nr (...)

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W przedmiotowej sprawie to pozwany był stroną przegrywającą, gdyż jego zarzuty nie zostały uwzględnione. Pozwany pomimo otrzymania wypowiedzenia umowy dzierżawy i wezwania do opuszczenia dzierżawionego terenu tego nie uczynił. W tej sytuacji nie można przyjąć, że strona pozwana nie dała podstaw do wytoczenia przeciwko niemu powództwa. Wobec tego pozwany winien zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł - zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za radców prawnych, uiszczona opłata skarbowa od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k.8) oraz opłata od pozwu w kwocie 30 zł (k.6).

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować kontrolce uzasadnień

2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem przesłać:

-pozwanemu z pouczeniem o apelacji

-pełnomocnikowi powoda jako kopię (zgodnie z wnioskiem) , pobrać opłatę

3. Przedłożyć za 21 dni lub z apelacją.