

Sygn. akt I C 1273/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 marca 2018 r. w G. sprawy z powództwa B. R. przeciwko A. Ć.

o wydanie

I. nakazuje pozwanemu A. Ć., aby opróżnił, opuścił i wydał powódce B. R. nieruchomości gruntową objętą księgą wieczystą (...), położoną w G. przy ul. (...), składającą się z działki gruntu numer (...) o obszarze 584,88 m/kw, zabudowanej budynkiem usługowym dwukondygnacyjnym składającym się z pomieszczeń warsztatowych, socjalnych i biurowych o powierzchni 346,50 m/kw – w stanie wolnym od rzeczy i osób reprezentujących prawa pozwanego;

II. zasądza od pozwanego A. Ć. na rzecz powódki B. R. kwotę 3.817 zł (trzy tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1273/17

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

B. R. jest właścicielką nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), położonej w G. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem usługowym o powierzchni użytkowej 346,50 m/kw.

Okoliczności bezsporne

W dniu 1 marca 2017 r. doszło do podpisania (kolejnej) umowy najmu w/w nieruchomości (wraz z budynkiem) pomiędzy B. R. a A. Ć., na czas oznaczony do marca 2020 r. Czynsz najmu miał wynosić 8.040 zł miesięcznie. W umowie (§ 8) zawarto postanowienie przewidujące możliwość wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym m.in. w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności.

Okoliczności bezsporne

Od maja 2017 r. pozwany przestał regularnie płacić czynsz. Zaległości wg stanu na 1 listopada 2017 r. wyniosły 28.440 zł (znacznie przekraczały dwukrotność czynszu najmu), w związku z czym wynajmująca wypowiedziała umowę i wezwała do wydania nieruchomości wraz z budynkiem do 1 grudnia 2017 r. Pozwany otrzymał przesyłkę 13 listopada 2017 r. (...) jednak nie wydał.

Okoliczności bezsporne

Ocena dowodów

Stan faktyczny był bezsporny

Kwalifikacja prawna

Zgodnie z 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. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że przedmiotem roszczenia windykacyjnego jest rzecz w rozumieniu art. 45 k.c. Nie ma znaczenia, czy rzecz jest użyteczna dla właściciela i czy jest mu rzeczywiście potrzebna do jakiegoś celu.

Pozwany nie wykazał, że przysługuje mu skuteczne względem powódki prawo do władania rzeczą. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć umowę w wypadkach określonych w umowie. Takim wypadkiem są przesłanki zawarte w § 8 umowy stron.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, że od grudnia 2017 r. – po rozwiązaniu umowy najmu – pozwany zajmuje nieruchomość i znajdujący się na niej budynek bez tytułu prawnego, a więc zaktualizował się obowiązek wydania rzeczy właścicielce.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c.

Twierdzenia pozwanego wyjaśniające przyczyny zaległości czynszowych nie mają wpływu na zasadność roszczenia. Dotyczą jego wewnętrznego stosunku prawnego z podnajemcą. Wynikające stąd problemy finansowe pozwanego nie mają więc żadnego wpływu na zasadność roszczenia zgłoszonego w pozwie.

Umowa stron nie była umową najmu lokalu w rozumieniu kodeksowym, lecz umową najmu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym. Z tych przyczyn w niniejszej sprawie nie miały zastosowania przepisy art. 680-692 k.c.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (§ 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).