

Sygn. akt I C 662/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2019 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 października 2019 r. w G. sprawy z powództwa G. N. i G. T. przeciwko K. M.

o wydanie

I. nakazuje pozwanej K. M., aby wydała powodom G. N. i G. T. część nieruchomości gruntowej przy ul. (...) z (...), objętej księgą wieczystą (...), w zakresie oznaczonym kolorem niebieskim (zakratkowanym) uwidocznionym na mapie do celów sądowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. Ś., stanowiącej załącznik do pisemnej opinii tego biegłego z dnia 30 września 2019 r., którą to mapę czyni integralną częścią niniejszego wyroku;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. znosi pomiędzy stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 662/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

G. N. i G. T. są współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) z K. w G., objętej księgą wieczystą (...) (o powierzchni 0.0830 ha). Działy III. i IV. są wolne od wpisów.

Dowód: odpis z elektronicznej księgi wieczystej, k. 14-19

Na części w/w nieruchomości znajduje się barak o konstrukcji drewnianej (z elementami dobudowanych ścian ceglanych). Stan techniczny tego baraku jest bardzo zły.

Część owego baraku zajmuje K. M..

Dowód: mapa do celów sądowych, k. 153

opinia biegłego geodety (wraz z mapą), k. 144-153

protokół oględzin, k. 123-124

K. M. z zajmowanej części owego baraku prowadzi komis sztuki (ta działalność nie jednak jest głównym źródłem dochodu pozwanej, przede wszystkim zajmuje się produkcją filmów dokumentalnych). B. został wybudowany przez dziadka pozwanej – R. Ż. w 1927 r. Posiadał go do lat 50-tych XX w. W trakcie rozmów z rodziną T. (którzy odzyskali własność tej nieruchomości około roku 1990 r.) K. M. uzyskała w roku 1989 lub 1990 r. ustną zgodę ówczesnych właścicieli na zajmowanie części tego baraku bez konieczności uiszczania na rzecz właścicieli jakichkolwiek świadczeń (czynsz), co miało być przejawem wdzięczności ze strony rodziny T. za pomoc w odzyskaniu własności przedmiotowego gruntu. G. N. w ostatnich latach kilkakrotnie zwracała się do K. M. z propozycją zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.

Pozwana odmawiała uważając, że ustna umowa z roku 1989/1990 nadal obowiązuje. Właściciele płacą podatek od nieruchomości za cały grunt.

Dowód: zeznania K. M., k. 154v

zeznania G. N., k. 155-155v

Ocena dowodów

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej i powódki G. N.. Wynika z nich jednoznacznie, że: (a) pozwana od początku zajmowania baraku miała pełną świadomość, że nie jest jej właścicielem gruntu, (b) ustna umowa umożliwiająca K. M. korzystanie z części baraku nie przewidywała opłat z tytułu korzystania na rzecz właścicieli.

Ponadto z wiarygodnego materiału dowodowego wynika zakres posiadania pozwanej (mapa geodezyjna w ramach opinii biegłego geodety) oraz bardzo zły stan techniczny budynku (protokół oględzin) – co skład orzekający miał możliwość stwierdzenia naocznie. Standard budynku w sposób ewidentny odbiega od wymaganego prawem stanu budowli nadających się do przebywania ludzi. Twierdzenia powódki, że budynek nadaje się jedynie do rozbiórki należy uznać za całkowicie przekonujące.

Pozostałe okoliczności są bezsporne.

Kwalifikacja prawna

Powództwo jest zasadne.

Powodowie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości i oparli żądanie na treści art. 222 § 1 k.c.

Pozwana nie ma obecnie tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości, w tym pomieszczeń w baraku położonego na tej nieruchomości.

Umowa umożliwiająca pozwanej korzystanie z baraku została zakwalifikowana przez Sąd jako umowa użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c., zawarta na czas nieoznaczony w formie ustnej przez poprzedników prawnych powodów (ich spadkodawców) z pozwaną (w roku 1989 lub 1990 r.).

Powodowie rozwiązali tę umowę skutecznie wyrażając uzasadnioną okolicznościami (katastrofalny stan techniczny baraku) wolę odzyskania władania nieruchomością, gdyż upłynął już czas umożliwiający czynienie przez pozwaną pożytku z korzystania z baraku. Po prostu minął już czas możliwej eksploatacji tego rodzaju konstrukcji budowlanych (barak pochodzi z 1927 r.). B. obecnie jest po prostu ruiną. Oczywiście jest, że nie nadaje się do żadnego remontu tylko do likwidacji (rozbiórki). Powodowie zdaniem Sądu rozwiązali więc umowę skutecznie w trybie art. 715 k.c.

Umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, co wymaga omówienia możliwości skutecznego jej rozwiązania przez powodów, gdyż przedstawiona przez pozwaną jej interpretacja sugeruje trwały charakter tej umowy (na czas życia pozwanej).

Przepisem art. 26 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzono do Kodeksu cywilnego art. 365¹ k.c., który stanowi: „Zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu.”

Powyższa nowelizacja Kodeksu cywilnego miała skutek wsteczny, gdyż art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] przewidywał wyraźnie, że ustawa znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem wejścia w jej w życie.

Przedmiotowy barak nie sposób uznać za rzecz niezwiązaną trwale z gruntem, gdyż ewidentnym jest, że próba jego przeniesienia skończyłaby się całkowitym i natychmiastowym rozpadem. Taki wniosek w okolicznościach sprawy nie wymaga wiedzy specjalnej. Doświadczenie życiowe wskazuje zresztą, że sam koszt operacji zaplanowania i przeniesienia tego baraku z pewnością przekroczyłby wielokrotnie jego wartość.

W sprawie nie miał też zastosowania przepis art. 5 k.c. Pozwana przez prawie trzydzieści lat korzystała z baraku w centrum dużego miasta nie ponosząc na rzecz właścicieli żadnych opłat. Osiągnęła więc wymierną korzyść ekonomiczną. Powodowie, biorąc pod uwagę katastrofalny stan baraku, w niedalekiej przyszłości i tak będą musieli ponieść koszt jego likwidacji i oczyszczenia nieruchomości. W okolicznościach sprawy powództwo nie jest więc wyrazem kaprysu lub złej woli powodów, lecz działaniem uwarunkowanym wymogami terażniejszości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono w **punkcie II.** na mocy art. 222 § 1 k.c. a contrario (częściowe oddalenie dotyczy zakresu cofniętego powództwa na ostatniej rozprawie bez zrzeczenia się roszczenia i bez zgody pozwanej).

Koszty

Zniesiono pomiędzy stronami koszty procesu na mocy art. 100 k.p.c. Zakres wygranej/przegranej stron jest względnie równoważny, biorąc pod uwagę faktycznie znacznie przekroczony pierwotnie w pozwie zakres posiadania pozwanej.