

Sygn. akt I C 234/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2021 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2021 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko D. J. (1)

o wydanie

I. nakazuje pozwanemu D. J. (1), aby wydał powodowi Gminie M. G. grunt oznaczony na mapie do celów sądowych sporządzonej przez geodetę E. M. (karta 50 akt sprawy) szrafurą i literami A, B, C, D, E, F, G, o łącznej powierzchni 1130 metrów kwadratowych, w G. przy ul. (...), znajdującego się na działkach objętych następującymi księgami wieczystymi: działka numer (...) (księga wieczysta (...)), działka numer (...) (księga wieczysta (...)), działka numer (...) (księga wieczysta (...)), działka numer (...) (księga wieczysta (...)), obręb Ś., ustanawiając jednocześnie wymienioną wyżej mapę geodezyjną integralną częścią niniejszego wyroku;

II. nakazuje pozwanemu D. J. (1) rozbiórkę posadowionych na gruncie opisanym w punkcie I. niniejszego wyroku urządzeń i obiektów (wiata służąca do poboru opłat, ogrodzenie, bramy) oraz usunięcie wszelkich ruchomości – w terminie 30 dni licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku;

III. upoważnia powoda Gminę M. G. do zastępczego wykonania na koszt pozwanego D. J. (1) czynności opisanych w punkcie II. niniejszego wyroku w przypadku ich niewykonania przez pozwanego w terminie wynikającym z punktu II. niniejszego wyroku;

IV. zasądza od pozwanego D. J. (1) na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 6.712 zł (sześć tysięcy siedemset dwanaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 234/21

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi: (...), (...), (...), (...), (...).

Okoliczności bezsporne

W dniu 27 lipca 2006 r. pomiędzy Gminą M. G. a D. J. (2) (jako przedsiębiorcą) została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości objętej wyżej wymienionymi księgami wieczystymi na czas oznaczony od 1 sierpnia 2006 r. do 1 września 2009 r.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 51-54

Pozwany objął nieruchomość we władanie i do chwili obecnej prowadzi tam działalność gospodarczą w postaci płatnego parkingu samochodowego.

Okoliczności bezsporne

Nigdy nie doszło do przedłużenia trwania umowy dzierżawy z 27 lipca 2006 r. poza wymienione w niej wyraźnie ramy czasowe.

Okoliczność bezsporna

Po upływie umownego czasu trwania dzierżawy Gmina M. G. rozpoczęła naliczanie pozwanemu opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w tej kwestii była prowadzona pomiędzy stronami dość obszerna wymiana korespondencji.

Okoliczności bezsporne

OCENA DOWODÓW

Fakt i zakres posiadania przez pozwanego gruntu będącego własnością powoda był niesporny. Niesporny jest także obecny sposób zagospodarowania nieruchomości, w szczególności nie znajdują się na nim budowle trwale połączone z gruntem.

Treść umowy wynika z treści zawartej w przedstawionym odpisie, i także była skądinąd niesporna.

KWALIFIKACJA PRAWNA

Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, z których wynikałoby, że władca przedmiotowym gruntem na podstawie tytułu prawnego skutecznego względem właściciela.

Umowa dzierżawy z 27 lipca 2006 r. przestała obowiązywać z dniem 1 września 2009 r. Nie została w żaden sposób przedłużona, czego pozwany w ogóle nie kwestionował. Strony nie zawarły w żadnej formie kolejnej umowy (i nie zmieniły dotychczasowej). Korespondencja pomiędzy stronami wyraźnie wskazuje, że powód po upływie umownego czasu dzierżawy traktował konsekwentnie dalszy stan faktyczny jako bezumowne korzystanie przez pozwanego z cudzej nieruchomości i naliczał mu opłaty z tego tytułu, a nie czynsz dzierżawny. Wielokrotnie wzywał też pozwanego do opuszczenia i wydania gruntu – bezskutecznie.

Argumentacja przedstawiona przez pozwanego jest bezzasadna i zupełnie niepowiązana z przedmiotem niniejszego procesu. Zagadnienia dotyczące negocjacji stron w sprawie zaległości z opłatami za bezumowne korzystanie nie „reaktywują” umowy dzierżawy. Powód jednocześnie stale wzywał pozwanego do ostatecznego uprzątnięcia i wydania gruntu. To, co właściciel zamierza uczynić z przedmiotowym gruntem w przyszłości także nie ma wpływu na zasadność powództwa windykacyjnego – właściciel ma pełną dowolność rozporządzania i zarządzania nim. Może snuć dowolne plany jego przyszłego wykorzystania lub nawet pozostawienia go bez dalszego planu przyszłego zagospodarowania.

Twierdzenie pozwanego, że chciałby prowadzić parking w tym miejscu do osiągnięcia wieku emerytalnego jest nietrafne i nie jest zarzutem mieszczącym się w ramach dyspozycji art. 5 k.c. lub art. 222 k.c. Niniejsza sprawa nie jest sprawą z zakresu prawa pracy i nie mają tu zastosowania przepisy o ochronie pracowników – nawet na zasadzie analogii.

Reasumując, powództwo było w pełni zasadne i orzeczono jak w **punkcie I. i II.** sentencji na mocy art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego („k.c.”), który stanowi, że właściciel rzeczy 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. Jak wyjaśniono już wyżej, pozwany nie wykazał, że posiada skuteczny względem właściciela tytułu prawny do władania spornym gruntem.

Z kolei orzeczono jak w **punkcie III. sentencji** mając na uwadze treść § 8 zdanie drugie umowy dzierżawy z dnia 27 lipca 2006 r. w zw. z art. 354 § 1 k.c. (w tym zakresie więc odwoływanie się do treści ustawy, konkretnie – art. 480 k.c. – jest zbyteczne).

Koszty

W **punkcie IV**. sentencji orzeczono o kosztach procesu na mocy art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego („k.p.c.”). Pozwany – jako strona przegrywająca proces – jest obowiązany zwrócić koszty przeciwnikowi (z odsetkami), na które składa się: opłata sądowa od pozwu (1.312 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (5.400 zł, § 2 pkt 6 w zw. z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. naliczone od kwoty tj. 6 x 1130 x 7,74 zł).