

*Sygn. akt I C 629/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Lęborku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Sobczak - Michalak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Alicja Kolsut

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Lęborku

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko A. H.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu A. H. aby opuścił, opróżnił i wydał powódce Gminie (...) nieruchomość położoną w L., M., (...) oznaczoną jako niezabudowana działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,06 ha (BR VI - 0,06 ha) dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

2. zasądza od pozwanego A. H. na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 800 zł (osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 629/15

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina (...)** (reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika) złożyła w tut. Sądzie pozew przeciwko A. H., domagając się aby pozwany opuścił, opróżnił i wydał zajmowaną przez siebie nieruchomość, oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,06 ha (w tym BR VI – 0,06 ha), położoną w miejscowości M.. W uzasadnieniu wytoczonego powództwa wskazano, że opisana nieruchomość stanowi własność Powódki, a w chwili obecnej Pozwany zajmuje ją bez żadnego tytułu prawnego. Gmina (...) wyjaśniła, że zawarła z A. H. umowę dzierżawy, która wygasła w 2004 roku. Bezpośrednio po zakończeniu stosunku prawnego Powódka wystąpiła z propozycją zawarcia umowy na nowych warunkach, jednak Pozwany na nią nie przystał. Strona czynna wniosła ponadto o zasądzenie stosownych kosztów procesu.

**Pozwany A. H.** nie złożył odpowiedzi na pozew. Podczas rozprawy w dniu 24.08.2015 roku /k. 21/, a następnie w piśmie procesowym z dn. 07.10.2015 roku /k. 30 – 32/ jego pełnomocnik wniósł o oddalenie powództwa. Biernie legitymowany argumentował, że w sposób dorozumiany doszło do przedłużenia umowy dzierżawy, bowiem Powódka przez ponad dziesięć lat nie podejmowała żadnych działań zmierzających do wydania nieruchomości. Dodatkowo A. H. wskazał, że poniósł nakłady na nieruchomość i uzyskał stosowne pozwolenia na posadowienie na gruncie budynków.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina (...) jest właścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,06 ha (w tym BR VI – 0,06 ha), położonej w miejscowości M., m.in. dla której Sąd Rejonowy w Łęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

/ **bezsporne, dodatkowo dowód** : informacja z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna k. 5 – 6, odpis zwykły księgi wieczystej o nr (...) oraz odpis dokumentów z akt księgi wieczystej k. 43 – 54/.

W dniu 07.11.1984 roku Gmina (...) zawarła z A. H. umowę, której przedmiotem była dzierżawa opisanej nieruchomości. Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. umowy wygasła ona z dniem 01.09.2004 roku. W dniu 07.10.2004 roku Powódka wystąpiła z propozycją zawarcia kolejnej umowy, jednak Pozwany nie zaakceptował zaproponowanych przez Gminę warunków. Pismem z dnia 05.05.2015 roku A. H. został wezwany przez Gminę (...) do wydania nieruchomości do dnia 15.05.2015 roku. Pozwany do chwili wydania wyroku zajmował sporną nieruchomość.

/**częściowo bezsporne, dowód**: wezwanie k. 4, projekt umowy k. 7 – 8, umowa dzierżawy k. 33 – 38/.

Pozwany w trakcie trwania umowy dzierżawy posadził na spornej nieruchomości budynki, w tym m.in. zakład stolarski, na co uzyskał stosowne pozwolenia w 1987 roku.

/ **bezsporne , dodatkowo dowód** : mapa sytuacyjno – wysokościowa k. 36, dokumenty k. 37 – 39/.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Jak wynika ze stanowisk stron zaprezentowanych w toku sprawy, w zasadzie jej okoliczności pozostawały w większości bezsporne. Strony zgadzały się co do stanu właścicielskiego nieruchomości, faktu zawarcia umowy dzierżawy oraz złożenia przez Powódkę propozycji zawarcia nowej umowy.

Spór pomiędzy stronami dotyczył natomiast samego faktu wygaśnięcia umowy dzierżawy. Powódka utrzymywała, że łączący ją z Pozwanym stosunek prawny wygasł z dniem 01.09.2004 roku i nie było konieczności dodatkowego jego wypowiedzenia. Z kolei A. H. argumentował, że w sposób dorozumiany doszło do przedłużenia umowy dzierżawy, bowiem Powódka przez ponad dziesięć lat nie podejmowała żadnych działań zmierzających do wydania nieruchomości.

W opinii Sądu stanowisko Powódki zasługiwało na aprobatę.

Gmina (...) swoje roszczenie oparła na regulacji art. 222 § 1 kc, zmierzając do ochrony prawa własności w stosunku do nieruchomości zajmowanej przez Pozwanego. Zgodnie z powołanym przepisem 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. Stąd dla oceny zasadności takiego roszczenia konieczne jest ustalenie czy określony podmiot dysponuje skutecznym uprawnieniem względem właściciela do posiadania spornej rzeczy, ale także czy faktycznie nią włada.

Przysługujące stronie powodowej prawo własności do wskazanej w pozwie działki jest okolicznością bezsporną, której nie przeczy żadna ze Stron. Ponadto stan właścicielski nieruchomości wynikał z dokumentów urzędowych w postaci odpisu zwykłego księgi wieczystej /k. 43 – 53/ oraz informacji z rejestru gruntów /k. 5/. Sąd przyjął (w zakresie praw wpisanych do księgi wieczystej) domniemanie wpisu z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 06.07.1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 roku, Nr 19, poz. 147 ze zm.).

Wobec powyższego zasadnym jest wniosek, że Gmina (...) była uprawniona do skorzystania z instytucji roszczenia windykacyjnego w każdej sytuacji, w której doszłoby do naruszenia jej prawa własności do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,06 ha (w tym B R VI – 0,06 ha), położonej w miejscowości M.. Niewątpliwie Powódka

jest aktualnym właścicielem rzeczy, mogącym skorzystać z rei vindicatio. Stąd, w ocenie Sądu, nie było wątpliwości co do posiadania legitymacji czynnej przez Gminę (...) w przedmiotowej sprawie.

Jak już wyjaśniono w toku wywodu, aby móc efektywnie skorzystać z roszczenia windykacyjnego niezbędne jest wykazanie, że przedmiot, w stosunku do którego jest ono skierowane, pozostaje we faktycznym władaniu innej osoby. Okoliczność ta nie była pomiędzy stronami sporna. A. H. wskazał, że do momentu orzekania zajmował przedmiotową nieruchomość, co potwierdzało też oświadczenie o woli zawarcia ugody w przedmiotowej sprawie /tu: protokół elektroniczny k. 21/ oraz wezwanie Pozwanego do wydania nieruchomości /k. 4/.

W realiach niniejszej sprawy nie zachodzi przesłanka tamująca możliwość wystąpienia z powództwem windykacyjnym, ponieważ Pozwanemu, w którego faktycznym władaniu pozostaje nieruchomość, nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Należy bowiem wyjaśnić, że strony łączyła umowa dzierżawy spornej nieruchomości zawarta na czas oznaczony (okres 20 lat), co też potwierdzają jednoznacznie adwersarze. Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. porozumienia, umowa miała wygasnąć z dniem 01.09.2004 roku.

Jak wynika z art. 693 § 1 kc 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. Jednocześnie trzeba wyjaśnić, że konstrukcje umów najmu i dzierżawy w swej zasadniczej części są do siebie podobne, dlatego też ustawodawca regulując drugi z wymienionych stosunków prawnych w sposób wyraźny odsyła do pierwszego z nich (art. 694 kc). Należy wskazać, że obydwie umowy mają charakter umów wzajemnych, opartych na ekwiwalentnych świadczeniach obydwu stron, i regulują zasady korzystania z cudzej rzeczy. O ile przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz tylko do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art 659 § 1 kc), to w umowie dzierżawy używający rzecz uprawniony jest także do pobierania z niej pożytków. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony, z tym zastrzeżeniem że dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony (art. 695 § 1 kc). Na mocy art. 694 kc do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio art. 674 kc, zgodnie z którym jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.

Po przeniesieniu powyższych rozważań, dotyczących charakteru i właściwości umowy dzierżawy, na grunt rozpoznawanej sprawy cywilnej, nasuwa się konstatacja, że łączący strony stosunek prawny wygasł, co wynikało jednoznacznie z postanowień umownych. Zgodnie z art. 65 kc oświadczenie woli należy tak interpretować, jak wymagają tego ze względu na okoliczności złożenia tego oświadczenia, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Jest to tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli. Jednocześnie przy wykładni umów należy wziąć pod uwagę przede wszystkim zgodny zamiar stron i cel umowy (art. 65 § 2 kc). Przy interpretacji treści umowy na podstawie reguł językowych trzeba rozważyć nie tylko sporny fragment umowy, ale związane z nim inne postanowienia, a zatem należy uwzględnić cały kontekst językowy (tu vide: wyrok SN z 21.08.2008, IV CSK 159/08, Lex Polonica nr 2038562). Wykładni umów dokonuje się dwuetapowo. W pierwszej kolejności ustala się jak strony rozumiały sporne zapisy umowne. Kolejnym krokiem jest odwołanie się do kryteriów obiektywnych, wskazujących jak adresat powinien zrozumieć sens umowy.

W ocenie Sądu, nie było żadnych wątpliwości, że intencją stron w przedmiotowej sprawie było zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony, czego bezpośrednią konsekwencją jest zakończenie stosunku prawnego po upływie czasu określonego w umowie bez konieczności dodatkowego wypowiedzenia stosunku prawnego (co też pośrednio wynika z regulacji art. 673 § 3 kc w zw. z art. 694 kc, który umożliwia stronom wcześniejsze wypowiedzenie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, jeśli zostało to przewidziane w umowie). Strony zgodnie umówiły się, że ich stosunek wygaśnie z dniem 01.09.2004 roku. Jednocześnie okoliczności badanej sprawy cywilnej nie pozwalały na konstatację, że doszło do przedłużenia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony.

Po pierwsze, należy wskazać, że umowa została zawarta na okres krótszy niż lat trzydzieści, w związku z czym odpada możliwość zastosowania art. 695 § 1 kc jako ewentualnej podstawy prolongaty dzierżawy. Po drugie – w opinii Sądu – nie można uznać przedłużenia zawartej umowy na podstawie art. 674 kc w zw. z art. 694 kc, na co w swym wywodzie wskazuje A. H.. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Gmina (...) wystąpiła do Pozwanego z propozycją zawarcia nowej umowy dzierżawy na innych warunkach po wygaśnięciu poprzedniego stosunku prawnego. A. H. nie zaakceptował propozycji Powódki, co też zostało przez niego stwierdzone w formie pisemnej na dokumencie stanowiącym projekt nowej umowy dzierżawy. W związku z tym Sąd przyjął, że Powódka nie była zainteresowana kontynuowaniem stosunku prawnego w dotychczasowym kształcie, a jej intencją było zawiązanie kolejnej umowy o nieco zmodyfikowanym kształcie. Stąd, nie można przyjąć, iż wskutek niewykonywania rei vindicatio przez okres przeszło dziesięciu lat wyraziła ona dorozumiane oświadczenie woli o przedłużeniu dzierżawy. Co więcej, regułą wyrażaną w art. 674 kc w zw. z art. 694 kc można stosować jedynie w razie istnienia „wątpliwości” co treści łączącego strony stosunku prawnego. W przedmiotowej sprawie Gmina (...) złożyła w 2004 roku jednoznaczną propozycję, z której wynikały sposób i warunki ewentualnego dalszego korzystania przez A. H. ze spornej nieruchomości. Dlatego też, jeśli istnieje pisemne i niebudzące wątpliwości oświadczenie woli Powódki w wyżej zarysowanym przedmiocie, to nie można domniemywać z jej późniejszego zachowania złożenia oświadczenia woli o innej treści, zwłaszcza że wytoczenie powództwa windykacyjnego nie jest ograniczone w żadnym przedziale czasowym oraz nie ulega ono przedawnieniu. W świetle art. 674 kc w zw. z art. 694 kc do przedłużenia dzierżawy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez dzierżawcę po upływie terminu oznaczonego w umowie, lecz konieczne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby domniemaną zgodą wynajmującego, wyrażoną jednak w sposób dostatecznie czytelny (por. wyrok SN z dn. 14.03.2003 roku, sygn. akt II CKN 1754/00 w systemie informacji prawnej LEX). W ocenie Sądu, Gmina (...) takiej zgody nie wyraziła, a złożyła oświadczenie woli o przeciwnej treści, chociaż jego złożenie miało doprowadzić do ponownego ustalenia zasad korzystania przez Pozwanego z nieruchomości.

Zdaniem Sądu, zaszły wszystkie przesłanki warunkujące uwzględnienie wytoczonego powództwa windykacyjnego. W szczególności Powódka wykazała należycie stan właścicielski nieruchomości, ustalono, że Pozwany sprawuje władztwo faktyczne nad rzeczą i nie ma tytułu prawnego do nieruchomości. W związku z tym – jako że niewątpliwie doszło do naruszenia prawa własności w postaci przebywania i korzystania przez Pozwanego ze spornej nieruchomości należącej do Powódki bez jej zgody – uwzględniono wytoczone powództwo i nakazano A. H., aby opróżnił, opuścił i wydał Gminie (...) przedmiotową działkę, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 kpc). Natomiast stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzecznika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuraturę Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty według przepisów o wynagrodzeniu adwokata (art. 99 kpc).

Stawki wynagrodzenia radcy prawnego zostały określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U z 2013 roku, poz. 490). Jednocześnie w przedmiotowej sprawie nie miały zastosowania przepisy nowego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804), które weszło w życie z dniem 01.01.2016 roku. Jak wynika z § 21 ostatniego z powołanych aktów wykonawczych do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Jako że pozew w przedmiotowej sprawie został złożony w dniu 29.05.2015 roku, a więc w czasie gdy obowiązywały jeszcze przepisy poprzedniego rozporządzenia, do określenia wysokości kosztów zastępstwa radcy prawnego w tym procesie cywilnym będą miały zastosowanie przepisy dawne.

Nie ulegało wątpliwości, że spór wygrała Powódka, ponieważ jej żądanie główne zostało w całości uwzględnione przez Sąd.

Sąd ustalił, że Powódka uiściła opłatę sądową w wysokości 200,00 złotych (zob. k. 1). Dodatkowo była ona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (radcę prawnego). Trzeba też wyjaśnić, że Gmina (...) nie wykazywała w żaden sposób ponoszonych kosztów, a jedynie wniosła o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych (zob. k. 2). W ocenie Sądu, w poczet kosztów procesu, zasądzonych na rzecz Powódki, to należało zaliczyć zarówno ww. koszty sądowe, jak koszty zastępstwa procesowego. Stawkę wynagrodzenia radcowskiego w wysokości 600,00 złotych ustalono w oparciu o § 6 pkt 3 przywołanego wyżej rozporządzenia. Jednocześnie, jak zauważono uprzednio, Sąd nie może zasądzić zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wyższej niż określona w przepisach szczególnych (art. 98 § 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z § 6 pkt 3 omawianego aktu wykonawczego).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd zasądził od Pozwanego na rzecz Powódki kwotę 800,00 złotych tytułem kosztów procesu, na które składały się koszty opłaty sądowej w wysokości 200,00 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600,00 złotych.