Sygn. akt VI GC 1140/17/3

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny co do pozwanej H. W.

Dnia 22 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: stażysta Monika Kucharczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 r. w Tychach

na rozprawie

sprawy z powództwa:

(...) Państwowe S.A. w W.

przeciwko:

S. B.

H. W.

o eksmisję

1) nakazuje pozwanej S. B. i H. W. wydanie powodowi (...) Państwowym S.A. w W. nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), stanowiącej część działki i numerze ewidencyjnym (...), k.m.2,4, obręb D. dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Pszczynie o numerze (...) oraz opróżnienie i opuszczenie wyżej wymienionej wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do pozwanych;

2) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1 417,00 zł (jeden tysiąc czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3) nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności co do H. W..

SSR Jolanta Brzęk

Sygn. akt VI GC 1140/17/3

UZASADNIENIE

Powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. dnia 16 sierpnia 2017 r. wniosła pozew przeciwko S. B. i H. W. wnosząc o nakazanie pozwanym wydania nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) stanowiącej część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4 obręb D. oraz o opróżnienie i opuszczenie w/w nieruchomości wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do pozwanych oraz o zasadzenie solidarnie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dnia 7 lutego 2012 r. powódka zawarła z S. B. umowę najmu nieruchomości gruntowej. Strony w § 2 umowy uzgodniły, że umowa pozostaje w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą

przez pozwaną S. B.. Pozwana S. B. pismem z dnia 28 grudnia 2015 r. dokonała wypowiedzenia zawartej umowy z zachowaniem 3-miesiecznego okresu wypowiedzenia stosownie do §6 ust. 2 umowy dzierżawy. W związku z powyższym powódka wezwała pozwaną S. B. do opróżnienia przedmiotowej nieruchomości i jej przekazania oraz poinformowała pozwaną S. B. o konsekwencjach nieprzekazania nieruchomości. W odpowiedzi S. B. wskazał, że przekazał przedmiot najmu pozwanej H. W. oraz, że ta aktualnie prowadzi na terenie w/w nieruchomości działalności gospodarczą. Powódka podniosła, że pomimo wezwań nie doszło do opróżnienia przedmiotu sporu oraz jego wydanie przez którąkolwiek z pozwanych.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej S. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczała aby w dalszym ciągu posiadała wskazaną w treści pozwu nieruchomość. Pozwana przyznała natomiast, że władała terenem w/w nieruchomości na podstawie zawartej umowy dzierżawy wskazała jednak, że wydała ten teren H. W., na której rzecz sprzedała również kiosk znajdujący się na spornym terenie. Zatem w ocenie pozwanej nie jest ona legitymowana biernie do występowania w niniejszym procesie, gdyż wyzbyła się posiadania przedmiotowej nieruchomości wydając również klucze do sklepu oraz podpisując protokół przekazania.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w C. stanowiącej część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4, obręb D., dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Pszczynie o numerze (...).

Okoliczności bezsporne.

W dniu 7 lutego 2012 r. powódka zawarła z pozwaną S. B. umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem umowy był teren zlokalizowany przy ul. (...) w C. stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4. W myśl § 6 ust. 1 i 2 umowa został zawarta na czas nieoznaczony wraz z możliwość jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z §13 umowy S. B. jako dzierżawca zobowiązała się do protokolarnego przekazania do Rejonu Administrowania i Utrzymania (...) B. przedmiotu umowy w dniu jej rozwiązania w stanie niepogorszonym.

Dowód:, umowa dzierżawy (k. 25-27), notatka służbowa z wizji lokalnej (k. 33).

Dnia 7 lutego 2012 r. powódka przekazała pozwanej nieruchomość zlokalizowaną przy ul. (...) w C. stanowiącej część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy (k. 28).

Pismem z dnia 28 grudnia 2015 r. pozwana S. B. wypowiedziała umowę dzierżawy nr (...) za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Dowód: wypowiedzenie umowy dzierżawy (k. 34).

Pismem z dnia 5 stycznia 2016 r. powódka poinformowała pozwaną S. B., że umowa dzierżawy nr (...) zostaje rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 marca 2016 r. Powódka w treści pisma poinformowała również pozwaną, że jest ona zobowiązania do usunięcia pawilonu handlowego znajdującego się na terenie objętym dzierżawą, uporządkowania terenu, a następnie skontaktowania się z Rejonem Administrowania i utrzymania (...) B. w celu przekazania przedmiotu umowy w ostatnim dniu obowiązywania umowy i spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

Dowód: pismo z 5 stycznia 2016 r. (k. 35), potwierdzenie nadania (k. 36).

W dniu 1 lutego 2016 r. S. B. zawarła z H. W. umowę przedwstępną sprzedaży, natomiast w dniu 18 lutego 2016 r. umowę sprzedaży pawilonu handlowego położonego w C. przy ul. (...) na część działki o numerze ewidencyjnym (...). W § 2 zawartej umowy S. B. oświadczyła że jest jedynym właścicielem w/w nieruchomości.

Dowód: umowa sprzedaży (k. 41, 72-73), umowa przedwstępna (k. 70-71), aneks do umowy przedwstępnej (k. 75), oferta (k. 79-80).

Dnia 18 lutego 2016 r. S. B. wydała H. W. lokal użytkowy położony w C. przy ul. (...) na część działki o numerze ewidencyjnym (...). H. W. w w/w pawilonie handlowym prowadzi działalność gospodarczą. Nie doszło do protokolarnego przekazania do Rejonu Administrowania i utrzymania (...) B. nieruchomości gruntowej zlokalizowanej przy ul. (...) w C. stanowiącej część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4.

Dowód: notatki służbowe (k. 37, 38, 40), dokumentacja fotograficzna (k. 39), protokół zdawczo odbiorczy (k. 74, 43), ugoda z dnia 21 grudnia 2016 r. (k. 76-78), pismo z dnia 14 marca 2016 r. (k. 42).

Pismem z dnia 30 czerwca 2017 r. powódka wezwała S. B. do wydania terenu położonego przy ul. (...) w C. stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4 oraz od usunięcia posadowionego na w/w nieruchomości pawilonu handlowego.

Dowód: pismo z dnia 30 czerwca 2017 r. (k. 46) potwierdzenie nadania (k. 47).

Oceniając materiał dowodowy w sprawie podkreślić należy wagę dowodów z dokumentów, których treści i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron. Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne oparto o dokumenty, które pod względem treści i formy nie budziły wątpliwości. Rozstrzygnięcie w sprawie zależne jest od ich oceny prawnej.

Sąd przywrócił termin do wniesienia odpowiedzi na pozew co skutkowało tym, że wydany w sprawie wyrok, jest zaoczny tylko co do pozwanej H. W.. Pozwana S. B. poinformowała, że nie miała informacji o pozwie ze względu na nie przekazanie jej korespondencji przez chorego męża. Do wniosku dołączono też pisemne oświadczenie męża pozwanej. W ocenie Sądu pozwana S. B. uprawdopodobniła w stopniu właściwym okoliczność braku winy w złożeniu odpowiedzi na pozew po upływie terminu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wytoczone w niniejszej sprawie przez (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. przeciwko S. B., H. W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w C. stanowiącej część działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 2,4 zawarła dnia 7 lutego 2012 r. z pozwaną S. B. umowę dzierżawy w/w nieruchomości. Zgodnie z §13 zawartej umowy, dzierżawca zobowiązał się do protokolarnego przekazania do Rejonu Administrowania i Utrzymania (...) B. przedmiotu umowy w dniu rozwiązania umowy w stanie niepogorszonym.

Pismem z dnia 28 grudnia 2015 r. pozwana S. B. wypowiedziała umowę dzierżawy nr (...) za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Pomimo wypowiedzenia zawartej umowy, pozwana S. B. nie dokonała protokolarnego przekazania nieruchomości powódce zgodnie z treścią §13 umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. W myśl art. 675 § 1 i 2 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

Należy w tym miejscu podkreślić, że protokolarne przekazanie lokalu użytkowego dokonanego przez S. B. na rzecz H. W. 18 lutego 2016 r. nie może być utożsamiane z dopełnieniem obowiązku protokolarnego przekazania wynikającego z §13 umowy dzierżawy.

Użytkownik wieczysty w zakresie prawa do gruntu jest traktowany jak właściciel. Jak wyjaśnił SN, treść prawa użytkowania wieczystego, określona w art. 233 KC, wskazuje na uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, a zatem jest ono skuteczne względem innych osób. Podlega takiej samej ochronie jak prawo własności, ale wobec braku przepisu odsyłającego do odpowiedniego stosowania przepisów o ochronie prawa własności należy sięgnąć w drodze analogii do art. 251 KC (por. post. SN z 15.2.2009 r., II CSK 501/08, L.). Zgodnie z art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Ponadto należy uznać za utrwalony w doktrynie oraz judykaturze pogląd dotyczący możliwości występowania z roszczeniem windykacyjnym także przez użytkownika wieczystego (zob. M. Orlicki, w: M. Gutowski, Komentarz KC, t. 1, Legalis 2016, art. 222; wyr. SN z 3.10.2000 r., I CKN 287/00, Legalis).

W myśl art. 222 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. Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Z. w sprawie materiał dowodowy wykazał, że H. W. sprawuje faktyczne władztwo nad sporną nieruchomością. Posiadanie pawilonu posadowionym na przedmiotowym gruncie jest bez skuteczne względem właściciela – w tym przypadku wieczystego użytkownika. Nie ma przymiotu uprawnienia do władania rzeczą, gdyż za takie z pewnością nie można uznać zawartej pomiędzy H. W., a S. B. umowy sprzedaży z dnia 18 lutego 2016 r. pawilonu handlowego położonego w C. przy ul. (...) na część działki o numerze ewidencyjnym (...). Należy wskazać, że wbrew treści § 2 w/w umowy sprzedaży, S. B. nie była i nie jest właścicielem w/w nieruchomości.

W zakresie podnoszonego przez S. B. zarzutu braku legitymacji biernej tej pozwanej w niniejszym procesie należy wskazać, że w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r. (sygn. akt 529/07) wskazano, że zgodnie z art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c. Koniecznej przesłanki posiadania nie stanowi efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest, aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie.

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu należało uznać, że S. B. znajduje się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala jej na korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem sporu, gdyż nie zostały dopełniony przez pozwaną S. B. obowiązek protokolarnego przekazania terenu spornej nieruchomości zgodnie z postanowieniami zawartej umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 2012 r..

Zatem zdaniem Sądu pozwana S. B. posiada legitymację bierną w niniejszym procesie jak również jest zobowiązana do wydania powódce przedmiotowej nieruchomości zgodnie z postanowieniami zawartej umowy dzierżawy.

W odniesieniu do posadowionego na terenie spornej nieruchomości pawilonu handlowego należy wskazać, również, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r. (sygn. akt III CK 341/02) przepisy regulujące roszczenia uzupełniające właściciela (art. 224-230 k.c.), mają odpowiednie zastosowanie do użytkownika (art. 251 k.c.). W myśl art. 227 § 1 k.c. samoistny posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi. Wobec powyższego należy stwierdzić obecny samoistny posiadacz pawilonu handlowego jest zarazem uprawniony jak i zobowiązany do usunięcia z terenu spornej nieruchomości pawilonu handlowego.

Mając powyższe na względzie Sąd w punkcie 1 sentencji wyroku nakazał pozwanej S. B. i H. W. wydanie powódce (...) Państwowym S.A. w W. nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), stanowiącej część działki i numerze ewidencyjnym

(...), k.m.2,4, obręb D., dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Pszczynie o numerze (...) oraz opróżnienie i opuszczenie wyżej wymienionej wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do pozwanych.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 i 99 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 (koszty procesu). Na łączną kwotę kosztów postępowania powódki złożyły się kwoty: 200 złotych tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, 1200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona zgodnie z §2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) co daje łączną kwotę 1.417 zł.

Pozwana H. W. w niniejszej sprawie nie wniosła odpowiedzi na pozew jak również nie stawiła się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę.

Zgodnie z art. 339 § 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny.

W myśl art. 333 § 1 pkt. 3 k.p.c. sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny.

Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie 3 sentencji wyroku nadał rygor natychmiastowej wykonalność co do H. W..

SSR Jolanta Brzęk