

Sygnatura akt VIII C 975/14

\$%\$VIII/C/975/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 20-05-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 6-05-2015r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko J. M.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu J. M. aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie W. teren przy ul. (...) we W. o powierzchni 18,60 m² zabudowany garażem nr (...);

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 975/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 maja 2014 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanemu J. M. aby opuścił, opróżnił i wydał nieruchomość położoną przy ul. (...) we W. o powierzchni 18,61m² zabudowaną garażem nr (...). Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż w dniu 1 maja 1995 r. zawarła z pozwanym umowę dzierżawy terenu położonego we W. przy ul. (...). Zgodnie z treścią zawartej umowy pozwany obowiązany był do zapłaty, do 10-ego dnia każdego miesiąca, czynszu dzierżawnego w kwocie 37,20 zł miesięcznie. Wskazała, iż w dniu 18 czerwca 2007 r. strony zawarły aneks do umowy dzierżawy zmieniając wysokość stawki czynszu. Strona powodowa wyjaśniła, że z uwagi na długotrwałe zaleganie z zapłatą czynszu, wezwała pozwanego do zapłaty zaległości, a po bezskutecznym upływie określonego terminu, w dniu 31 stycznia 2014 r. wypowiedziała umowę dzierżawy. Jednocześnie wyznaczyła termin protokolarnego przekazania garażu na dzień 18 lutego 2014 r. Pozwany nie wydał dzierżawionej nieruchomości, w związku z czym strona powodowa wyznaczyła mu nowy termin na dzień 1 kwietnia 2014 r. Pomimo wezwania pozwany nie opuścił, opróżnił i nie wydał zajmowanej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, iż nigdy nie otrzymał od strony powodowej aneksu do umowy, w związku z czym nie był zobowiązany do zapłaty czynszu w wyższej wysokości. Zarzucił, że wielokrotnie podejmował próby wyjaśnienia zaistniałej sytuacji, jednak jego pisma były ignorowane.

W piśmie z dnia 17 września 2014 r. strona powodowa wskazała, że na aneksie z dnia 18 czerwca 2007 r. widnieje podpis pozwanego, złożony w siedzibie strony powodowej. W tym samym dniu jeden egzemplarz aneksu został przekazany pozwanemu. Strona powodowa wyjaśniła, że niezależnie od powyższego umowa dzierżawy została

rozwiązana z uwagi na fakt całkowitego zaprzestania regulowania należności za okres od lutego 2005 r. do czerwca 2010 r. oraz regulowanie czynszu w niepełnej wysokości w okresie od kwietnia 2011 r. do grudnia 2012 r. oraz dalszego zupełnego zaprzestania regulowania należności począwszy od stycznia 2013 r. Zadłużenie z tego tytułu na dzień 12 września 2013 r. wynosiło 7.215,29 zł.

Na rozprawie w dniu 1 października 2014 r. pozwany przyznał, że podpis znajdujący się na aneksie wygląda na jego podpis, ale nie pamięta, żeby podpisywał aneks. Wskazał również, że garaż znajdujący się na nieruchomości strony powodowej stanowi jego własność.

W piśmie z dnia 10 października 2014 r. pozwany zarzucił, że strona powodowa chce przywłaszczyć wybudowany przez niego, i stanowiący jego własność garaż, którego szacunkowa wartość wynosi 20.000 zł.

W piśmie z dnia 5 grudnia 2014 r. strona powodowa wskazała, że garaż wybudowany na dzierżawionym gruncie stanowi jej własność, zgodnie z zasadą superficies solo cedit. Wyjaśniła przy tym, że na podstawie umowy uprzednio zawartej przez stronę powodową z pozwanym, był on obowiązany do wzniesienia garażu na gruncie stanowiącym własność strony powodowej w zamian za nieodpłatne korzystanie z gruntu przez określony w umowie czas.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 maja 1995 r. pozwany zawarł ze stroną powodową, na czas nieokreślony, umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 18,60 m², położonej przy ul. (...) we W., na podstawie której pozwany w zamian za zapłatę, do dnia 10-ego każdego miesiąca, czynszu dzierżawnego w wysokości 37,20 zł miesięcznie uprawniony był do korzystania z garażu nr (...) znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości.

Aneksiem z dnia 18 czerwca 2007 r. strony ustaliły, iż czynsz dzierżawy wynosił będzie 74,40 zł netto.

Zgodnie z § 7 umowy dzierżawy z dnia 1 maja 1995 r., po upływie okresu płatności (...) wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

Dowód: - Umowa dzierżawy dnia 1 maja 1995 r. - k. 10-12.

Strona powodowa pismem z dnia 31 stycznia 2014 r. wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na dzień 17 lutego 2014 r. Strona powodowa wyznaczyła pozwanemu termin protokolarnego przekazania garażu na dzień 18 lutego 2014 r., a następnie na dzień 1 kwietnia 2014 r.

Dowód: - pismo strony powodowej z dnia 31 stycznia 2014 r. – k.17.

Pozwany nie wydał stronie powodowej dzierżawionego terenu w powyższym terminie.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VIII C 1387/14 Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu zasądził od pozwanego J. M. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 783,35 zł tytułem zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego terenu położonego we W. przy ul. (...).

Dowód: - wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 5 grudnia 2014 r. wraz z uzasadnieniem, sygn. akt VIII C 1387/14 - akta w załączeniu.

Sąd zważył co następuje

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Sąd w pełni podzielił ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt VIII C 1387/14, której przedmiotem było rozstrzygnięcie o obowiązku zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego przez pozwanego J. M.. Podkreślenia wymaga, iż przy orzekaniu Sąd był związany ustaleniami poczynionymi przez ten sam Sąd we wcześniejszej sprawie o zapłatę. W sprawie tej Sąd ustalił bowiem skuteczność wypowiedzenia stosunku dzierżawy pozwanego J. M. ze skutkiem na dzień 17 lutego 2014 r. W niezmiennych okolicznościach faktycznych nie można już dokonywać odmiennej oceny prawnej tegoż zagadnienia niż zawarta w prejudykacie, jakim jest wyżej wymieniony wyrok i nie można też dokonywać odmiennych ustaleń faktycznych niż te, które legły u podstaw owego, wiążącego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c. i art. 366 k.p.c.).

Pogląd ten został również niejednokrotnie wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 8 marca 2010 r., sygn. akt II PK 249/09, stwierdził, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) zapadłego między tymi samymi stronami w nowej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą (art. 366 k.p.c.), w wyroku z dnia 15 marca 2002 r., sygn. akt II CKN 1415/00, wyraził pogląd, że z powagi rzeczy osądzonej korzysta jedynie sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. Jeżeli treść roszczenia nie jest widoczna z sentencji, to należy sięgać do jego sprecyzowania, a tym samym oznaczenia przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej, do uzasadnienia orzeczenia, a w jego braku do akt sprawy (pozwu, protokołów rozpraw, pism procesowych). Nie narusza to jednak zapatrywania, że powagą rzeczy osądzonej są objęte tylko te elementy orzeczenia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób autorytatywny o żądaniu. Powagą rzeczy osądzonej ma wyrok prawomocny tylko między tymi samymi stronami.

Niezależnie od powyższego, nawet w sytuacji niepodzielania przez pozwanego powyższych poglądów, Sąd nie miał wątpliwości, że strona powodowa pismem z dnia 31 stycznia 2014 r. wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na dzień 17 lutego 2014 r., w związku z czym pozwany utracił prawo do zajmowania terenu położonego we W. przy ul. (...). Okoliczność zaś, że pozwany J. M. faktycznie rzeczą włada nie była w sprawie kwestionowana.

Zgodnie z brzmieniem § 7 umowy dzierżawy z dnia 1 maja 1995 r., „po upływie okresu płatności (...) wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.” Przesłanką warunkującą skuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez dzierżawcę, w chwili złożenia przez wydzierżawiającego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu. Pozwany nie kwestionował zaś, że w dacie wypowiedzenia umowy zalegał z zapłatą czynszu, gdyż nie zgadzając się z jego wysokością, zaprzestał jego płacenia.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu w prawomocnym wyroku z dnia 5 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VIII C 1387/14 rozstrzygnął o zasadności wypowiedzenia umowy dzierżawy, zasądzając od pozwanego J. M. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 783,35 zł tytułem zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego terenu położonego we W. przy ul. (...). Na datę wypowiedzenia umowy pozwany zalegał z zapłatą czynszu za okres od lutego 2005 r., a co do całości czynszu – od stycznia 2013 r.

W związku z powyższym za w pełni skuteczne uznać należało dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie zawartej z pozwanym J. M. umowy dzierżawy. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 17 lutego 2014 r. uznać należało, że z dniem następnym dzierżawca utracił tytuł prawny do spornego terenu oraz posadowionego na nim garażu.

Z powyższych względów, żądanie strony powodowej nakazania pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania terenu położonego we W. przy ul. (...) uznać należało za zasadne, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że w sytuacji w której pozwany uważa, iż przysługuje mu jakieś roszczenie z tytułu wybudowania garażu na dzierżawionym gruncie, to będzie mógł dochodzić swoich roszczeń od Gminy W. w osobnym postępowaniu. Tak też pozwany sprecyzował swoje stanowisko na rozprawie w dniu 20 lutego 2015 r.

wskazując, że wniosek o zwrot nakładów zgłosi dopiero wtedy jak zapadnie ewentualny wyrok eksmisyjny i będzie musiał oddać garaż Gminie W. – w odrębnym postępowaniu.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie II. sentencji wyroku oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwany przegrał proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niego na rzecz strony powodowej kwotę 90 zł, na którą składa się opłata od pozwu w wysokości 30 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 60 zł.