

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSR Jakub Idziorek

Protokolant: Natalia Wojnarowicz

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2015 r.

na rozprawie,

sprawy z powództwa Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.,

przeciwko M. L.,

o wydanie;

utrzymuje w mocy wyrok zaoczny z dnia 17 listopada 2014r., wydany w niniejszej sprawie.

### UZASADNIENIE

Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozwem z dnia 17 lipca 2014 roku wniosła o nakazanie pozwanemu M. L. opróżnienia i wydania fragmentu nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 25 m<sup>2</sup> stanowiącej część działki (...) z obrębu (...) Ś. oznaczonej na załączniku nr 2 do notatki służbowej sporządzonej przez pracowników powódki w dniu 25 czerwca 2014 roku załączonej do pozwu w niniejszej sprawie, oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 17 maja 2013 roku została zawarta z pozwanym umowa najmu ww. fragmentu nieruchomości, ale wobec zaległości w opłacaniu czynszu najmu, umowa ta została wypowiedziana. Pozwany wezwany do wydania wskazanej nieruchomości, nie zastosował się do tego.

W dniu 17 listopada 2014 roku wydany został wyrok zaoczny w całości uwzględniający powództwo.

W dniu 31 grudnia 2014 roku pozwany złożył sprzeciw od wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że nadal wiąże go umowa najmu z powódką, a z daleko posuniętej ostrożności podniósł zarzut nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego, wskazując że nie odpowiada ona na kierowane do niej pisma, narusza dobre obyczaje kupieckie i zasady współzycia społecznego. Ostatecznie na rozprawie w dniu 23 lipca 2015 roku pozwany przyznał, że nie wiąże go obecnie z pozwaną żadna umowa dotycząca sporego terenu, który wykorzystuje na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, jako ogródek piwny.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której prowadzi restaurację przy ul. (...) w S.. W dniu 17 maja 2013 roku poprzedni prawny powódki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarł z pozwanym umowę najmu fragment nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 17,50 m<sup>2</sup> stanowiącej część działki (...) z obrębu (...) Ś. – bezpośrednio położonej przed restauracją, na potrzeby ogródka piwnego. W dniu 23 kwietnia

2014 roku umowa została skutecznie wypowiedziana, a następnie ustalono, że pozwany faktycznie zajmuje 25 m<sup>2</sup>, co uwidoczniło na załączniku nr 2 do pozwu (k. 44). Pomimo wezwania pozwany spornego terenu powódce nie wydał.

Bezsporne

Pozwany systematycznie przez ostatnie 10 lat zawierał umowę najmu wskazanego terenu na okres wiosenno-letni. Na tym fragmencie nieruchomości postawił duże beczki, których usuwanie było kosztowne, miał więc zgodę pani M., która zajmowała się jego sprawą w spółce (...) na pozostawianie beczek na sezon jesienno-zimowy. Po otrzymaniu wezwania do wydania od powódki, chciał płacić niewielką kwotę za przechowywanie rzeczy na tym terenie, ale powódka nie podjęła rozmów.

Dowód:

- zeznania pozwanego k. 99

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo Sąd uznał za uzasadnione.

Podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu stanowią przepisy kodeksu cywilnego związane z uprawnieniami wynajmującego. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Z niniejszym powództwem wystąpiło Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., jako następcą prawny podmiotu, który wynajął sporny teren. Dodatkowo podstawy roszczenie upatrywać można w art. 222 § 1 k.c. określającego uprawnienia właściciela. Uprawnienia do władania rzeczą mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania nieruchomości. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci statusu wynajmującego po zakończeniu umowę najmu względnie uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem wynajmującego lub właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Na gruncie powołanego wyżej przepisu, dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było zatem ustalenie w pierwszej kolejności, że jest wynajmującym względnie przysługuje jej prawo własności nieruchomości, po drugie stwierdzenie, że nieruchomość której dotyczy pozew pozostaje w faktycznym władaniu pozwanego i po trzecie wreszcie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Istnienie wszystkich tych przesłanek okazało się bezsporne. Pozwany nie kwestionował legitymacji czynnej powódki, faktu zajmowania przez siebie wskazanej części nieruchomości oraz braku umowy na to pozwalającej (vide rozprawa z dnia 23 lipca 2015 roku)

Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa ze względu na zasady współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W rozpoznawanej sprawie pozwany nie wykazał aby istniały jakiś szczególne okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa, a ciężar dowodu w tym zakresie obciąża właśnie jego. Nie jest argumentem istnienie jakiś nieformalnych porozumień z jednym z pracowników spółki (...) w zakresie możliwości pozostawienia bez opłat umebłowania ogródka piwnego na sezon jesienno – zimowy. Także nie jest argumentem brak woli podjęcia negocjacji na ten temat przez powódkę. Innych z kolei argumentów pozwany nie przedstawił. Godzi się też zauważyć, że grunt ten jest wykorzystywany przez pozwanego na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, a w więc w celu uzyskiwania dochodów. W tym kontekście znacznie bliżej niezgodności z zasadami współżycia społecznego jest oczekiwanie nieodpłatnego udostępnienia gruntu przez część roku oraz zajęcie nieruchomości o większej powierzchni niż przewidywała to wcześniej obowiązująca umowa.

W takim układzie procesowym wyrok zaoczny z dnia 17 listopada 2014 roku jako prawidłowy należało utrzymać w mocy. Prawidłowy był on również w zakresie kosztów procesu – oparty o treść art. 98 k.p.c.. Na koszty które zasadzono składa się opłata od pozwu 200 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa 17 zł o raz 600 zł wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika - na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1349)

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był niesporny pomiędzy stronami.

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować sporządzenie uzasadnienia,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego
3. Akta przedłożyć po wpłynięciu apelacji albo 21 dni po doręczeniu.

**14.09.2015 r.**