

Sygn. akt I C 706/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa T. T.

przeciwko E. C.

o wydanie nieruchomości

o r z e k a :

Powództwo oddala.

Sygn. akt I C 706/16

UZASADNIENIE

W dniu 27 października 2016 roku T. T., zastąpiony przez opiekuna prawnego K. T., wytoczył powództwo przeciwko E. C. o nakazanie pozwanej opróżnienia i wydania nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w dniu 30 kwietnia 2014 roku strony zawarły umowę najmu części opisanej wyżej nieruchomości o powierzchni 600 m² oraz znajdujące się na tym terenie pomieszczenia socjalne. Umowa została zawarta na czas określony nie mniej niż 10 lat. Od kwietnia 2016 roku pozwana zaprzestała regulowania czynszu najmu. Wobec tego powód w dniu 9 września 2016 roku wypowiedział umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia zgodnie z § 8 umowy. Formalnie pozwana nie wydała powodowi przedmiotu najmu. Opuściła wynajmowaną nieruchomość pozostawiając na jej terenie należące do niej rzeczy. Powód podkreślił, że wydał pozwanej uprzątnięty, pusty plac i oczekiwał, że pozwana wyda mu go w podobnym stanie po zakończeniu stosunku najmu. Wraz z wypowiedzeniem umowy powód wezwał pozwaną do zapłaty zaległej opłaty z tytułu nieopłaconych rachunków za energię elektryczną oraz do uprzątnięcia wynajmowanej nieruchomości, w terminie 7 dni. Zakreślony termin upłynął bezskutecznie.

Zdaniem powoda, skoro pozwana w sposób sprzeczny z dobrym obyczajem oraz zasadami współzycia społecznego, pozostawiła ślady użytkowania nieruchomości ponad pojętą normę zwyczajnej eksploatacji wynajętej nieruchomości, zasadnym jest nakazanie pozwanej usunięcia pozostawionych przez siebie odpadków oraz wydania powodowi nieruchomości w stanie, w jakim znajdowała się ona w momencie zawarcia umowy najmu.

Pozwana E. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniosła, że wynajmowana przez nią część stanowiła wybetonowany plac, na którym do dnia 1 kwietnia 2016 roku prowadziła działalność gospodarczą – skup surowców wtórnych (manufaktury, folii, na początku też złomu). Do końca marca 2016 roku zabrała wszystkie swoje rzeczy i opuściła nieruchomości, o czym poinformowała opiekuna prawnego powoda – K. T.. Pozwana zaprzeczyła, że pozostawiła na przedmiotowej części nieruchomości samochód i odpady po swojej działalności. Dodała, że nie poznaje rzeczy, które znajdują się na placu, nie wie kto je tam zostawił. Wskazała, że wynajmowana przez nią część nieruchomości została przez jej małżonka odpowiednio ogrodzona – zabite zostały słupki, pomiędzy którymi rozciągnięta została tkanina. Ogrodzenie wykonano na polecenie powoda, któremu nie podobała się latająca po całej nieruchomości makulatura. Pozwana podkreśliła, że dostęp do całej nieruchomości przy ulicy (...) ma każdy. Nikt nie sprawdza kto na tą nieruchomość wjeżdża i co wwozi.

Sąd ustalił, co następuje:

T. T. był właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), o powierzchni 5 983 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona była księga wieczysta nr (...).

W dniu 30 kwietnia 2014 roku pomiędzy T. T., zastąpionym przez opiekuna prawnego K. T., a E. C. zawarta została umowa najmu części opisanej wyżej działki gruntu oznaczonej nr geod. (...) o powierzchni 600 m² oraz znajdującego się na tym obszarze pomieszczenia socjalnego. E. C. zobowiązała się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie 600 złotych do 10-ego dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas określony nie mniej niż 10 lat. Umowa przewidywała prawo każdej ze stron do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa miesiące.

W dniu 17 grudnia 2015 roku w drodze umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego za numerem Rep. A (...) przed notariuszem T. P., T. T. zastąpiony przez opiekuna prawnego K. T. darował działkę gruntu nr (...) swojemu synowi M. T.. Dla działki nr (...) urządzona została następnie nowa księga wieczysta o numerze (...).

W dniu 27 października 2016 roku T. T., zastąpiony przez opiekuna prawnego K. T., wytoczył przedmiotowe powództwo przeciwko E. C. o nakazanie pozwanej opróżnienia i wydania przedmiotu umowy najmu z 30 kwietnia 2014 roku.

Na podstawie ostatecznej decyzji Burmistrza P. nr (...) z dnia 2 sierpnia 2017 roku, stanowiąca własność M. T. działka gruntu o nr geod. (...) uległa podziałowi na działki gruntu o nr geod. (...) i (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu k. 8; odpis zwykły księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Piszku k. 81)

Sąd zważył, co następuje:

W każdej sprawie cywilnej Sąd bada między innymi czy strony mają legitymację procesową.

O istnieniu czy też braku legitymacji procesowej decyduje prawo materialne związane z konkretną sytuacją będącą przedmiotem sporu między stronami. Strona ma legitymację procesową wówczas, gdy na podstawie przepisów prawa materialnego jest uprawniona do występowania w określonym procesie cywilnym w charakterze powoda (legitymacja czynna) lub pozwanego (legitymacja bierna), to jest gdy z wiążącego strony procesu stosunku prawnego wynika zarówno uprawnienie powoda do zgłoszenia konkretnego żądania, jak również obowiązek pozwanego do jego spełnienia. Dlatego też fakty, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzące prawo podmiotowe), powinien co do zasady dowieść powód.

Legitymacja procesowa jest jedną z przesłanek materialnych, czyli okoliczności stanowiących w świetle norm prawa materialnego warunki poszukiwania ochrony prawnej na drodze sądowej. Sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili

orzekania co do istoty sprawy (wyrokowania), a brak legitymacji procesowej – czynnej bądź biernej – prowadzi do oddalenia powództwa.

Przedmiotowe powództwo nie podlegało uwzględnieniu wobec braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda.

Faktem jest, że stronami umowy najmu z dnia 30 kwietnia 2014 roku byli powód T. T. – ówczesny właściciel przedmiotu najmu – oraz pozwana E. C..

Na podstawie zeznań powoda i załączonej do akt sprawy kopii mapy ewidencyjnej (k. 62 akt sprawy) Sąd ustalił, że przedmiotem umowy najmu była część działki o nr geod. (...). Na podstawie odpisu z księgi wieczystej dla działki gruntu nr (...) (Kw. Nr (...)) (k. 60) i odpisu zwykłego księgi wieczystej nr (...) (k. 81) oraz wykazu ksiąg wieczystych Sąd ustalił, że właścicielem działki nr (...) od 10 listopada 2015r. na podstawie umowy darowizny jest M. T..

Działka nr (...) w wyniku podziału administracyjnego dokonanego w 2017 roku uległa podziałowi na dwie działki gruntu o nr geod. (...) i (...). To na tej ostatniej znajdował się przedmiot umowy najmu.

Z powyższego wynika, iż w dacie wytoczenia przedmiotowego powództwa (27.10.2016r.) T. T. nie był już właścicielem nieruchomości, której część stanowiła przedmiot umowy najmu. Od dnia 17 grudnia 2015 roku, na podstawie umowy darowizny, działka nr (...) (a obecnie (...)) stanowi własność syna powoda – M. T..

Konsekwencją braku po stronie T. T. uprawnienia do występowania w niniejszym procesie w charakterze powoda, jest oddalenie powództwa.