

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Jakub Błęsiński
Protokolant:	sekretarka Paula Milewska

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2020 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko L. D., M. D.

o wydanie nieruchomości

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwanym L. D. i M. D., aby opróżnili i wydali powódce Gminie O. budynek gospodarczy o powierzchni 82,50 m² położony w miejscowości O., przy ulicy (...) na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...), powstałej w wyniku podziału działki o numerze geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...);

II. zasądza od pozwanego L. D. i pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powódki Gminy O. kwotę 470 złotych (czteryście siedemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Gmina O. wytoczyła powództwo przeciwko L. D. i M. D. o opróżnienie i wydanie budynku gospodarczego o powierzchni 82,50 m², położonego w O. przy ulicy (...), posadowionego na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (powstałej w wyniku podziału działki o numerze geodezyjnym (...)), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem opisanego wyżej budynku. Budynek ten na mocy umowy zawartej 27 marca 2018 roku wynajęty został Z. D. – ojcu pozwanych. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, począwszy od 1 maja 2018 roku. Zgodnie z umową, każda ze stron była uprawniona do wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn, z zachowaniem umówionego okresu wypowiedzenia. W dniu 20 marca 2019 roku Z. D. zmarł, a w stosunek najmu z mocy prawa wstąpili jego spadkobiercy – pozwani. Pismem z 17 maja 2019 roku powódka wypowiedziała umowę najmu. Okres wypowiedzenia upłynął 30 czerwca 2019 roku. Przyczyną wypowiedzenia umowy jest zmiana siedziby powódki i potrzeba zagospodarowania przedmiotowego budynku na pomieszczenia garażowe dla samochodów służbowych powódki.

Powódka wskazała, że termin protokolarnego przekazania powódce przez pozwanych przedmiotowego budynku wyznaczony został na dzień 28 sierpnia 2019 roku. Pozwani nie opróżnili i nie wydali powódce budynku. W piśmie

z 9 lipca 2019 roku zakwestionowali skuteczność złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, podnosząc, iż wyrażają wolę kontynuowania umowy najmu i prowadzenia w wynajmowanym budynku działalności gospodarczej. Oświadczyli również, że podtrzymują złożony przez ich ojca wniosek o wykup przedmiotowego budynku wraz z gruntem pod nim.

Powódka podniosła, że nie prowadziła postępowania, w wyniku którego ojcu pozwanych przysługiwałoby, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu w nabyciu nieruchomości gminnej. Faktem jest, że ojciec pozwanych złożył wniosek o wykup przedmiotowego budynku wraz z gruntem pod nim, jednakże wniosek ten nie jest dla powódki wiążący, a sprzedaż nieruchomości ojcu pozwanych nie została przez powódkę w żaden sposób zagwarantowana. Obecnie powódka chce na własny użytek zagospodarować nieruchomość, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek.

Pozwani L. D. i M. D. wniesli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli, że w latach 80-tych ich ojciec poniósł nakłady na remont i rozbudowę przedmiotowego budynku. Ponadto, pracownicy powódki obiecywali ojcu pozwanych, że po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego i po geodezyjnym podziale działki o numerze (...), będzie on mógł wykupić ten budynek i grunt pod nim. W ocenie pozwanych, przedmiotowy budynek stanowił własność ich ojca z uwagi na poniesione przez niego na ten budynek nakłady, zaś wszystkie umowy najmu tego budynku zawierane z powódką były podpisywane przez ich ojca pod przymusem.

Powódka, w odpowiedzi na stanowisko pozwanych, przyznała, że ojciec pozwanych poniósł nakłady na remont i rozbudowę przedmiotowego budynku. Wskazała, że z inicjatywą poniesienia tych nakładów wystąpił sam spadkodawca, zaś Gmina wyraziła na to zgodę, a następnie zastosowała obniżkę w wysokości czynszu, która to obniżka, jak wynika z ekspertyzy przeprowadzonej w 1996 roku na zlecenie Gminy przez uprawniony podmiot, w pełni zrekompensowała poniesione nakłady.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina O. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), położonej w O. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), oraz właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku gospodarczego o powierzchni 82,50 m². Działka (...) powstała w wyniku przeprowadzonego w 2019 roku administracyjnego podziału działki o numerze geodezyjnym (...).

W 1980 roku Gmina O. przydzieliła Z. D. budynek gospodarczy o powierzchni 35 m² posadowiony na działce gruntu o numerze (...) przy ulicy (...) w O., z przeznaczeniem na prowadzenie usług motoryzacyjnych. W związku z powyższym, w dniu 9 grudnia 1980 roku pomiędzy Gminą O., a Z. D. zawarta została na czas nieokreślony umowa najmu tegoż budynku. Przy ustaleniu wysokości comiesięcznego czynszu zastosowano 50% zniżkę, albowiem najemca został zobowiązany do przeprowadzenia we własnym zakresie remontu i modernizacji przedmiotu umowy najmu.

W 1982 roku Z. D., za zgodą Gminy O., poniósł nakłady na remont i modernizację wynajmowanego budynku gospodarczego, którego powierzchnia od tego momentu wynosi 82,50 m². W związku z poniesionymi nakładami, wobec Z. D. do 4 sierpnia 1996 roku stosowane były zniżki przy ustaleniu wysokości comiesięcznego czynszu.

W 1996 roku podmiot uprawniony do przeprowadzania analiz i ekspertyz, sporządził na zlecenie Gminy O. opinię na okoliczność kosztów modernizacji budynku przy ulicy (...) w O. przy uwzględnieniu zastosowanych wobec najemcy ulg w czynszu. W opinii tej jednoznacznie stwierdzono, że nakłady poniesione przez Z. D. na remont i modernizację wynajmowanego obiektu, zostały całkowicie zrekompensovane zastosowaną w okresie od 9 grudnia 1980 roku do 4 sierpnia 1996 roku zniżką czynszu.

Gmina O. wypowiedziała następnie umowę najmu z 9 grudnia 1980 roku, jednak między stronami zawierane były kolejne umowy najmu przedmiotowego budynku dla celów prowadzenia przez Z. D. zakładu blacharki samochodowej, z których każda wypowiedziana była przez Gminę O..

Z. D. kilkakrotnie występował do Gminy O. z wnioskiem o sprzedaż wynajmowanego mu budynku oraz gruntu pod i przy budynku, jednak nigdy nie otrzymał wiążącej odpowiedzi.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 9-21; decyzja o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości i wykaz zmian gruntowych k. 22 i 23; pismo z 27.11.1980r. k. 70; umowa najmu z 09.12.1980r. k. 86-89; karta wymiaru komorowego k. 90; wniosek o zgodę na przeprowadzenie remontu k. 91; oświadczenie k. 92; zestawienie kosztów remontu i modernizacji, projekt architektoniczny k. 59-67; opinia z przeprowadzonej dla Gminy O. ekspertyzy k. 94-98; pismo k. 99; umowa najmu z 17.01.1997r. k. 57-58; aneks do umowy najmu zawartej 01.02.2006r. k. 53; notatka służbowa k. 100; zeznania świadka K. O. k. 78, S. S. k. 78v-79; zeznania Burmistrza O. - Z. W. przesłuchanego w charakterze strony k. 106v; wniosek o sprzedaż k. 56; prośba o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego k. 52)

W dniu 27 marca 2018 roku pomiędzy Gminą O., a Z. D. zawarta została umowa najmu Nr (...). (...).220.2017. (...), której przedmiotem był budynek gospodarczy o powierzchni 82,50 m² posadowiony na działce gruntu o numerze (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, począwszy od 1 maja 2018 roku, i uprawniała każdą ze stron do jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 2 pkt 5. umowy).

W dniu 10 sierpnia 2018 roku Z. D. wystąpił do Gminy O. z kolejnym wnioskiem o sprzedaż wynajmowanego budynku gospodarczego wraz z gruntem pod budynkiem i częścią gruntu przylegającego do budynku. W odpowiedzi został poinformowany, iż rozpatrzenie jego wniosku będzie możliwe po geodezyjnym wydzieleniu części działki (...) z budynkiem gospodarczym.

W dniu 20 marca 2019 roku Z. D. zmarł, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli jego synowie – L. D. i M. D., którzy wstąpili w stosunek najmu opisanego wyżej budynku gospodarczego.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu z 27.03.2018r. k. 24-25; wniosek o sprzedaż k. 49; odpowiedź na wniosek o sprzedaż k. 48; akt poświadczenia dziedziczenia k. 42-44)

Z uwagi na zmianę siedziby i potrzebę zagospodarowania budynku gospodarczego posadowionego na działce (...) na pomieszczenia garażowe dla samochodów służbowych, Gmina O. pismem z 17 maja 2019 roku wypowiedziała umowę najmu Nr (...), z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia upłynął 30 czerwca 2019 roku. Termin protokolarnego przekazania Gminie O. budynku wyznaczony został na dzień 28 sierpnia 2019 roku. Do przekazania budynku nie doszło z uwagi na nieobecność M. D. i L. D..

Do dnia dzisiejszego M. D. i L. D. nie opróżnili i nie wydali Gminie O. budynku gospodarczego będącego przedmiotem wypowiedzianej umowy numer Nr (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy k. 26; pismo zawierające stanowisko pozwanych w zakresie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy k. 27-28; pismo powódki z 19.08.2020r. k. 29; notatka k. 30; pismo powódki k. 47; zeznania świadków A. Ł. k. 77v-78, K. O. k. 78-78v;

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w 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.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, że właścicielem budynku gospodarczego posadowionego na działce gruntu (...) (poprzednio (...)) i będącego przedmiotem umowy najmu z 27 marca 2018 roku Nr (...). (...).220.2017. (...) zawartej pomiędzy Gminą O., a poprzednikiem prawnym pozwanych - Z. D., jest powódka.

Budynek ten w 1980 roku został przydzielony przez powódkę ojcu pozwanych z przeznaczeniem na prowadzenie usług motoryzacyjnych i w związku z tym przydziałem w dniu 9 grudnia 1980 roku pomiędzy Gminą O., a Z. D. zawarta została na czas nieokreślony umowa najmu tegoż budynku, która zobowiązywała najemcę do przeprowadzenia we własnym zakresie remontu i modernizacji przedmiotu umowy najmu. W 1982 roku ojciec pozwanych za zgodą powódki poniósł nakłady na remont i modernizację wynajmowanego budynku gospodarczego, które to nakłady w okresie od 9 grudnia 1980 roku do 4 sierpnia 1996 roku zostały całkowicie zrekompensovane zastosowaną przez Gminę O. zniżką czynszu.

Powyższe ustalenia wprost wynikają z pism i dokumentów załączonych do akt sprawy, to jest z: pisma z 27.11.1980r. o przydziale budynku (k. 70), umowy najmu z 09.12.1980r. (k. 86-89), karty wymiaru komorowego (k. 90), wniosku Z. D. o zgodę na przeprowadzenie remontu (k. 91), oświadczenia Z. D. (k. 92), zestawienia kosztów remontu i modernizacji, projektu architektonicznego (k. 59-67), opinii z przeprowadzonej dla Gminy O. ekspertyzy (k. 94-98), pisma Gminy O. (k. 99), notatki służbowej spisanej ze spotkania w Urzędzie Miejskim w O. 12 lutego 2015 roku (k. 100). Powyższe dowody nie były kwestionowane przez strony, stąd brak podstaw by odmówić im przymiotu wiarygodności.

W sprawie bezspornie ustalono, że powódkę i poprzednika prawnego pozwanych – Z. D. – łączyła zawarta 27 marca 2018 roku umowa najmu przedmiotowego budynku gospodarczego o powierzchni 82,50 m⁽²⁾ posadowionego na działce gruntu o numerze (...) (obecnie numer (...)). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, począwszy od 1 maja 2018 roku, i uprawniała każdą ze stron do jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 2 pkt 5. umowy, k. 24-25). Po śmierci Z. D. w opisany wyżej stosunek najmu wstąpili z mocy prawa synowie zmarłego.

Faktem jest, że poprzednik prawny pozwanych, Z. D., wielokrotnie występował do Gminy O. z wnioskiem o sprzedaż wynajmowanego mu budynku oraz gruntu pod i przy budynku. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w żadnej mierze nie wykazał jednak, aby między stronami doszło w tej kwestii do wiążących uzgodnień czy decyzji. Jak wynika z pisma Z. D. z 23 maja 2013 roku (k. 52) oraz pisma powódki z 18 września 2018 roku (k. 48), a także z zeznań świadka K. O. (k. 78-78v) i zeznań przesłuchanego w charakterze strony Burmistrza O. Z. W. (k. 106v), początkowo sprzedaż nie była możliwa z uwagi na obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w 2018 roku, żeby możliwe było w ogóle rozpatrzenie wniosku Z. D. o sprzedaż, powódka podjęła działania w celu administracyjnego podziału działki (...), na której oprócz budynku wynajmowanego Z. D., posadowione są jeszcze inne budynki. Okoliczności takie jak: śmierć Z. D., który już na kilka lat przed śmiercią z uwagi na swój wiek nie prowadził w najmowanym budynku działalności gospodarczej i budynek ten po dziś dzień nie jest do niczego wykorzystywany przez jego następców prawnych – pozwanych (co potwierdzili pozwani w swoich zeznaniach), oraz zmiana siedziby przez Gminę O. w związku z którą po stronie wynajmującego – powódki – zaszła potrzeba zagospodarowania przedmiotowego budynku na pomieszczenia garażowe dla samochodów służbowych, spowodowały, że powódka nie jest zainteresowana sprzedażą ani dalszym wynajmowaniem przedmiotowego budynku i gruntu, na którym jest on posadowiony, natomiast zamierza nieruchomość tą zagospodarować na własny użytek.

Z uwagi na powyższe, Gmina O. wypowiedziała umowę najmu zawartą 27 marca 2018 roku, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął 30 czerwca 2019 roku. Zatem od 30 czerwca 2019 roku pozwani zajmują przedmiotowy budynek bez tytułu prawnego. Bezspornie ustalono, że do dnia dzisiejszego pozwani nie przekazali protokolarnie budynku powódce i nie zwrócili kluczy do tego budynku.

W tym stanie rzeczy, uznając niniejsze powództwo za całkowicie zasadne, Sąd na podstawie powołanego przepisu nakazał pozwanym, aby opróżnili i wydali powódce budynek gospodarczy o powierzchni 82,50 m², położony w O. przy ulicy (...), posadowiony na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (powstałej w wyniku podziału działki o numerze geodezyjnym (...)), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o § 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 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. W tym przypadku jest to kwota 270 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.