

Sygn. akt I C 770/19 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2021 r. w P.

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko M. M.

o wydanie nieruchomości

o r z e k a

I. Nakazuje pozwanej M. M., aby wydała powodowi Gminie B. część nieruchomości gruntowej stanowiącą część działki numer (...) położonej w B. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW Nr (...), zabudowanej pomieszczeniem gospodarczym tzw. „chlewikiem”.

II. Zasądza od pozwanej M. M. na rzecz powoda Gminy B. kwotę 290 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 770/19

UZASADNIENIE

Gmina B. wytoczyła powództwo przeciwko M. M. o wydanie części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...) - położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) - zabudowanej pomieszczeniem gospodarczym tzw. „chlewikiem”. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem opisanej wyżej nieruchomości oraz posadowionego na niej budynku, w którym usytuowane są lokale mieszkalne, i pomieszczeń gospodarczych. Stosowaną od lat przez powódkę zasadą było przekazywanie wspomnianych pomieszczeń gospodarczych - jako przynależnych do lokalu - mieszkańcom budynku do użytkowania i remontowania. Na podstawie umowy najmu z dnia 19 sierpnia 1968 roku zawartej pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w B., a Z. K. – ojcem pozwanej, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...), rodzice pozwanej byli uprawnieni do odpłatnego używania przedmiotowego pomieszczenia gospodarczego z przeznaczeniem na cele składowe, m.in. w celu przechowywania opału. W grudniu 2011 roku powódka sprzedała lokal mieszkalny nr (...) wraz z przynależną do niego piwnicą w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców, tj. I. i Z. małżonków K.. W dniu 10 czerwca 2015 roku zmarł Z. K., zaś w dniu 5 czerwca 2018 roku zmarła I. K., a lokal mieszkalny nr (...) został sprzedany kolejnym osobom.

Na prośbę obecnych właścicieli lokalu nr (...), powódka chciałaby umożliwić im korzystanie z przedmiotowego pomieszczenia gospodarczego. Jest ono jednak bezumownie zajmowane przez pozwaną M. M. – córkę poprzednich właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...), która pomimo wielokrotnych wezwań odmawia jego opróżnienia i wydania powódce. Pozwana od lat nie jest mieszkańcem budynku przy ulicy (...) w B., zamieszkuje w Ł..

Pozwana M. M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła zarzut zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości i posadowionego na niej budynku gospodarczego. Wskazała, że jej rodzice, I. i Z. K., w 1965 roku otrzymali od Gminy B. przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...), który to budynek do 1978 roku nosił numer 15. Wraz z przydziałem lokalu, poprzednicy prawni pozwanej samowolnie zajęli przedmiotowe pomieszczenie gospodarcze, za które nigdy nie uiszczali na rzecz powódki żadnych opłat. Traktowali oni to pomieszczenie jak swoją własność, rozporządzali nim według własnego uznania, remontowali je na własny koszt, nie konsultując z powódką podejmowanych w stosunku do niego czynności. Poprzednicy prawni pozwanej przez przeszło pół wieku dbali o przedmiotowe pomieszczenie gospodarcze i gdyby nie ich ciężka praca i zainwestowane w remonty środki finansowe, pomieszczenie to dawno zawaliłoby się.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina B. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...) - położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) - zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, w którym znajdują się samodzielne lokale mieszkalne, i pomieszczeniami gospodarczymi. Te ostatnie, od lat przekazywane są przez Gminę B. mieszkańcom budynku przy ulicy (...) - jako przynależne do lokalu - do używania z przeznaczeniem na cele складowe.

W dniu 19 sierpnia 1968 roku pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w B., a Z. K. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., wraz z przynależną do tego lokalu piwnicą. Jednocześnie, w § 4 umowy, najemca uprawniony został do odpłatnego używania, z przeznaczeniem na складowanie opału, pomieszczenia gospodarczego mieszczącego się w podwórku.

Od dnia 2 stycznia 1995 roku Z. i I. małżonkowie K. zwolnieni byli od ponoszenia opłat czynszowych za zajmowane pomieszczenie gospodarcze zwane „chlewikiem”. W zamian, winni byli we własnym zakresie dokonywać wszelkich napraw i drobnych remontów tego pomieszczenia.

W dniu 28 grudnia 2011 roku Gmina B. sprzedała Z. i I. małżonkom K. opisany wyżej lokal mieszkalny z przynależną piwnicą i udziałem we własności elementów wspólnych budynku mieszkalnego i we własności gruntu.

(dowód: informacja o działce gruntu wraz z mapą k. 5-6; umowa najmu lokalu mieszkalnego z 19.08.1968r. k. 83-86; protokoły zdawczo-odbiorcze do umowy najmu k. 118-121; pismo z Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. z 01.12.1994r. k. 117; umowa sprzedaży z 28.12.2011r. k. 94-101)

W dniu 10 czerwca 2015 roku zmarł Z. K., zaś w dniu 5 czerwca 2018 roku zmarła I. K., a lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. został sprzedany kolejnym osobom.

Z pomieszczenia gospodarczego zwanego „chlewikiem”, używanego przez Z. i I. małżonków K. w oparciu o umowę najmu z dnia 19 sierpnia 1968 roku, aktualnie korzysta ich córka M. M., która od lat nie jest mieszkańcem budynku przy ulicy (...) w B..

Gmina B. wielokrotnie wzywała M. M. do opróżnienia i wydania przedmiotowego pomieszczenia gospodarczego. Wezwania pozostały bezskuteczne.

(okoliczności bezsporne)

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 jednoznacznie, że właścicielem przedmiotowego pomieszczenia gospodarczego zwanego „chlewikiem”, posadowionego na działce gruntu o nr (...) przy ulicy (...) w B., jest powódka, a ponadto, że uprawnienie do używania tego pomieszczenia przez poprzedników prawnych pozwanej, było przedmiotem umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19 sierpnia 1968 roku, zawartej pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w B. P., a Z. K.. Wspomnianą umową, poprzednicy prawni pozwanej zostali uprawnieni do odpłatnego używania przedmiotowego pomieszczenia z przeznaczeniem na składowanie opału.

Powyższe ustalenia wprost wynikają z dokumentów załączonych do akt sprawy, to jest z: danych geodezyjnych i mapy (k. 5-6), umowy najmu lokalu mieszkalnego z 19.08.1968r. (k. 83-86) i protokołów zdawczo-odbiorczych do umowy najmu (k. 118-121). Z treści obu wspomnianych protokołów zdawczo-odbiorczych wprost wynika, że dotyczą one umowy najmu z dnia 19.08.1968r., a wynikająca z ich treści różnica w numerze budynku, w którym mieścił się wynajmowany lokal, spowodowana była wyłącznie administracyjną zmianą numeracji.

Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić powyższym dokumentom przymiotu wiarygodności, a twierdzenia pozwanej, jakoby dokumenty te były w jakikolwiek sposób podrobione, Sąd uznał za całkowicie nieuzasadnione. Po samym piśmie i wyglądzie widać, że dokumenty te pochodzą sprzed wielu lat, poza tym pochodzą one z zasobów gminnych.

Mając powyższe na uwadze, nie budzi wątpliwości Sądu, że przedmiotowe pomieszczenie gospodarcze zostało przydzielone przez powódkę poprzednikom prawnym pozwanej wraz z oddanym im w najem lokalem mieszkalnym. Z chwilą nabycia przez małżonków K. prawa własności do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu z 19.08.1968r., umowa najmu wygasła, w tym także prawo do odpłatnego używania pomieszczenia gospodarczego. Stwierdzić zatem należy, że w okresie od 19.08.1968r. do 28.12.2011r. poprzednicy prawni pozwanej byli posiadaczami zależnymi przedmiotowego „chlewika”, co wykluczało zasiedzenie części nieruchomości, na której jest on posadowiony, a od dnia 28.12.2011r. zajmowali przedmiotowe pomieszczenie bez tytułu prawnego. Po ich śmierci, z przedmiotowego pomieszczenia korzysta pozwana, nie dysponując skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą i nawet nie będąc mieszkańcem budynku przy ulicy (...) w B..

Faktem jest, że poprzednicy prawni pozwanej dbali o przedmiotowe pomieszczenie i czynili nakłady na wszelkie naprawy i remonty, jednak z załączonego do akt sprawy pisma z Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. z dnia 01.12.1994r. (k. 117), wynika jednoznacznie, że od dnia 2 stycznia 1995 roku byli oni do tych napraw i remontów zobowiązani w zamian za zwolnienie ich od ponoszenia opłat czynszowych za to pomieszczenie, którą to odpłatność wprost przewidywała umowa najmu z 19.08.1968r.

W tym stanie rzeczy, uznając niniejsze powództwo za całkowicie zasadne, Sąd na podstawie powołanego przepisu nakazał pozwanej, aby wydała powódce część nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...) - położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) - zabudowanej pomieszczeniem gospodarczym tzw. „chlewikiem”.

Mając na uwadze wynik procesu, o kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis § 7 ust. 3) w zw. z § 2 ust. 1) 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 90 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.