

UZASADNIENIE

M. H. wniosła pozew przeciwko J. K. o nakazanie, aby pozwany opróżnił, opuścił i wydał powódce nieruchomość, położoną w S. nr (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...).

Wyrokiem zaocznym z dnia 16 stycznia 2020r. Sąd Rejonowy w Kłodzku uwzględnił powództwo.

W sprzeciwie od w.w. wyroku pozwany wniosł o oddalenie powództwa, zarzucając, że przysługuje mu prawo dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy, zawartej ustnie z poprzednimi właścicielami J. H. i T. H. na czas nieoznaczony. Podniósł zarazem, że strony ustnej umowy dzierżawy ustaliły, że dzierżawa będzie trwać tak długo, jak długo zdrowie pozwanego pozwoli na prowadzenie działalności gospodarczej. Stosunek prawny, zdaniem pozwanego, trwa nadal i nie uległ wygaśnięciu. Pozwany podał, że od 1998r. przebywa w schronisku (...), które zastał splądrowane, zaniedbane, bez kanalizacji, prądu, bez drzwi, okien, toalet. Przez kolejne lata pobytu w schronisku pozwany przeznaczał swoje siły i pieniądze na remont i wyposażenie nieruchomości. W 2003 roku schronisko zostało uruchomione. Wniósł o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc.

Stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką nieruchomości, położonej w S. nr (...), działka nr (...), o powierzchni 1700 m², dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). Na nieruchomości posadowiony jest budynek schroniska (...). Powódka nabyła nieruchomość od matki J. H. na podstawie umowy darowizny z dnia 1.12.2014r.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej k. 6-8

umowa darowizny k. 4-5

W dniu 12.06.2017r. strony zawarły umowę dzierżawy w.w. nieruchomości na 1 rok. Pozwany zobowiązał się zwrócić powódce, po zakończeniu umowy, przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym (§ 10).

Dowód:

umowa dzierżawy k.9-11

W dniu 14.04.2018r. powódka skierowała do pozwanego pismo, w którym poinformowała go, że nie przedłuża pozwanemu umowy dzierżawy.

Dowód:

pismo powódki z 17.04.2018r. k.11

Na terenie przedmiotowej nieruchomości pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie schroniska turystycznego. Nieruchomość tą objął w posiadanie na podstawie ustnej umowy dzierżawy, zawartej z poprzednikami prawnymi powódki w 1998 roku. Działalność gospodarczą prowadzi tam od 2003 roku. W tym czasie ponosił nakłady osobiste i finansowe na remont budynku, w którym prowadził schronisko turystyczne.

Wobec żądania wydania nieruchomości, pozwany skierował do powódki żądanie zwrotu nakładów, poniesionych na remont budynku, które, na podstawie prywatnego kosztorysu, oszacował na kwotę 81.052,22 zł.

Powódka złożyła pozwanemu ofertę zawarcia porozumienia, w ramach którego wyrazi zgodę na przedłużenie umowy dzierżawy do dnia 30.10.2018r. na podstawie odrębne aneksu do umowy, jeżeli pozwany zrezygnuje z roszczenia

zwrotu nakładów na podstawie przedstawionego kosztorysu, którego to roszczenia powódka nie uznała. Do zawarcia porozumienia ostatecznie nie doszło.

Dowód:

pismo pozwanego z dnia 14.05.2018r. k.10

kosztorys powykonawczy z 17.06.2017r. k.12

projekt porozumienia k.18-23

przesłuchanie stron (k-113)

Pismem z dnia 12.04.2019r. powódka wezwała pozwanego do opróżnienia, opuszczenia i wydania w.w. nieruchomości.

Dowód:

pismo powódki z 12.04.2019r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne o wydanie nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy, która jest źródłem nie tylko stosunku prawnego polegającego na używaniu przedmiotu dzierżawy i pobieraniu z niego pożytków w zamian za czynsz, ale także stosunku obligacyjnego, którego treścią jest obowiązek zwrotu tego przedmiotu przez dzierżawcę po ustaniu stosunku prawnego (art. 705 kc). Jeśli wydzierżawiający jest zarazem właścicielem rzeczy, przysługują mu także roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 kc). Dzierżawcy nie przysługuje natomiast prawo zatrzymania przedmiotu dzierżawy w celu zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot nakładów lub naprawienie szkody (art. 461 § 2 kc).

Zgodnie z art. 705 kc, po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Zgodnie z przepisem art. 222 §1 k.c., 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.

Ochrona własności wiąże się z bezwzględny charakterem tego prawa. Oznacza to, że właściciel może „z wyłączeniem innych osób” nie tylko swobodnie z rzeczy korzystać, ale i swobodnie nią rozporządzać. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest powódka. Sąd ustalił, że umowa dzierżawy, na podstawie której pozwany korzystał z nieruchomości, wygasła przed wniesieniem pozwu. Pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, opartego na art. 678 kc w zw. z art. 694 kc, wskazać należy, że chociaż powołany przepis wskazuje, że zbycie rzeczy najętej nie powoduje wygaśnięcia najmu (dzierżawy), lecz jego kontynuację połączoną ze zmianą wynajmującego (wydzierżawiającego), co zakłada kontynuację dotychczasowego stosunku prawnego, to jednak dopuszcza zarazem możliwość wypowiedzenia najmu (dzierżawy) przez nabywcę. Fakt, że dana rzecz zostaje oddana w najem (dzierżawę), co do zasady nie ogranicza w żaden sposób prawa wynajmującego, będącego jej właścicielem, do rozporządzania tą rzeczą, w tym do przeniesienia własności rzeczy najętej na inną osobę w drodze czynności cywilnoprawnej. W rozpoznawanej sprawie przedmiotowa nieruchomość została zbyta na rzecz powódki w dniu 1.12.2014r. Powódka wstąpiła w stosunek dzierżawy w miejsce zbywcy, a następnie strony uregulowały łączący ich stosunek prawny w umowie dzierżawy, zawartej w formie pisemnej w dniu 12.06.2017r. Strony ustaliły wysokość

i termin zapłaty czynszu oraz, że umowa dzierżawy w.w. nieruchomości zostaje zawarta na czas oznaczony (rok), przy czym pozwany zobowiązał się zwrócić powódce, po upływie tego okresu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym (§ 10).

Pozwany nie może ponadto skutecznie negować, w oparciu o art. 5 kc, swego obowiązku zwrócenia przedmiotu dzierżawy, która wygasła. Sąd nie dopatrył się podstaw do uznania, by żądanie wydzierżawiającego było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Obrona dzierżawcy przed zwróceniem przedmiotu dzierżawy po upływie jej terminu, z powołaniem się na art. 5 kc, wymagałaby, dla swej skuteczności, szczególnie silnych argumentów. Takim być nie może sam fakt, że dzierżawca, za zgodą ówczesnego wydzierżawiającego i przy jego finansowej współpracy ponosił nakłady w celu uruchomienia działalności gastronomicznej i noclegowej w położonym tam budynku, z których czerpał dochód co najmniej od chwili uruchomienia oficjalnej działalności w 2003 roku, a wcześniej korzystając z nieruchomości w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Wbrew temu, co pozwany w tej mierze sądzi, nie upoważnia go to do odmowy zwrotu przedmiotu dzierżawy, zajmowanego od czerwca 2018r. bez tytułu prawnego, z powołaniem się na art. 5 kc. Korzystającej ze swego prawa odzyskania przedmiotu dzierżawy i własności powódce nie można postawić, w okolicznościach sprawy, zarzutu nadużycia tego prawa. Podnoszone przez pozwanego argumenty o złym stanie zdrowia, długoletnim gospodarowaniu sporną nieruchomością i poczynionych tam nakładach, nie stanowią wystarczającej podstawy do pozbawienia właściciela ochrony przysługującego mu prawa.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, art. 347 kpc i art. 317 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji wyroku.

W skład kosztów procesu, które pozwany, jako przegrywający sprawę powinien zwrócić powódce wchodzi: opłata sądowa od pozwu (200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym (3600 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (art. 98 § 1, 1¹, 3 kpc i art. 348 kpc).