

Sygn. akt: I C 182/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Wojtuń
Protokolant:	p.o. sekr. sądowego Natalia Zabłocka

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 r. w Biskupcu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy B.**

przeciwko T. S.

o eksmisję

1. Nakazać pozwanemu T. S. aby opróżnił boks garażowy położony przy ul. (...), (...)-(...) B. stanowiący własność Gminy B. , wraz z rzeczami należącymi do pozwanego;
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) w tym 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanemu T. S. opróżnienie boks garażowego położonego przy ul. (...), (...)-(...) B., stanowiący własność Gminy B., wraz z rzeczami do niego należącymi do niego oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Roszczenie uzasadniła tym, że w dniu 1 lipca 1979 r. zawarła z T. S. umowę najmu dotyczącą boks garażowego. Dodatkowo, w dniu 1 sierpnia 1992 r. zawarła umowę najmu terenu pod garaż. Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Powód w dniu 29 kwietnia 2015 r. wypowiedział umowę najmu boks garażowego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 maja 2015 r. Z kolei umowa najmu terenu pod garaż został wypowiedziana w dniu 7 września 2015 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. Termin przekazania nieruchomości został ustalony na dzień 4 stycznia 2016 r. Pomimo prawidłowego zawiadomienia, najemca nie stawił się.

Pozwany T. S. wniósł o oddalenie powództwa. Swoje stanowisko uzasadnił tym, że Gmina nie zawierała z pozwanym umowy. Umowę natomiast zawierało (...) Przedsiębiorstwo (...) w B. (stanowisko przedstawione na rozprawie k. 35).

Podczas kolejnej rozprawy pozwany wniósł o zasądzenie nakładów jakie poczynił na utrzymanie garażu. Pozwany stwierdził, że wymienił drzwi garażowe, za które zapłacił ponad 5 000 zł oraz, że co 5 lat wymieniał papę na dachu, za co płacił 1 000 zł (k. 51 – 52).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 1 lipca 1979 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) w B. zawarło z pozwanym T. S. umowę najmu lokalu użytkowego, boksu pod garaż położonego w B. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 15,80 m². W umowie tej ustalono miesięczny czynsz oraz prawa i obowiązki stron (kopia umowy k. 16 – 17).

W dniu 1 sierpnia 1992 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) w B. zawarło z pozwanym T. S. umowę najmu terenu pod garaż położonego w B. przy ul. (...), o powierzchni 15,80 m². W umowie tej ustalono również miesięczny czynsz oraz prawa i obowiązki stron (kopia umowy k. 18 – 21).

Gmina B. wypowiedziała wspomniane wyżej umowy. Zostały one wypowiedziane pismem z dnia 2 września 2015 r. z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Powódka wyznaczyła termin przekazania nieruchomości przez pozwanego na dzień 4 stycznia 2016 r. (k. 23). Pismo zostało doręczone 7 września 2015 r. (k. 26). Pozwany płaci czynsz w wysokości 40 zł miesięcznie. Nie zalega z płatnością. Płaci czynsz Zakładowi (...) w B. (bezsporne). Właścicielem gruntu położonego w B. przy ul. (...) jest Gmina B. (wpisy w KW (...) k. 42 – 45 , Wypis z Rejestru Gruntów z dnia 23 lutego 2017 r. k. 55).

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 15 lutego 2001 r. w sprawie I Ca 441/00 rozpoznając apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 11 października 2000 r. w sprawie z powództwa Gminy B. przeciwko T. S. o zapłatę i eksmisję zmienił wyrok Sądu Rejonowego i oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu podniósł, że powódka wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 687 kc zamiast miesięcznego terminu wypowiedzenia umowy, zastosowała 7 – dniowy termin, ponadto zarzucił powódce, że tolerowała nawet roczne okresy nie płacenia czynszu przez pozwanego, a następnie jednorazową spłatę w kwocie 300 czy 400 zł. Stąd też postawa powódki mogła utrwalić u pozwanego przekonanie, że przyjęty sposób regulacji jest normalnym (akta I C 88/00).

Sąd zważył, co następuje.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest bezsporny. Został on ustalony na podstawie dokumentów, dołączonych do pozwu oraz dokumentów, które zostały dołączone do akt w toku postępowania, w tym dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I C 88/00 , Wypisu z Rejestru Gruntów i Księgi Wieczystej.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany zawarł dwie umowy dotyczące tego samego przedmiotu, a mianowicie najmu terenu pod garaż oraz jak strony przyjęły w pierwotnej umowie najmu lokalu użytkowego składającego się z 1 boks. Wynajmującym w obu umowach było (...) Przedsiębiorstwo (...) w B.. Na skutek powołania samorządu terytorialnego właścicielem gruntu na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 15 maja 1991 r. ((...) k. 36 akt I C 88/00)została się Gmina B., co wynika również z wpisów we wskazanych wyżej dokumentach (KW i Wypisu z Rejestru Gruntów). Okoliczność ta jest oczywista. Pozwala na przyjęcie legitymacji procesowej czynnej po stronie Gminy B.. Dodać należy, że umowy te obejmowały ten sam przedmiot. W umowie zawartej w 1992 r. nie ma jakiegokolwiek odniesienia do wcześniejszej umowy, zatem – zdaniem Sądu – obie należało wypowiedzieć. Takie też czynności wykonała powódka. W jednej z umów „ starszej” – określono jako przedmiot najmu, lokal użytkowy składający się z 1 boks, w drugiej z dnia 1 sierpnia 1992 r.– teren pod garażem. W tej sytuacji słusznie przyjęto trzymiesięczny termin wypowiedzenia bowiem zgodnie z art. 688 kc „jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”. Pismo wypowiedzące obie umowy doręczono powodowi w dniu 7 września 2015 r., zatem skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpił z upływem 31 grudnia 2015 r. Z upływem tego dnia pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego. Jest więc podstawa by orzec eksmisję.

Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego pozwanego co do udowodnienia poczynionych przez niego nakładów. Wniosek co do tych okoliczności został zgłoszony na drugiej z wyznaczonych rozpraw. Zdaniem Sądu wniosek został złożony przez pozwanego dla zwłoki, gdyż pozwany nie złożył pisma procesowego – odpowiedzi na pozew, do czego był zobowiązany jeszcze przed rozpoznaniem sprawy na pierwszym z terminów. Wówczas powinien przedstawić swoje argumenty.

W tej sytuacji nic nie stoi na przeszkodzie by pozwany dochodził nakładów w innym postępowaniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc.