

Sygn. akt VI GC 2687/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 grudnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący: SSR Justyna Supińska

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Denc

po rozpoznaniu w dniu 04 grudnia 2020 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M.

przeciwko W. M.

o wydanie

I. nakazuje pozwanemu W. M., aby usunął z części nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), a która to część nieruchomości była przedmiotem umowy najmu z dnia 01 grudnia 2003 roku z późniejszymi zmianami zawartej z powodem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. stanowiące własność pozwanego W. M. zwoje kabli, zwoje osłonek od kabli oraz szpule, na których nawinięte były kable, które to przedmioty zajmują powierzchnię pomiędzy lewą stroną drzwi pomieszczenia magazynowego znajdującego się na tej nieruchomości będącego przedmiotem najmu a krzewami rosnącymi naprzeciw tego pomieszczenia do linii znajdującej się tam drogi wewnętrznej;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od pozwanego W. M. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. kwotę 1 036 złotych (jeden tysiąc trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 92,25 złotych (dziewięćdziesiąt dwa złote dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów tymczasowo wypłaconych ze środków Skarbu Państwa jako wynagrodzenie mediatora;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego W. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 92,25 złotych (dziewięćdziesiąt dwa złote dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów tymczasowo wypłaconych ze środków Skarbu Państwa jako wynagrodzenie mediatora.

Sygn. akt VI GC 2687/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 listopada 2018 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. domagał się nakazania pozwanemu W. M. opróżnienia i wydania powodowi pomieszczenia magazynowego o powierzchni 219 m² oraz przyległego terenu o powierzchni 100 m² znajdującego się na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), a nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy najmu z dnia 01 grudnia 2003 roku pozwany W. M. wynajmował od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. pomieszczenie magazynowe oraz szopę magazynowo – wagową na terenie nieruchomości przy ulicy (...) w G.. Aneksem numer (...) z dnia 17 marca 2011 roku strony zmieniły przedmiot najmu wskazując, że wynajmujący oddaje najemcy do używania na cele rozbiórki, magazynowania i przerabiania odpadów bezpiecznych pomieszczenie magazynowe o powierzchni 219 m² oraz przyległy teren o powierzchni 100 m². Pozwany zobowiązał się uiszczać czynsz najmu z tytułu użytkowania magazynu w wysokości 1 500 złotych netto, a placu – w wysokości 200 złotych netto. Na mocy porozumień z dnia 31 sierpnia 2012 roku oraz z dnia 04 stycznia 2013 roku stroną opisanej powyżej umowy najmu jako wynajmujący został powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M..

Umowa najmu została wypowiedziana pozwanemu pismem z dnia 10 kwietnia 2018 roku ze skutkiem na dzień 31 lipca 2018 roku. Pozwany nie wydał powodowi nieruchomości, gdyż nie oddał klucza do budynku, nie podpisał protokołu zdawczo – odbiorczego oraz nie zabrał znajdujących się tam rzeczy. Pozostawienie przez pozwanego rzeczy na nieruchomości sprawia, że powód nie jest w stanie zagospodarować nieruchomości w sposób przez siebie pożądanym i uznać należy, że pozwany w rzeczywistości w dalszym ciągu z tej nieruchomości korzysta w sposób bezumowny poprzez magazynowanie odpadów, na co powód nie wyrażał zgody. Pozwany nie zareagował na skierowane do niego przez powoda wezwanie do wydania nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany W. M. wskazał, że przedmiotowa nieruchomość została przez niego opuszczona i pozostawiona do dyspozycji właściciela zgodnie z terminem określonym w wypowiedzeniu. Jednocześnie pozwany wskazał, że z uwagi na nagły tryb wypowiedzenia umowy najmu był on zmuszony opuścić obiekt zabierając tylko przedmioty stanowiące jego własność, wobec czego nie doszło z jego strony do bezumownego korzystania z nieruchomości.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 11 grudnia 2019 roku” (data prezentaty: 12-12-2019, k. 202-203 akt) powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. sprecyzował żądanie pozwu wskazując, że jego podstawę stanowi art. 675 k.c. oraz że wnosi o nakazanie pozwanemu W. M., aby ten zwrócił mu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, a więc wydał przedmiot najmu i opróżnił go ze swoich rzeczy (w szczególności z kabli, kamiennych kół, opon, maszyn) tak, aby powód mógł z tej nieruchomości swobodnie korzystać i swobodnie nią dysponować, w tym również zwrócić i wydać właścicielowi. Powód wskazał przy tym, że przedmiotem najmu było pomieszczenie magazynowe o powierzchni 219 m² oraz przyległy teren o powierzchni 100 m² znajdujące się na działce numer (...) przy ulicy (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. był właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

Od 2009 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

niesporne, a nadto: zawiadomienie z dnia 29 czerwca 2012 roku – k. 56 akt, wydruk z księgi wieczystej – k. 71-78 akt, odpis zwykły księgi wieczystej – k. 150-163 akt, odpis zupełny księgi wieczystej – księga elektroniczna

W dniu 01 grudnia 2003 roku W. M. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowę najmu pomieszczenia o powierzchni 87 m² (budynek magazynowy) oraz pomieszczenia o powierzchni 93 m² (szopa magazynowo – wagowa) znajdujących się na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) (działka numer (...)), dla której prowadzona była księga wieczysta numer (...).

Pomieszczenia te miały być używane przez W. M. na cele zbiórki, magazynowania i przerabiania odpadów bezpiecznych.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej wypowiedzenia za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

W. M. prowadził w najmowanych pomieszczeniach działalność polegającą na skupie odpadów, zaś w chwili ich wydania mu przedmiotu najmu na przylegającym do nich placu nie było żadnych przedmiotów.

umowa najmu z dnia 01 grudnia 2003 roku – k. 20-21 akt, zeznania świadka R. P. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:21:02-00:36:41)

Aneksem numer (...) z dnia 17 marca 2011 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. dokonały zmiany w zakresie przedmiotu najmu wskazując, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oddaje w najem W. M. pomieszczenie magazynowe o powierzchni 219 m² oraz przyległy teren o powierzchni 100 m². Strony ustaliły również nową stawkę czynszu.

Porozumieniem z dnia 31 sierpnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. oraz W. M. ustalili, że z dniem 31 sierpnia 2012 roku umowa najmu zawarta między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. ulega rozwiązaniu, zaś z dniem 01 września 2012 roku umowa podnajmu zawarta między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. a W. M. przekształca się w umowę najmu pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. i W. M., na takich samych warunkach.

W dniu 04 stycznia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. umowę najmu nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), z prawem podnajmu i dokonał na rzecz najemcy przeniesienia praw z umowy najmu z dnia 03 marca 2008 roku.

W dniu 04 stycznia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. oraz W. M. zawarli porozumienie w sprawie realizacji warunków umowy najmu z prawem podnajmu z dnia 04 stycznia 2013 roku, na podstawie którego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. oświadczył, że na podstawie powyższej umowy najmu przejął nieruchomość do użytkowania i wstępuje w miejsce (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. do umowy najmu z dnia 03 marca 2008 roku, wobec czego umowa ta staje się umową podnajmu między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. a W. M..

aneks numer (...) – k. 22 akt, porozumienie z dnia 31 sierpnia 2012 roku – k. 23-24 akt, porozumienie z dnia 04 stycznia 2013 roku – k. 25-26 akt

Pismem z dnia 10 kwietnia 2018 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. jako najemca – wynajmujący wypowiedział W. M. umowę podnajmu, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 lipca 2018 roku.

W. M. podjął próbę negocjacji z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. w zakresie przedłużenia umowy podnajmu, jednakże bezskutecznie.

pismo z dnia 10 kwietnia 2018 roku – k. 27 akt, pismo – k. 48 akt, zeznania świadka M. N. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:02:56-00:21:02), zeznania świadka R. P. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:21:02-00:36:41), zeznania pozwanego W. M. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:36:41-00:58:00)

W. M. opuścił zajmowane pomieszczenie magazynowe o powierzchni 219 m² oraz przyległy teren o powierzchni 100 m² wraz z upływem okresu wypowiedzenia umowy podnajmu, zawiadamiając o tym telefonicznie pracownika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. – M. N., która zajmowała się zarządem tą nieruchomością.

W. M. zabrał część swoich rzeczy, w tym np. kłódkę do drzwi pomieszczenia magazynowego, którą wcześniej zakupił.

W. M. pozostawił na podnajmowanym placu przedmioty stanowiące jego własność w postaci m. in. dużej ilości kabli i ich osłonek, czy szpul, na których nawinięte były kable. Przedmioty te zajmowały plac pomiędzy lewą stroną drzwi pomieszczenia magazynowego a krzewami rosnącymi naprzeciw tego pomieszczenia, przy znajdującej się tam drodze.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiadała i nie posiada ogrodzenia.

W momencie zakończenia umowy podnajmu na placu nie było śmieci w workach, starych mebli, dwóch worków z gruzem, znajdującego się w stercie kabli fotela oraz znajdującej się naprzeciwko wejścia do pomieszczenia hałdy gruzu z materiałem izolacyjnym.

Przestrzeń w pomieszczeniu magazynowym była pusta, nie było w nim starych mebli, starych drzwi, lodówki ani opon. Pomieszczenie to nie było zamknięte na kłódkę.

dokumentacja fotograficzna – k. 87-94 akt, 164-177 akt, zeznania świadka M. N. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:02:56-00:21:02), zeznania świadka R. P. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:21:02-00:36:41), zeznania pozwanego W. M. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:36:41-00:58:00), protokół oględzin nieruchomości – k. 225-225v akt

Pismami z dnia 07 września 2018 roku oraz z dnia 03 października 2018 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. wzywał W. M. do wydania przedmiotowej nieruchomości poprzez jej uprzątnięcie z rzeczy stanowiących jego własność, a które pozostawił po zakończeniu umowy podnajmu, jednakże bezskutecznie.

pismo z dnia 07 września 2018 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 28-30 akt, pismo z dnia 03 października 2018 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 31-33 akt, pismo – k. 34 akt, zeznania świadka M. N. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:02:56-00:21:02), zeznania pozwanego W. M. – protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku – k. 192-196 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:36:41-00:58:00)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych, nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary, tym bardziej, że nie były one kwestionowane w zakresie ich mocy dowodowej przez żadną ze stron. Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach sprawy nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wnosiły do sprawy żadnych nowych i istotnych okoliczności.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się także na zeznaniach świadków M. N. i R. P. oraz na zeznaniach pozwanego W. M..

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 roku Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań powoda, albowiem mimo prawidłowego wezwania osoby uprawnione do reprezentowania powoda nie stawily się i nie usprawiedliwiły swojej nieobecności.

Sąd nie przeprowadził dowodu z zeznań świadka K. D., albowiem powód wniosł o przeprowadzenie tego dowodu cofnął (k. 192 akt).

Odnosząc się do zeznań świadka M. N., to Sąd uznał je za wiarygodne i oparł się na nich w szczególności w zakresie, w jakim świadek potwierdziła, że pozwany W. M. poinformował ją o opuszczeniu wynajmowanego pomieszczenia magazynowego (stodoły) i placu, a także w zakresie, w jakim wskazała, że pomieszczenie magazynowe było otwarte, pozbawione okna i pozostawiono w nim śmieci, jednakże było opróżnione z rzeczy stanowiących własność pozwanego, poza drobnymi rzeczami, takimi jak kilka papierów na podłodze, czy pozostawione krzesło. Jednocześnie Sąd dał wiarę jej zeznaniom, że plac przylegający do pomieszczenia magazynowego był zapełniony kablami i innymi przedmiotami, co znajduje potwierdzenie w przełożonej dokumentacji zdjęciowej, z tym że przeprowadzone oględziny wykazały, że znajdujące się obecnie na tym placu stare meble, gruz, sprzęty gospodarstwa domowego, sanitariaty i inne przedmioty określone szczegółowo w protokole oględzin z dnia 25 czerwca 2020 roku nie stanowiły własności pozwanego i nie zostały przez niego pozostawione.

Odnosząc się natomiast do zeznań świadka R. P., to Sąd uznał je za logiczne, wiarygodne i spójne opierając się na nich w szczególności w zakresie, w jakim świadek ten potwierdził stan nieruchomości w chwili przekazywania jej pozwanemu W. M., jak też w chwili wygaśnięcia umowy między stronami.

Zeznania pozwanego W. M. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim wskazał on, że zabrał stanowiące jego własność ruchomości znajdujące się w pomieszczeniu magazynowym, co znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka M. N. oraz że nie zabrał wszystkich rzeczy znajdujących się na placu. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwany zeznał, że plac nie był ogrodzony, co potwierdzili świadkowie oraz oględziny nieruchomości, jak również że kwestionował on, by znajdujące się na placu odpady pobudowlane i remontowe zostały przez niego pozostawione.

W związku z powyższym Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z oględzin pomieszczenia magazynowego znajdującego się na nieruchomości przy ulicy (...) w G. oraz części tej nieruchomości o obszarze 100 m², która przylega do tego pomieszczenia będących przedmiotem najmu na podstawie umowy z dnia 01 grudnia 2003 roku wraz ze zmianami, z udziałem stron, w celu ustalenia, czy znajdują się tam rzeczy stanowiące własność pozwanego W. M. (a jeżeli tak – jakie). Dowód ten został przeprowadzony w dniu 25 czerwca 2020 roku, przy czym pozwany prawidłowo wezwany nie stawiał się i nie usprawiedliwił swojej nieobecności.

Z przeprowadzonych oględzin z udziałem przedstawicieli powoda wynikało, że pozwany W. M. pozostawił na podnajmowanym placu przedmioty stanowiące jego własność w postaci dużej ilości kabli i ich osłonek, czy szpul, na których nawinięte były kable. Przedmioty te zajmowały plac pomiędzy lewą stroną drzwi pomieszczenia magazynowego a krzewami rosnącymi naprzeciw tego pomieszczenia, przy znajdującej się tam drodze. Przedmiotowa nieruchomość nie posiadała i nie posiada ogrodzenia. Nie stanowiły natomiast własności pozwanego znajdujące się na placu śmieci w workach, stare meble, dwa worki z gruzem, znajdujący się w stercie kabli fotel oraz znajdująca się naprzeciwko wejścia do pomieszczenia hałda gruzu z materiałem izolacyjnym, a także przedmioty zalegające wejście oraz wewnątrz pomieszczenia magazynowego, co potwierdzili przedstawiciel powoda i co znajduje potwierdzenie w dokumentacji zdjęciowej sporządzonej bezpośrednio po zwróceniu przedmiotu najmu.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. początkowo domagał się nakazania pozwanemu W. M. opróżnienia i wydania powodowi pomieszczenia magazynowego o powierzchni 219 m² oraz przyległego terenu o powierzchni 100 m² znajdującego się na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), a nadto wniosł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Precyzując żądanie pozwu pismem z datą w nagłówku „dnia 11 grudnia 2019 roku” (data prezentaty: 12-12-2019, k. 202-203 akt) powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. wskazał, że podstawę jego żądania stanowi art. 675 k.c. oraz że wnosi o nakazanie pozwanemu W. M., aby ten zwrócił mu przedmiot najmu w stanie

niepogorszonym, a więc wydał przedmiot najmu i opróżnił go ze swoich rzeczy (w szczególności z kabli, kamiennych kół, opon, maszyn) tak, aby powód mógł z tej nieruchomości swobodnie korzystać i swobodnie nią dysponować, w tym również zwrócić i wydać właścicielowi.

Poza sporem pozostawało, że strony łączyła – uwzględniając dokonane w toku jej trwania zmiany podmiotowe i przedmiotowe – umowa, której przedmiotem był podnajem przez pozwanego W. M. od najemcy – wynajmującego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. części nieruchomości gruntowej w części zabudowanej pomieszczeniem magazynowym o powierzchni 219 m² oraz przyległego do niego terenu o powierzchni 100 m² stanowiących część nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą numer (...), a której właścicielem jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

Nie było też sporne, że na podstawie powyższej umowy przedmiot podnajmu został pozwanemu W. M. przekazany do używania na cele rozbiórki, magazynowania, przerabiania odpadów bezpiecznych, a pozwany do dnia wypowiedzenia umowy prowadził tam działalność gospodarczą polegającą na skupie odpadów. Okolicznością bezsporną był także fakt samego zaprzestania przez pozwanego prowadzenia działalności na przedmiotowej nieruchomości oraz jej fizyczne opuszczenie z upływem okresu wypowiedzenia.

Rolą Sądu w niniejszej sprawie było przede wszystkim ustalenie, czy doszło do zwrotu przedmiotu najmu i w jakim stanie. Powód bowiem wskazywał, że z uwagi na znajdujące się na najmowanej części nieruchomości rzeczy pozwanego nie doszło do zwrotu przedmiotu najmu, albowiem był on zobowiązany zwrócić go w stanie niepogorszonym.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 i § 2 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

Powyższy obowiązek odnosi się zarówno do elementów dotyczących wprost wartości ekonomicznej, jak i funkcjonalnej, estetycznej i innych kryteriów wywołujących ocenę, że występuje negatywna różnica w stanie przedmiotu najmu.

Jak wynika natomiast z treści art. 675 § 3 k.c. domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Przeprowadzone w tym zakresie postępowanie dowodowe, w tym w szczególności dowód z zeznań świadka R. P., jednoznacznie wykazał, że w chwili przekazania pozwanemu W. M. przedmiotu najmu był on opróżniony i nie znajdowały się na nim przedmioty, które zalegają tam do chwili obecnej, a które w części zostały pozostawione przez pozwanego. Pozwany zatem nie zdołał wzruszyć istniejącego domniemania prawnego wynikającego z treści art. 675 § 3 k.c.

W oparciu o treść art. 675 k.c. wynajmującemu przysługuje obligacyjne roszczenie o zwrot rzeczy w stanie niepogorszonym i realizując to roszczenie może on się domagać zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym, czyli przeniesienia posiadania przez najemcę na wynajmującego (gdy rzecz nie została zwrócona) albo gdy rzecz została zwrócona, ale w stanie pogorszonym – roszczenia odszkodowawczego, o czym szerzej w poniższej części uzasadnienia.

Zwrot rzeczy po zakończeniu stosunku najmu następuje poprzez faktyczne (fizyczne) jej wydanie wynajmującemu. Jak zaś wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 lutego 1987 roku (sygn. akt II CR 10/87) każde opróżnienie rzeczy (lokalu) przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu rzeczy (lokalu) jest równoznaczne z jego wydaniem. Chodzi bowiem o odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w jakikolwiek sposób (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 lipca 2005 roku (sygn. akt II CZP 47/05)). A zatem zwrotem rzeczy jest stworzenie takiej sytuacji, w której wynajmujący ma wiedzę i możliwość objęcia rzeczy we władanie i bez znaczenia dla jego dokonania pozostaje niesporządzenie protokołu przekazania w formie pisemnej, który niewątpliwie należy uznać za porozumienie w kwestii przeniesienia posiadania.

W niniejszej sprawie pozwany W. M. zawiadomił pracownika powoda – M. N. telefonicznie, że w związku z upływem terminu wypowiedzenia opuszcza on najmowane pomieszczenie magazynowe i plac. Po uzyskaniu tej informacji M. N. udała się na sporną nieruchomość i wykonała dokumentację fotograficzną obrazującą pozostawiony stan przedmiotu najmu. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie doszło więc do zwrotu przedmiotu najmu – najmowanej części nieruchomości częściowo zabudowanej pomieszczeniem magazynowym i przyległego placu, albowiem powód objął tę nieruchomość z powrotem w swoje posiadanie, ma do niej swobodny dostęp, o czym świadczy choćby m. in. udostępnienie przez powoda tej nieruchomości do oględzin, czy twierdzenia przedstawiciela powoda, że prezentuje tę nieruchomość potencjalnym nowym najemcom, jak też przeprowadzenie oględzin przedmiotów zalegających na tej nieruchomości w celu oszacowania kosztów ich utylizacji. Nie ma przy tym wątpliwości, że powód posiada także nieograniczony dostęp do tej nieruchomości, zwłaszcza że pomieszczenie magazynowe nie było zamknięte, przy czym jak wynikało z zeznań pozwanego zabrał on kłódkę, gdyż stanowiła jego własność.

Powyższe więc świadczy o tym, że doszło do faktycznego przekazania przedmiotu najmu wynajmującemu, a zatem żądanie w zakresie nakazania pozwanemu zwrotu przedmiotu najmu nie było zasadne.

Jednocześnie jak wykazało postępowanie dowodowe odnośnie pomieszczenia magazynowego (budynek stodoły) pozwany W. M. zabrał stanowiące jego własność ruchomości znajdujące się w tym pomieszczeniu, a po zakończeniu najmu przestrzeń w tym pomieszczeniu była pusta, nie było w nim starych mebli, starych drzwi, lodówki ani opon, za wyjątkiem drobnych pozostawionych przedmiotów, w tym walających się po podłodze papierów. Powyższe więc oznacza, że w tym zakresie doszło do zwrotu przedmiotu najmu w postaci pomieszczenia magazynowego w stanie nie pogorszonym. Na marginesie jedynie wskazać należy, że pozwany podnosił, że pomieszczenie te pozostawił niezamknięte, gdyż kłódka była jego własnością, zaś brak okna w budynku został uzupełniony, co wynikało z przeprowadzonych oględzin i z tego tytułu powód nie podnosił żadnych roszczeń. Brak zaś zwrócenia kluczy – wobec niezamknięcia pomieszczenia magazynowego – nie był przeszkodą do objęcia go w posiadanie. W tej sytuacji rolą powoda było zabezpieczenie przedmiotu najmu tak, aby nie miały do niego dostępu osoby trzecie.

Nadto Sąd ustalił, że pozwany W. M. pozostawił na podnajmowanej części nieruchomości – placu – przedmioty stanowiące jego własność w postaci m. in. dużej ilości kabli i ich osłonek, czy szpul, na których nawinięte były kable. Przedmioty te zajmowały plac pomiędzy lewą stroną drzwi pomieszczenia magazynowego a krzewami rosnącymi naprzeciw tego pomieszczenia, przy znajdującej się tam drodze. W momencie zakończenia umowy podnajmu na placu nie było natomiast śmieci w workach, starych mebli, dwóch worków z gruzem, znajdującego się w stercie kabli fotela oraz znajdującej się naprzeciwko wejścia do pomieszczenia hałdy gruzu z materiałem izolacyjnym, a zatem brak było podstaw do przypisania własności tych przedmiotów pozwanemu, zwłaszcza że, jak wynikało z okoliczności sprawy, a co nie było między stronami sporne, przedmiotowa nieruchomość pozostawała niezabezpieczona, bez ogrodzenia, a zatem istniał łatwy i niczym nieograniczony dostęp do tejże nieruchomości, co mogło skutkować pozostawianiem na niej odpadów przez osoby trzecie, a która to okoliczność obciąża powoda.

Rozważyć zatem należało, czy z uwagi na przedmioty pozostawione przez pozwanego na najmowanym placu, które uniemożliwiają normalnie korzystanie z niego przez powoda, doszło w tym zakresie nie tylko do zwrotu przedmiotu najmu, ale do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, tak jak tego wymaga art. 675 k.c. W ocenie Sądu zwrot przedmiotu najmu rozumiany jako faktyczne (fizyczne) wydanie wynajmującemu przedmiotu najmu – nastąpił, tym bardziej, że jak się przyjmuje w orzecznictwie wynajmujący nie może odmówić odebrania przedmiotu najmu, nawet jeżeli znajduje się on w stanie pogorszonym na skutek okoliczności obciążających najemcę. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwany nie sprawuje władztwa faktycznego nad przedmiotem najmu od chwili jego opuszczenia, nie stanowi bowiem powyższego zajmowanie placu przez pozostawione przez niego rzeczy. One świadczą jedynie o zwróceniu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym.

Jednocześnie jak już wskazano powyżej przez niewykonanie obowiązku z art. 675 § 1 k.c. rozumieć należy sytuację, gdy najemca nie dokonuje zwrotu przedmiotu najmu w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu, jak i

sytuację, gdy rzecz najęta zostaje wprawdzie zwrócona terminowo, ale w stanie pogorszonym ponad stan wynikający z zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu powód odzyskał władztwo faktyczne nad przedmiotem najmu, doszło więc do jego zwrócenia, ale nie ma wątpliwości, że przedmiot najmu w postaci placu został zwrócony w stanie pogorszonym.

W tej sytuacji powodowi nie przysługuje roszczenie oparte na art. 675 k.c. w zakresie domagania się zwrotu przedmiotu najmu, bo został on faktycznie zwrócony. Jednocześnie powodowi nie przysługiwało również powództwo oparte na podstawie art. 222 k.c. i następnych, gdyż nie jest on właścicielem nieruchomości. Sąd miał też na uwadze, że wprawdzie na podstawie art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, jednakże dotyczy to wyłącznie lokalu, a w niniejszej sprawie przedmiotem najmu nie był lokal, a nieruchomość gruntowa (częściowo zabudowana pomieszczeniem magazynowym, budynek ten jednakże nie stanowił odrębnej od gruntu własności).

Jeżeli zatem najemca nie wywiązuje się z obowiązku wynikającego z art. 675 § 1 k.c. w zakresie zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym, tj. zwraca przedmiot najmu w stanie pogorszonym, to stanowi to przypadek nienależytego wykonania zobowiązania, a wynajmujący nie będący właścicielem może jedynie żądać naprawienia szkody na podstawie art. 471 k.c.

W świetle zebranego materiału dowodowego Sąd uznał, że najemca pozwany W. M. nie wykonał należycie swojego zobowiązania względem strony powodowej, bowiem po ustaniu stosunku najmu nie zwrócił jej rzeczy w stanie niepogorszonym. Należy zauważyć, że po wygaśnięciu umowy na części nieruchomości pozwany – podnajemca nadal składował odpady, co uniemożliwiało stronie powodowej swobodne z niej korzystanie. Nie można zatem uznać, aby sporna nieruchomość została zwrócona powodowej spółce w stanie niepogorszonym pod względem funkcjonalnym. Wobec powyższego po stronie powodowej powstało roszczenie o naprawienie szkody z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu. Zgodnie z art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednocześnie o sposobie naprawienia szkody decyduje poszkodowany, przy czym restytucja naturalna ma pierwszeństwo przed rekompensatą pieniężną. Powyższa reguła doznaje ograniczeń w przypadku, gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty. W takim bowiem wypadku roszczenie odszkodowawcze poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu (art. 363 § 1 zd. 2 k.c.). Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zachodziły podstawy do odmowy stronie powodowej prawa do naturalnego naprawienia poniesionej przez nią szkody. W szczególności pozwany nie podnosił, ażeby wskazane przez powoda hipotetyczne koszty usunięcia pozostawionych przez pozwanego rzeczy byłyby wyższe niż koszty zapłaty odszkodowania z tego tytułu. Obliczając wysokość należnego stronie powodowej odszkodowanie należałoby bowiem uwzględnić właśnie koszt wywiezienia składowanych odpadów. Nadto wprawdzie pozwany powoływał się na trudność w przywróceniu stanu poprzedniego wskazując, że nie jest w stanie przenieść tych rzeczy w okresie wypowiedzenia uwzględniając konieczność znalezienia właściwej lokalizacji ich składowania i zgody odpowiednich organów oraz że potrzebuje na to około roku, jednakże nie twierdził, aby z tym wiązały się dla niego trudności nie do przezwyciężenia. Wreszcie Sąd miał na uwadze, że od czasu rozwiązania umowy upłynęły już ponad dwa lata i mimo ponagień ze strony powoda, jak też i przedmiotowego procesu, pozwany nie podjął żadnych działań w tym kierunku.

Reasumując, w niniejszej sprawie w ocenie Sądu pozwany zwrócił powodowi przedmiot najmu, powód bowiem niewątpliwie odzyskał faktyczne władztwo nad rzeczą wynajętą. Jednocześnie zwrot przedmiotu najmu nastąpił w stanie pogorszonym, ale odnosiło się to jedynie do przylegającego do pomieszczenia magazynowego (stodoły) placu, a nie dotyczyło samego pomieszczenia magazynowego (obecnie zapełnionego oponami, których w momencie zwrotu przedmiotu najmu z całą pewnością nie było, zaś okoliczność ich składowania przez osoby postronne wskutek nieograniczonego dostępu do nieruchomości obciąża powoda). Z uwagi więc na dokonanie zwrotu przedmiotu najmu, powodowi nie przysługiwało roszczenie o zwrot przedmiotu najmu. Z uwagi natomiast na naruszenie przez pozwanego obowiązku przejawiającego się w zwrocie rzeczy w stanie pogorszonym powodowi jako wynajmującemu nie będącym

właścicielem przysługiwało wyłącznie roszczenie odszkodowawcze, w tym w postaci żądania nakazania pozwanemu usunięcia rzeczy pozwanego ze spornej nieruchomości (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c. w zw. z art. 361 k.c.).

Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że pozwany nie kwestionował skuteczności samego wypowiedzenia umowy, czego wyrazem było m. in. opuszczenie najmowanej nieruchomości z upływem okresu wypowiedzenia. Nadto Sąd zważył, że umowa między stronami została zawarta na czas nieokreślony i przewidywała możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Sąd przy tym nie dopatrzył się nadużycia prawa w skorzystaniu przez powoda z przysługującego mu uprawnienia do wypowiedzenia umowy, ani sprzeczności takiego zachowania powoda z zasadami współżycia społecznego. Wreszcie wskazać należy, że ani żaden przepis prawa ani umowa między stronami nie przewidywały obowiązku wskazania przyczyny wypowiedzenia oraz że pozwany działalność gospodarczą polegającą na skupie i obrocie odpadami prowadził na spornej nieruchomości od początku. Godząc się zatem na trzymiesięczny okres wypowiedzenia pozwany winien był wziąć pod uwagę specyfikę swojej działalności, w tym w razie wypowiedzenia umowy – konieczność przeniesienia swoich rzeczy do nowej lokalizacji, jak i konieczność uzyskania nowego pozwolenia na ich składowanie. Pozwany jako profesjonalista w tym zakresie miał bowiem wiedzę, że zmiana lokalizacji wiąże się z koniecznością otrzymania nowej decyzji administracyjnej i winien okoliczność tę uwzględnić negocjując okres wypowiedzenia umowy tak, aby możliwe stało się – w razie jej wypowiedzenia – legalne przeniesienie odpadów w inne miejsce. W sytuacji więc, gdy pozwany zgodził się na przewidziany w umowie trzymiesięczny okres wypowiedzenia, nie może się obecnie skutecznie powoływać na okoliczność, że był to zbyt krótki czas na przeniesienie swoich rzeczy w inne miejsce, co miałyby usprawiedliwiać ich pozostawienie na spornej nieruchomości i skutkować brakiem jego odpowiedzialności w niniejszym procesie.

Na marginesie jedynie wskazać należy, że przedmiotem rozważań Sądu było również roszczenie powoda w kontekście art. 344 k.c., jednakże nie mogło ono stanowić podstawy uwzględnienia powództwa nie tylko z uwagi na odrębność postępowania w sprawie o ochronę naruszonego posiadania, jak i upływ terminu, o jakim mowa w art. 344 § 2 k.c., lecz przede wszystkim z uwagi na podnoszone przez powoda okoliczności faktyczne w postaci kwestionowania po jego stronie podstawowej przesłanki, tj. posiadania przedmiotu najmu. Wskazać też należy, że w ewentualnym procesie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy legitymacja czynna przysługuje jedynie właścicielowi rzeczy.

Mając zatem na względzie całokształt powyższych rozważań Sąd w punkcie pierwszym wyroku na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c. w zw. z art. 361 k.c. nakazał pozwanemu W. M., aby usunął z części nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), a która to część była przedmiotem umowy najmu z dnia 01 grudnia 2003 roku z późniejszymi zmianami zawartej z powodem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. stanowiącą własność pozwanego W. M. zwoje kabli, zwoje osłonek od kabli oraz szpule, na których nawinięte były kable, które to przedmioty zajmują powierzchnię pomiędzy lewą stroną drzwi pomieszczenia magazynowego znajdującego się na tej nieruchomości a krzewami rosnącymi naprzeciw tego pomieszczenia do linii znajdującej się tam drogi wewnętrznej.

Uznając zaś w pozostałym zakresie powództwo za niezasadne, Sąd w punkcie drugim wyroku powództwo oddalił na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c. w zw. z art. 6 k.c. stosowanymi a contrario.

Mając na uwadze, że powództwo zostało oddalone w zakresie żądania nakazania pozwanemu wydania najmowanej nieruchomości, jak również w zakresie nakazania pozwanemu usunięcia jego rzeczy z części najmowanej nieruchomości zabudowanej pomieszczeniem magazynowym (wobec ustalenia, że zostało ono opróżnione), o kosztach postępowania orzeczono w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., przy czym Sąd uznał, że strony wygrały sprawę po połowie.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły kwotę 2 072 złotych (255 złotych – opłata sądowa od pozwu, 17 złotych – opłata skarbową od pełnomocnictwa, 1 800 złotych – koszty zastępstwa procesowego, ustalone zgodnie z § 2 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zmianami).

Pozwany nie poniósł żadnych kosztów związanych z jego udziałem w niniejszej sprawie.

Powodowi zatem należy się od pozwanego kwota 1 036 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (50% z kwoty 2 072 złotych), o czym Sąd na podstawie wyżej wskazanych przepisów orzekł w punkcie trzecim wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755) w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć od powoda i pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwoty po 92,25 złotych tytułem zwrotu kosztów tymczasowo wypłaconych ze środków Skarbu Państwa jako wynagrodzenie mediatora przyznane mu postanowieniem z dnia 08 listopada 2019 roku (k. 188-189 akt) – punkt czwarty i piąty wyroku.

Jednocześnie wskazać należy, że pismem procesowym z datą w nagłówku „dnia 06 listopada 2020 roku” (data prezentaty: 2020-11-10) pełnomocnik powoda wniósł o uwzględnienie poniesionych przez niego kosztów w kwocie 283,86 złotych za dojazd do Sądu na trzy terminy rozprawy. Jakkolwiek – co do zasady – zasadne byłoby obciążenie nimi strony pozwanej w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c., jednakże Sąd Rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela w całości stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 roku (sygn. akt III CZP 26/16), zgodnie z którym kosztami przejazdu do Sądu pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym – jeżeli ich poniesienie było niezbędne i celowe w rozumieniu art. 98 k.p.c. (a tak w ocenie Sądu było w niniejszej sprawie), są koszty rzeczywiście poniesione i wyszczególnione przez pełnomocnika w spisie kosztów, który podlega kontroli Sądu na podstawie art. 233 k.p.c. (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 listopada 2002 roku, sygn. akt III CZP 13/02). Kosztów tych nie należy utożsamiać ze sztywno określonymi stawkami wynikającymi z przepisów rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 roku w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. Nr 27, poz. 271 ze zmianami), przepisy te odnoszą się bowiem do kosztów podróży osób mających status pracownika, w związku z odbyciem podróży służbowej na podstawie wystawionej przez pracodawcę tzw. delegacji, czyli polecenia wykonania zadań służbowych poza miejscowością, w której znajduje się siedziba pracodawcy lub poza stałym miejscem pracy. Niedopuszczalne jest więc stosowanie bez wyraźnej podstawy prawnej przepisów dotyczących pracowników do osób niemających takiego statusu. Poza tym, w związku z unormowaniem zawartym w art. 85 ust. 1 oraz art. 88, art. 90 i art. 91 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755) stosowanie tych przepisów do radców prawnych i adwokatów prowadziłoby do ich uprzywilejowania w stosunku do innych uczestników postępowania, w tym także do stron (tak również Sąd Okręgowy w Gdańsku w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 października 2016 roku, sygn. akt III Cz 924/16).

Jednocześnie pełnomocnik powoda poza zgłoszeniem wniosku o przyznanie mu zwrotu kosztów dojazdu w kwocie 283,86 złotych nie wykazał ich rzeczywistego poniesienia ograniczając się jedynie do wskazania kwoty będącej wyliczeniem liczby kilometrów między siedzibą pełnomocnika a siedzibą sądu, liczby rozpraw, które się odbyły i stawki w kwocie 0,8358 złotych, stąd też jego wniosek w tym zakresie nie mógł zostać uwzględniony, czemu Sąd dał wyraz w punkcie trzecim wyroku nie uwzględniając tychże kosztów.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 21 grudnia 2020 roku