

Sygn. I C 347/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Powiatu (...)

przeciwko M. B.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powoda Powiatu (...) kwotę 40.331,31 zł (czterdzieści tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych 31/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od powoda Powiatu (...) na rzecz pozwanego M. B. kwotę 7.699 zł (siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

**Sygn. IC 347/15**

## UZASADNIENIE

Powód Powiat (...) w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego przeciwko pozwanemu, M. B., domagał się zapłaty kwoty 462.543,33 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2012r. do dnia zapłaty.

Nadto powód domagał się zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie swojego roszczenia wskazał, iż strony łączyła umowa dzierżawy gruntu – części działki nr (...), położonej w obrębie (...) miasta Ł., zabudowanej budynkiem murowanym o powierzchni użytkowej 740,(...) m kw. Umowa ta została rozwiązana bez wypowiedzenia za skutkiem natychmiastowym w dniu 30 stycznia 2012r. Termin wydania nieruchomości powód określił na dzień 20 lutego 2012r. Tymczasem pozwany wydał nieruchomość dopiero w dniu 23 maja 2012r. Zatem pozostawał w posiadaniu gruntu bez tytułu prawnego, co uzasadnia żądanie

odszkodowania za bezumowne korzystanie. Wysokość tego odszkodowania została określona przez powoda na podstawie zapisów umowy dzierżawy łączącej obie strony.

W dniu 14 czerwca 2013r. Sąd Okręgowy w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził od pozwanego na rzecz pozwanego kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania

W terminie ustawowym pozwany M. B., złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Wniósł jednocześnie o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

U uzasadnieniu żądania oddalenia powództwa w pierwszej kolejności podniósł zarzut braku podstaw do wypowiedzenia umowy dzierżawy dnia 13 kwietnia 2004r. Zakwestionował bowiem, by w niniejszej sprawie wystąpiły okoliczności objęte dyspozycją art. 667 par (...) k.c. w zw. z art. 694 k.c. Niezależnie od tego wskazywał, że umowę zawartą na czas określony, a taką była przedmiotowa umowa dzierżawy, można rozwiązać przed terminem tylko w przypadku, gdy strony taką możliwość przewidziały w umowie i określiły przyczyny takiego rozwiązania umowy. Umowa dzierżawy zawarta przez strony w § 6 ust. 1 i (...) oraz w § 9 przewidywała możliwość wcześniejszego jej rozwiązania w przypadku oddania osobie trzeciej do używania lub w poddzierżawę przedmiotowej nieruchomości bez zgody wydzierżawiającego, zalegania przez dzierżawcę z czynszem za okres ponad trzy miesiące oraz w wypadku gdy dzierżawca nie wykorzystuje przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową. Żadna z tych okoliczności przewidzianych umową nie miała miejsca i z tej przyczyny powód nie mógł w to miejsce stosować przepisów dotyczące umów zawartych na czas nieokreślony.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł również zarzut, iż opłata za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy jest wygórowana, sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wskazał, że regulacja dotycząca wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy została jednostronnie określona przez powoda. W warunkach przetargu nie podano jego wysokości. Powód nie przewidywał możliwości ingerencji w treść umowy dzierżawy po przeprowadzonym przetargu. Pozwany był zatem zmuszony do podpisania treści umowy dzierżawy w brzmieniu określonym przez powoda. Niepodpisanie umowy oznaczałoby zaś dla powoda utratę wadium. Nie mniej w jego ocenie kryteria ustalenia wysokości odszkodowania winny być adekwatne do okoliczności przynoszenia pożytków przez rzecz dzierżawioną. W niniejszej sprawie wysokość odszkodowania winna odpowiadać wartości utraconych przez powoda korzyści, albowiem cel opłaty za bezumowne korzystanie odpadł, gdyż obiekt uległ zniszczeniu wskutek pożaru.

Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z 22 września 2014 r. zasądził od pozwanego M. B. na rzecz powodowego Powiatu (...) kwotę 203.824,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2012 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 910,48 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - tegoż Sądu od powoda kwotę 7.169,68 zł i od pozwanego kwotę 10.176,32 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych. Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy jest skuteczne, zgodne z treścią umowy i z art. 667 § (...) k.c. w zw. z art. 694 k.c. i znajdujące oparcie w fakcie narażenia obiektów na zniszczenie wskutek pożaru. Stwierdził, że samowola budowlana i nierespektowanie nakazu rozbioru obiektów samowolnie wzniesionych stanowiło wystarczającą podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy, niezależnie od tego, co ostatecznie stanowiło przyczynę pożaru. Sąd uwzględnił jednak powództwo częściowo zgadzając się z zarzutem pozwanego że roszczenie jest wygórowane, skoro stawka dzienna czynszu dzierżawnego wynosiła 433,67 zł, a stawka dzienna za bezumowne korzystanie miała wynosić 4.920,67 zł. Dlatego Sąd zmiarkował stawkę dzienną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu do wysokości (...).168,35 zł, jako iloczyn dzierżawnej stawki dziennej (433,67) i liczby 5. Sąd uznał, że należna powodowi kwota wynosi 203.824,90 zł (za 94 dni). Jako podstawę prawną orzeczenia wskazał art. 224 i 225 k.c. oraz art. 353 § 1 k.c. i art. 5 k.c., a o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 i (...) k.c.

Obie strony złożyły apelacje.

Pozwany podtrzymał zarzut zgłoszony w sprzeciwie i podtrzymany na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014r. że umowa dzierżawy nie została skutecznie wypowiedziana, tym samym brak jest podstaw do naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2015r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił wyrok Sądu I instancji w całości, zniósł postępowanie poczynając od punktu (...) postanowienia z dnia 22 września 2014 r. i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Słupsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Stosownie do treści art. 386 §6 k.p.c. Sąd Apelacyjny wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien rozważyć zastosowanie właściwej podstawy prawnej orzeczenia, biorąc pod uwagę charakter żądanego przez powoda świadczenia i źródła tego uprawnienia, jakim jest umowa, o ile uzna że powodowi służy określona wielokrotność stawki czynszu, oraz inne istotne okoliczności sprawy.

### ***Sąd Okręgowy w wyniku ponownego rozpoznania sprawy ustalił następujący stan faktyczny;***

W dniu 29 marca 2004r. Powiat Ł. zorganizował przetarg ustny nieograniczony w celu wyłonienia dzierżawcy gruntu dzierżawy gruntu położnego w obrębie (...) miasta Ł., stanowiącego część działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha. W wyniku przetargu wyłoniono pozwanego, M. B..

Projekt umowy dzierżawy gruntu opisanego wyżej był dostępny przed przeprowadzeniem przetargu dla wszystkich oferentów, którzy byli zainteresowani wydzierżawieniem terenu.

Dowód: wyciąg z protokołu nr (...) z posiedzenia Zarządu Powiatu (...) z dnia 11 marca 2004r., k. 89, treść ogłoszenia o I przetargu nieograniczonym, k. 92-93, treść o przetargu z dziennika Gazeta (...), k. 107 treść ogłoszenia z dziennika (...), k. 106, treść wzoru umowy dzierżawy, k. 90-91, lista osób przystępujących do przetargu, k. 99, protokół z przetargu, k. 104-105, pismo z dnia 5 kwietnia 2004r. informujące o wygranym przetargu, k. 103.

Pozwany wygrał przetarg. Po wygranym przetargu pozwany zwrócił się do powoda o dokonanie modyfikacji treści umowy dzierżawy w zakresie brzmienia paragrafu 5 umowy. Propozycja pozwanego została przyjęta przez powoda i w podpisanej umowie znalazł się zapis proponowany przez pozwanego. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do treści umowy w zakresie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 7 kwietnia 2004r., k. 95 pismo powoda z dnia 9 kwietnia 2004r., k. 9,4 drugi projekt umowy dzierżawy, k. 96-97 protokół przekazania – przyjęcia z dnia 14 kwietnia 2004r., k. 100 – 101, protokół zdawczo – odbiorczy środka trwałego z dnia 13 kwietnia 2004r., k. 102.

W dniu 13 kwietnia 2004r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu położnego w obrębie (...) miasta Ł., stanowiącego części działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha. Na działce posadowiony był budynek murowany o powierzchni 740,2 m kw , wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodną z sieci miejskiej, kanalizację ogólnospławną i centralne ogrzewania z kotłowni lokalnej węglowej. Obiekt wyposażony był w niezbędny sprzęt i urządzenia do organizowania zbiorowego wypoczynku z możliwością przygotowywania posiłków w pełnym zakresie. W § 2 umowy strony ustaliły, że Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności o charakterze rekreacji i wypoczynku oraz otwartego żywienia co stanowiło przedmiot umowy dzierżawy.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 kwietnia 2004r. do dnia 31 grudnia 2013r.

Strony ustaliły, że wydzierżawiający będzie miał prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli 1) dzierżawca nie będzie wykorzystywał przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową lub 2) gdy będzie zalegał z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące oraz, 3) gdy odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bądź go poddzierżawi.

Uzgodniono także, iż po wygaśnięciu umowy dzierżawca zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym – poza normalny stopień zużycia wynikający z eksploatacji, a z przekazania zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. W przypadku braku zwrotu przedmiotu dzierżawy dzierżawca będzie zaś zobowiązany zapłacić wydzierżawiającemu opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu rocznego za każdy miesiąc.

W umowie ustalono wysokość czynszu rocznego na kwotę 128.688,52 zł. netto wraz z podatkiem Vat 22 % - 157.000 zł płatnego do dnia 30 września każdego roku trwania dzierżawy na konto wskazane przez Wydzierżawiającego.

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r., k. 5-6.

Po objęciu gruntu w posiadanie na podstawie umowy dnia 13 kwietnia 2004r., pozwany rozpoczął tam działalność gospodarczą w zakresie usług turystycznych. Samowolnie wznosił na dzierżawionym terenie kilkanaście obiektów.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 24 stycznia 2008r. pozwany został uznany za winnego tego, że na dzierżawionym terenie prowadził roboty budowlane bez pozwolenia na budowę, tj. o czyn z art. 90 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, polegające na wybudowaniu 10 sztuk drewnianych domków letniskowych, parterowego budynku przeznaczonego na recepcję, parterowego budynku przylegającego do parterowej wiaty drewnianej, gastronomicznej wiaty drewnianej (sygn. akt (...)).

Pomimo nakazu rozebrania samowolnych budowli, pozwany tego nie wykonał. Po wyroku z dnia 24 stycznia 2008r. wybudował kolejne domki drewniane bez pozwolenia na budowę w ilości 6 sztuk i dalej prowadził działalności o charakterze rekreacji i wypoczynku oraz otwartego żywienia.

Dowód: przesłuchanie pozwanego, 01:04:42 protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2014r., k. 140, akt oskarżenia z dnia 27 grudnia 2007r., wyrok Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 24 stycznia 2015r., k. 143.

W dniu 5 lipca 2011r. na dzierżawionym obiekcie wybuchł pożar.

W wyniku powstałego pożaru całkowitemu zniszczeniu uległ murowany budynek mieszkalno – gospodarczy, murowany budynek gospodarczy oraz wewnętrzny, zadaszony lokal gastronomiczno – rozrywkowy. Częściowo spalona została wiatka i budynek gospodarczy przy wejściu przy ul. (...)

Dowód: opinia biegłego sądowego, Z. J. ze sprawy(...), k. 143.

Pismem z dnia 30 stycznia 2012r. Powiat (...) wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r. ze skutkiem natychmiastowym. Przywołując treść art. 667 par 2 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego wskazał, że gdy najemca zaniedbuje rzecz do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenia, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Powód podał, iż w pożarze z dnia 5 lipca 2011r. uległa zniszczeniu i spaleniu w całości konstrukcja budynku oddanego pozwanemu w dzierżawę wraz z wyposażeniem, a zarzewie pożaru miało miejsce w jednym z obiektów, które pozwany posadził samowolnie w dzierżawionym gruncie. Zdaniem powoda, posadzone bez pozwolenia obiekty nie spełniały norm, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych.

Wyznaczono pozwanemu termin wydania nieruchomości na dzień 20 lutego 2012r.

Dowód: pismo powoda z dnia 30 stycznia 2012r., k. 7.

Pismem z dnia 17 lutego 2012r. pozwany M. skierował do powoda wnioski o przedłużenie terminu wydania nieruchomości. Stanowisko swe motywował m.in. tym, że wyznaczony termin wydania nieruchomości jest zbyt krótki z uwagi na konieczność rozbiórki 16 domków letniskowych oraz obiektów małej gastronomii oraz konieczność wynajęcia sprzętu niezbędnego do wykonania czynności rozbiórkowych. Pozwany podał również, że warunki atmosferyczne związane z zimą przedłużają tempo wykonania tych prac.

W odpowiedzi na powyższe powód pisemnie poinformował pozwanego, że wyznacza termin wydania nieruchomości na dzień 30 marca 2012r. Nie uwzględnił zaś kolejnych wniosków pozwanego przesunięcie terminu wydania nieruchomości.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 17 lutego 2012r., k. 108, z dnia 16 marca 2012r., k. 109, z dnia 19 marca 2012r., k. 110 pismo powoda z dnia 9 marca 2012r., k. 8, z dnia 12 kwietnia 2012r., k. 9-10, z dnia 23 marca 2012r., k. 111, z dnia 29 marca 2012r., k. 112, przesłuchanie pozwanego, 01:09:42 protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2014r., k. 140

Pozwany wydał powodowi nieruchomość objętą umowy dzierżawy w dniu 23 maja 2012r.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy, k. 11-12.

W dniu 13 września 2012r. powód wystawił notę księgową, w której wskazał, że obciąża pozwanego opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w wysokości 477.975,30 zł. Przywołał treść par 11 umowy dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r., łączącej strony. W notcie wskazano termin zapłaty kwoty 477.975,30 zł. na dzień 27 września 2012r.

Powód skierował do pozwanego pismo z dnia 8 listopada 2012r. z wezwaniem do zapłaty kwoty 439.638,73 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 432.543,33 zł. wraz z odsetkami liczonymi od dnia 28 września 2012r. w kwocie 7.086,60 zł. Wskazano, że powyższą należność należy zapłacić w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Dowód: nota księgową z dnia 13 września 2012r., k. 13.

#### Sąd zważył:

Powództwo jest zasadne ale jedynie w niewielkiej części.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie złożonych i zgromadzonych, a wyżej wymienionych dokumentów, przyjmując je za autentyczne. Nie ma bowiem podstaw by kwestionować je z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Poza sporem jest, że strony łączyła umowa dzierżawy gruntu położonego w obrębie (...) miasta Ł., stanowiącego części działki nr (...). Treść tej umowy, w tym zapis, że została zawarta na czas oznaczony, nie budzi wątpliwości. Rozstrzygnięcia wymaga kwestia, czy umowa ta została skutecznie rozwiązana przez powoda i tym samym czy zaistniały przesłanki do żądania przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, jeśli tak, za jaki okres i w jakiej wysokości, mając na uwadze zgłoszone przez pozwanego zarzuty.

Wskazać należy, iż trwałość umowy dzierżawy jest najistotniejszym elementem stabilizacji stosunków dzierżawnych w życiu społeczno - gospodarczymi. Długoterminowe umowy stabilizują pozycję dzierżawcy, zachęcając do długoterminowych inwestycji. Najbardziej stabilna jest umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony, albowiem daje dzierżawcy poczucie trwałości umowy na czas określony w umowie. Z zasady umowy dzierżawy zawarte na czas oznaczony nie powinny być rozwiązane przed terminem. Zakończenie umowy dzierżawy to bowiem trudny okres dla dzierżawcy, gdyż najczęściej wiąże się z zakończeniem działalności, prowadzonej na dzierżawionym obiekcie.

Umowa dzierżawy zawarta na czas określony może być wypowiedziana przez każdą ze stron w wypadkach określonych w umowie (art. 694 i k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c.). W judykaturze Sądu Najwyższego wyrażono słuszne zapatrywanie, że umowę najmu (dzierżawy) zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie (por. wyrok SN z 19.06.2009r., (...), LEX nr (...)). Pojęcie umowy zawartej na czas oznaczony, należy bowiem utożsamiać z umową trwałą, a więc umową która będzie wiązała strony przez określony przedział czasowy. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw i ciężących na stronach obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że

będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron. Przyjmuje się jednak zgodnie, że stabilizacja ta nie ma charakteru absolutnego. Trwałość stosunku prawnego nie musi wykluczać ryzyka jego zakończenia. Ryzyko to powinno jednak podlegać ocenie obu stron i odpowiadać ich woli. Stąd też ustawodawca dopuścił możliwość wypowiedzenia umów o charakterze trwałym, takich jak umowa najmu czy właśnie dzierżawy w wypadkach, które strony precyzyjnie przewidziały w umowie.

Stosownie do treści art. 373 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Jeśli wypadki takie zostały przewidziane, to wypowiedzenie może skutecznie zostać dokonane tylko w razie zaistnienia tych konkretnych wypadków, a nie wypadków innych (choćby istotnych) nie przewidzianych w umowie. Na temat konsekwencji prawnych nierespektowania przez strony bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów, wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 grudnia 2007r. (...), OSNC (...)nr 8, poz.95.

Jak wynika z powyższego dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu (dzierżawy) determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie. Tego typu ograniczenie nie stoi w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. a jego funkcja polega na ochronie istoty określonego stosunku prawnego. W myśl tego przepisu, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze stosunku), ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Swoboda kształtowania treści stosunku umownego polega zarówno na swobodzie ustalania stosunków umownych w ramach poszczególnych typów umowy nazwanej, jak i na swobodzie kreowania stosunków umownych nie objętych katalogiem umów nazwanych, w tym także stosunków łączących elementy różnych umów nazwanych.

Strony mogą zatem (poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami) dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy. Natomiast nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie (zob. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie o sygn. akt(...), Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 20.09.2013r. w sprawie o sygn. akt(...)).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż strony procesu wprowadziły możliwość rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Przypadki te zostały bardzo precyzyjnie ujęte w regulacji odpowiednio § 6 i § 9 umowy. I tak strony przewidziały w umowie możliwość wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca;

- 1) odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub go poddzierżawiać bez zgody Wydierżawiającego,
- 2) zalega z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące,
- 3) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z umową.

Strona - pozwany - mogła mieć zatem pewność, że poza wypadkami określonymi w umowie wcześniejsze rozwiązanie takiej umowy jej nie grozi.

W oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy powód nie wskazał żadnej z przyczyn określonych w umowie. W dość ogólnym uzasadnieniu opisującym głównie stan faktyczny nieruchomości po pożarze, odwołał się jedynie do treści art. 667 § 2 kodeksu cywilnego z czego można wyprowadzić wniosek, iż przyczyną wypowiedzenia było używanie rzeczy w sposób narażający ją na utratę lub uszkodzenie. Bez wątplenia strony nie przewidziały w umowie takiej przyczyny uzasadniającej możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego. Tym samym wskazane przez powoda przyczyny wypowiedzenia dzierżawy nie mogły doprowadzić do skutecznego ustania tego stosunku prawnego, ponieważ nie zostały przewidziane w umowie dzierżawy. Używanie rzeczy w sposób narażający ją na utratę lub uszkodzenie to nie to samo co wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową.

Obniżenie wartości rzeczy (nieruchomości) z winy dzierżawcy może co najwyżej być podstawą ewentualnego żądania zapłaty odszkodowania z tego tytułu, ale nie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w sytuacji gdy pozwany jak ustalił to Sąd dysponował tytułem do władania nieruchomością. Tymczasem ciężar dowodu zaistnienia podstawy wypowiedzenia umowy obciążał powoda to on bowiem - stosownie do treści art. 6 k.c. - wywodził z tego faktu korzystne dla siebie skutki prawne. W ocenie Sądu powód temu obowiązki nie sprostał. Należy zatem zgodzić się z zarzutem pozwanego, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy przez powoda, a ostateczne jej zakończenie nastąpiło w dniu 23 maja 2012r. w wyniku zachowania obu stron potwierdzonych protokołem dawczo - odbiorczym. Skoro zatem pozwany władał nieruchomością w oparciu o posiadany tytuł prawny wynikający z zawartej umowy dzierżawy to korzystanie to nie spowodowało powstanie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy.

Bezsporne jest jednak, że pozwany wydał przedmiot dzierżawy w dniu 23 maja 2012r. i bezsporne jest, iż czynsz roczny to kwota 158.286,88 zł. brutto. Bezsporne jest również, że za okres dzierżawy nieruchomości od 1 kwietnia 2011r. do dnia 20 lutego 2012r. powód wystawił fakturę obciążając pozwanego kwotą 141.002,53 zł (vide; faktura korygująca z dnia 27.06.2012r. k. 15).

Faktycznie jednak co wynika z powyższych ustaleń i rozważań pozwany posiadał nieruchomość w ramach łączącej strony umowy dzierżawy do dnia 23 maja 2012r. czyli przez jeszcze 93 dni licząc od dnia 21 lutego 2012r. Stawka dzienna za korzystanie z gruntu na podstawie umowy wyniosła kwotę 433,67 zł. (czynsz roczny 158.286,88 zł. podzielony na ilość dni w roku). Powyższe okoliczności stanowią zatem w ocenie Sądu podstawę do uznania, że pozwany winien być obciążony obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda kwoty 40.331,31 zł z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od 21 lutego 2012r. do dnia 23 maja 2012r. (92 dni x 433,67 zł).

Przesądzenie o niemożności uwzględnienia powództwa opartego na art. 224 k.c. i art. 225 k.c. czyniło bezprzedmiotowym konieczność analizowanie wszystkich dalszych aspektów sprawy i zarzutów pozwanego takich jak kwestia wysokości ustalonego przez powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy czy zgodności z zasadami współżycia społecznego.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 3 i § 2 k.c., uznając, że stan opóźnienia pozwanego w zapłacie czynszu nastąpił od dnia 1 października 2012r. Stosownie bowiem do treści zawartej przez strony w dniu 13 kwietnia 2004r. roczny czynsz płatny był do dnia 30 września każdego roku trwania dzierżawy. Zatem czynsz za okres 2012 - 2013 winien być uregulowany przez pozwanego do dnia 30 września 2012r.

Z tego też względu Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 przy zast. § 6 pkt 7 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012r. (Dz.U. 2013, 490, tj) i art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że powód przegrał niniejszy spór w 92 %.

Na koszty powoda złożyły się wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w wysokości 7.200 zł. za I instancję, opłata od pozwu w kwocie 23.128 zł, opłata od apelacji 12.936 zł, wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w wysokości 5.400 zł za II instancję (48.264 zł). Na koszty pozwanego złożyły się: wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w wysokości 7.200 zł za I instancję i 5.400 zł za II instancję (12.600 zł).

Łącznie koszty procesu wyniosły 61.264 zł.

Z kwoty ostatecznie żądanej przez powoda tj. 462.543,33 zł uznana została kwota 40.331,31 zł, stanowiąca 8 % wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozliczenia kosztów procesu, strona powinna ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegra sprawę. Powód 56.363 zł (92% z 61.264 zł), pozwany 4.901 zł (8% z 61.264 zł). Zważywszy na znaczny stopień przegranej powoda w wyniku rozliczenia stosunkowego, winien on zwrócić pozwanemu

różnicę pomiędzy kosztami poniesionymi, a tymi które faktycznie winien ponieść czyli 7.699 zł ( 12.600 - 4.901 zł) o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

Na oryginale właściwy podpis