

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 kwietnia 2016 roku

Pozwem wniesionym do tut. Sądu w dniu 18 grudnia 2013 roku (data prezentaty tut. Sądu) strona powodowa Miasto S. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. P. kwoty 38.193,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tym, że:

- od kwoty 62,81 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 11 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu m.st. W. wskazał, że pozwany na mocy wiążącej go z nim umowy nieruchomości położonej w W. w dzielnicy M., o pow. 828 m², oznaczonej jako działka ew. nr (...), zobowiązany był uiszczania czynszu w wysokości 6.110,64 zł miesięcznie. W dniu 22 listopada 2012 roku powód zaktualizował stawkę czynszu, która zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2013 roku i wynosiła 6.355,07 zł. Podniósł, że pozwany zalegał z uiszczaniem ww. czynszu, pomimo kierowanych doń wezwań. (k. 2-3 - pozw)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym w dniu 20 grudnia 2013 roku pod sygn. II Nc 39115/13, tut. Sąd w II Wydziale Cywilnym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 13 – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 grudnia 2013 roku).

Od ww. nakazu zapłaty pozwany w dniu 20 lutego 2014 roku (data prezentaty tut. Sądu) wniósł sprzeciw wraz z powództwem wzajemnym, zaskarżając nakaz zapłaty w całości oraz wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego. Nadto wniósł o zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kwot zapłaconych na rzecz powoda z tytułu umowy dzierżawy w okresie do października 2012 roku do maja 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarcie umowy dzierżawy było niezbędne do funkcjonowania budynku przy ul. (...). Od 2008 roku regularnie zgłaszał powodowi potrzebę dokonania dojazdu od ul. (...) do wydzierżawionej nieruchomości, aby móc z niej korzystać zgodnie z przeznaczeniem gruntu. Pozwany wskazał, że niedostarczenie mapy, o którą zwracał się do powoda, ze wskazaniem terenu dojazdu, wskazywało na intencję powoda do rozwiązania umowy dzierżawy z uwagi na istotny brak przedmiotu dzierżawy tj. brak dojazdu. (k. 14-17 – sprzeciw wraz z powództwem wzajemnym)

W piśmie z dnia 1 sierpnia 2014 roku (data nadania przesyłki poleconej) A. P. wskazał, iż powództwem wzajemnym domaga się kwoty głównej 44.786,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 7.209,81 zł od dnia 10 października 2012 roku,
- od kwoty 6.110,64 zł od dnia 10 listopada 2012 roku,

- od kwoty 6.110,64 zł od dnia 10 grudnia 2012 roku,
- od kwoty 6.500,00 zł od dnia 10 lutego 2013 roku,
- od kwoty 6.300,00 zł od dnia 10 marca 2013 roku,
- od kwoty 6.200,00 zł od dnia 10 kwietnia 2013 roku,
- od kwoty 6.355,07 zł od dnia 10 kwietnia 2013 roku. (k. 75 – pismo pozwanego)

W piśmie procesowym z dnia 26 maja 2014 roku (data prezentaty tut. Sądu) m.st. W. wniosło o oddalenie powództwa wzajemnego. Powód podniósł, że przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, tj. od dnia 15 października 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku i nie została wypowiedziana, przez żadną ze stron, przed upływem okresu, na który została zawarta. Zdaniem powoda, pismo z dnia 9 maja 2013 roku nie stanowi wypowiedzenia umowy dzierżawy, albowiem pozwany nie złożył wypowiedzenia, wskazując jego przyczynę, zgodnie z § 7 ust. 2 zawartej umowy. Ponadto umowa mogła być wypowiedziana z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Powód wskazał, iż pozwany wiedział jaki grunt zamierza dzierżawić. Ten sam grunt pozwany dzierżawił na podstawie umowy z dnia 7 października 2009 roku, obowiązującej od 15 października 2009 roku do 14 października 2012 roku. Po zawarciu umowy z dnia 11 października 2012 roku, pozwany został poinformowany o bezpośrednim dostępie dzierżawionego gruntu do drogi publicznej od ul. (...). Na skutek braku skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy, pozwany był obowiązany do uiszczania czynszu. (k. 48-49 – pismo powoda)

Na rozprawie w dniu 20 marca 2015 roku, pełnomocnik strony powodowej oświadczył, że zdaniem m. st. W. był dostęp do dzierżawionej nieruchomości od ul. (...), zaś pozwany znał kwestie dojazdu do działki i mógł wypowiedzieć umowę. Pozwany oświadczył, iż powód wiedział, iż od ul. (...) nie da się wjechać na przedmiotową działkę. (k. 141-145 – protokół rozprawy)

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2016 roku (data prezentaty tut. Sądu) pozwany podtrzymał żądanie zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kwoty głównej wraz z odsetkami, opisanych w piśmie z dnia 1 sierpnia 2014 roku. Z ostrożności procesowej, wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kwoty 37.728,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 6.201,55 zł od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.102,38 zł od dnia 10 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.102,38 zł od dnia 10 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.491,74 zł od dnia 10 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.291,74 zł od dnia 10 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.191,74 zł od dnia 10 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.346,81 zł od dnia 10 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty.

Nadto pozwany wskazał, iż przy zawarciu umowy dzierżawy, nie miał wiedzy o braku żadnego dojazdu do przedmiotowej nieruchomości. Z ostrożności procesowej pozwany wniósł o zasądzenie zwrotu części uiszczanego czynszu, odpowiadającego różnicy między stawą za nieruchomość przeznaczoną na zaplecze budowy a stawką za nieruchomość przeznaczoną na obsługę budynku. (k. 290 – 293 - pismo pozwanego)

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 14 grudnia 2006 roku A. P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej nr 15 z obrębu(...)wraz z własnością nieruchomości budynkowej. A. P. oraz m.st. W. w dniu 7 października 2009 roku zawarli umowę dzierżawy działki (...) - część o pow. 828 m² tj. działki przylegającej do działki nr (...), na której posadowiony jest budynek z przeznaczeniem na zaplecze gastronomiczne i ogródek gastronomiczny (okoliczność bezsporna)

W dniu 11 października 2012 roku pomiędzy Miastem S. W., jako wydzierżawiającym, a A. P., jako dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości o pow. 828 m², stanowiącej własność wydzierżawiającego, położonej w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (część) z obrębu (...). Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 15 października 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku. Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na zaplecze budowy związane z remontem budynku przy ul. (...) w W.. (k. 4 – umowa dzierżawy z dnia 11 października 2012 roku, k. 6 – protokół zdawczo odbiorczy)

Na podstawie § 3 pkt. 1 i 2 przedmiotowej umowy, dzierżawca był zobowiązany do uiszczania czynszu w wysokości 6.110,64 zł miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca. W oparciu o § 5 ust. 1 umowy, w dniu 22 listopada 2012 roku, m. st. W. miał możliwość zaktualizowania stawki czynszu. Od dnia 1 stycznia 2013 roku wysokość czynszu została zaktualizowana na kwotę 6.355,07 zł. (k. 4 – 4v - umowa dzierżawy z dnia 11 października 2012 roku, k. 8 – 8v – oświadczenie o aktualizacji stawki czynszu wraz z potwierdzeniem odbioru)

A. P. już od 2007r. planował dokonać inwestycji remontowej budynku przy ul. (...) w W. – kompleksowego remontu elewacji. Przed podpisaniem przedmiotowej umowy dzierżawy w dniu 9 lipca 2012r. do m. st. W. o wyznaczenie w granicach dzierżawionego gruntu, od strony ul. (...), drogi dojazdu dla pojazdów obsługujących inwestycję remontową budynku przy ul. (...) w W.. Wjazd samochodów obsługujących zaplecze gastronomiczne przez chodnik i ścieżkę rowerową na teren Skweru im. M. od strony ul. (...) oraz przez skarpe i chodnik od strony ul. (...) był zakazany. (k. 174 – pismo z dnia 11 września 2012 roku, k. 180 – pismo z dnia 9 lipca 2012 roku, k. 181 – pismo z dnia 21 czerwca 2012 roku, k. 193 – pismo z dnia 24 sierpnia 2009 roku, k. 249v – zeznania świadka J. B. (1), k. 250v – zeznania świadka R. P., k. 266v - zeznania świadka Z. S., k. 284 – 284v - zeznania pozwanego A. P., k. 19 załącznika nr 1 - pismo z dnia 23 kwietnia 2013 roku, k. 11v akt I Cps 179/15– zeznania świadka M. G.)

Pismem datowanym na dzień 29 października 2012 roku, A. P. złożył do (...) m.st. W. Biura (...) wnioszek o ustanowienie odpłatnej służebności drogi koniecznej do działki zabudowanej nr (...) przy ul. (...) od strony ul. (...) w W.. (k. 25 - pismo z dnia 29 października 2012 roku)

Pismem skierowanym do (...) m.st. W. Biura (...) z dnia 9 maja 2013 roku A. P. oświadczył, że brak odpowiedzi na niniejsze pismo będzie przez niego potraktowane jako oświadczenie wydzierżawiającego o rozwiązaniu umowy dzierżawy, z uwagi na niezapewnienie warunków do dojazdu samochodów z materiałami budowlanymi. (k. 28 - pismo z dnia 9 maja 2013 roku, k. 120 – zeznania świadka K. Ł.)

Pismem z dnia 13 maja 2013 roku, A. P. został poinformowany, iż dzierżawiony grunt, położony przy ul. (...) w W., stanowiący działkę ew. (...) – część, z obrębu (...) ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ul. (...). (k. 62 – pismo z dnia 13 maja 2013 roku)

Z uwagi na niedostarczenie przez wydzierżawiającego mapki uwzględniającej dojazd do nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy oraz braku możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem zapisanym w umowie dzierżawy A. P. zaprzestał regulowania należności względem m. st. W. z tytułu umowy dzierżawy. Regularnie opłacał czynsz z tytułu umowy dzierżawy do czerwca 2013 roku. (k. 32 – pismo z dnia 3 lipca 2013 roku, k. 33 – pismo z dnia 1 października 2013 roku, k. 213-215v – zestawienie płatności)

A. P. został poinformowany przez m. st. W. o nieskutecznym wypowiedzeniu umowy dzierżawy i istnieniu obowiązku ponoszenia dalszych opłat czynszu wynikających z ww. umowy. (k. 159 – pismo z dnia 5 lipca 2014 roku)

Pismem z dnia 21 sierpnia 2013 roku m. st. W. poinformowało A. P., iż warunkiem rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 11 października 2012 roku jest zlikwidowanie poczynionych naniesień na przedmiotowym gruncie, w szczególności usunięcie ogrodzenia i uporządkowanie terenu. Dodatkowo poinformowano go także o braku możliwości bezprzetargowego zbycia nieruchomości gruntu, stanowiącego część działki ew. nr (...), celem łącznego jej zagospodarowania z działką ew. nr (...), albowiem ww. nieruchomość objęta jest procedurą przygotowania jej do zbycia w trybie przetargu. A. P. zdemontował ogrodzenie dzierżawionego terenu i uporządkował nieruchomość. (k. 38 - pismo z dnia 21 sierpnia 2013 roku, k. 39 - pismo z dnia 26 września 2013 roku, k. 65 – pismo z dnia 9 października 2013 roku, k. 153 – pismo z dnia 5 czerwca 2014 roku, k. 154 - pismo z dnia 23 maja 2014 roku, k. 284v - zeznania pozwanego A. P.)

W dniu 4 października 2013 roku m. st. W. wezwało A. P. do zapłaty zaległego czynszu. (k. 9 – wezwanie do zapłaty)

A. P. w dniu 28 listopada 2013r., wystąpił z wnioskiem o wydanie zgody na realizację inwestycji dotyczących nadbudowy budynku położonego przy ul. (...) oraz budowy garażu podziemnego, ogrodzenia terenu, prowadzącymi do odtworzenia przedwojennego kształtu nieruchomości. (k. 27 - pismo z dnia 28 listopada 2013 roku, k. 249v-250 – zeznania świadka J. B. (1))

Wobec braku możliwości lokalizacji dojazdu do przedmiotowej działki od strony ul. (...), jedynym rozwiązaniem było wyznaczenie zjazdu z ul. (...). Obecnie i w latach 2012-2013 na ul. (...) znajdowały się pawilony tymczasowe, które uniemożliwiały wjazd jakimkolwiek samochodem na teren dzierżawionej nieruchomości. Strony podpisujące umowę dzierżawy z dnia 11 października 2012r. tj. A. P. i Z. S. były świadome powyższego faktu. Przedstawiciel m. st. W. zakładał, że A. P. uzyska służebność drogi koniecznej lub nabędzie dzierżawioną nieruchomość. A. P. podpisał umowę dzierżawy mając nadzieję, że skoro dzierżawi nieruchomość na cele remontu, to jest oczywiste, że m.st. zapewni mu dojazd do dzierżawionej działki. W okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 11 października 2012r. nie było możliwości zgodnego z prawem dojazdu do dzierżawionej nieruchomości jakimkolwiek pojazdem. (k. 18 –pismo z dnia 31 grudnia 2013 roku, k. 119 – zeznania świadka K. Ł., k. 142 - zeznania świadka B. P., k. 144 – zeznania świadka J. B. (2), k. 266v- zeznania świadka Z. S., k. 284v - zeznania pozwanego A. P., k. 23-24 załącznika nr 1 – pisma, k. 11v załącznika– zeznania świadka M. G.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie dokumentów. W odniesieniu do dokumentów, które zostały złożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 k.p.c.). Także Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości, co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Stwierdzić należy, że żadna ze stron nie poddawała w wątpliwość ich wiarygodności i mocy dowodowej, a również i Sąd nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości w tym zakresie z urzędu.

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych, Sąd oparł się również na zeznaniach świadków wyżej wskazanych, a także przesłuchanego w charakterze strony A. P..

Sąd, co do zasady dał wiarę w całości zeznaniom świadków, których zeznania zasługują na wiarę, albowiem są spójne, rzeczowe i logiczne, jak również nie są wewnątrznie sprzeczne i spójne z powstałym materiałem dowodowym. Ostatecznie zeznania świadków nie miały większego znaczenia dla sprawy, gdyż okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wykazane dowodami z dokumentów, przede wszystkim z korespondencji pomiędzy stronami.

Dokonując oceny zeznań A. P. Sąd miał na uwadze, iż jest on bezpośrednio zainteresowany korzystnym dla siebie wynikiem niniejszego postępowania, w związku z tym ocena ta wymagała szczególnie ostrożnej i krytycznej analizy

ich treści. Ostatecznie jednak wskazywane przez niego okoliczności znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, poza tym były logiczne, rzeczowe i konsekwentne. Wolne były również od treści, które mogłyby podlegać negatywnej ocenie z punktu widzenia wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego.

Wskazać należy, iż okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów, tj. art. 229-230 k.p.c. bowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie ww. przepisów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo główne i powództwo wzajemne nie zasługiwały na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że bezsporna w niniejszej sprawie była okoliczność zawarcia przez pozwanego, jako dzierżawcę, ze stroną powodową m. st. W., jako wydzierżawiającym, umowy dzierżawy nieruchomości o pow. 828 m², stanowiącej własność wydzierżawiającego, położonej w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (część) z obrębu (...). Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2013 roku. Bezsporne było także, iż nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na zaplecze budowy związane z remontem budynku przy ul. (...) w W..

Odnosząc się do meritum sprawy żądanie strony powodowej znajduje oparcie w treści art. 693 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wniosła o uwzględnienie roszczenia z tytułu nieopłaconego przez pozwanego czynszu dzierżawy od czerwca 2013r. Co prawda pozwany przyznał, że nie uiszczał należnych stronie powodowej opłat, niemniej jednak podniósł zarzut sprzeczności żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego (k. 17).

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Norma wyrażona w tym przepisie pozwala zatem w pewnych sytuacjach uznać działania lub zaniechania uprawnionego za nadużycie przysługującego mu prawa i odmówić im ochrony.

Sąd w pełni podziela ugruntowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być więc uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, sygn. akt II CSK 640/10, LEX nr 964496; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku, sygn. akt II CSK 831/14, LEX nr 1938674; wyrok Sądu Najwyższego z dnia wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 lutego 2012 roku sygn. akt I ACA 1121/11, LEX nr 1133334).

Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie

uznawanych w społeczeństwie wartości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku, sygn. akt II CSK 831/14, LEX nr 1938674).

W niniejszej sprawie po stronie pozwanej zostały wykazane szczególne okoliczności, dające podstawę do uznania, że działanie powoda polegające na dochodzeniu od niego należności z tytułu czynszu dzierżawy, a który to obowiązek wynika z łączącej strony umowy dzierżawy, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i z tej przyczyny nie zasługuje na ochronę w pełnym zakresie.

Sąd podejmując decyzję o uwzględnieniu zarzutu nadużycia prawa podmiotowego miał na uwadze to, że przedstawiciel m.st. W. podpisujący w jego imieniu umowę dzierżawy działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o pow. 828 m² miał pełną wiedzę o celu, który przyświecał A. P. przy podpisaniu ww. umowy tj. co do tego, że potrzebował on dojazdu do ww. nieruchomości, która miała być zapleczem poważnego remontu polegającego na zmianie całej elewacji budynku położonego przy ul. (...), a zatem miał on również pełną świadomość co do tego, że pozwany, żeby przeprowadzić ów remont będzie musiał skorzystać z samochodów ciężarowych, które dowożą materiały budowlane. Najbardziej dobitnie świadczy o tym treść pisma pozwanego z dnia 9 lipca 2012r. - k. 180, czyli sprzed podpisania umowy, w którym jednoznacznie pisze on, że ma zamiar dokonać generalnego remontu budynku, a następnie jego rozbudowy. W piśmie tym pozwany prosi o wyznaczenie drogi dojazdu dla pojazdów obsługujących inwestycję remontową. Przedstawiciele m.st. W. byli świadomi tego, że nieruchomość dzierżawiona nie posiada dostępu do drogi publicznej, że samochody ciężarowe nie mogą zgodnie z prawem dojechać do tej nieruchomości.

W związku z powyższym oceniając przedmiotową umowę dzierżawy przez pryzmat lojalności kontraktowej należy stwierdzić, że w ogóle nie powinno dojść do zawarcia ww. umowy, gdyż jedno ze świadczeń wzajemnych było niewykonalne na dzień jej zawarcia. Nie stało się ono wykonalne również w toku obowiązywania tej umowy.

W konsekwencji dochodzenie przez stronę powodową należności z tytułu czynszu dzierżawy, w przypadku braku możliwości korzystania przez dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy, stanowi czynienie ze swego prawa użytku, który jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i nie może podlegać ochronie prawnej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo główne – pkt. I sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Uprawnienia wskazane w art. 664 § 2–3 k.c. nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on o wadach (zob. wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 155/06). Wiedza najemcy (dzierżawcy) o wadach w momencie zawarcia umowy najmu nawiązuje z perspektywy znaczenia juretycznego i celu uregulowania art. 664 k.c. do konstrukcji dobrej lub złej wiary w prawie cywilnym.

Z kolei zgodnie z art. 387 § 1 k.c. umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna.

Niemożliwość świadczenia, powodująca według art. 387 § 1 k.c. nieważność umowy, musi zachodzić w chwili jej zawarcia (tzw. niemożliwość pierwotna), musi to być niemożliwość istniejąca obiektywnie i mieć charakter trwały. Obojętne jest, czy ma ona charakter faktyczny, czy prawny (zob. Wyrok SN z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09). Trwałość tego stanu polega zaś na tym, że nie jest on przejściowy, a zatem nie da się wskazać prawdopodobnej chwili jego ustania.

Przepis art. 387 k.c. dotyczy wyłącznie przypadków niemożliwości obiektywnej (lub przedmiotowej). Stan ten cechuje obiektywna niewykonalność świadczenia przez kogokolwiek (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 217/10, LEX nr 846590), która jest uzasadniona ograniczeniami wynikającymi z praw natury oraz stanu wiedzy i techniki.

Należy wskazać, podstawą rozstrzygnięcia nie mogą być przepisy art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c., ani art. 387 § 1 k.c. z uwagi na brak spełnionych przesłanek o których wyżej była mowa.

W chwili zawarcia umowy dzierżawy z dnia 11 października 2012 roku, A. P. wiedział o braku dojazdu do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (część) z obrębu (...). Świadczy o tym chociażby fakt, że w październiku 2012 roku wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej od strony ul. (...), której to służebności, co jest bezsporne, nie ustanowiono do czasu zawarcia umowy. Dlatego też nie spełniły się przesłanki z art. 664 § 2 k.c. i dzierżawca nie mógł wypowiedzieć dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia ani też żądać obniżenia czynszu.

Nadto na gruncie niniejszej sprawy nie może być mowy o nieważności umowy. Zdaniem Sądu, świadczenie m. st. W., w związku z zawarciem umowy dzierżawy, nie jest niemożliwe w rozumieniu art. 387 k.c., albowiem nie posiada cechy trwałości. Brak dojazdu do dzierżawionej nieruchomości ma charakter usuwalny. Dlatego też wobec niespełnienia się przesłanek z art. 387 k.c. należy stwierdzić, że nieskuteczne było oparcie powództwa wzajemnego na przepisach o nienależnym świadczeniu – art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 387 k.c.

Umowa dzierżawy zawarta na czas określony może być wypowiedziana przez każdą ze stron w wypadkach określonych w umowie. Umowa łącząca strony przewidywała możliwość rozwiązania stosunku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W ocenie Sądu pisma A. P. z dnia 9 maja 2013 roku - k. 28 nie można ocenić jako wypowiedzenie umowy dzierżawy. Po pierwsze dlatego, że brak jest tam jednoocznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy po drugie dlatego, że powód wzajemny nie powołał się na spełnienie się warunków wypowiedzenia określonych w § 7 umowy dzierżawy. Tym samym wskazane przez pozwanego okoliczności nie mogły doprowadzić do skutecznego ustania tego stosunku prawnego, ponieważ nie zostały dochowane warunki formalne wypowiedzenia.

Mając powyższe na uwadze, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 387 § 1 k.c. nie mają zastosowania. Z kolei ugruntowany jest w orzecznictwie pogląd, który Sąd podziela, że art. 5 k.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy uwzględnienia powództwa. (zob. wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 78/13)

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo wzajemne – pkt. III sentencji wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (pkt II i IV sentencji wyroku).

W sprawie z powództwa głównego powód m. st. W. przegrał proces w całości, wobec czego powinien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu wynoszące 2.417 zł, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 t.j., z późn. zm.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W sprawie z powództwa wzajemnego powód A. P. przegrał proces w całości, wobec czego powinien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu wynoszące 2.400 zł na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 t.j., z późn. zm.).

Wobec powyższego na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)