

Sygn. akt II Ca 227/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Jerzy Dydo

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko S. B.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 6 listopada 2013 r., sygn. akt I C 958/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 227/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem nakazano pozwanemu wydanie stronie powodowej bliżej opisanej nieruchomości oraz orzeczono o kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny:

- w dniu 23 maja 1997 r. strona powodowa zawarła z pozwanym umowę dzierżawy terenu stanowiącego jej własność, położonego w L., obręb S., stanowiący część działki oznaczonej geodezyjnym numerem (...) o powierzchni 2.898 m², z czego 178 m² zabudowane jest obiektami o przeznaczeniu wczasowo – rekreacyjnym (budynek świetlicy oraz 6 domków campingowych), na okres pięciu lat; pozwany zobowiązał się wykorzystać powyższy teren na cele prowadzenia działalności usługowej (wczasowo – rekreacyjnej) oraz do uiszczania miesięcznej opłaty czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT;

- wyrokiem z dnia 2 października 2000 r. w sprawie o sygn. akt VI GC 672/00 Sąd Okręgowy w Świdnicy nakazał pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej (...) część działki oznaczonej geodezyjnym numerem (...) obręb S.o powierzchni 2.898 m² wraz z obiektami wczasowo – rekreacyjnymi, tj. świetlicą i sześcioma

domkami campingowymi, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, przy czym wyrok ten nie został wyegzekwowany przez stronę powodową;

- Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie z powództwa pozwanego przeciwko stronie powodowej wyrokiem z dnia 8 czerwca 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 415/09 ustalił, że między stronami istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w L., stanowiącej część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 2.898 m²; - pismem z dnia 4 kwietnia 2011 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy z dnia 23 maja 1997 r., przy zachowaniu 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, wskazując, że protokolarne przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi niezwłocznie po rozwiązaniu umowy, tym samym wzywając pozwanego do przygotowania przedmiotu dzierżawy do wydania przez uporządkowanie terenu, a doręczenie pisma nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2011 r.;

- mimo wypowiedzenia umowy dzierżawy i upływu okresu wypowiedzenia, w dniu 4 stycznia 2012 r. nie doszło do protokolarnego przejęcia powyższej nieruchomości, stanowiącej grunt o powierzchni 2.898 m², wykorzystywanego przez pozwanego na działalność usługową wczasowo – rekreacyjną, przy czym pozwany do dnia 11 stycznia 2012 r. miał sprecyzować swoje oczekiwania co do zabezpieczenia mieszkania i odszkodowania za wybudowane obiekty;

- pozwany w piśmie z dnia 9 stycznia 2012 r. ustosunkował się do protokolarnego przejęcia nieruchomości żądając przydzielenia J. B. oraz małoletnim dzieciom M. B. i H. B. lokalu mieszkalnego na terenie miasta L., o powierzchni i standardzie nie gorszym niż lokal mieszkalny, z którego wszyscy powyżsi zostali wymeldowani decyzją Burmistrza L. z dnia 29 września 2004 r., a ponadto odszkodowania i zwrotu poniesionych kosztów utrzymania dzierżawionego terenu, między innymi remontu części mieszkalnej oraz obiektów do działalności gospodarczej; wskazał również koszty i nakłady, jakie poniósł w związku z dzierżawioną nieruchomością, stanowiące łącznie kwotę 311 500 zł, domagając się także skompensowania istniejących zaległości wobec gminy z powyższą kwotą i przeliczenia czynszu dzierżawnego z uwagi, iż jest rażąco zawyżony i nie odpowiada stanowi faktycznemu. ;

- pismem z dnia 27 stycznia 2012 r. strona powodowa zaproponowała pozwanemu zakup w drodze rokowań nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb S., która pozwoli pozwanemu na dalsze prowadzenie działalności gospodarczej, jak również dobrowolne opuszczenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w L.;

- w związku z wypowiedzeniem umowy dzierżawy, jak również brakiem reakcji pozwanego na propozycję strony powodowej dotyczącej zakupu nieruchomości – działki nr (...), obręb S., strona powodowa – pismem z dnia 19 marca 2012 r. wezwała pozwanego do niezwłocznego opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości gruntowej położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej część działki oznaczonej geodezyjnym nr (...) o pow. 2.898 m²;

- łączne zadłużenie pozwanego z tytułu dzierżawy powyższej nieruchomości na dzień 30 stycznia 2013 r. stanowi kwota 22 359,20 zł, wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 12 103,90 zł;

W ocenie sądu powództwo było zasadne, a podniesione przez pozwanego zarzuty zupełnie chybione.

Zarzut braku legitymacji procesowej biernej pozwanego jest zupełnie bezpodstawny, gdy zważyć na treść umowy dzierżawy z dnia 23 maja 1997 r., wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 czerwca 2010 r. oraz pismo o wypowiedzeniu umowy z dnia 4 kwietnia 2011 r. Pozwany podniósł, że od 2009 r. nie prowadzi działalności gospodarczej, prowadzi ją pod tą samą firmą (...) J. B., a grunt znajduje się teraz w jej władaniu. Zaskakujące jest z tego względu wytoczone w 2009 r. przez pozwanego powództwo o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy w sprawie zakończonej wyrokiem w dniu 8 czerwca 2010 r. Mając na uwadze argumenty pozwanego, niezrozumiałym jest, dlaczego nie prowadząc działalności i nie będąc w posiadaniu przedmiotu dzierżawy, żądał ustalenia istnienia stosunku dzierżawy, skoro grunt znajdował się od 2009 r. we władaniu J. B.. Pozwany nie przedstawił żadnych ani rzeczowych argumentów, ani dowodów wskazujących, że nie jest posiadaczem przedmiotu dzierżawy. Dodatkowo z wypisu rejestru działalności gospodarczej dotyczącej J. B. nie wynika, że prowadzi ona na dzierżawionej części działki nr (...) działalność rozrywkową i rekreacyjną, a ponadto wypis ten wskazuje, że działalność jest zawieszona. Zwrócić należy uwagę, że nie ma dowodu potwierdzającego przejście przedmiotu dzierżawy z umowy z dnia 23 maja 1997

r. na J. B. w postaci nowej umowy dzierżawy, czy aneksu do umowy z 23 maja 1997 r. Brak jest też jakichkolwiek innych dowodów potwierdzających, by pozwany nie władał już częścią działki nr (...). Z tego względu uznać należy, że skoro łączył strony stosunek dzierżawy i został wypowiedziany, a pozwany mimo spotkania w dniu 4 stycznia 2012 r. dotyczącego przekazania przedmiotu dzierżawy, nie wydał go, jak również nie oświadczył, by inna osoba pozostawała w jego władaniu. Zauważyć też należy, że w piśmie z dnia 9 stycznia 2012 r. zatytułowanym „Pismo dzierżawcy” pozwany wskazuje na dzierżawiony przez niego teren, a także żąda zwrotu nakładów ze względu na rozwiązanie z nim umowy dzierżawy. Bez znaczenia dla kwestii legitymacji procesowej biernej pozostają okoliczności związane z zameldowaniem osób, wszak meldunek jest stosunkiem administracyjnym, który nie rodzi pod względem cywilnoprawnym żadnych uprawnień do nieruchomości. Ponadto wskazać należy, że zgodnie z przepisem art. 698 k.c., bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Skoro brak jest dowodu, z którego wynika uprawnienie J. B. do przedmiotu dzierżawy, a ewentualnie znalazł się on w jej władaniu na podstawie porozumień między pozwanym a J. B., która jest jego konkubina, co wynika z korespondencji między stronami, a z której przeprowadzono dowód, to fakt ten nie wpływa na obowiązek pozwanego do wydania przedmiotowej części działki nr (...) z zabudowaniami.

Mając te okoliczności na względzie Sąd uznał, że pozwany jest we władaniu przedmiotu dzierżawy, był stroną umowy i posiada zatem legitymację procesową bierną, natomiast zarzut jej braku powstał jedynie na potrzeby niniejszego postępowania, a podniesione twierdzenia z nim związane pozostają w sprzeczności z dowodami, z których jednoznacznie wynika, że dzierżawiony grunt wraz z obiektami pozostaje we władaniu pozwanego.

Przechodząc do meritum rozstrzyganej sprawy rozważyć należało, czy umowa z dnia 23 maja 1997 r. w wyniku wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 czerwca 2010 r. jest umową zawartą na czas oznaczony, czy też na czas nieoznaczony. W ocenie Sądu, na podstawie art. 674 k.c. stosowanego odpowiednio na mocy art. 694 k.c., stwierdzić należy, że **jest umową zawartą na czas nie oznaczony**.

W związku z tym do wypowiedzenia tejże umowy znajdzie zastosowanie przepis art. 704 k.c. stanowiący, że w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego.

Pozwany w sposób nieuprawniony podnosi, iż był dzierżawcą części działki rolnej, gdy tymczasem z samej treści umowy z dnia 23 maja 1997 r. wynika, iż dzierżawiona część działki o powierzchni 178 m² zabudowana jest obiektami o przeznaczeniu wczasowo – rekreacyjnym (budynek świetlicy i sześć sztuk domków campingowych). Przepis § 2 umowy wprost też stanowi, iż dzierżawca, czyli pozwany, zobowiązuje się wykorzystać teren dzierżawiony zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na cele prowadzenia działalności usługowej (wczasowo – rekreacyjnej). Pozwany upatruje w wypisie z rejestru gruntów podstawę do stwierdzenia, że przedmiotem dzierżawy był grunt rolny. Zgodnie z przepisem art. 46¹ k.c. gruntem rolnym jest nieruchomość wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, co w wypadku wątpliwości można ustalić na podstawie ewidencji gruntów. W tezie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r. II CSK 9/09 przyjęto, że w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, nie są nieruchomościami rolnymi takie, które są wprawdzie takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46¹ k.c., lecz w planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na inne cele niż rolne. Strona powodowa nie przedstawiła planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego działki nr (...), lecz mieć należy na względzie przepis § 2 umowy dzierżawy dotyczący zobowiązania dzierżawcy do wykorzystania terenu dzierżawionego zgodnie z jego przeznaczeniem na cele prowadzenia działalności usługowej. Zwrócić także należy uwagę, że przedmiotem dzierżawy nie była cała działka (...) o powierzchni 47.4781 ha, lecz jej część o powierzchni 2 898 m², a więc o,2898 ha. Skoro takie przeznaczenie wskazano w umowie dzierżawy, to nie sposób mówić o tym, że przedmiotem umowy była dzierżawa gruntu rolnego. Dlatego zasadnie strona powodowa wypowiedziała stosunek dzierżawy z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia, który to termin ten upłynął w dniu 31 października 2011 r. i z tego względu pozwany obowiązany był wydać przedmiot umowy dzierżawy.

Na marginesie tylko zaznaczyć wypada, że nawet gdyby przyjąć termin roczny wypowiedzenia dla gruntu rolnego, to upłynąłby on z dniem 23 maja 2012 r., zgodnie z art. 704 k.c., a więc po wniesieniu pozwu, ale jeszcze przed wyznaczeniem pierwszej rozprawy. Zatem powództwo nie mogło być oddalone z uwagi na przedwczesność, ponieważ choćby z uwagi na zarzut pozwanego, roczny termin wypowiedzenia umowy dzierżawy w dacie rozstrzygnięcia sprawy już upłynął.

Zarzut braku skuteczności wypowiedzenia podniesiony przez pozwanego jest niezrozumiały, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu zostało mu doręczone w dniu 15 kwietnia 2011 r.

W apelacji pozwany zarzucił :

1. naruszenie prawa materialnego, a to: - art. 58 § 1 kc w zw. z art. 704 kc przez ich niezastosowanie, gdy oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu dzierżawy zostało dokonane z naruszeniem ustawowych wymogów odnośnie terminów złożenia oświadczenia woli, a zatem wypowiedzenie - jako sprzeczne z ustawą - było nieważne i nie wywołało skutków prawnych; - art. 705 kc przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że pozwany jest zobowiązany do wydania obiektów o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym, które nie stanowiły przedmiotu dzierżawy; 2. naruszenie prawa procesowego, a to: - art. 233 § 1 kpc, przez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału i błędne przyjęcie, że obiekty o przeznaczeniu mieszkalnym i gospodarczym stanowiły przedmiot dzierżawy, gdy tymczasem zostały one wzniesione przez skarżącego; - art. 316 § 1 kpc przez jego niezastosowanie, skoro w dacie wydania wyroku roszczenie strony powodowej nie było jeszcze wymagalne; - art. 102 kpc przez jego niezastosowanie w przypadku trudnej sytuacji majątkowej pozwanego, która stanowiła wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu tego przepisu.

Wskazując na powyższe wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje : Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty w najmniejszym stopniu nie podważają trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z konieczności ponownego przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów .

Tylko dodatkowo należy wskazać na następujące kwestie :

-uwagi apelacji odnośnie nieważności dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy są nieuprawnione; bezspornym było, że w chwili rozwiązania umowy, strony łączyła umowa dzierżawy zawarta na czas nieokreślony, czego skarżący w istocie nie neguje; po nakazaniu pozwanemu wyrokiem z dnia 2 października 2000 r. w sprawie VI GC 672/00 wydania przedmiotu dzierżawy, pozwany nadal korzystał z tego przedmiotu, a zatem zgodnie z art. 674 kc w zw. z art. 694 kc, umowa dzierżawy została przedłużona na czas nieoznaczony, co następnie potwierdził wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 czerwca 2010 r. w sprawie I C 415/09, a skoro strony nie zawarły żadnej nowej umowy, należało uznać, że obowiązywały warunki pierwotnej umowy ; przepisy regulujące umowę dzierżawy są przepisami względnie obowiązującymi, dlatego stosunek ten może być kształtowany na podstawie woli stron według ich uznania; zastosowanie terminów ustawowych z art. 704 kc wymaga określenia roku dzierżawnego, który nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym, jak również może liczyć się od dnia zawarcia umowy, co strony oczywiście mogą same określić w umowie, czego w niniejszym przypadku jednak nie uczyniono, wobec czego - z braku innych uzasadnionych przesłanek - nie było przeszkód do przyjęcia, że **rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy**; dlatego też wypowiedzenie dokonane w dniu 4 kwietnia 2011 r., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. było skuteczne i nie naruszało przepisów o terminach wypowiedzenia wskazanych w art. 704 kc, stąd też – wbrew obszernym wywodom skarżącego - nie może być mowy o nieważności tego wypowiedzenia;

-nie ma także podstaw do przyjęcia naruszenia art. 705 kc, mimo nie do końca precyzyjnego określenia w wyroku – w porównaniu z przedmiotem dzierżawy wskazanym w pierwotnej umowie – zakresu obowiązku pozwanego, co

jednak wbrew obszernym i odmiennym – co zrozumiałe - uwagom skarżącego, nie podważa trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia, skoro w orzeczeniu jednoznacznie wskazano, że wydaniu podlega jedynie część działki oznaczonej stosownym numerem, o określonej powierzchni, przy czym powierzchnia 178 m(2) zabudowana jest obiektami o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym, dokładnie wskazanymi w umowie dzierżawy, dlatego też nie wydaje się, aby mogły powstać jakiegokolwiek problemy w toku ewentualnego postępowania egzekucyjnego ;

-z tych zatem przyczyn kolejny zarzut apelacji o naruszeniu przepisu art. 233 § 1 kpc jest całkowicie nieuprawniony, jeśli zaskarżony wyrok obejmuje nakazanie wydania jedynie obiektów wskazanych w umowie dzierżawy, których przecież pozwany – co oczywiste - nie wniósł; - także z podanych wyżej przyczyn zarzut naruszenia art. 316 § 1 kpc jest bezzasadny, ponieważ wypowiedzenie łączącej strony umowy dzierżawy – w świetle powyższych uwag - zostało dokonane skutecznie; -nie ma również podstaw do zastosowania wobec pozwanego dobrodziejstwa z art. 102 kpc, bowiem sama trudna sytuacja majątkowa nie stanowi przypadku szczególnie uzasadnionego w rozumieniu tego przepisu, gdy ponadto sytuacja ta – w świetle całości materiału dowodowego - nie została jednoznacznie wykazana.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc / .