

Sygn. akt I C 566/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2018r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Gajewska

Protokolant: sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 października 2018r.

sprawy z powództwa G. H. (2)

przeciwko K. K.

o wydanie przedmiotu umowy po zakończeniu umowy najmu

o r z e k a

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powódki G. H. (2) na rzecz pozwanego K. K. kwotę 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

III. Nakazuje pobrać od powódki G. H. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszcu kwotę 210,88 zł (dwieście dziesięć złotych 88/100) tytułem zwrotu wydatku na biegłego tłumacza.

Sygn. akt I C 566/18

UZASADNIENIE

G. H. (2) wytoczyła powództwo przeciwko K. K. o wydanie przedmiotu umowy po zakończeniu najmu. Wniosła o nakazanie pozwanemu, aby wydał powódce nieruchomość położoną w miejscowości U. 121 o powierzchni 1 ha 27 arów 74 m⁽²⁾, stanowiącą działkę gruntu o nr geod. 363/1, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, stodołą, trzema chlewami, garażem i stajnią, dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na podstawie umowy dzierżawy zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy powódką, a Z. A. i M. małżonkami K., powódka jest dzierżawcą opisanej wyżej nieruchomości i stosownie do § 4 tejże umowy może wykorzystywać przedmiotową nieruchomość do celów mieszkaniowych i prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie turystyki. W styczniu 2016 roku powódka zawarła z pozwanym umowę najmu, na podstawie której wynajęła pozwanemu całą przedmiotową nieruchomość. Umowa została zawarta na czas pobytu powódki za granicą. Strony ustaliły, że tytułem czynszu pozwany będzie płacił powódce kwoty po 1000 złotych miesięcznie w okresie od maja do października i kwoty po 600 złotych miesięcznie w okresie od listopada do marca. Nieruchomość została wydana pozwanemu w styczniu 2016 roku. Pozwany w uzgodnieniu z powódką wymienił podłogę na parterze budynku mieszkalnego, drzwi do garażu oraz przeprowadził częściowy remont więźby dachowej na budynku stajni. Do kwietnia 2018 roku pozwany regularnie uiszczal uzgodniony czynsz. W kwietniu 2018 roku powódka wróciła do Polski i zwróciła się do pozwanego, by w związku z tym opuścił najmowaną nieruchomość i przekazał ją powódce. Pozwany nie zgodził się i udostępnił powódce jedynie budynek dawnej kuźni. Wbrew

wcześniejszym uzgodnieniom nie zgodził się także na przyjęcie wynagrodzenia za wykonane przez siebie prace remontowe w kwocie 5 000 euro i zażądał kwoty 50 000 złotych. Z uwagi na powyższe, pismem z 9 maja 2018 roku powódka wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2018 roku i wezwała pozwanego do wydania jej przedmiotu najmu w terminie 3 dni po upływie terminu wypowiedzenia. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Powódka przyznała, że otrzymała od małżonków K. oświadczenia z dnia 2 maja 2018 roku o wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej 23 lipca 1998 roku bez zachowania terminu wypowiedzenia, z uwagi na „oddanie do używania działki osobom trzecim” bez zgody właścicieli, zaś pismem z 14 maja 2018 roku została wezwana przez małżonków K. do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia przedmiotowej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Zdaniem powódki wypowiedzenie umowy jest jednak bezskuteczne, albowiem jest sprzeczne z prawem i treścią umowy dzierżawy.

Pozwany K. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że przedmiotowa nieruchomość w istocie stanowiła przedmiot umowy dzierżawy zawartej 23 lipca 1998 roku pomiędzy powódką, a małżonkami K., jednakże umowa ta w dniu 2 maja 2018 roku została wypowiedziana bez zachowania terminu wypowiedzenia, na podstawie art. 698 § 1 i 2 k.c. Zdaniem pozwanego, subiektywne nastawienie powódki do wypowiedzenia nie ma żadnego znaczenia dla istniejącego stanu prawnego. Złożone powódce oświadczenie miało charakter prawnokształtujący i wywołało określone przepisami k.c. skutki prawne w postaci utraty prawa do dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Sama powódka przyznała, że w styczniu 2016 roku zawarła z pozwanym umowę najmu, na podstawie której wynajęła pozwanemu całą nieruchomość. Powódka nie była uprawniona do zawarcia tej umowy. W umowie dzierżawy nie otrzymała bowiem prawa do oddania nieruchomości osobom trzecim w drodze stosunku najmu lub poddzierżawy.

Pozwany wskazał, że właściciele nieruchomości nie wiedzieli o tym, że powódka zawarła umowę z pozwanym, zaś niezwłocznie po powzięciu takiej wiedzy umowę wypowiedzieli. Z ostrożności procesowej wskazał nadto, że wydzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę na podstawie art. 698 § 2 k.c. nawet po dłuższym okresie tolerowania poddzierżawy zawartej bez jego zgody.

Zdaniem pozwanego nie ulega zatem wątpliwości, że zawierając w styczniu 2016 roku przedmiotową umowę powódka naruszyła dyspozycję art. 698 § 1 k.c., natomiast wobec braku innych zapisów umownych, aktualizuje się zastosowanie art. 698 § 2 k.c., który pozwalał małżonkom K. wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowywania terminu wypowiedzenia. Oświadczenie dotarło do wiadomości powódki, a zatem wywołuje pełne skutki prawne. W konsekwencji powódka nie posiada legitymacji czynnej do wywodzenia wskazanych w pozwie roszczeń, albowiem przedmiotowa nieruchomość nie stanowi przedmiotu jej dzierżawy, a legitymowany czynnie w procesie windykacyjnym jest właściciel rzeczy, który został pozbawiony faktycznego władztwa.

Pozwany dodał, że w dniu 5 maja 2018 roku zawarł z małżonkami K. umowę, na podstawie której jest on osobą wyłącznie uprawnioną do używania nieruchomości i pobierania pożytków. Prawidłowe wykonywanie tej umowy uniemożliwia jednak powódka, która bez podstawy prawnej zajmuje znajdujący się na posesji domek, narażając tym samym pozwanego na wymierne straty finansowe. Powódka wciąż stwarza sytuacje mające na celu sprowokowanie konfliktu. Dochodzi do sytuacji straszenia odwiedzających gości i zachowań potencjalnie mogących naruszać dobra osobiste pozwanego.

Sąd ustalił, co następuje:

Z. K. i M. K. na prawie wspólności ustawowej są właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości U. 121, o powierzchni 1 ha 27 arów 74 m², stanowiącej działkę gruntu o nr geod. 363/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą, trzema chlewami, garażem i stajnią, dla której Sąd Rejonowy w Pizzu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W dniu 23 lipca 1998 roku pomiędzy małżonkami K., a G. H. (2) (poprzednie nazwisko S.) zawarta została umowa dzierżawy, na podstawie której małżonkowie K. oddali G. H. (2) opisaną wyżej nieruchomości w dzierżawę na 30 lat, do celów mieszkalnych i prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie turystyki. W dniu zawarcia umowy małżonkowie K. otrzymali od G. H. (2) opłatę dzierżawną na cały okres dzierżawy. Strony ustaliły, że w razie sprzedaży dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości w czasie trwania tej umowy, skapitalizowana opłata dzierżawna zaliczona zostanie na poczet ceny (§ 6 umowy dzierżawy).

W § 10 umowy wydzierżawiający wyrazili zgodę na zabudowanie przez dzierżawcę dzierżawionej nieruchomości według swojego uznania, na podstawie pozwoleń budowlanych.

Nadto strony ustaliły, że umowa dzierżawy nie może być jednostronnie rozwiązana przed upływem czasu na jaki została zawarta (§ 12 umowy), natomiast w sprawach nieuregulowanych w tej umowie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (§ 13 umowy).

(okoliczności bezsporne, dowód: odpis księgi wieczystej k. 17-21; umowa dzierżawy k. 10-16)

W krótko po zawarciu powyższej umowy, relacje małżonków K. z G. H. (2) popsuły się. Strony nie kontaktowały się ze sobą do 2018 roku.

Małżonkowie K. mieszkają w U., jednak w znacznej odległości od wydzierżawionej nieruchomości. Nie przejeżdżają obok tej nieruchomości jeżdżąc do sklepu lub do miasta.

(dowód: zeznania świadka M. K. k. 89v i E. K. k. 89v)

W styczniu 2016 roku G. H. (2) zawarła z K. K. umowę najmu, na podstawie której wynajęła K. K. całą opisaną wyżej nieruchomości do celów mieszkalnych i prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie turystyki.

Umowa została zawarta na czas pobytu G. H. (2) w Niemczech. Strony ustaliły czynsz najmu w kwocie po 1000 złotych miesięcznie w okresie od maja do października i w kwocie po 600 złotych miesięcznie w okresie od listopada do marca. Nieruchomość została wydana pozwanemu w styczniu 2016 roku. W kwietniu 2016 roku G. H. (2) zabrała wszystkie swoje rzeczy ruchome z tej nieruchomości i wyjechała do Niemiec.

Podczas nieobecności G. H. (2) i w uzgodnieniu z nią, K. K., przeprowadził szereg niezbędnych prac remontowych na budynkach posadowionych na wynajmowanej nieruchomości i prowadził działalność gospodarczą w zakresie turystyki.

(okoliczności bezsporne)

Umowa najmu została zawarta bez zgody i wiedzy małżonków K..

W kwietniu 2018 roku G. H. (2), zgodnie z zapowiedzią, przyjechała do Polski. Strony miały uzgodnić nową, wyższą wysokość czynszu. Nieoczekiwanie G. H. (2) wezwała K. K. do opróżnienia i wydania nieruchomości oznajmiając, że nieruchomością tą chce wynająć A. R..

Interweniowała policja. Na miejsce wezwani zostali również małżonkowie K., którzy byli zaskoczeni wyglądem nieruchomości i którzy oświadczyli, że nie wiedzieli, że nieruchomością jest podnajmowana.

(dowód: zeznania świadków A. P. k. 72v, A. R. k. 73-73v, R. N. k. 73v-74, I. W. k. 74-75, E. K. k. 88v-89v, M. K. k. 89v-90)

Pismem z 2 maja 2018 roku Z. K. i M. K. na podstawie art. 698 § 2 k.c. wypowiedzieli G. H. (2) umowę dzierżawy z dnia 23 lipca 1998 roku, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

W odpowiedzi G. H. (2) uznała wypowiedzenie za sprzeczne z umową dzierżawy i w konsekwencji za bezskuteczne.

Pismem z 9 maja 2018 roku G. H. (2) wypowiedziała K. K. umowę najmu ze stycznia 2016 roku.

W dniu 5 maja 2018 roku pomiędzy małżonkami K., a K. K. zawarta została umowa, na podstawie której K. K. jest osobą wyłącznie uprawnioną do używania nieruchomości i pobierania pożytków.

W związku z powyższym, pismem z 16 maja 2018 roku K. K. wezwał G. H. (2) do opróżnienia i wydania mu przedmiotowej nieruchomości – w terminie 7 dni. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

G. H. (2) od kwietnia 2018 roku zajmuje posadowiony na przedmiotowej nieruchomości budynek dawnej kuźni.

(okoliczności bezsporne, dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy k. 26; pismo z 09.05.2018r. k. 27; wypowiedzenie umowy najmu k. 22; wezwanie do wydania nieruchomości k. 35-37)

Sąd zważył, co następuje:

Spór w przedmiotowej sprawie koncentrował się na ustaleniu, czy wypowiedzenie przez małżonków K. umowy dzierżawy zawartej 23 lipca 1998 roku jest skuteczne, albowiem od tej kwestii zależy istnienie po stronie powódki legitymacji procesowej czynnej w niniejszej sprawie.

O istnieniu czy też braku legitymacji procesowej decyduje prawo materialne związane z konkretną sytuacją będącą przedmiotem sporu między stronami. Strona ma legitymację procesową wówczas, gdy na podstawie przepisów prawa materialnego jest uprawniona do występowania w określonym procesie cywilnym w charakterze powoda lub pozwanego, to jest gdy z wiążącego strony procesu stosunku prawnego wynika zarówno uprawnienie powoda do zgłoszenia konkretnego żądania, jak również obowiązek pozwanego do jego spełnienia. Dlatego też fakty, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzące prawo podmiotowe), powinien co do zasady dowieść powód.

Legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (wyrokowania), a brak legitymacji procesowej – czynnej bądź biernej – prowadzi do oddalenia powództwa (vide wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z 09.05.2014r. w sprawie II Ca 1255/13).

Niewątpliwie w umowie dzierżawy z 23 lipca 1998 roku strony postanowiły, że umowa dzierżawy nie może być jednostronnie rozwiązana przed upływem czasu na jaki została zawarta (§ 12 umowy).

Należy jednak podkreślić, że jednocześnie strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych w tej umowie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (§ 13 umowy).

W umowie dzierżawy z 23 lipca 1998 roku strony nie uregulowały kwestii poddzierżawy/podnajmu nieruchomości będącej przedmiotem umowy, czego konsekwencją jest stosowanie art. 698 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 698 § 1 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 (§ 2).

Z art. 698 § 1 k.c. wynika obowiązek dzierżawcy uzyskania zgody od wydzierżawiającego na poddzierżawienie, wynajęcie i dokonanie innego rodzaju czynności prawnej związanej z odpłatnym lub bezpłatnym oddaniem przedmiotu dzierżawy lub jej części do używania osobie trzeciej.

Zgoda wydzierżawiającego na oddanie innej osobie do korzystania może zostać udzielona w umowie dzierżawy (strony mogą ustalić możliwość poddzierżawy albo oddania do używania, w tym bezpłatnego, dobra stanowiącego przedmiot umowy). Nie ma także przeszkód, by nastąpiła indywidualnie w odniesieniu do konkretnej umowy poddzierżawy już po zawarciu umowy przez wydzierżawiającego z dzierżawcą. Może też mieć formę potwierdzenia, a wówczas do czasu

jego uzyskania umowa poddzierżawy lub inna umowa o korzystanie zawarta przez dzierżawcę z osobą trzecią pozostaje bezskuteczna (zob. art. 63 § 1 k.c.).

Celem omawianego przepisu jest przede wszystkim zapewnienie wydzierżawiającemu możliwości kontrolowania losów przedmiotu dzierżawy oraz sposobu jego eksploatacji przez dzierżawcę, co z kolei wiąże się z szerokim zakresem uprawnień tego ostatniego, które dają mu możliwość różnorodnego gospodarczego wykorzystania dobra oddanego w dzierżawę.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowej sprawie wskazuje jednoznacznie, że małżonkowie K. nie wyrazili powódce zgody na podnajem dzierżawionej nieruchomości pozwanemu K. K.. Potwierdzają to zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, z których wynika, że w krótko po zawarciu umowy dzierżawy relacje małżonków K. i powódki popsuły się, strony nie kontaktowały się ze sobą, małżonkowie K. nie doglądali wydzierżawionej nieruchomości, a gdy w kwietniu 2018 roku przyjechali na jej teren, byli zaskoczeni jej wyglądem i posadowionymi na niej bez pozwolenia na budowę budynkami.

Z zeznań świadków wynika ponadto, że małżonkowie K. wiedzieli, że powódka wyjechała do Niemiec, a przedmiotowa nieruchomość pod jej nieobecność zamieszkiwana jest przez pozwanego, ale nie wiedzieli na jakiej podstawie. Gdy dowiedzieli się o zawartej bez ich zgody i wiedzy umowie najmu, niezwłocznie wypowiedzieli umowę dzierżawy.

W tym miejscu podnieść należy, iż zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny, niewykonanie uprawnienia przez wydzierżawiającego nie może być uznane za równoznaczne z udzieleniem zgody na trwanie poddzierżawy, natomiast to, kiedy wydzierżawiający wypowie umowę, zależy wyłącznie od niego.

Naruszenie obowiązku uzyskania zgody na poddzierżawę skutkuje powstaniem uprawnienia do wypowiedzenia dzierżawy przez wydzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia. Stosunek dzierżawy wygasa wówczas wraz ze skutecznym złożeniem oświadczenia woli o wypowiedzeniu.

Powódka przyznała, że w dniu 2 maja 2018 roku otrzymała oświadczenie małżonków K. o odstąpieniu od umowy dzierżawy. Zatem stwierdzić należy, że stosunek dzierżawy wygasł w dniu 2 maja 2018 roku. Tymczasem z przedmiotowym pozwem powódka wystąpiła 11 lipca 2018 roku.

Wobec powyższego, uznając, iż w dacie wytoczenia niniejszego powództwa powódce nie przysługiwało skuteczne względem właścicieli uprawnienie do władania rzeczą, zaś pozwany od dnia 5 maja 2018 roku jest osobą wyłącznie uprawnioną do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków na podstawie łączącej go z właścicielami nieruchomości umową, Sąd stwierdził brak po stronie powódki legitymacji procesowej czynnej i powództwo oddalił.