

Sygn. akt VI GC 1500/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: asesor sądowy Barbara Golec

Protokolant: Justyna Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2020 roku w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w R.

przeciwko (...)sp. z o.o. w R.

o wydanie nieruchomości

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 900,00 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 1500/19

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 30 lipca 2019 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. wniósł o nakazanie pozwanemu (...) sp. z o.o. w R. wydania nieruchomości zabudowanej „ogrodem zimowym” mieszczącym się na parterze budynku położonego w R. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni użytkowej (...) oraz zobowiązanie pozwanego do opróżnienia tej nieruchomości z rzeczy ruchomych i wyposażenia, które stanowią jego własność oraz zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu podał, że w dniu 18 lipca 2018 r. rozwiązał umowę dzierżawy bez wypowiedzenia, z uwagi na trwałe zaprzestanie prowadzenia przez pozwanego działalności w przedmiocie dzierżawy. Pozwany pomimo rozwiązania umowy do dnia wytoczenia powództwa nie opuścił nieruchomości (k. 3-5).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów postępowania. Zarzucił, że lokal w momencie zawarcia umowy najmu nie był przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. Podał, że zwracał się do powoda o wyrażenie zgody na dokonanie stosownych nakładów, jednak zgody nigdy nie uzyskał, ponadto znaczna część pism pozwanego pozostała bez odpowiedzi. Wskazał, że nadal chce prowadzić w przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą i jest gotowy ponieść stosowne nakłady, zatem oświadczenie o rozwiązaniu umowy należy uznać za bezskuteczne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (k. 48-51).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Od 1 grudnia 2013 r. do 31 marca 2017 r. Restauracja (...) sp. z o.o. w R. na podstawie umowy najmu zajmował ogród zimowy położony przy ulicy (...)mieszczący się na parterze budynku o łącznej powierzchni użytkowej (...)⁽¹⁾należący do powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.. Najemca miał wykorzystywać lokal na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie gastronomii. Oświadczył, że były mu znane parametry przedmiotu najmu, jego

stan techniczny oraz że nie ograniczały one jego przydatności do umówionego użytku. Najemca był zobowiązany uzyskać pisemną zgodę powoda na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń przedmiotu najmu. W dniu 31 marca 2017 r. strony rozwiązały umowę najmu i zawarły umowę dzierżawy, na podstawie której spółka miała wykorzystywać przedmiot dzierżawy na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie gastronomii. Spółka oświadczyła, że były jej znane parametry przedmiotu dzierżawy, jego stan techniczny oraz że nie ograniczały one jego przydatności do umówionego użytku. Strony postanowiły,

że po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu, na jaki została zawarta, spółka była zobowiązana zdać przedmiot dzierżawy protokołem, w stanie nie pogorszonym. Spółka zobowiązała się do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zabudowy ogrodem zimowym i niezgłaszania żadnych roszczeń do powoda związanych z nakładem poniesionym na zabudowę nieruchomości wspólnej ogrodem zimowym.

dowód: umowa najmu z 1 grudnia 2013 r. k. 17-20, uchwała k. 21, porozumienie k. 22, umowa dzierżawy z 31 marca 2017 r. k. 23-24,

Spółka Restauracja (...) sp. z o.o. w R. zwróciła się do powoda o zawarcie aneksu do umowy i zmianę podmiotową po stronie dzierżawcy na spółkę (...) sp. z o.o. w R.. Spółka i powód za porozumieniem rozwiązały umowę dzierżawy z dniem 30 kwietnia 2017 r. Spółka oświadczyła, że nie zgłasza wobec powoda żadnych roszczeń w związku z nakładami poczynionymi na zabudowę nieruchomości wspólnej ogrodem zimowym.

dowód: pismo spółki k. 25, wniosek o cesję umowy dzierżawy k. 26, porozumienie k. 27

W dniu 17 maja 2017 r. pozwany (...) sp. z o.o. w R. (wcześniejsza nazwa (...) sp. z o.o. w R.) zawarł z powodem umowę dzierżawy wyżej wskazanej nieruchomości. Pozwany miał wykorzystywać przedmiot dzierżawy na prowadzenie w nim działalności gospodarczej – gastronomii (§ 2 ust. 1 umowy). Oświadczył, że znane są mu parametry przedmiotu dzierżawy i jego stan techniczny (§ 2 ust. 2 umowy). Zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 555,30 zł miesięcznie netto plus podatek VAT do 28 dnia każdego miesiąca, począwszy od 1 maja 2017 r. (§ 3 umowy).

Umowa została zawarta na czas określony od 1 maja 2017 r. do 31 marca 2025 r. (§ 7 ust. 1 umowy). Powód mógł rozwiązać umowę bez wypowiedzenia i bez uprzedniego zawiadomienia, jeżeli pozwany zmienił przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części bądź zaprzestał prowadzenia w nim działalności (§ 7 ust. 3 pkt 2 umowy). Po rozwiązaniu umowy dzierżawy pozwany zobowiązał się zdać przedmiot dzierżawy wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie nie pogorszonym. Ponadto zobowiązał się do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zabudowy ogrodem zimowym i niezgłaszania żadnych roszczeń związanych z nakładem poniesionym na zabudowę nieruchomości (§ 8 umowy).

dowód: umowa dzierżawy z 17 maja 2017 r. k. 28-29

Pismem doręczonym 24 lipca 2018 r. powód rozwiązał umowę dzierżawy zawartą 17 maja 2017 r. bez wypowiedzenia, powołując się na § 7 ust. 3 pkt 2 umowy.

dowód: rozwiązanie umowy z dowodem odbioru k. 30

Dzierżawiony lokal nie był przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. W pomieszczeniu nie było toalet dla personelu, przyłącza wody i kanalizacji. Pozwany bezskutecznie zwrócił się do powoda o wyrażenie zgody na poczynienie nakładów celem przystosowania lokalu do działalności gastronomicznej, a także o ewentualną zmianę przeznaczenia nieruchomości z gastronomicznej na handlowo-usługową. Pozwany kwestionował skuteczność wypowiedzenia, a nadto wyrażał chęć kontynuowania współpracy. Zwracał się o rozliczenie nakładów na przedmiot dzierżawy, czego powód odmówił. Trwały również czynności wyjaśniające prowadzone przez (...), na skutek zgłoszenia przez Zakład (...) w dniu 14 marca 2018 r. samowoli budowlanej dotyczącej zabudowy tarasu. Inspektor nadzoru w dniu 28 maja 2018 r. stwierdził, że zarzut był niezasadny.

dowód: pismo pozwanego z 16 sierpnia 2018 r. k. 31, pismo pozwanego z 6 lutego 2019 r. k. 35-36, pismo powoda z 21 lutego 2019 r. k. 37, pismo pozwanego z 7 stycznia 2019 r. k. 32-33

Pozwany w sierpniu 2017 r. zwrócił się do powoda o zgodę na podłączenie instalacji elektrycznej i poprowadzenie kabli elektrycznych. W dniu 22 września 2017 r. pozwany zawarł umowę kompleksowego dostarczania energii elektrycznej do lokalu, jednak wystąpił problem z wykonaniem podłączenia do sieci energetycznej. Pozwany w dniu 3 października 2017 r. zainicjował starania, by podłączyć ogród zimowy do kanalizacji ogólnospławnej budynku przy (...)w R., a w dniu 31 października 2017 r. złożył wniosek o wydanie warunków technicznych doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków sanitarnych. W dniu 6 listopada 2017 r. otrzymał warunki techniczne odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej oraz w zakresie przyłączenia do sieci wodociągowej. Następnie pismem z dnia 10 listopada 2017 r. pozwany zwrócił się do powoda o wyrażenie zgody na podłączenie.

dowód: pismo pozwanego z 7 stycznia 2019 r. k. 32-33, pismo pozwanego z 1 sierpnia 2017 r. k. 56, pismo pozwanego z 2 października 2017 r. k. 55, pismo pozwanego z 6 października 2017 r. k. 56, wniosek o wydanie warunków technicznych doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków sanitarnych k. 57, pismo pozwanego z 10 listopada 2017 r. k. 58

Pismami z 17 stycznia 2019 r. i 31 maja 2019 r. powód wzywał pozwanego do wydania zajmowanej nieruchomości i zabrania ruchomości należących do pozwanego.

dowód: wezwanie powoda z 17 stycznia 2019 r. k. 34, wezwanie z 31 maja 2019 r. z dowodem nadania k. 38-39

Pozwany regulował należności za zajmowanie lokalu w okresie po dniu 24 lipca 2018 r. Domagał się rozliczenia poczynionych nakładów.

dowód: nota księgowa z 31 maja 2019 r. k. 72, potwierdzenie zapłaty k. 72a, nota księgowa z 28 czerwca 2019 r. k. 73, potwierdzenie zapłaty k. 74, pismo pozwanego z dnia 6 czerwca 2019 r. k. 40

Pominięto dowód z zeznań świadków J. D., D. D. i S. B. oraz z przesłuchania stron, ponieważ okoliczności sporne zostały wyjaśnione w stopniu pozwalającym na rozstrzygnięcie sprawy. Oddalono także wniosek pozwanego o zobowiązanie powoda do przedłożenia kompletnej korespondencji stron i wniosek o zobowiązanie (...) sp. z o.o. w G. oraz (...) sp. z o.o. w R. do przedłożenia korespondencji, ponieważ okoliczność która miała zostać wykazana za pomocą tych dowodów (próba pozwanego dostosowania lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej) została ustalona na podstawie materiałów dowodowych przedłożonych przez strony.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powód wywodził swe roszczenia z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., zgodnie z którymi dzierżawca po zakończeniu dzierżawy obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Obowiązek zwrotu przedmiotu umowy został również sprecyzowany w umowie.

Zawarcie umowy dzierżawy lokalu i okres jej obowiązywania nie były przedmiotem sporu. Strony różniły się jednakże w kwestii, czy umowa została skutecznie rozwiązana przez powoda.

Umowa dzierżawy nieruchomości została zawarta na czas oznaczony od 1 maja 2017 r. do 31 marca 2025 r. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli czas trwania dzierżawy jest oznaczony, zarówno wydzierżawiający jak i dzierżawca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W piśmie informującym o rozwiązaniu umowy powódka powołała się na zmianę przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części bądź na zaprzestanie prowadzenia działalności z lokalu będącym przedmiotem dzierżawy, jako przyczynę rozwiązania (§ 7 ust. 3 pkt 2 umowy). W ocenie Sądu nie została spełniona żadna z wymienionych przesłanek pozwalających na rozwiązanie

umowy bez wypowiedzenia. Żadna ze stron nie wskazywała, że doszło do zmiany przeznaczenia lokalu, rozważyć więc szczegółowo należało, czy pozwany zaprzestał prowadzenia działalności gastronomicznej.

Należy zauważyć, że umowa stron stanowiła powielenie wcześniejszej umowy, zawartej z Restauracją (...) sp. z o.o. w R., a zabudowa tarasu ogrodem zimowym miała miejsce przed 1 grudnia 2013 r. Od tego czasu lokalu był przeznaczony na cele działalności gastronomicznej. Pozwany, jak słusznie wskazał powód, znał stan lokalu w chwili podpisania umowy, podobnie stan ten znany był powodowi. Nie zmienia to faktu, że było możliwe przystosowanie lokalu do działalności gastronomicznej, a pozwany przystąpił do wykonania tych prac. Nie mógł jednak tego uczynić bez współdziałania z powodem. Wykonanie wspomnianych prac było więc możliwe do przeprowadzenia, wymagało jedynie współdziałania stron. Brak lojalnej współpracy ze strony powoda, tj. brak reakcji na prośby o pozwolenie na poczynienie stosownych nakładów, takich jak doprowadzenie kanalizacji i wykonanie przyłącza energetycznego spowodowały, że pozwany nie był w stanie rozpocząć prowadzenia działalności gastronomicznej. Zatem, skoro pozwany nawet nie rozpoczął działalności, nie mógł „zaprzestać jej prowadzenia”. Powód nie ustosunkował się także do wniosku pozwanego odnośnie zmiany przeznaczenia lokalu z gastronomicznego na handlowo-usługowy. Trzeba zaznaczyć, że powód nie podważał twierdzeń pozwanego w przedmiocie faktycznej możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu i podejmowania przez pozwanego prób przystosowania lokalu do tego rodzaju aktywności. Powód nie podnosił także, by działalność była w rzeczywistości prowadzona przez pozwanego. Powoływał się jedynie na zapisy umowy stron. Co więcej, interes majątkowy powoda był zabezpieczony, tj. koszt ewentualnych nakładów obciążałby wyłącznie pozwanego. Zgodnie z umową, pozwany był bowiem zobowiązany po wygaśnięciu umowy przywrócić taras do stanu sprzed zabudowy ogrodem zimowym, a także nie mógł dochodzić roszczeń z tytułu nakładów. Wobec tego powód nie mógł skutecznie złożyć oświadczenia o rozwiązaniu umowy zawartej na czas oznaczony, bowiem nie wystąpił przypadek określony w umowie.

Powód próbował dowieść, że pozwany uznał roszczenie, bowiem regulował płatności potwierdzone notą obciążeniową z tytułem płatności „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości”. W ocenie Sądu pozwany na etapie przedsądowym, jak i sądowym wyraźnie kwestionował rozwiązanie umowy i swoją odpowiedzialność za to rozwiązanie, a jednocześnie wyraził chęć dalszego korzystania z nieruchomości. Nie sposób zatem przyjąć, by pozwany uznał skuteczność rozwiązania i doszło do zakończenia stosunku umownego w sposób dorozumiany. Ponadto, regulowanie należności z not obciążeniowych w wysokości równej miesięcznemu czynszowi dzierżawnemu świadczy o tym, że pozwany rzetelnie wywiązywał się z obowiązków umownych, chcąc kontynuować współpracę.

Mając na uwadze powyższe, powództwo należało oddalić jako bezzasadne.

O kosztach rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosownie do wyniku postępowania. Na zasądzone na rzecz pozwanego koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wynikała z § 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, z uwzględnieniem sześciomiesięcznego czynszu dzierżawnego wynoszącego 3 331,80 zł (= 6 x 555,30 zł).