

Sygn. akt I C 1109/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu 1 lipca 2022 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa (...) z siedzibą w G.

przeciwko Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w W.

o wydanie nieruchomości

I. oddała powództwo;

II. zasądza od Towarzystwa (...) z siedzibą w G. na rzecz Stowarzyszenia (...) z siedzibą w W. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygnatura akt I C 1109/21 upr.

UZASADNIENIE

Pozwem z 15 czerwca 2021 roku powód Towarzystwo (...) z siedzibą w G. wniósł o nakazanie pozwanemu Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w W., aby ten wydał powodowi nieruchomość w postaci zabudowanej działki nr (...) wraz ze znajdującymi się na nieruchomości budynkami w zakresie i w granicach określonych w załączniku do umowy dzierżawy zawartej przed Notariuszem L. W. (...) 28 czerwca 2007 roku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G.. Pozostałymi współwłaścicielami posiadającymi udziały w wysokości 16/100 są A. M. oraz T. M.. Powód wskazał, że miał z pozwanym zawartą umowę dzierżawy części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G.. Przedmiotem dzierżawy miały być również budynki znajdujące się na wyżej wymienionej działce. Umowa miała zostać wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia. Pozwany miał zostać wezwany do niezwłocznego opuszczenia działki w terminie 31 dni od dnia otrzymania oświadczenia o wypowiedzeniu, czego pozwany w zakreślonym terminie nie uczynił. Pomimo zorganizowanych spotkań celem wyjaśnienia, miało nie dojść między stronami do porozumienia.

Odpowiedź na pozew wniósł pozwany, domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwany w uzasadnieniu wskazał, że w jego ocenie brak było podstaw do wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie nie było zdaniem pozwanego skuteczne, bowiem żadna z okoliczności, które miały być podstawą do wypowiedzenia umowy dzierżawy, nie zaistniała. Nadto,

powód nie wskazał na poparcie swoich twierdzeń żadnych dowodów. W szczególności brak jest dowodów na to, że nieruchomości była przedmiotem oddania jej do używania osobie trzeciej bez zgody powoda, co miało być jedną z przyczyn rozwiązania umowy dzierżawy.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Towarzystwo (...) z siedzibą w G. jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...). Nieruchomość położona jest na obszarze 1,9204 ha. Powód posiada 84/100 udziału w wyżej wymienionym prawie własności. Pozostała część, po 16/100 udziałów, przypada T. M. oraz A. M.. Podstawą wpisu do księgi wieczystej była umowa sprzedaży zawarta w 1998 roku. Prawa pozostałych współwłaścicieli zostały wpisane do księgi wieczystej na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości zawartej w 15 lutego 2018 roku. W księdze wieczystej ujawniono prawo pierwokupu na rzecz pozwanej – Stowarzyszenia (...).

dowód: wypis z księgi wieczystej nr KW (...) według stanu na dzień 28 maja 2021 roku - k. 19-26)

Strony łączyła umowa dzierżawy zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. W. (repertorium A nr 5250/2007). Powyższą umową postanowiono, że do używania i pobierania pożytków na rzecz Stowarzyszenia (...) zostanie oddana część nieruchomości opisanej powyższej, wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, w granicach określonych kolorem czerwonym w załączniku numer 2 do umowy, z wyłączeniem gruntu wydzierżawionego T. M., w graniach określonych kolorem żółtym na załączniku numer 2 do umowy. Wydanie przedmiotu dzierżawy miało nastąpić najpóźniej w terminie trzech dni od dnia podpisania umowy. Umowa została zawarta na okres 30 lat. Pozwany zobowiązał się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz z uwzględnieniem zasad ochrony i opieki nad zabytkami. Dzierżawcę obciążały koszty zwykłej eksploatacji i konserwacji. Był on obowiązany do dokonywania napraw bieżących i zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawcy przysługiwało prawo do dokonywania nakładów na nieruchomość, nadto do wznoszenia nowych obiektów, z uwzględnieniem jednakże ograniczeń i wymogów wynikających z wpisu przedmiotu dzierżawy do rejestru zabytków. Dzierżawcy udzielono pełnomocnictwa do składania w imieniu wydzierżawiającego oświadczeń woli i wiedzy, poza wszystkimi organami administracji publicznej i samorządowej, osobami prawnymi i fizycznymi oraz sądami, jeżeli są one niezbędne do realizacji tych praw. Dzierżawcy przysługiwało także prawo pierwokupu przedmiotu dzierżawy.

Z tytułu korzystania z przedmiotowych nieruchomości, pozwany płacił powodowi czynsz dzierżawny w formie udostępniania wydzierżawiającemu budynku oznaczonego jako budynek nr (...) na szkicu stanowiącym załącznik do umowy dzierżawy, w okresie od 1 lipca do 31 sierpnia każdego roku kalendarzowego, przez cały czas trwania dzierżawy. Nadto, do udostępniania pomieszczenia biurowego zlokalizowanego w jednym z budynków objętych przedmiotem dzierżawy o powierzchni nie mniejszej niż 100m². Wartość owych świadczeń została ustalona na kwotę 1000 złotych rocznie, przy czym od 2009 roku wartość czynszu miała być waloryzowana średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanym przez prezesa GUS za rok poprzedni. Powodowi przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku, gdyby pozwany nie udostępnił do korzystania powodowi pomieszczeń, o których mowa powyższej, nadto w wypadku, gdyby pozwany używał budynku niezgodnie z przeznaczeniem. Rozwiązanie umowy mogło być dokonane po uprzednim pisemnym wezwaniu drugiej strony do udostępnienia budynków lub pomieszczeń, względnie do zaniechania używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, oraz po uprzednim udzieleniu pozwanej przez powódkę dodatkowego, nie krótszego niż 30 dni, terminu do wykonania obowiązków i zaniechania naruszeń.

dowód: akt notarialny – umowa dzierżawy (k. 27-34)

Początkowo wyżej wymienioną nieruchomość w całości użytkował pozwany. Miało to miejsce od 1987 roku. Następnie teren ten nabył powód, choć ustalenia, czynione zasadniczo w formie ustnej, były takie, żeby w dalszym ciągu teren ten użytkował właśnie pozwany. Do czasu zawarcia przez strony umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego nie

było ustalane, kto konkretnie z jakich części nieruchomości korzysta. Pozwany wykazywał dbałość o powierzone jej nieruchomości, pozyskiwał na bieżąco środki finansowe na poczet remontu budynków, na bieżąco prowadzone były naprawy budynków. Początkowo współpraca pomiędzy stronami układała się pomyślnie. Kontakty pomiędzy stronami zaczęły psuć się na przełomie lat 2010-2011, kiedy z pracy u powódki zrezygnował ówczesny przewodniczący zarządu powoda Z. M..

Pozwana nie oddawała do używania (...) Federacji (...) do używania nieruchomości.

W okresie korzystania z budynków przez pozwanego, (...) (...) zezwolił na prowadzenie prac na obiekcie przy ulicy (...) w zakresie remontu i adaptacji istniejącego budynku gospodarczego na cele kulturalne i społeczne. Zatwierdzono również projekt budowlany zgłoszony przez pozwaną, związany ze zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na cele kulturalne i społeczne, wraz z budową instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnej oraz urządzeń chłodniczych. Nie był również prowadzony przez pozwaną odpłatny hostel. (...) Federacja (...) prowadziła w budynku dzierżawionym przez pozwaną jedynie szkolenia, o czym miał wiedzę i akceptował to wydzierżawiający. W szkoleniach tych uczestniczyła bowiem m.in. przewodnicząca zarządu powódki K. M.. Kwestia przeprowadzania szkoleń nie była uregulowana żadnym dokumentem. Prowadzenie przez (...) Federację (...) szkoleń nie miało charakteru podnajmu, czy poddzierżawy.

(dowód: decyzja z dnia 8 czerwca 2009 roku (k. 87-87v); decyzja z 16 sierpnia 2009 roku (k. 88-89); zeznania świadka K. S. (k. 140-141); zeznania świadka J. K. (1) (k. 142-143); zeznania świadka Z. K. (k. 143-145); zeznania świadka J. K. (2) (k. 145-148); częściowo przesłuchanie w charakterze strony przewodniczącej zarządu powódki K. M. (k. 148-150); częściowo przesłuchanie w charakterze strony przewodniczącej zarządu pozwanej E. Z. (k. 150-151; k. 175-177);

Pismem z 12 maja 2020 roku powód, za pośrednictwem pełnomocnika, oświadczył pozwanemu, że rozwiązuje zawartą pomiędzy nimi umowę dzierżawy nieruchomości bez zachowania okresu wypowiedzenia. Jako podstawę wskazując, że rozwiązanie następuje na podstawie art. 698 § 1 i § 2 k.c., nadto na podstawie § 8 ust. 1 pkt. c łączącej strony umowy. Pismem z dnia 17 czerwca 2020 roku powód wezwał pozwanego do wydania używanych przez niego nieruchomości w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania ze wskazaniem, że nie opuszczenie przez pozwaną nieruchomości będzie skutkowało naliczaniem przez powódkę odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy. Pozwany wskazanych nieruchomości nie wydał, wskutek czego powód skierował do niego tożsame wezwanie opatrzone datą 30 marca 2021 roku o tożsamej do poprzedniego treści. W odpowiedzi na owe wezwanie pozwana wskazała, że w jej ocenie umowa w dalszym ciągu wiąże strony z uwagi na to, że brak było podstaw faktycznych i prawnych do dokonania wypowiedzenia umowy dzierżawy. Dalsza wymiana pism nie spowodowała zmiany stanowisk żadnej ze stron.

(dowód: pismo z dnia 12 maja 2020 roku (k. 37); wezwanie z dnia 17 czerwca 2020 roku (k. 39-39v); wezwanie z dnia 30 marca 2021 roku (k. 40-40v); pismo z dnia 29 lipca 2020 roku (k. 90-90v); pismo z dnia 10 sierpnia 2020 roku (k. 91-92v); pismo z dnia 15 sierpnia 2020 roku (k. 93-94); pisma z dnia 12 kwietnia 2021 roku i 14 kwietnia 2021 roku (k. 95-97))

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez strony. Dokumenty te nie budziły wątpliwości Sądu, nadto nie były one zasadniczo kwestionowane przez żadną ze stron z pewnymi wyjątkami, o których Sąd wspomni poniżej. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się bowiem do tego, czy pozwane Stowarzyszenie (...) używało nieruchomości w sposób sprzeczny z zawartą umową dzierżawy, w szczególności czy owa nieruchomość stanowiła przedmiot podnajmu oraz, czy grunt oraz budynki oddane do korzystania pozwanemu były użytkowane w sposób zgodny z umową. W tym zakresie Sąd oparł się na dowodach z zeznań świadków oraz dowodach z przesłuchania w charakterze stron przewodniczących zarządów zarówno powoda jak i pozwanego. Sąd uznał za wiarygodne okoliczności przedstawione przez świadków zwłaszcza, że powódka nie potrafiła przedstawić dowodów, które mogłyby poddawać w wątpliwość to, co wynika z zeznań przesłuchanych w

sprawie świadków. Pozostały zebrany w sprawie materiał dowodowy nie miał, zdaniem Sądu, istotnego znaczenia zarówno dla ustalenia stanu faktycznego jak i rozstrzygnięcia sprawy.

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu z dwóch zasadniczych powodów.

Po pierwsze, należy zwrócić uwagę, że stosownie do umowy zawartej pomiędzy stronami, Powodowi przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku, gdyby pozwany nie udostępnił do korzystania powodowi z pomieszczeń, o których mowa powyżej, nadto w wypadku, gdyby pozwany używał budynku niezgodnie z przeznaczeniem. Rozwiązanie umowy mogło być dokonane po uprzednim pisemnym wezwaniu drugiej strony do udostępnienia budynków lub pomieszczeń, względnie do zaniechania używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, oraz po uprzednim udzieleniu pozwanej przez powódkę dodatkowego, nie krótszego niż 30 dni, terminu do wykonania obowiązków i zaniechania naruszeń. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie wynika, jakoby przed rozwiązaniem umowy owe obowiązki powoda zostały wypełnione. Pierwszym dokumentem przedstawionym w sprawie który wspomina o jakichkolwiek podstawach do rozwiązania umowy jest właśnie oświadczenie woli o jej wypowiedzeniu. Nie można więc mówić o tym, że została spełniona przesłanka formalna, która zgodnie z umową miałaby uprawniać powoda do rozwiązania umowy.

Należy dalej zauważyć, że nawet gdyby wyznaczono wcześniej pozwanemu termin do zaniechania naruszeń, któremu to terminowi uchybiłby pozwany, to powód nie wykazał, jakoby do jakichkolwiek naruszeń po stronie pozwanej doszło. Z dokumentów przedstawionych wraz z pozwem nie wynika bowiem, jakiego rodzaju uchybienia po stronie pozwanej doprowadziły do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. To po stronie powoda leży obowiązek wykazania, że fakty na które się powołuje i z których wywodzi on skutki prawne, rzeczywiście miały miejsce. Zasada ta wynika bezpośrednio z reguł ciężaru dowodu określonych odpowiednio w art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. W swoich wystąpieniach, zarówno do Sądu jak i do drugiej strony, powód powoływał się jedynie na istnienie określonych faktów bez wskazywania dostatecznych dowodów na ich poparcie. W szczególności na poparcie tezy, jakoby doszło do podnajmowania przez pozwanego powierzchni budynków, nie może być uznany dowód ze zdjęcia ściany bliżej nie określonego budynku, bowiem dowód ten w istocie niczego nie potwierdza. Mając na uwadze treść zeznań świadków z których wynika, że w szkoleniach organizowanych przez (...) Federację (...) uczestniczyła również przewodnicząca zarządu powoda K. M., należało przyjąć, że wszelka współpraca odbywała się za co najmniej dorozumianą zgodą powoda. Z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, że współpraca pomiędzy wszystkimi trzema podmiotami była niejako symbiotyczna. Podmioty te były ze sobą powiązane chociażby w zakresie wspólnego wykonywania swoich statutowych zadań. Odróżnić natomiast trzeba podnajmowanie stronie trzeciej przedmiotu dzierżawy od okazjonalnego użyczania posiadanych pomieszczeń pod różnego rodzaju konferencje czy też seminaria, nawet prowadzone przez inne niż dzierżawca podmioty. Najem jest bowiem stosunkiem o charakterze trwałym, rozciągniętym w czasie, z którym wiąże się uzyskiwanie przez wynajmującego dochodów. W niniejszej sprawie materiał dowodowy w żaden sposób nie potwierdza, jakoby pozwany odpłatnie dawał do używania (...) Federacji (...) jakiegokolwiek pomieszczenia. Należy dodatkowo zauważyć, że istotą dzierżawy wynikającą z art. 693 § 1 k.c. jest pobieranie z wydzierżawianej rzeczy przez dzierżawcę pożytków. Umowa łącząca strony w żaden sposób nie przesądza o tym, że pozwany nie mógł pobierać na podstawie umowy żadnych pożytków. Ewentualnie przysporzenia pozwanego są już kwestią określaną zgodnie z ustawą z dnia 7 kwietnia 1989 roku – Prawo o stowarzyszeniach. Skoro umowa owych kwestii nie określała, nie sposób jest czynić z tego pozwanemu zarzutu mogącego stanowić podstawę do rozwiązania umowy. Wszystkie powyższe okoliczności zdecydowały o oddaleniu powództwa w całości w niniejszej sprawie. Wszystkie powyższe okoliczności przemawiały za tym, że w świetle art. 6 k.c. okoliczności związane z oddaniem do używania podmiotowi trzeciemu przedmiotu dzierżawy należało uznać za nieudowodnione.

Nie potwierdziły się również twierdzenia powoda, iż o tym, że w spornej nieruchomości pozwany prowadzi działalność inną niż statutowa, ma świadczyć prowadzenie tam hostelu. Jak wynika z zeznań świadków i przesłuchania strony pozwanej, pod nazwą hostel kryła się wyłącznie działalność pozwanego w zakresie opieki terapeutycznej i post terapeutycznej, a nie działalność polegająca na świadczeniu usług noclegowych za wynagrodzeniem.

Przechodząc dalej należy zauważyć, że okoliczność, jakoby pozwany użytkował budynki w sposób nieprawidłowy, również pozostaje w sprawie niewykazana. Jednostronna prywatna opinia strony powodowej nie jest dostatecznym dowodem na to, że budynki w trakcie używania ich przez pozwanego uległy znacznemu uszkodzeniu. Powód nie dostarczył żadnego materiału dowodowego który miałby obrazować zakres ewentualnych uszkodzeń, sposób ich powstania i ich wpływ pozwanego na ich powstanie. W szczególności mowa tutaj o materiale zdjęciowym czy też dowodach z zeznań świadków. Samo sporządzenie dokumentu w którym sporządzający podaje wybrane przez siebie okoliczności nie może stanowić o tym, że w istocie do jakichś uszkodzeń doszło oraz, że odpowiedzialny za nie był pozwany. Nadto powód spóźnił się z wnioskiem o przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego. Skoro okoliczność ta miała być mu znana od początku, to winien już w pierwszym piśmie procesowym się na nią powołać. Skoro powód tego nie zrobił, to jego obciążało ryzyko ewentualnego niewykazania faktów, co też w niniejszej sprawie miało miejsce. T. bardziej, że okoliczność ta od samego początku procesu była między stronami sporna. Zarządzeniem z 3 marca 2022 r. pełnomocnik powoda zobowiązany został do ustosunkowania się do zarzutów podniesionych w odpowiedzi na pozew, pod rygorem m. in. pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów. W piśmie z 22 marca 2022 r. wnioskował jedynie o przeprowadzenie dowodu z prywatnej ekspertyzy sporządzonej na zlecenie powoda. Należy jednak pamiętać, że stosownie do przepisu art. 278 k.p.c. sposobem wprowadzenia do procesu wiadomości specjalnych jest wyłącznie opinia biegłego. (...) ekspertyza, nawet sporządzona przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych, takiego waloru nie posiada. Przepis art. 205¹² § 2 k.p.c. stanowi wprawdzie, że jeżeli nie zarządził przeprowadzenia posiedzenia przygotowawczego, strona może przytaczać twierdzenia i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej aż do zamknięcia rozprawy, jednakże czyni to z zastrzeżeniem niekorzystnych skutków, które według przepisów kodeksu mogą dla niej wynikać z działania na zwłokę lub niezastosowania się do zarządzeń przewodniczącego i postanowień sądu – co miało miejsce w niniejszej sprawie – wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego został złożony de facto praktycznie po zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie.

Odnosząc się do prywatnej ekspertyzy złożonej przez powoda, wątpliwości Sądu budziły również okoliczności jej sporządzenia – oględzinom spornego budynku zaprzeczyli przesłuchani świadkowie i pozwany, co ma o tyle istotne znaczenie, że w budynku mieści się zamknięta placówka leczenia uzależnień, zatem miejsce, do którego z definicji dostęp jest limitowany, zatem wizyta rzeczoznawcy budowlanego musiała by być zauważona/odnotowana przez pracowników pozwanego.

Twierdzenia powoda co do stanu technicznego nieruchomości poddaje również w wątpliwość to, że skoro jest to zamknięty ośrodek leczniczy, działający na podstawie kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, to musi on podlegać nadzorowi i kontroli z ramienia (...), Państwowej Straży Pożarnej, czy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego – powód nie wykazał, aby którykolwiek z tych organów zgłaszał zastrzeżenia do stanu technicznego spornego obiektu.

Reasumując, wobec nieudowodnienia przez powoda okoliczności faktycznych, które uzasadniać miały rozwiązanie umowy dzierżawy spornej nieruchomości bez zachowania okresu wypowiedzenia, oświadczenie o jej rozwiązaniu uznać należało za bezskuteczne, a pozwanego za posiadającego skuteczny tytuł prawny do władania nieruchomością. Roszczenie powoda o jej wydanie było zatem bezzasadne, a powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Skoro powództwo w niniejszej sprawie zostało oddalone w całości, pozwanemu należał się zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości, stosownie do reguły wynikającej z art. 98 § 1 k.p.c. Koszty pozwanego w niniejszej sprawie wyniosły 377 złotych, na które złożyło się wynagrodzenie jednego pełnomocnika profesjonalnego w wysokości czterokrotności stawki określonej w § 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, a więc w kwocie 360 złotych, bowiem za zasądzeniem kosztów zastępstwa procesowego w takiej wysokości przemawiał nakład pracy pełnomocnika oraz charakter sprawy. W skład kosztów procesu weszła też kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, który to koszt procesu poniósł pozwany.

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

Sędzia Marek Jasiński