

Sygn. akt: I 1 C 1417/15 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Izabela Jagmin

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. w Gdyni

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko L. W. (1)

B. W.

o zapłatę

**I** Oddala powództwo w całości;

**II** Ustala koszty postępowania na kwotę 100,00zł (sto złotych).

**III** Ustalonymi w pkt II kosztami obciąża powoda uznając je za uiszczone w całości.

## UZASADNIENIE

Powód R. K. wniósł o zasądzenie od pozwanych B. i L. W. (2) solidarnie kwoty 3360,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że strony w 1990 r. zawarły umowę dzierżawy należącej do powoda nieruchomości na czas nieokreślony. Powód wskazał, że w ramach łączącego strony stosunku zobowiązaniowego podniósł czynsz pismem z dnia 15.11.2012r na kwotę 4800 zł rocznie płatny w półrocznych okresach . czynsz tej wysokości nie został zapłacony przez pozwanych, a wezwanie do zapłaty z dnia 12 .11 2014 r. okazało się bezskuteczne.

(pozew - k. 13-19)

W dniu 23.4.2015r w sprawie I 1 Nc 738/15 Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty zasądzający w całości zgodnie z żądaniem powoda

(nakaz zapłaty k. 42)

Pozwani, B. i L. W. (2) wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty , a w nim o oddalenie powództwa wskazując, iż jest ono niezasadne. Wyjaśnili, że umówili się na kwotę 120 zł płatną miesięcznie i że nigdy nie wyrażali zgody na podwyższenie czynszu, a czynsz w wysokości 120 zł miesięcznie opłacili za cały 2014 rok

(oświadczenie pozwanej - na nośniku na rozprawie w dniu 21.10.2015r oraz dowody wpłaty - k. 49-54)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W 1990 r. pomiędzy R. K. (wyzierżawiającym) a B. i L. W. (2) (dzierżawcami) doszło do zawarcia ustnej umowy dzierżawy gruntu położonego w G. przy ul. (...), której R. K. jest właścicielem. Strony ustaliły miesięczny czynsz należny wydzierżawiającemu z tytułu dzierżawy gruntu w kwocie 120,00 zł, płatny za dany miesiąc.

okoliczność bezsporna, a nadto oświadczenia stron na nośniku w trakcie rozprawy - k. 64, wydruk z elektronicznej książki wieczystej k.20-21

Pismem z dnia 15.11.2012r. R. K. informował B. i L. W. (2) o podwyższeniu czynszu dzierżawnego na kwotę 4800 zł oraz o zmianie terminów uiszczania go na półroczne do 30 czerwca i do 30 grudnia każdego roku.

okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 15.11.2012r k. 23

B. i L. W. (2) nie zgodzili się na to i dalej płacili po 120 zł miesięcznie.

dowód: oświadczenia stron na nośniku na rozprawie k.64, dowody wpłaty - k. 49-54

W dniu 12 listopada 2013 r. R. K. wezwał B. i L. W. (2) do zapłaty kwoty 3600 zł tytułem czynszu dzierżawnego za rok 2013 wraz z odsetkami od 2.1.2013r , przyznając fakt wpłaty po 120 zł miesięcznie za cały 2013 rok i informując, że jeżeli nie zgadzają się z taką kwotą, umowa dzierżawy zostanie rozwiązana.

okoliczność bezsporna, a nadto wezwanie - k. 26

W dniu 26 .2. 2014 r R. K. wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

okoliczność bezsporna, a nadto wypowiedzenie k. 229

W dniu 27 marca, 9 grudnia 2014 r. R. K. wezwał B. i L. W. (2) do zapłaty kwoty 3600 zł tytułem czynszu dzierżawnego za rok 2013 wraz z odsetkami od 2.1.2013r , przyznając fakt wpłaty po 120 zł miesięcznie za cały 2013 rok i informując, że jeżeli nie zgadzają się z taką kwotą, umowa dzierżawy zostanie rozwiązana..

okoliczność bezsporna, a nadto wezwanie - k. 30-31, 32-33

Wydzierżawiający nie zwrócił R. K. gruntu, nadal go użytkuje i płaci po 120 zł miesięcznie.

okoliczność bezsporna, a nadto oświadczenie powoda i pozwanej - na nośniku na rozprawie k. 64

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na w/w dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania. Dokumenty uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, jak również nie były kwestionowane przez strony.

Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wniosły do sprawy żadnych nowych, istotnych okoliczności.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony w 1990 r. zawarły ustną umowę dzierżawy gruntu należącego do powoda. Poza sporem pozostawało również to, że umówiły się na czynsz w wysokości 120 zł miesięcznie.

Spór sprowadzał się do ustalenia czy doszło do podwyższenia czynszu oraz rozwiązania w/w umowy wobec nie dochowania przez pozwanych wymagań powoda co do wysokości czynszu. W konsekwencji sporne było czy powodowi należy się zapłata czynszu za 2013 r w wysokości 4800 zł.

Art. 693. kc stanowi, że : "§ 1. 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.

§ 2. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków."

Art. 694. kc stanowi, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych.

Dzierżawa jest stosunkiem prawno-zobowiązaniowym, podlegającym zasadzie swobody umów, mocą którego jedna jej strona (wydzierżawiający) udostępnia odpłatnie korzystanie z rzeczy albo praw (art. 709 k.c.) drugiej stronie (dzierżawcy), przy czym aby umowa nabrała cech dzierżawy, osoba korzystająca z cudzej rzeczy (albo praw) - dzierżawca, uprawniona musi być także do pobierania z niej pożytków. Do jej skutecznego zawarcia wystarczą zgodne oświadczenia woli stron. Strony zobowiązują się wzajemnie do spełnienia określonych wskazanych w art. 693 i n. k.c. świadczeń. Odpłatny charakter dzierżawy jest związany z podstawowym obowiązkiem dzierżawcy, którym jest płacenie wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Wysokość czynszu jest określana na podstawie woli stron w umowie dzierżawy.

Art. 695. kc zaś stanowi, że : "§ 1. Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony." zaś, art. 699. kc w zw. z art. 694 kc i 669 kc reguluje terminy płatności czynszu, mianowicie: "Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu.", jednakże jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Art. 703. kc reguluje skutki zalegania z płatnością czynszu dzierżawnego- "Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu."

Art. 704. kc dotyczy zagadnienia wypowiedzenia umowy dzierżawy: "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.", jednakże jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych- art. 673 kc.

Art. 674.kc zawiera zapis:" Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony."

Przechodząc do rozstrzygnięcia zasadniczej kwestii spornej Sąd na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego przyjął, że do nawiązania umowy dzierżawy na nowych warunkach nie doszło, bo pozwani nie zaakceptowali wyższego czynszu zaproponowanego przez powoda, a z przepisu art. 693 kc wynika , że strony płacą **umówiony czynsz**. Skoro strony nie umówiły się na czynsz w wysokości 4800 zł rocznie, to nie można przyjąć, że ta kwota stanowi umówiony czynsz. Także w kwestii zmiany terminów płatności nie doszło do zmiany umowy wobec braku akceptacji pozwanych dla propozycji powoda Do rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawy doszło w formie pisemnej 26 lutego 2014 r za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przez powoda z powodu niezaakceptowania nowych warunków czynszu dzierżawnego,- tj. podwyższenia kwoty tego czynszu i zmiany terminu płatności czynszu- przez pozwanych. Ten moment rozwiązania umowy Sąd przyjął na podstawie dokumentów załączonych do pozwu : wypowiedzenia z

dnia 15.11.2012r oraz wypowiedzenia z dnia 26.2.2014r oraz dowodów wpłat za 2013r oraz zachowania się obu stron. Należy wskazać, że pozwani nie zaakceptowali podwyżki zaproponowanej w dniu 15.11.2012 r , ale płacili dalej tyle samo, co powód akceptował i nie wypowiedział im umowy w 2013r, więc się przedłużyła na czas nieokreślony; z treści pisma powoda z dnia 15.11.2012r nie wynika, że brak akceptacji podwyżki skutkuje wypowiedzeniem dzierżawy i w jakim terminie. Sąd przyjął, że złożenie przez powoda oświadczenia woli o chęci rozwiązania umowy było skuteczne względem pozwanych dopiero w piśmie z dnia 26.2.2014r i to z zachowaniem terminu wypowiedzenia, bo dopiero wtedy powód wyraził wolę rozwiązania umowy , gdyby nie przyjęli nowych warunków dzierżawy. W tej sytuacji Sąd przyjął, że umowa zakończyła się dopiero w połowie 2014r.

Reasumując Sąd przyjął, że żądanie powoda zapłaty od pozwanych czynszu w kwocie 3360,00 zł za rok 2013 r. jest bezzasadne wobec niewyrażenia zgody przez pozwanych na taką kwotę czynszu ,a więc braku umowy stron dzierżawy co do tej kwestii . Ze względu na brak wypowiedzenia umowy z tego powodu w 2013r, umowa trwała w 2013r na dotychczasowych warunkach tj. 120 zł miesięcznie , co powód akceptował aż do końca 2013r.

Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt I wyroku na podstawie art. 693 § 1 k.c. a contrario oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą. Na koszty tego postępowania składają się: kwota 30,00 zł tytułem opłaty od pozwu.