

## UZASADNIENIE

Powód J. I. w pozwie przeciwko pozwanemu M. S. W. domagał się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego (...) z dnia 24 maja 2012 r., w którym poddał się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz pozwanego M.S.W. czynszu dzierżawy, oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 21 maja 2012 r. zawarł z pozwanym umowę dzierżawy gruntu zabudowanego położonego w W. przy ul. (...) oraz celem zabezpieczenia roszczeń pozwanego z niej wynikających złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Następnie w dniu 27 lipca 2012 r. zawarto aneks nr (...) do powyższej umowy dzierżawy, na mocy którego w prawa i obowiązki powoda jako dotychczasowego dzierżawcy wstąpiła za zgodą pozwanego i powoda osoba trzecia - G. H.. W związku z powyższym zdaniem powoda, niezasadnie zatem pozwany domagał się od powoda zapłaty czynszu dzierżawy za okres po dniu zawarcia powyższego aneksu w kwocie określonej w postanowieniu o nadaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu - jest bezpodstawne.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana zarzuciła, że do zawarcia przedmiotowego aneksu do umowy dzierżawy nie doszło – z uwagi na niezłożenie przez G. H. oświadczenia o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., co przewidywał § 7 ust. 2 umowy dzierżawy. W związku z powyższym pozwany uznał, że powód nadal jest dzierżawcą gruntu objętego przedmiotową umową dzierżawy, co uzasadnia dochodzenie od powoda czynszu dzierżawnego za kwestionowany przez niego okres.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21 maja 2012 r. powód J. I. (dzierżawca) zawarł z pozwanym M. S. W. (wydzierżawiający) umowę dzierżawy nr (...), przedmiotem której był grunt zabudowany (nr ewid. (...)) położony przy ul. (...) w W.. Grunt stanowił własność pozwanego.

**Dowód:** umowa dzierżawy nr (...) k. 6-10

Powód celem zabezpieczenia roszczeń pozwanego z tytułu wyżej wskazanej umowy, złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego Rep A Nr (...), sporządzanego w dniu 24 maja 2012 r.

**Dowód:** akt notarialny Rep A Nr (...) z dnia 24 maja 2012 r. k. 12-14

W dniu 02 lipca 2012 r. powód zbył należący do niego kiosk handlowy, który posadowiony był na dzierżawionym gruncie na rzecz G. H..

**Dowód:** faktura VAT nr (...) k. 17, zeznania powoda J. I. k. 68-69

W dniu 27 lipca 2012 r. zawarty został aneks nr (...) do przedmiotowej umowy dzierżawy gruntu, mocą którego pozwany M. S.W. wyraziło zgodę na wstąpienie G. H. w prawa i obowiązki powoda jako dotychczasowego dzierżawcy.

**Dowód:** aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. k. 15-16

Pismem z dnia 13 sierpnia 2012 r. pozwany poinformował powoda, że powyższy aneks uznaje za niezawarty z uwagi na niedostarczenie przez G. H. oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego zgodnie z § 4 aneksu i uznaje nadal powoda za dzierżawcę nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy.

**Dowód:** pismo z dnia 13 sierpnia 2012 r. k. 24

Powód w piśmie z dnia 24 sierpnia 2012 r. stwierdził bezzasadność stanowiska pozwanego, wskazując, że przedmiotowy aneks nie uzależniał wstąpienie nowego G. H. w miejsce dotychczasowego dzierżawcy od złożenia przez nią oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.

**Dowód** : pismo z dnia 24 sierpnia 2012 r. k. 19

Postawieniem z dnia 07 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w W. nadał klauzulę wykonalności § 3 aktu notarialnego Rep A Nr (...), sporządzanego w dniu 24 maja 2012 r., w którym powód poddał się egzekucji co obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego na rzecz pozwanego do kwoty 3 659,73 zł.

**Dowód** : postawieniem z dnia 07 czerwca 2013 r. k. 45

Pozwany wezwaniem do zapłaty z dnia 25 lipca 2013 r. wezwał powoda do uiszczenia kwoty 3 659,73 zł tytułem czynszu dzierżawnego za okres od lipca 2012 r. do stycznia 2013 r.

**Dowód**: wezwanie do zapłaty z dnia 25 lipca 2013 r. k. 22

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia obu stron, jak i w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy - powołane powyżej, którym Sąd przyznał walor wiarygodności.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego z urzędu, gdyż przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w gestii Sądu nie leży zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Zeznania strony powodowej Sąd uwzględnił w zakresie, w jakim nie były sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, mając również na uwadze uzupełniający charakter dowodu z zeznań stron. Sąd pominął zeznania strony powodowej w zakresie, w jakim miały prezentowały ocenę powoda w zakresie kwestii prawnych i okoliczności faktycznych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. Powództwo opozycyjne oparte na omawianej podstawie, jest dopuszczalne, o ile nie występują przeszkody w postaci niedopuszczalności drogi sądowej, powagi rzeczy osądzonej lub zawisłości sporu. Dłużnik nie może w drodze tego powództwa zmierzać do wzruszenia prawomocnego rozstrzygnięcia sądu stanowiącego tytuł egzekucyjny (por. m.in. wyrok SN z dnia 12 grudnia 1972 r., II PR 372/72, OSP 1973, z. 11, poz. 222), ale może przeczyć treści innych tytułów egzekucyjnych, których nie chroni prawomocność materialna (res iudicata) czy zawisłość sporu (lis pendens), m.in.: ugody sądowej, ugody zawartej przed sądem polubownym, aktu notarialnego, bankowego tytułu egzekucyjnego (postanowienie SN z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 78/03, Prok. i Pr.-wkł. 2004, nr 6, poz. 36).

W niniejszej sprawie powód wskazał, że przyczyną zakwestionowania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym było wstąpienie G. H. w prawa i obowiązki dzierżawcy (tj. powoda) na mocy aneksu nr (...) do zawartej przez strony umowy dzierżawy.

Strona pozwana podniosła, że powyższy aneks uznaje za niezawarty z uwagi na niedostarczenie przez G. H. oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego zgodnie z § 4 aneksu (k. 15-16) i nadal uznaje powoda dzierżawcą nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego zarzut pozwanego uznać należy za bezzasadny.

Oceniając przywołane okoliczności, Sąd uznał bowiem, iż powód wykazał, że nie istnieje obowiązek stwierdzony tytułem egzekucyjnym, tj. aktem notarialnym Rep A Nr (...), sporządzanym w dniu 24 maja 2012 r. (k. 12-14).

W § 7 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 21 maja 2012 r. jej strony wprost postanowiły, że warunkiem skutecznego zawarcia tejże umowy jest złożenie przez dzierżawcę (powoda) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego dla zabezpieczenia roszczeń tam wskazanych. Zdaniem pozwanego, zastrzeżenie takie uzależniało również skuteczność zawarcia aneksu nr (...) do umowy dzierżawy wprowadzającego przekształcenia podmiotowe po stronie dzierżawcy.

W ocenie Sądu powyższe twierdzenie pozwanego uznać należy za chybione. Warunek należy do tzw. *accidentalia negotii*, stanowiąc przyszlą, niepewną okoliczność, od której zaistnienia zależy skuteczność czynności prawnej stosownie do jej charakteru, przedmiotu lub szczególnego przepisu prawa. Nie jest on częścią składową stanu faktycznego czynności prawnej, ale warunkiem skuteczności tego stanu faktycznego. Zgodnie z wykładnią art. 89 k.c. warunek stanowi integralną, a więc nierozłączną część czynności prawnej, której dotyczy. Wiązać należy go zatem z konkretną czynnością prawną, dla której został on zastrzeżony, w niniejszej sprawie – dla skutecznego zawarcia umowy dzierżawy. Złożenie przez dłużnika oświadczenia przed notariuszem o poddaniu się rygorowi egzekucji stanowi zdarzenie uzależnione całkowicie od jego woli, stąd powyższy warunek niewątpliwie był warunkiem potestatywnym.

Wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie warunek skuteczności zawarcia umowy dzierżawy określony w jej § 7 ust. 2 nie może w żadnym razie odnosić się do skuteczności zawarcia aneksu nr (...), mocą którego doszło do zamiany osoby dzierżawcy za zgodą pozwanego. W treści omawianego aneksu nr (...) nie istnieje bowiem zapis, który skuteczność jego zawarcia uzależniałby od poddania się egzekucji przez nowego dzierżawcę, tak jak zostało to wyrażone *expressis verbis* w umowie dzierżawy. Zaakcentować należy, że przedmiotem aneksu było wstąpienie w prawa i obowiązki dzierżawcy, wynikające z umowy dzierżawy, a zatem odnoszące się *stricte* do treści zobowiązań wchodzących w istotę stosunku dzierżawnego. Jak już wskazano, w treści omawianego aneksu nr (...) nie istniał zapis odpowiadający treści § 7 ust. 2 umowy dzierżawy. Zauważyć należy, że dostarczenie oświadczenia dłużnika o poddaniu się rygorowi egzekucji nie stanowi zdarzenia objętego treścią zobowiązania dłużnika, gdyż jest to środek ułatwiający wierzycielowi wyegzekwowanie jego praw w razie uchylania się przez dłużnika od spełnienia świadczenia.

Samo oświadczenie G. H. o zapoznaniu się z warunkami umowy dzierżawy, w tym o treści § 7 oraz niewywiązanie się przez nią z obowiązku złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji (§ 4 aneksu nr (...)) nie może uzasadniać twierdzenia pozwanego, że do zawarcia przedmiotowego aneksu nie doszło.

Z opisanych względów należało zdaniem Sądu ustalić, że aneks z dnia 27 lipca 2012 r. doszedł został skutecznie zawarty mimo niewypełnienia przez G. H. obowiązków, które na siebie przyjęła w postanowieniu § 4 tegoż aneksu. Skoro zatem przedmiotowy aneks zwalniał powoda ze statusu strony umowy dzierżawy, jako dzierżawcy gruntu, to słusznie wywodził powód, że jego zobowiązanie do zapłaty należności czynszowych nie powstało.

Zauważyć jednak należy, że z przedmiotowy aneks nie stanowił wprost o przejęciu długu powoda przez nowego dzierżawcę - G. H., tylko o wstąpieniu w prawa i obowiązki dzierżawcy z dniem jego zawarcia. Z tego względu należało więc przypisać odpowiedzialność zapłaty płatnego w świetle treści umowy dzierżawy z góry czynszu dzierżawnego za lipiec 2012 r. w kwocie 504,91 zł powodowi. Obowiązki, w tym ciężary związane z ponoszeniem opłat za dzierżawę gruntu przeszły bowiem na G. H. w dniu 27 lipca 2012 r, zatem do tej daty powód był dzierżawcą przedmiotowego gruntu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd pozbawił wykonalności co do kwoty 3 154,82 zł § 3 tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego Rep A Nr (...) sporządzanego w dniu 24 maja 2012 r., w którym to akcie powód poddał się egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego na rzecz M.S.W. i któremu to aktowi klauzulę wykonalności nadał Sąd Rejonowy dla Warszawy W. w W. postanowieniem z dnia 07 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. I Co 1964/12 (punkt pierwszy wyroku), oddalając powództwo w pozostałej części (punkt drugi wyroku).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty strony powodowej jako wygrywającej proces składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 183,00 zł, wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego będącego adwokatem ustalone stosownie do § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, w kwocie 600,00 zł – łącznie kwota 783,00 zł, którą zasądzono od pozwanego na rzecz powoda w punkcie trzecim wyroku.