

Sygn. akt IV Ca 115/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział IV Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Beata Janiszewska

Sędzia SO Małgorzata Balcerak - Tkacz

Sędzia SR del. Joanna Mrozek (spr.)

Protokolant Ewelina Kaput

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m. (...)W.

przeciwko M. D. (1) i M. D. (2)

o wydanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w W.

z dnia 30 stycznia 2012 roku sygn. akt I C 868/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1. nakazuje M. D. (1) i M. D. (2) wydanie m. (...) W. nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) i w punkcie 2. zasądza od M. D. (1) i M. D. (2) solidarnie na rzecz m. (...) W. kwotę 848 zł (osiemset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od M. D. (1) i M. D. (2) solidarnie na rzecz m. (...) W. kwotę 548 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

IV Ca 115/13

UZASADNIENIE

Powód m.(...) W. wniósł o nakazanie pozwanym M. D. (1) i M. S. – D. wydania mu stanowiącej jego własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 2.500 m⁽²⁾ położonej przy ul. (...) stanowiącej dz. ew. nr (...) z obrębu (...) objętej KW (...) i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego. Powód podniósł, że wiążąca strony umowa dzierżawy została przez niego wypowiedziana, ponieważ obiekty zostały wzniesione przez pozwanych bez stosownych zezwoleń, a ponadto pozwani zalegali z zapłatą czynszu ponad 3 miesiące. Pozwany M. wniósł o oddalenie powództwa, natomiast pozwana M. D. (2) nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2012 roku wydanym sprawie I C 868/09, zaocznym w stosunku do pozwanej M. D. (2), Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w W. oddalił powództwo.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów Sąd Rejonowy ustalił, że miasto stołeczne W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 2500 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą (...), powstałej w wyniku podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej numer (...). Umową dzierżawy sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 25 października 2002 roku Gmina W. - T. wydzierżawiła na rzecz M. D. (1) i M. D. (2) przedmiotową nieruchomość. Zgodnie z §3 pkt 4 umowy strony ustaliły, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy jest przeznaczona pod realizację kortów tenisowych z przykryciem halami tenisowymi wraz z zapleczem socjalnym. Jednocześnie ustalono termin rozpoczęcia inwestycji do dnia 30 czerwca 2003 roku, a jej zakończenie do dnia 31 grudnia 2003 roku. § 3 pkt 8 lit a umowy stanowił zaś, że dzierżawca ma dokonać zagospodarowania terenu pod realizację kortów tenisowych z przykryciem halami tenisowymi wraz z zapleczem socjalnym według projektów dzierżawcy pod warunkiem uzyskania wymaganych prawem zezwoleń i wykonania prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Ponadto § 3 pkt 10 ppkt l lit. a i c przyznawały wydzierżawiającemu uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy dzierżawca nie zagospodaruje terenu zgodnie z przeznaczeniem lub w terminie określonym w § 3 pkt 4 umowy oraz gdy dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu ponad 3 miesiące. Pismem z dnia 20 października 2008 roku Urząd m. (...) W. - Biuro (...) zawiadomił M. D. (1) i M. D. (2) o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 25 października 2002 roku, jednocześnie udzielając im 3 - miesięcznego terminu do usunięcia przyczyn będących podstawą wypowiedzenia umowy. W dniu 11 grudnia 2008 roku M. D. (1) zgłosił w Wydziale Architektury i Budownictwa urzędu m.(...) W. zamiar wykonania robót budowlanych na nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, polegających na budowie kortów tenisowych wraz z halą pneumatyczną stanowiącą ich przykrycie na czas jesienno - zimowy, 4 kontenerów przeznaczonych na szatnię, biuro, magazynek, 2 przenośnych toalet oraz furtki stanowiącej wejście na teren. Decyzją z dnia 16 grudnia 2008 roku Prezydent m.(...) W. na podstawie art. 30 ust. 6 pkt 2 ustawy prawo budowlane wniósł sprzeciw wobec zgłoszenia dokonanego przez M. D. (1), który odwołał się od powyższej decyzji. Decyzją z dnia 8 czerwca 2009 roku Wojewoda (...) uchylił decyzję Prezydenta m.(...) W. oraz wniósł na podstawie art. 30 ust. 5 ustawy prawo budowlane sprzeciw wobec zgłoszenia inwestycji przez pozwanego. W dniu 20 lipca 2009 roku M. D. (1) wniósł na powyższą decyzję skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., który uchylił ją wyrokiem z dnia 2 marca 2010 roku. W piśmie z dnia 12 stycznia 2009 roku pozwany poinformował Urząd m. (...) W. o wystąpieniu z wnioskiem do Wydziału Architektury i Planowania Przestrzennego urzędu m.(...) W. D. T. w celu zalegalizowania powstałej na gruncie inwestycji, informując jednocześnie o uregulowaniu połowy zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego i zobowiązując się uregulować pozostałą należność w dwóch ratach do dnia 25 stycznia 2009 roku i 25 lutego 2009 roku. Pismem z dnia 9 marca 2009 roku M. D. (1) zawiadomił Urząd m.(...) W. o uregulowaniu wszelkich zaległości z tytułu czynszu dzierżawy. Pismem z dnia 10 marca 2009 roku Urząd m. (...) W. wypowiedział pozwanym umowę dzierżawy z dnia 25 października 2002 roku, bez zachowania terminu wypowiedzenia, wzywając ich następnie bezskutecznie do wydania terenu w dniu 15 kwietnia 2009 roku. Z pisma z dnia 12 listopada 2010 roku (...) D. T. m.(...) W. Wydział Budżetowo - Księgowy dla D. T. wynika, iż na dzień wypowiedzenia umowy dzierżawy, tj. 10 marca 2009 roku, nie występowały zaległości z tytułu opłat czynszu dzierżawy za nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy.

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem pozwanym przysługiwało skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nieruchomością. W ocenie Sądu powód nie był uprawniony w świetle postanowień łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 25 października 2002 roku do jej wypowiedzenia, skoro z informacji (...) D. T. m.(...) W. wynika, że na dzień wypowiedzenia umowy dzierżawy nie występowały zaległości z tytułu opłat czynszu dzierżawy nieruchomości. Sąd I instancji uznał, że nie zachodziła również druga przesłanka wskazana w wypowiedzeniu umowy przez powoda, tj. brak zagospodarowania terenu przez dzierżawcę zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. uchylając decyzję Wojewody (...) zniweczył skutki sprzeciwu zgłoszonego wobec zamiaru wykonania robót budowlanych przez pozwanego. Tym samym zdaniem Sądu Rejonowego powód nie udowodnił roszczenia, gdyż wypowiedzenie umowy z dnia 25 października 2002 roku

względem pozwanych było nieskuteczne, a zatem nie utracili oni tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości będącej własnością powoda.

Apelację od powyższego wyroku w całości wniósł powód zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 703 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 232 zd.1 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie udowodnił roszczenia i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i ustalenie, że pozwanym przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania nieruchomością, że pozwany zagospodarował przedmiot dzierżawy zgodnie z przepisami prawa budowlanego, podczas gdy dopuścił się samowoli budowlanej, jak również uznanie, że zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy warunkiem skutecznego jej wypowiedzenia było istnienie zaległości finansowych na dzień jej wypowiedzenia, podczas gdy podstawa rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym powstawała w momencie nieuregulowania zaległości w dodatkowym terminie 3 miesięcy. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i nakazanie pozwanym wydania nieruchomości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podzielił podniesione w środku odwoławczym zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i procesowego. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W okolicznościach przedmiotowej sprawy należało uznać dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy dzierżawy za skuteczne, skoro pozwani nie zagospodarowali terenu zgodnie z przeznaczeniem dopuszczając się samowoli budowlanej i nie podejmując do dnia orzekania przez Sąd II instancji kroków prawnych w celu zalegalizowania inwestycji, a ponadto pozostawali przez ponad trzy miesiące w zwłoce z zapłatą czynszu, którego nie uregulowali w dodatkowym 3 – miesięcznym terminie.

Przepis art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane obliguje inwestora do dokonania zgłoszenia właściwemu organowi przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Przystąpienie przez pozwanych do realizacji robót budowlanych przed dokonaniem zgłoszenia skutkowało bezprzedmiotowością postępowania prowadzonego przed organem architektoniczno - budowlanym na skutek zgłoszenia robót i koniecznością powiadomienia organu nadzoru budowlanego o tzw. samowoli budowlanej w celu dokonania przez niego oceny charakteru wykonanych robót budowlanych. Z uwagi na pierwotne i niemożliwe do sanowania w drodze zgłoszenia uchybienie przez pozwanych przepisom Prawa budowlanego należy uznać, że naruszony został § 3 pkt 4 w zw. z pkt 8 lit a umowy dzierżawy, uzasadniający jej wypowiedzenie przez powoda. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 2 marca 2010 roku uchylający decyzję Wojewody (...) w przedmiocie sprzeciwu rozstrzygał nie o kwestii legalności budowy, tylko prawidłowości trybu administracyjnego mającego na celu jej wyjaśnienie, zatem nieuprawnione było ustalenie przez Sąd Rejonowy nieistnienia podstawy wypowiedzenia z uwagi na brak skutecznego sprzeciwu wobec zgłoszenia przez pozwanych robót budowlanych. Usunięcie w wyznaczonym dodatkowo 3-miesięcznym terminie podstawy wypowiedzenia w postaci niezagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wymagało uzyskania legalizacji powstałej na gruncie inwestycji zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, nie zaś dokonania zgłoszenia robót po upływie przewidzianego dla tej czynności terminu. Z pism (...) m. (...) W. Wydział Architektury i Budownictwa dla D. T. z dnia 28 października 2009 roku (k.27) oraz 18 listopada 2010 roku (k.75) wynika, że brak jest podstaw do legalizacji samowolnie wybudowanych kortów i powłoki balonowej nad nimi, co wskazuje na istnienie podstawy wypowiedzenia w myśl §3 pkt 10 ppkt 1 lit a w zw. z §3 pkt 10 ppkt 2 umowy dzierżawy.

Zasadny jest zarzut apelacyjny naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mającego wpływ na wynik sprawy, poprzez nieprawidłowe ustalenie na podstawie pisma pozwanego z dnia 12 stycznia 2009 roku, że pozwany dokonał do tego dnia spłaty połowy zadłużenia z tytułu umowy dzierżawy, ponieważ z pisma Wydziału Budżetowo - Księgowego z dnia 21 listopada 2010 roku (k.67) wynika, że pierwszą ratę zaległości za rok 2008 w kwocie 3612,43 zł uiszczył dopiero w dniu 25 lutego 2009 r. Niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy art. 703 k.c. skutkowało uznaniem przez Sąd Rejonowy, że dla skutecznego wypowiedzenia umowy z powodu zaległości za czynsz dzierżawny, konieczne jest jej istnienie

na dzień wypowiedzenia, co stoi w sprzeczności z prawidłową wykładnią tego przepisu. Powód stosownie do § 3 pkt 10 ppkt 2 umowy udzielił pozwanym 3 - miesięcznego terminu do usunięcia przyczyn będących podstawą wypowiedzenia umowy, zawiadamiając pismem z dnia 20 października 2008 r. o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy na podstawie § 3 pkt 10 ppkt 1 lit. a i c umowy. Zgodnie z § 3 pkt 10 ppkt 1 lit.c w zw. z § 3 pkt 10 ppkt 2 umowy, wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu w przypadku, gdy dzierżawca dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu ponad 3 miesiące, jednakże po wcześniejszym powiadomieniu dzierżawcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i udzieleniu dzierżawcy 3 miesięcznego terminu do usunięcia tej przyczyny. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy w przypadku bezskutecznego upływu określonego dodatkowo terminu wynika również z art. 703 kodeksu cywilnego, który nie czyni wypowiedzenia bezskutecznym w przypadku uregulowania zaległości po upływie dodatkowego terminu wyznaczonego przez wydzierżawiającego. W myśl § 3 pkt 3 lit. d umowy dzierżawy należności czynszowe winny być płatne z góry do 31 marca każdego roku. Pismo zawiadamiające o zamiarze wypowiedzenia umowy m. in. z powodu zalegania z płatnością czynszu pozwany otrzymał w dniu 23 października 2008 r., a więc termin na usunięcie wszelkich uchybień zakończył się w dniu 23 stycznia 2009 r., z którego upływem powód miał możliwość rozwiązania przedmiotowej umowy bez wypowiedzenia nawet wobec braku zaległości w dacie wypowiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r.).

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że wskazane przez m. (...) W. przyczyny rozwiązania umowy bez terminu wypowiedzenia były zasadne, co skutkowało ustaleniem, że pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, a tym samym zobowiązani są oni do wydania powodowi przedmiotowej nieruchomości. W związku z podnoszonym przez pozwanego społecznym wymiarem prowadzonej przez niego działalności, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uznania, że w przedmiotowej sprawie zachodzi przypadek naruszenia prawa przez powoda. W sferze ocen Sądu II instancji pozostawały zasady współżycia społecznego, które jednak należy interpretować w sposób uwzględniający interes obydwu stron oraz interes społeczny. Potrzeba ochrony dzierżawcy nie mogła w okolicznościach niniejszej sprawy ustąpić znaczeniu, jakie ma regularne płacenie czynszu i bezpieczeństwo osób korzystających z obiektu w kontekście zachowania przepisów prawa budowlanego. Pozwany prowadząc działalność gospodarczą przynoszącą dochód winien dochować należytej staranności w celu zrealizowania jasno określonych postanowień zawartej przez strony umowy dzierżawy. Na marginesie rozważań warto jednak zaznaczyć, że z uwagi na znaczenie obiektu dla D. T. oraz poniesione przez dzierżawców nakłady zasadne byłoby rozważenie możliwości ponownego zawarcia umowy dzierżawy po dopełnieniu przez pozwanych wszelkich formalności związanych z legalizacją budowy.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art.386§1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98§1 k.p.c. w zw. z art.108§1 k.p.c. w zw. z art.391§1 k.p.c. oraz §6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

IV Ca 115/13

(...)

(...)

(...)

12.12.2013

J. M.