

**Sygn. akt: I C 1354/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Jagiera

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 r. w Legnicy

sprawy z powództwa powódki W. K.

przeciwko pozwanemu A. B.

o wydanie nieruchomości

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 180,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1354/13

## UZASADNIENIE

Powódka W. K. domagała się nakazania pozwanemu A. B. wydania nieruchomości, stanowiącej działki gruntu nr (...), o obszarze 5,29 m<sup>2</sup>, położone w K., objęte księgą wieczystą (...) oraz nakazania pozwanemu opuszczenie tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do niego. Wniosła też o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W pozwie podała, że strony łączyła umowa dzierżawy z dnia 7 września 1998 r. zawarta na okres 10 lat. Z powodu braku zapłaty czynszu dzierżawnego, od listopada 2011 r. powódka wzywała pozwanego do wydania nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzucił, że nie ustał stosunek prawny dzierżawy łączący strony. Powołał się na aneks do umowy z dnia 13 listopada 2007 r., którym strony przedłużyły dzierżawę do 13 listopada 2017 r. Podniósł, że strony nie przewidziały w umowie okoliczności uprawniających do jej wypowiedzenia. Wskazał też, że ponosi wszelkie podatki i ciężary zgodnie z zawartą umową, w tym podatki i opłaty na KRUS. Podał również, że do listopada 2011 r. wywiązywał się z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, opłacając go w produktach rolnych, a następnie zaczął go opłacać w pieniądzu. Powódka nie przyjmowała jednak czynszu płaconego w tej formie.

W odpowiedzi na odpowiedź na pozew pełnomocnik powódki podał, że zdaniem powódki nie łączy jej z pozwanym umowa dzierżawy, bowiem powódka odstąpiła od umowy dzierżawy. Na rozprawie w dniu 6 marca 2014 r.

pełnomocnik powódki przedłożył pismo, z którego wynika, że powódka wypowiedziała przedmiotową umowę dzierżawy w dniu 18 listopada 2011 r.

Pozwany podtrzymał swoje stanowisko.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 7 września 1998 r. powódka W. K. oddała pozwanemu A. B. w dzierżawę na 10 lat m.in. działki gruntu nr (...) o obszarze 5,29 m<sup>2</sup>, położone w K., dla których Sąd Rejonowy w Legnicy prowadzi księgę wieczystą (...).

**dowód: - umowa dzierżawy z dnia 07.09.1998 r., k. 10-11,**

**- wydruk z KW (...), k. 12-20,**

**- aneks nr (...) z dnia 30.03.2011 r., k. 39.**

Strony uzgodniły, że czynsz dzierżawny będzie świadczony przez pozwanego w okresie żniw, w zbożu oraz, że dzierżawca będzie uiszczać podatki oraz wszelkie należności wobec Państwa związane z wydzierżawionymi gruntami.

**dowód: - zeznania świadka W. B., 00:16:37, k. 50,**

**- zeznania powódki, 00:07:42, k. 58 odwrót,**

**- zeznania pozwanego, 00:34:04, k. 59.**

W dniu 13 listopada 2007 r. strony zawarły aneks do umowy dzierżawy, którym przedłużyły umowę dzierżawy do dnia 13 listopada 2017 r.

**dowód: - aneks nr (...) z dnia 13.11.2007 r., k. 38.**

W 2010 r. powódka została właścicielem gruntów wydzierżawionych pozwanemu. Od tego czasu trwały między stronami negocjacje dotyczące sprzedaży pozwanemu dzierżawionych gruntów. Do sprzedaży nie doszło, bo pozwany nie zgodził się na zaproponowaną przez powódkę cenę.

Pismem z dnia 18 listopada 2011 r. powódka, przez pełnomocnika, złożyła pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 7 września 1998 r.

Powódka nie przyjęła od pozwanego czynszu dzierżawnego za okres od 2011-2013 w wysokości po 1 200 zł za każdy rok.

**bezsporne**

Od 1998 r. pozwany wykonuje wynikający z umowy dzierżawy z dnia 7 września 1998 r. obowiązek płatności podatków związanych z wydzierżawionymi od powódki gruntami. Według stanu na dzień 22 stycznia 2014 r. pozwany nie ma zaległości podatkowych. Od 1991 roku podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników.

**dowód: - zaświadczenie KRUS Oddziału (...) we W. z dnia 22.01.2014 r., k. 47,**

**- zaświadczenie Wójta Gminy K. z dnia 22.01.2014 r., k. 48.**

**Sąd zważył:**

Powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

W pozwie, odpowiedzi na odpowiedź na pozew jak i wypowiedziach ustnych pełnomocnika powódki w toku sprawy, powódka nie kwestionowała, że strony zawarły umowę dzierżawy spornych gruntów. Nie było zatem podstaw do przyjęcia odmiennych ustaleń na temat źródła stosunku umownego łączącego strony. Na fakt istnienia umowy

dzierżawy wskazuje nie tylko nazwa wynikająca z głowy dokumentu datowanego na dzień 7 września 1998 r., ale także treść umowy, aneksów sporządzanych przez strony w dniach 13 listopada 2007 r. i 30 marca 2011 r., jak również zgodne stanowiska stron w zakresie w jakim przyznały, że w zamian za oddanie gruntów w dzierżawę powódka miała otrzymywać czynsz dzierżawny świadczony w naturze. Z punktu widzenia charakteru umowy łączącej strony czym innym jest umówienie się przez strony na czynsz, a czym innym wywiązywanie się przez dłużnika z obowiązku zapłaty czynszu. W efekcie z faktu niewywiązywania się z warunków umownych w zakresie płatności czynszu, powódka nie może wyciągać wniosku, że stron nie łączyła umowa dzierżawy. Do tego pozwany płacił podatek i opłacał składki KRUS, co wypełnia dyspozycję przepis art. 708 k.c.

Powyższe odpowiada zatem treści art. 693 § 1 k.c., stosownie do którego 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. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów 695-707 k.c. Dodatkowo przepis art. 708 k.c. stanowi, że przepisy o dzierżawie stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu.

Pozostałe istotne ustalenia w tej sprawie, to takie, że umowa łącząca strony ma charakter terminowy, a na skutek jej przedłużenia w 2007 r. na kolejne 10 lat, obowiązuje strony aż do 13 listopada 2017 r.

Należy zauważyć, że powódka nie wykazała, aby doszło do zakończenia stosunku prawnego łączącego strony w sposób prawnie skuteczny. Nie udowodniła twierdzenia o odstąpieniu od umowy, jakie zostało zgłoszone na pierwszej rozprawie, ani o wypowiedzeniu umowy, na co miał wskazywać dokument złożony na drugiej rozprawie.

Wypowiedzenie z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd ocenił jako nieskuteczne, gdyż dzierżawa, która ma charakter terminowy, nie może być wypowiedziana jeśli podstawy wypowiedzenia nie zostały określone w umowie. Wynika to z odpowiedniego stosowania do dzierżawy przepisów o najmie oraz z istoty terminowej umowy dzierżawy, która wyraża się w tym, że oznaczenie terminu wyklucza niepewność co do nadejścia zdarzenia kończącego stosunek zobowiązaniowy i pozwala stronom podejmować działania w zaufaniu, że wynikające z umowy prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie, a to z kolei stwarza możliwość lepszej ochrony ważnych interesów osobistych i gospodarczych.

Przepis art. 673 § 3 k.c., traktujący o możliwości wypowiedzenia najmu, stanowi, że wypowiedzieć można najem zawarty na czas nieoznaczony, zaś w przypadku najmu na czas oznaczony, tylko w wypadkach określonych w umowie. To samo należy odnieść do umów zawartych przed wejściem w życie art. 673 § 3 k.c., tj. przed 10 lipca 2001 r., kiedy to reguła o niedopuszczalności wypowiedzania umów terminowych najmu czy dzierżawy była również wyinterpretowywana z natury umowy dzierżawy terminowej (zob. uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, LEX 323149).

W ocenie Sądu do dzierżawy terminowej nie stosuje się ani art. 704 k.c., ani art. 703 k.c., traktującego o wypowiedzeniu dzierżawy z powodu zwłoki w zapłacie czynszu. Przepisy te dotyczą dzierżawy, którą można wypowiedzieć, a zatem bezterminowej lub takiej co do której strony przewidziały możliwość jej wypowiedzenia. Z tych względów za drugorzędne w tej sprawie Sąd uznał okoliczności związane z niewywiązywaniem się przez pozwanego z płatności czynszu dzierżawnego. Strony w ogóle nie przewidziały w umowie możliwości zakończenia trwania stosunku dzierżawy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta, w tym nie przewidziały takiej możliwości na wypadek nieświadczenia czynszu przez pozwanego.

Na marginesie należy zauważyć, że przyjęcie poglądu przeciwnego, mianowicie o dopuszczalności zastosowania przepisu art. 703 k.c. w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadzić musi do wniosku, że wypowiedzenie umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia jest dopuszczalne, jednak - jak wynika z art. 703 k.c. - konieczne jest udzielenie dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Ponieważ powódka nie wykazała dochowania wymagań przewidzianych w art. 703 k.c., zatem nie mogła skutecznie wypowiedzieć zawartej na czas

określony umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia (tak wyrok SN z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, LEX 607178).

Dodatkowo należy też zauważyć, że niewiarygodne jest stanowisko powódki w zakresie w jakim twierdziła ona, że pozwany tylko wyjątkowo wywiązywał się z realizacji umowy w sposób należyty, tj. że dopiero po złożeniu przez powódkę pisma zmierzającego do wypowiedzenia umowy dzierżawy zaczął uiszczać czynsz dzierżawny. Przeciwno takiemu stanowi rzeczy przemawia to, że powódka zdecydowała się na przedłużenie umowy na kolejne 10 lat, choć jak twierdzi, pozwany w dziewięcioletnim okresie obowiązywania umowy nie świadczył należycie. Takie zachowanie powódki byłoby nieracjonalne, stąd w ocenie Sądu, to że aktualnie takie stanowisko powódka prezentuje, świadczy o przyjętej przez nią strategii na potrzeby wytoczonego powództwa o nakazie zwrotu gruntów.

Biorąc pod uwagę ustalenia faktyczne poczynione w sprawie, jak i ich ocenę, przedstawioną wyżej, należało ustalić, iż podstawę prawną powództwa stanowi art. 705 k.c., przewidujący, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Ponieważ stosunek prawny łączący strony nie wygasł, stąd pozwany nie jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu dzierżawy, a powództwo w tym zakresie, jako bezpodstawne, podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu, Sąd orzekł stosując art. 98 k.p.c.