

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2021 roku

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Asesor sądowy Przemysław Kociński

Protokolant st. sekretarz sądowy Dorota Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 maja 2021 roku w Bydgoszczy

w postępowaniu gospodarczym

sprawy z powództwa (...)

przeciwko H. K. (1)

o opróżnienie, opuszczenie i wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanej, aby opróżniła ze wszystkich rzeczy do niej należących, opuściła i wydała powodowi nieruchomość położoną w gminie L., obrębie ewidencyjnym M., nr działki (...), o łącznej powierzchni 0,6526 ha dla której Sąd Rejonowy w Świeciu Wydział Zamiejscowy w Tucholi prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.800,00 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami, w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach procesu zawartego w niniejszym wyroku do dnia zapłaty,

III. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 400,00 zł (czteryście złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od których powód był zwolniony.

Asesor sądowy Przemysław Kociński

UZASADNIENIE

Powód – (...), wniósł przeciwko pozwanej – H. K. (1), prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania mu nieruchomości położonej w gminie L., obrębie ewidencyjnym M., nr działki (...) dla której Sąd Rejonowy w Świeciu Wydział Zamiejscowy w Tucholi prowadzi księgę wieczystą o nr: (...). Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 6 kwietnia 2017 r. zawarł z pozwaną na okres 20 lat umowę dzierżawy nieruchomości położonej w gminie L. o łącznej powierzchni 0,6526 ha, szczegółowo opisanej w treści pozwu. Strony miały uzgodnić, że dzierżawca będzie uiszczał czynsz w wysokości 11.700,00 zł od dnia 6 kwietnia 2017 r. do dnia 31 stycznia 2017 r., a następnie od dnia 1 stycznia 2018 r. w wysokości 25.200,00 zł w stosunku rocznym. W związku z powstaniem zaległości w zapłacie czynszu na łączną kwotę 24.707,35 zł, powód w dniu 19 listopada 2018 r. wypowiedział łącząca strony umowę, na podstawie § 7 ust. 3 lit b umowy dzierżawy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia niniejszego pisma. Powyższe zostało odebrane przez pozwaną w dniu 19 grudnia 2018 r., a więc w ocenie powoda umowa uległa rozwiązaniu z dniem 19 stycznia 2019 r. W związku z powyższym, mając jednocześnie na uwadze § 8 ust. 1 umowy, pozwana była zobowiązana do opuszczenia

nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy, jednak tego nie uczyniła. Skoro zaś termin opuszczenia wyżej wskazanej nieruchomości upłynął w dniu 19 lipca 2020 r., zatem pozwana zajmuje obecnie lokal bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o skierowanie sprawy do mediacji.

Motywuując powyższe przyznała fakt zawarcia z powodem umowa dzierżawy nieruchomości położonej w gminie L. objętej księgą wieczystą nr (...). Jednocześnie jednak zaprzeczyła aby rzeczona umowa uległa rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia umowy przez powoda. Pozwana przyznała, że w dniu 19 grudnia 2018 r. otrzymała wypowiedzenie umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednakże powyższe w jej ocenie nie miało podstaw i tym samym nie wywołało skutków prawnych. W tym zakresie powołała się na art. 703 k.c. wskazując, że powód przed skierowaniem oświadczenia nie udzielił jej dodatkowego trzymiesięcznego terminu na uregulowanie zaległości. Nadto podniosła, iż wskazane zaległości są zawyżone. Prócz powyższego pozwana wskazała, iż na dzierżawionej nieruchomości podjęła szereg prac remontowo-naprawczych i z tego tytułu poniosła wysokie nakłady.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 6 kwietnia 2017 r. powód (...) zawarł z pozwaną H. K. (1) prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., umowę dzierżawy nieruchomości położonej w gminie L., obrębie ewidencyjnym M., nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Świeciu Wydział Zamiejscowy w Tucholi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) o łącznej powierzchni 0,6526 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-socjalnym i budynkami gospodarczymi, częściowo ogrodzoną o powierzchni częściowo utwardzonej.

Pozwana wzięła przedmiot umowy w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rekreacyjno-turystycznej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Umowa została zawarta na czas oznaczony 20 lat, tj. od dnia 6 kwietnia 2017 r. do dnia 6 kwietnia 2037 r. (§ 7 ust. 1).

Strony uzgodniły, że mogą rozwiązać umowę za porozumieniem w dowolnym terminie (§ 7 ust. 2).

Ustalono, iż wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- gdy dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy do innego celu, niż to zostało określone w § 2 ust. 1 umowy,
- zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawczego przez okres dłuższy niż trzy miesiące,
- zakończenia prowadzenia przez dzierżawcę działalności gospodarczej bądź ogłoszenia upadłości,
- naruszenia przez dzierżawcę istotnych postanowień umowy, bądź obligatoryjnych przepisów prawa, po uprzednim pisemnym wezwaniu dzierżawcy do zaniechania tych naruszeń w określonym przez wydzierżawiającego terminie i po bezskutecznym upływie tego terminu (§ 7 ust. 3).

Strony postanowiły, iż w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia przez wydzierżawiającego z powyższych przyczyn (określonych w § 7 ust. 3) dzierżawca terminie 6 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy zobowiązany jest:

- opróżnić pomieszczenia w budynkach na przedmiocie najmu, usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie naniesienia, stanowiące jego własność lub przekazać ich nieodpłatnie wydzierżawiającemu za jego zgodą,
- doprowadzić przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego lub do stanu uzgodnionego z wydzierżawiającym,
- zabezpieczyć budynki, budowle i obiekty infrastruktury w celu przygotowania przedmiotu dzierżawy do wydania wydzierżawiającemu (§ 8 ust. 1).

Z tytułu dzierżawy nieruchomości pozwana zobowiązała się płacić czynsz w wysokości 11.700,00 zł netto za okres od dnia 31 grudnia 2017 r., zaś od dnia 1 stycznia 2018 r. czynsz w wysokości 25.200,00 zł netto w stosunku rocznym (§ 9 ust. 1 i 2). Czynsz roczny miał być płatny miesięcznie, w 12 równych ratach, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.

Uzgodniono, że wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej (§ 12), zaś w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego (§ 13).

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód** : umowa dzierżawy – 11-18 akt

Pozwana w okresie obowiązywania umowy dopuszczała się zwłoki w zapłacie obciążających ją wobec powoda zobowiązań z tytułu czynszu za dzierżawę nieruchomości, czego konsekwencją były kierowane do niej wezwania do zapłaty.

W związku z powyższym pozwana zwracała się do powoda z prośbą o odroczenie płatności z tytułu dzierżawy obiektu.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 122-123, pismo z dnia 1 sierpnia 2018 r. – k. 36 akt

Pismem z 19 listopada 2018 r., w związku z powstaniem zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego na łączną kwotę 24.707,35 zł (w tym czynsz – 24.019,79 zł, odsetki ustawowe na dzień 19.11.2018 r. – 687,56 zł), powód na podstawie § 7 ust. 3 lit. b umowy złożył pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia pisma.

Jednocześnie powód poinformował, iż na podstawie § 8 ust. 1 pozwana zobowiązana jest do opuszczenia nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy. Wyraził również wolę zawarcia odrębnej umowy celem rozliczenia poniesionych nakładów.

Pozwana odebrała wypowiedzenie w dniu 19 grudnia 2018 r.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód** : pismo z dnia 19 listopada 2018 r. – k. 19 akt, zestawienie należności – k. 121

Pismem z dnia 23 lipca 2019 r., odebrany przez pozwaną w dniu 26 lipca 2019 r. powód wezwał ją do protokolarnego przekazania i opuszczenia nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 r. w związku z upływem w dniu 19 lipca 2019 r. terminu przekazania przedmiotu dzierżawy. Nadto wskazał, iż od dnia 19 lipca 2019 r. naliczona zostanie opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości 2-krotnej wysokości miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania umowy

Dowód: pismo z dnia 23 lipca 2019 r. – k. 20 akt.

W piśmie z dnia 25 września 2019 r. powód wskazał, iż może wyrazić zgodę na cofnięcie oświadczenia w zakresie wypowiedzenia umowy dzierżawy pod warunkiem zgody dzierżawcy na cofnięcie w/w oświadczenia, uregulowania zaległych zobowiązań finansowych w pełnej wysokości do dnia 14 października 2019 r., zawarcie aneksu do umowy, w którym wprowadzi się oświadczenie dzierżawcy w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zapłaty każdej raty czynszu dzierżawnego i ewentualnie innych należności wynikających z umowy oraz do wydania nieruchomości po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, możliwości wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania z zapłatą jakichkolwiek należności przez okres dłuższy niż 30 dni.

Dowód: pismo z 25.09.2019 r. – k. 39

Pismem z dnia 4 lutego 2020 r., odebrany przez pozwaną w dniu 6 lutego 2020 r. powód ostatecznie wezwał ją do protokolarnego przekazania i opuszczania nieruchomości w terminie do dnia 30 marca 2020 r. w związku z upływem

w dniu 19 lipca 2019 r. terminu przekazania przedmiotu dzierżawy. Nadto wskazał, iż w przypadku bezskutecznego upływu terminu skierowany zostanie pozew o eksmisję.

Dowód: pismo z dnia 4 lutego 2020 r. – k. 21 akt.

W toku umowy dzierżawy pozwana poniosła nakłady na nieruchomości stanowiącą własność powoda. Wartość kosztorysowa prac remontowych została wyceniona na zlecenie pozwanej przez M. S. na kwotę 193.564,28 zł.

Dowód: kosztorys – k. 68-72

Pozwana dokonała na rzecz powoda następujących wpłat:

- 3.780 zł w dniu 26 sierpnia 2019 r. tytułem faktur za kwiecień, maj, czerwiec,
- 3.000 zł w dniu 27 sierpnia 2020 r. tytułem faktury (...),
- 2.700 zł w dniu 19 lutego 2021 r. tytułem faktury za grudzień 2020 r.

Dowód: potwierdzenie przelewu – k. 129-131

Powyższy stan faktyczny w zdecydowanej części pozostawał pomiędzy stronami bezsporny. Jednocześnie jednak Sąd przy dokonywaniu powyższych ustaleń oparł się również na podstawie powołanych wyżej dokumentów prywatnych, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony.

Z uwagi na oświadczenie pełnomocnika pozwanej co do cofnięcia wniosku o przeprowadzenia dowodu z jej przesłuchania, mając również na uwadze, iż wszelkie kwestie sporne zostały wyjaśnione na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, Sąd pominął dowód z przesłuchania stron na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Przechodząc do merytorycznych rozważań nad zasadnością powództwa należało wskazać, iż w przedmiotowej sprawie bezsporne było to, iż strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości położonej w gminie L., obrębzie ewidencyjnym M. nr działki (...) dla której Sąd Rejonowy w Świeciu Wydział Zamiejscowy w Tucholi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) o łącznej powierzchni 0,6526 ha. Nie było również co od zasady kwestionowane to, iż w toku współpracy doszło po stronie pozwanej do zaległości w płatności należnego czynszu. Co prawda w treści odpowiedzi na pozew podniesiony został zarzut związany z niewłaściwym określeniem wysokości przeterminowanych zobowiązań, o tyle sam fakt ich wystąpienia był bezsporny. Istotę sporu pomiędzy stronami stanowiło natomiast zagadnienie prawidłowości dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy najmu i tym samym powstanie sytuacji, w której omawiany stosunek prawny wygasł, co w konsekwencji uprawniałoby stronę powodową do domagania żadanego w pozwie zachowania pozwanej.

Przed właściwą oceną zgłoszonego żądania, zasadnym jest poczynienie kilku uwag natury ogólnej. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz. Co istotne, art. 694 k.c. przewiduje, iż do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów zawartych w dziale poświęconym umowie dzierżawy. W tym zakresie ustawodawca przewidział chociażby art. 703 k.c., który stanowi, że 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, wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Przepis art. 704 k.c. przewiduje natomiast, iż 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. Istotnym jest również art. 705 k.c. zgodnie, z którym 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.

Roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z samej istoty umowy dzierżawy, która jest źródłem nie tylko stosunku prawnego polegającego na używaniu przedmiotu dzierżawy i pobieraniu z niego pożytków w zamian za czynsz, ale także stosunku obligacyjnego, którego treścią jest obowiązek zwrotu tego przedmiotu przez dzierżawcę po ustaniu stosunku prawnego (art. 705 k.c.). Jeśli wydzierżawiający jest zarazem właścicielem rzeczy, przysługują mu także roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.). Dzierżawcy nie przysługuje natomiast prawo zatrzymania przedmiotu dzierżawy w celu zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot nakładów lub naprawienie szkody (art. 461 § 2 k.c.).

W myśl art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Ochrona własności wiąże się z bezwzględным charakterem tego prawa. Oznacza to, że właściciel może „z wyłączeniem innych osób” nie tylko swobodnie z rzeczy korzystać, ale i swobodnie nią rozporządzać. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności.

Mając powyższe na uwadze należało wskazać, iż w toku niniejszego procesu zauważalne było, że stanowiska stron w koncentrowały się praktycznie wyłącznie na zagadnieniu prawidłowości zastosowania art. 703 k.c., w szczególności czy ma on charakter względnie czy bezwzględnie obowiązujący. W ocenie Sądu powyższe było błędne, gdyż rzeczony przepis nie miał zastosowania do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Nie przesądzając w tym miejscu w żaden sposób charakteru regulacji zawartej w przedmiotowym przepisie należało wskazać, iż obu stronom umknęło, iż dotyczy ona sytuacji zakończenia stosunku dzierżawy poprzez złożenie oświadczenia o jego wypowiedzeniu, lecz bez zachowania terminu wypowiedzenia. Przewiduje więc sytuację szczególną, umożliwiającą wydzierżawiającemu za pomocą jednostronnej czynności doprowadzić do zakończenia umowy. Inaczej mówiąc, omawiany przepis reguluje przesłanki ekstraordynaryjnego rozwiązania stosunku prawnego.

Tymczasem stan faktyczny niniejszej sprawy wskazuje, iż oświadczenie powoda z dnia 19 listopada 2018 r. nie nosiło cech odpowiadających takowemu właśnie zakończeniu stosunku dzierżawy. Powyższe bowiem stanowiło wyłącznie „standardowe” oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Było więc typową formą rozwiązania rzeczzonego kontraktu i tylko pod takim kątem i w takim zakresie mogło podlegać analizie.

W tym kontekście kluczowym było, iż przepisy zawarte w kodeksie cywilnym, a dotyczące umowy dzierżawy, nie zawierają odrębnego unormowania w zakresie możliwości wypowiedzenia tejże umowy. Tym samym, z uwagi na art. 694 k.c., niezbędnym wydaje się odwołanie do przepisów dotyczących umowy najmu. W tym zakresie na uwagę zasługuje art. 673 k.c. Stanowi on, że 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 (§ 1). Jednocześnie § 3 wskazuje, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Z powyższego można więc wyprowadzić wniosek, iż ustawodawca dopuszcza możliwość wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, jednakże w tym zakresie oddaje prym woli stron, które mogą, ale nie muszą, uregulować zasady takowego zakończenia stosunku umownego. Inaczej mówiąc – z uwagi na terminowy charakter, zasadą jest brak możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Strony jednakże mogą przewidzieć taką możliwość, określając jednocześnie warunki, w jakich może ono nastąpić. Dopiero gdy powyższe zostaną sprecyzowane, stronie bądź stronom takie uprawnienie będzie przysługiwało.

Powyższe stanowisko, przewidujące możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, o ile taka możliwość została przewidziana przez strony w umowie, znajduje również potwierdzenie w doktrynie i judykaturze (wyrok Sądu Najwyższego z 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97, OSP 1998/10, poz. 170 z glosami w tej kwestii aprobującymi M. Krajewskiego, PiP 1998/7, s. 109 i K. Zaradkiewicza, OSP 1998/10, s. 481 oraz

krytyczną glosą A. Zwolińskiej, PPH 1999/3, s. 44–47; uchwała Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008/9, poz. 95).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należało wskazać, iż jasnym był terminowy charakter zawartej umowy – wynikało to chociażby z § 7 ust.1 umowy. Nie ulegało również wątpliwości, iż strony określiły w jej treści możliwość jej wypowiedzania. W sposób precyzyjny i szczegółowy, w § 7 ust. 3, zostały wskazane przypadki, w których wdzierżawiający ma możliwość skorzystania z omawianego uprawnienia. Tym samym w ocenie Sądu spełnione zostały warunki ustanowione w cytowanym wyżej przepisie otwierające możliwość przedterminowego zakończenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony.

Jasnym było, iż w treści złożonego przez powoda oświadczenia z dnia 19 listopada 2018 r., jako jego podstawa został przywołany § 7 ust. 3 lit, b umowy, z jednoczesnym wskazaniem wysokości zaległości (24.707,35 zł, w tym sam czynsz – 24.019,79 zł). Rzeczony zapis umowny przewidywał natomiast, że wdzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawczego przez okres dłuższy niż trzy miesiące.

W tym miejscu należało dokonać oceny prawidłowości zastosowania omawianej przesłanki. Co prawda w aktach sprawy próżno szukać szczegółowego wskazania za jaki okres została wyliczona przedmiotowa zaległość, w tym, że dotyczy ona okresu dłuższego niż trzy miesiące, jednakże mając na uwadze jej wysokość oraz zapisy umowy w ocenie Sądu zasadnym było wskazanie, iż doszło do wypełnienia przesłanek uregulowanych w § 7 ust. 3 lit. b umowy. Zauważyć bowiem należało, iż wysokość rocznego czynszu w 2018 r. wynosiła 25.200 zł netto. Ten zaś płatny był w dwunastu równych miesięcznych ratach, a więc w kwocie po 2.100 zł netto. Porównanie powyższej wartości z kwotą wskazaną w treści oświadczenia o wypowiedzeniu (24.019,79 zł) prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż zaległość po stronie pozwanej, na dzień składania oświadczenia, z pewnością przekraczała trzy miesiące. Sam czynsz należny za trzy miesiące wynosił 6.300 zł netto, a więc kwotę blisko czterokrotnie niższą niż podana wartość zadłużenia.

Niezbędnym w tym zakresie było odniesienie się do podniesionego przez pozwaną zarzut zawyżenia salda zaległości. W pierwszej kolejności należało zauważyć, iż twierdzenia H. K. (1) w tej części odnoszą się wyłącznie do 2019 r. (sierpień, lipiec), a więc okresu mającego miejsce po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Tym samym nie mogły w żaden sposób wpływać na prawidłowość wartości wyżej omówionej. Poza tym, jak słusznie wskazał powód w piśmie procesowym z dnia 16 listopada 2020 r., wystawianie faktur w podwójnej wysokości wynikało z faktu upływu okresu przeznaczonego na opuszczenie nieruchomości i odpowiednich zapisów umownych. Nie przesądzając w tym miejscu w żadnej mierze prawidłowości tych działań należało mieć na względzie, iż nie mogły one w żaden sposób wpłynąć na zasadność złożonego oświadczenia o potrąceniu. Abstrahując od powyższego wskazać wypadało, iż zgłoszony w tym zakresie zarzut jest bardzo lakoniczny, niepoparty jakimkolwiek materiałem dowodowym. Zgodnie zaś z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, to na stronie pozwanej spoczywał w tym zakresie obowiązek szczegółowego wykazania nieprawidłowości, poprzez odwołanie się do konkretnych pozycji czy dokumentów rozliczeniowych. Nie jest zaś wystarczającym samo zaprzeczenie. Rolą strony jest takie skonstruowanie treści zarzutów, by Sąd miał możliwość dokonania ich oceny. W tym natomiast przypadku takowa w zasadzie nie była możliwa z racji brak jakiegokolwiek jego uszczegółowienia. Poza tym pozwana nie poczet rzeczony okoliczności nie zaproponowała de facto żadnych środków dowodowych. Samo zaś przesłuchanie strony nie może stanowić wystarczające środka dowodowego do stwierdzenia wnioskowanych okoliczności. Warto również wskazać, iż przedłożone przez pozwaną dokumenty, które miały potwierdzać nieistnienie bądź zawyżenie zaległości, a przedłożone do pisma procesowego z dnia 26 kwietnia 2021 r. dotyczyły wpłat, które miały miejsce już po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy i to nie tyle w 2019 r. (jedna wpłata w sierpniu), ale lat 2020 oraz 2021 r. Tym samym nie mogły one w żaden sposób wpływać na kwestie prawidłowości oświadczenia o wypowiedzeniu, lecz wyłącznie na zagadnienie rozliczeń stron czy to z tytułu czynszu dzierżawczego czy odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Podsumowując powyższe rozważania należało wskazać, iż skoro strony przewidziały w umowie możliwość zakończenia trwania stosunku dzierżawy przed upływem okresu na jaki została ona zawarta poprzez złożenie oświadczenia o jej wypowiedzeniu i jednocześnie zaistniały określone ku temu podstawy, to wdzierżawiający (powód)

był uprawniony do złożenia oświadczenia z dnia 19 listopada 2019 r., które należało uznać za skuteczne i prowadzące do zakończenia umowy pomiędzy stronami. Ta natomiast, z uwagi na odebranie oświadczenia w dniu 19 grudnia 2018 r., zakończyła się z upływem 19 stycznia 2019 r., zaś obowiązek zdania nieruchomości, z uwagi na zapis § 8 ust. 1, zaktualizował się z upływem 19 lipca 2019 r.

Jedynie dla porządku odnieść się należało do poruszanego przez strony zagadnienia wykładni art. 703 k.c. Stanowi on, że 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. Ustawodawca za kwalifikowaną uznaje zatem zwłokę dzierżawcy z zapłatą wydzierżawiającemu czynszu przynajmniej za dwa niekoniecznie następujące bezpośrednio po sobie pełne okresy płatności (np. za dwa miesiące, jeżeli czynsz jest płatny miesięcznie), która oznacza, że dzierżawca wskutek okoliczności, za które odpowiada w ogóle nie zapłacił czynszu za okres przynajmniej dwóch pełnych okresów płatności albo nie zapłacił należnych za czas dłuższy niż dwa pełne okresy płatności kwot czynszu, których wartość jest co najmniej równa należności za dwa pełne okresy płatności (tak też Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 277-278).

W ocenie Sądu, mając na uwadze brzmienie rzeczonoego przepisu, w świetle pozostałych unormowań zawartych zarówno w części kodeksu cywilnego odnoszącej się do umowy dzierżawy jak i umowy najmu, ma on charakter dyspozytywny. Strony umowy dzierżawy mogą odmiennie uregulować skutki zwłoki dzierżawcy z zapłatą czynszu dzierżawnego, a przepis art. 703 k.c. ma zastosowanie tylko wówczas, gdyby strony nie zawarły w tej materii żadnych postanowień. Powyższy pogląd znalazł potwierdzenie chociażby w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. (sygn. akt IV CSK 33/10, OSNC 2011, Nr 3, poz. 31), gdzie podkreślono, że z treści omawianego artykułu nie wynika jego imperatywny charakter, zwłaszcza w kontekście wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów. Artykuł 703 k.c. nie wyłącza tej zasady, przede wszystkim ze względu na ogólny charakter przepisów prawa zobowiązaniowego o umowie dzierżawy. Nie stanowią one norm bezwzględnie obowiązujących ze względu na interes stron lub bezpieczeństwo obrotu. Podobna ocena wyrażona została w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2012 r. (III CZP 52/12, OSNC 2013, nr 3, poz. 33), której też brzmi, iż strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 zdanie drugie k.c.). W treści uzasadnienia wskazano wyraźnie, że wykładnia systemowa i funkcjonalna przemawia zatem za przyjęciem, że art. 703 zdanie drugie k.c. zawiera przepis dyspozytywny. Ważnym jest jednak to, iż w rzeczonoj uchwale Sąd Najwyższy podkreśla, iż koniecznym jest jednoznaczne wyłączenie bądź modyfikacja w umowie stron tego obowiązku. Brak takowego zapisu (nawet w sytuacji autonomicznego określenia przesłanek wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia) powoduje, iż koniecznym jest wyznaczenie dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (zob. ostatni akapit cytowanej uchwały, w której Sąd Najwyższy, pomimo dyspozytywnego charakteru przepisu, uznał, iż ma on zastosowanie w sprawie).

Przyjętemu pogładowi nie sprzeciwia się również cel unormowania, czyli ochrona dzierżawcy długoterminowego. Sąd Najwyższy wskazał, że dzierżawca, zawierając umowę w celu prowadzenia działalności gospodarczej, nie jest stroną słabszą wobec wydzierżawiającego właściciela. Nie można też utożsamiać sytuacji stron w umowie dzierżawy z sytuacją najemcy mieszkania wobec wynajmującego, ponieważ są to odmienne relacje prawne.

Umowa stron będąca przedmiotem oceny w niniejszej sprawie nie zawierała, w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, żadnego odrębnego uregulowania, w tym nie przewidywała wyłączenia zapisów kodeksowych (a wręcz odwołuje do nich w § 13). Tym samym, w przypadku chęci skorzystania przez wydzierżawiającego z rzeczonoj możliwości zakończenia stosunku prawnego, niezbędnym byłoby wypełnienie wszystkich przesłanek wskazanych z art. 703 k.c., w tym wyznaczenie dodatkowego, trzymiesięcznego terminu na spłatę zaległości. Z uwagi jednak na okoliczności, które zostały szczegółowo omówione już wyżej w sprawie niniejszej powyższy przepis nie miał zastosowania.

W tym miejscu należało również przywołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r. (IV CSK 16/12, LEX nr 1228450), który prócz potwierdzenia względnie obowiązującego charakteru przepisu art. 703 k.c. zdanie drugie, wskazał również, iż strony umowy dzierżawy mogą odmiennie uregulować skutki zwłoki dzierżawcy z zapłatą czynszu dzierżawnego. W szczególności mogą więc wskazać, iż rzeczony uchybienie obowiązkowi umownemu będzie skutkowało natychmiastowym zakończeniem stosunku umownego, ale strony uprawnione są również do tego, by uznać, iż stanowić będzie ono jedynie podstawę do skorzystania z procedury wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należało więc raz jeszcze wskazać, iż strony w sposób jasny uregulowały w treści umowy skutki zwłoki dzierżawcy z zapłatą czynszu przewidując w tym zakresie możliwość rozwiązania umowy po upływie okresu wypowiedzenia, nie przewidując jednocześnie, iż powyższe stanowić będzie przesłankę do natychmiastowego zakończenia stosunku umownego.

Dla porządku należało również wskazać, iż w sprawie nie miał zastosowania również przepis art. 704 k.c., także dotyczący wypowiedzenia dzierżawy. Wynika to z jednoznacznie dyspozytywnego charakteru rzeczony regulacji, co wynika z istnienia w jego treści zastrzeżenia "w braku odmiennej umowy". Jak zaś zostało wyżej wskazane, strony w umowie z dnia 6 kwietnia 2017 r. umożliwiły i jasno określiły przesłanki wypowiedzenia umowy, a więc tym samym wyłączone zostało stosowanie omawianego unormowania.

Podsumowując wszystko powyższe w niniejszej sprawie bezspornym było, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest powód. Analiza ustalonego stanu faktycznego prowadziła do konstatacji, że umowa dzierżawy, na podstawie której pozwana korzystała z nieruchomości, została skutecznie wypowiedziana przed wniesieniem pozwu. Jednocześnie upłynął przewidziany kontraktem termin do opuszczenia nieruchomości. Ponadto zastosowanie znajdował 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.

W świetle powyższego w chwili obecnej pozwanej nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą i tym samym zobowiązana jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy.

W związku z tym Sąd w punkcie I wyroku na podstawie art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z art. 705 k.c. w całości uwzględnił powództwo.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie drugim sentencji, na mocy art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły 1.800,00 zł (mając na uwadze ustaloną ostatecznie wartość przedmiotu sporu, zgodnie z postanowieniem z dnia 24 maja 2021 r.) i stanowiły wyłącznie koszty wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika (§ 2 pkt 4 w zw. z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie).

Powód był zwolniony od opłaty sądowej od pozwu z mocy prawa. Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. W związku z tym, mając na uwadze, iż pozwana była w niniejszej sprawie stroną przegrywającą, Sąd zasądził od niej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, kwotę 400 zł tytułem opłaty od pozwu, od której powód był zwolniony.

Asesor sądowy Przemysław Kociński