

Sygn. akt II Ca 623/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Maria Kołcz

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z powództwa **K. F.**

przeciwko **R. B.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 27 maja 2014 r., sygn. akt I C 200/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt II Ca 623/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 maja 2014r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie nakazał pozwanemu R. B. wydanie na rzecz powoda K. F. nieruchomości położonej w U. na Osiedlu (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb (...)

Sąd Rejonowy ustalił, że:

powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 109 061 m², w U.. W dniu 24 czerwca 2004 r. (...)wydzierżawiła grunty rolne o łącznej powierzchni 193,8344 ha położone w U., obejmujące m.in. działkę nr (...) powodowi oraz innym współdzierżawcom. Nieruchomość pozostawała w dzierżawie aż do daty sprzedaży powodowi aktem notarialnym z dnia 07 stycznia 2011 r.

W dniu 01 września 2006 r. została zawarta z pozwanym umowa poddzierżawy na czas określony do 30 września 2011 r. W 2007 r. nie doszło do podpisania nowej umowy poddzierżawy, uzgodnionej z (...) i dzierżawcami, której projekt datowany została na dzień 01 grudnia 2007 r. wobec czego pozwany został wezwany do opuszczenia nieruchomości pismem z dnia 21 marca 2008 r. Następnie za zgodą (...) podpisane zostały z pozwanym kolejne, modyfikowane według wskazówek (...) jedynie w szczegółach, umowy w dniu 20 października 2008 r., następnie w dniu 01 grudnia 2009 r. oraz w dniu 07 stycznia 2009 r. poddzierżawy części działki nr (...) zabudowanej budynkiem wypjalni cieląt z przeznaczeniem na ośrodek (...). W ostatniej z umów z dnia 07 stycznia 2009 r. strony określiły wysokość czynszu dzierżawnego roczną 187,93 dt oraz rozłożono na 12 miesięcy po 15,66 dt pszenicy, według cen skupu GUS. Umowa została zawarta na czas nie oznaczony z możliwością rozwiązania za pisemnym 4-miesięcznym wypowiedzeniem (§ 9 ust. 1).

Na nieruchomości będącej przedmiotem umowy poddzierżawy, która po sprzedaży jej powodowi przez (...) przekształciła się w umowę dzierżawy, pozwany prowadził działalność gospodarczą (...). Celem prowadzenia schroniska pozwany poniósł nakłady na przystosowanie obiektu dla potrzeb wskazanej działalności oraz uzyskał wymagane uzgodnienia i wpisany został do rejestru działalności nadzorowanej prowadzonego przez Powiatowego Lekarza Weterynarii w D..

Pismem z dnia 19 listopada 2012 r. pełnomocnik powoda wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy z zachowaniem 4-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w trybie § 9 umowy, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. W wypowiedzeniu przypomniano pozwanemu o konieczności uregulowania zaległego czynszu dzierżawnego i zapłaty za media do dnia 31 grudnia 2012 r. pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Pismo wypowiadające umowę dzierżawy pozwany odebrał w dniu 26 listopada 2012 r. W piśmie z dnia 21 grudnia 2012 r. pozwany zwrócił się do pełnomocnika powoda o sprecyzowanie, którą z umów poddzierżawy mu wypowiedziano oraz udzielenie informacji, czy i kiedy powód nabył obiekt od (...).

Przy takich ustaleniach Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 222 § 1 kc i art. 705 kc uznając, że:

powód miał prawo domagać się wydania dzierżawionej przez pozwanego nieruchomości po zakończeniu stosunku dzierżawy. Powód wykazując, że jest właścicielem nieruchomości oraz wywodząc swoje prawo jako wydzierżawiający, wykazał prawo do żądania wydania nieruchomości.

Pozwany nie wykazał, by przysługiwało mu uprawnienie do władania rzeczą, skuteczne wobec właściciela rzeczy. Jego uprawnienie do nieruchomości wynikało jedynie z umowy poddzierżawy, przekształconej w umowę dzierżawy na skutek nabycia przedmiotu poddzierżawy przez dotychczasowego współdzierżawcę, a która to umowa została skutecznie rozwiązana. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 19 listopada 2012 r. nie zawiera przyczyn, a termin wypowiedzenia zastosowany został z § 9 ust. 1 umowy, wobec czego Sąd uznał, iż przyczyny wskazane w pozwie nie mają znaczenia dla sposobu i skuteczności rozwiązania umowy. Wszakże strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem bez podania przyczyn, a i ustawa – art. 704 k.c. - nie uzależnia możliwości wypowiedzenia dzierżawy od istnienia określonych powodów. Owszem możliwe jest także rozwiązanie dzierżawy z powodu zaległości w płatności czynszu i to bez wypowiedzenia, lecz w niniejszej sprawie trybu takiego nie stosowano.

W piśmie wypowiadającym umowę pełnomocnik powoda wezwał do uiszczenia zaległości pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jednak trybu takiego nie zastosowano, a i w toku sprawy powód nie dowodził istnienia zaległości w płatności czynszu. Skoro więc strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, to oświadczenie powoda z dnia 19 listopada 2012 r. Sąd uznał za skuteczne i mające podstawę w przywołanych przepisach.

Twierdzenia pozwanego, jakoby doszło do konkludentnego przedłużenia umowy dzierżawy zostały zaprzeczone przez powoda, a wytoczenie powództwa także świadczy o sytuacji zupełnie przeciwnej.

Jeżeli zatem pozwany utracił tytuł prawny do nieruchomości, to nakazanie wydania jej powodowi w oparciu o powołane przepisy jest uzasadnione.

Ponieważ od zakończenia dzierżawy do czasu orzekania upłynął rok Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c. i wyznaczenia pozwanemu dodatkowego terminu do wydania nieruchomości, gdyż pozwany powinien być na tę okoliczność już przygotowany, zwłaszcza, gdy brak jest między stronami dialogu, a pozwany świadom był „nieskuteczności” zastrzeżenia prawa pierwokupu.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zarzucając mu naruszenie prawa formalnego poprzez niezastosowanie przez Sąd przepisu art. 320 kpc i nie wyznaczenie mu dodatkowego terminu do wydania nieruchomości, w sytuacji, gdy rzeczywiście chodzi o szczególnie uzasadniony wypadek, szczególnie, aby możliwe było jak najniżej dotkliwe dla kilkudziesięciu porzuconych i bezdomnych psów – zapewnienie im nowego lokum.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez wyznaczenie przez Sąd, iż terminem wydania przedmiotowej nieruchomości będzie 30 czerwca 2015r.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację podzielił ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego przyjmując je za właściwe i zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona, a jej zarzut nie podważa trafności zaskarżonego wyroku.

Sąd nie dopuścił się obrazy przepisu art. 320 kpc poprzez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Przepis art. 320 kpc zawiera normę o charakterze wyjątkowym i może być stosowany jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Ochrona pozwanego nie może być stawiana ponad ochronę powoda i wymaga uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, w tym także uzasadnionego interesu powoda (vide: wyrok SA w Warszawie, I A Ca 1578/13 z 31 stycznia 2014r., Lex nr 1455662).

W sprawach o wydanie nieruchomości Sąd może zastosować przepis art. 320 kpc w sytuacji, gdy natychmiastowe wykonanie wyroku byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, narażałoby pozwanego na szczególne dolegliwości i straty materialne.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie ma jednak podstaw do stosowania moratorium na wydanie przez pozwanego nieruchomości w U. do 30 czerwca 2015r. i pozbawienie do tego czasu powoda możliwości korzystania z niej. Umowa stron z 7 stycznia 2009r. w § 9 ust. 1, przewidywała rozwiązanie umowy dzierżawy za pisemnym czteromiesięcznym wypowiedzeniem. Powód wypowiedział pozwanemu umowę pismem z 19 listopada 2012r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013r.

Strony od pewnego czasu były skonfliktowane, więc pozwany prowadzący działalność gospodarczą, w postaci (...)już wówczas wiedząc, że nie może skutecznie kwestionować prawa powoda jako właściciela i wydzierżawiającego do żądania zwrotu przedmiotu dzierżawy, powinien przedsięwziąć starania o uzyskanie nowej lokalizacji dla ośrodka.

Powód dopiero po ośmiu miesiącach od rozwiązania umowy wystąpił do sądu o wydanie nieruchomości a prawomocny wyrok zapadł w sprawie 14 października 2014r. tj. po upływie prawie dwóch lat od wypowiedzenia umowy dzierżawy.

W tym czasie pozwany, będąc związany umowami z poszczególnymi gminami (zawieranymi także już po wypowiedzeniu umowy dzierżawy) mógł załatwić formalności związane z przeniesieniem schroniska w inne miejsce.

Udzielenie pozwanemu dalszego odroczenia terminu do wydania nieruchomości do 30 czerwca 2015r. w nieuzasadniony sposób preferowałoby tylko jego interesy gospodarcze z pokrzywdzeniem powoda.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację zgodnie z art. 385 kpc przy braku jej usprawiedliwionych podstaw.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł stosownie do wyniku tego postępowania obciążając nimi pozwanego jako przegrywającego apelację (art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc).