

Sygn. akt II Ca 327/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Zawada (spraw.)
Sędziowie:	SO Elżbieta Hallada SR del. Sylwia Kolasa-Barczyńska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko pozwanemu A. B. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 13 marca 2014 roku

sygn. akt I C 1354/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 327/14**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy wyrokiem z dnia 13 marca 2014 r. oddalił powództwo W. K. (wyzierzawiającej) przeciwko pozwanemu A. B. (2) (dzierżawcy) o wydanie nieruchomości tj. działek gruntu nr (...) położonych w K., stanowiących przedmiot umowy dzierżawy.

Zawartą przez strony umowę z dnia 7 września 1998 r. zakwalifikował Sąd pierwszej instancji jako umowę dzierżawy o charakterze terminowym – strony dnia 7 września 1998 r. zawarły umowę na okres 10 lat, a następnie aneksem z dnia 13 listopada 2007 r. do tej umowy, przedłożyły umowę dzierżawy do dnia 13 listopada 2017 r. (czyli także na czas oznaczony).

Zatem wypowiedzenie umowy z dnia 18 listopada 2011 r. dzierżawy o charakterze terminowym uznał Sąd Rejonowy za nieskuteczne, bowiem w umowie strony nie dopuściły możliwości wcześniejszego jej rozwiązania przez podanie podstawy wypowiedzenia (art. 694 kc w zw. z art. 673 § 3 kc).

W ocenie Sądu do dzierżawy terminowej nie stosuje się ani art. 704 kc, ani art. 703 kc – dotyczą one umowy okresowej zawartej na czas nieokreślony, jak i umowy terminowej, w której strony przewidziały możliwość jej wypowiedzenia.

Zarzut powódki, że pozwany dzierżawca nie wywiązał się z obowiązku uiszczenia czynszu dzierżawnego, nie jest skuteczny, skoro strony w ogóle nie przewidziały w umowie dopuszczalności zakończenia stosunku prawnego dzierżawy przed upływem umownego okresu jej trwania, a w szczególności nie przewidziały takich możliwości na wypadek nieświadczenia czynszu przez A. B. (1).

Nawet, gdyby podzielić pogląd powódki o dopuszczalności zastosowania w sprawie przepisów art. 703 kc, to wydzierżawiająca nie wykazała, że skutecznie, tj. zgodnie z cytowanymi przepisami, wypowiedziała łączącą strony umowę.

Twierdzenia powódki, że dopiero po otrzymaniu przez dzierżawcę wypowiedzenia umowy, pozwany zaczął uiszczać czynsz dzierżawny, przeczy okoliczność przedłużenia przez strony umowy dzierżawy na okres kolejnych 10 lat.

W okolicznościach sprawy podstawę prawną żądania wydania przez dzierżawcę wydzierżawiającemu przedmiotu umowy dzierżawy, mógł stanowić jedynie art. 705 kc. Skoro zatem umowa nadal wiąże strony, brak było podstawy prawnej do uwzględnienia żądania wydzierżawiającego zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Pozwany jest nadal uprawniony do używania gruntów powódki i pobierania z nich pożytków, dlatego powództwo zostało oddalone.

W całości wyrok Sądu pierwszej instancji zaskarżyła powódka W. K. zarzucając orzeczeniu naruszenie prawa materialnego – art. 699 kc i art. 703 kc:

- art. 699 poprzez jego niezastosowanie na skutek uznania, że pozwany płacił czynsz zgodnie z ustawowym terminem, gdy tymczasem A. B. (1) opóźniał się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności co dało powódce podstawę do wyprowadzenia umowy w trybie art. 703 kc,

- art. 703 kc poprzez niezastosowanie w sytuacji, gdy pomimo, że pozwany opóźnia się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, to powódce przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Skarżąca podniosła także zarzut naruszenia przepisów postępowania z art. 233 kc poprzez: - oparcie rozstrzygnięcia wyłącznie na twierdzeniach pozwanego, mimo wykazania faktu jego skonfliktowania z powódką, co rzutuje na wiarygodność jego wyjaśnień, pominięcie wyjaśnień powódki bez uzasadnienie powyższego,

- błędne ustalenie stanu faktycznego, polegające na uznaniu, iż w niniejszej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy,

- pominięcie przez Sąd, przy rozstrzygnięciu sprawy, znaczenia zapisu § 6 umowy, który stanowi, iż w sprawach nieuregulowanych mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (zapis ten uprawniał strony do ich zastosowania) oraz pominięcie wniosków płynących z ww. zapisu umowy dla konsekwencji rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

- brak wnikliwej analizy wszelkich dowodów koniecznych do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, co w konsekwencji skutkowało stwierdzeniem, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na uznanie, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w całości,

- nadto art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, którym dowodom Sąd nie dał wiary, a którym tej wiary odmówił.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

**Sąd Okręgowy, na podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, zważył:**

Apelacja powódki nie jest uzasadniona. Przede wszystkim podnieść należy, że dzierżawa jest umową konsensualną wzajemną, w której wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zatem konieczną cechą dzierżawy jest odpłatność, a czynsz dzierżawny może być oznaczony nie tylko w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju, ale też w ułamkowej części pożytków, niekoniecznie pochodzących z dzierżawionej rzeczy (art. 693 § 2 kc).

Jeżeli dzierżawca bez swej winy zbioru nie uzyska wolny jest od zapłaty czynszu.

Z treści umowy z dnia 7 września 1998 r., zawartej przez strony w Urzędzie Gminy K., wynika, że wydzierżawiająca W. K. wydzierżawiła A. B. (2) grunty rolne – działki nr: (...) o powierzchni 0,44 ha, (...) o powierzchni 3,32 ha i nr (...) o powierzchni 1,97 ha, położona w K., na okres 10 lat (§ 1 umowy), a dzierżawca zobowiązał się do uiszczenia podatków oraz wszelkich należności wobec Państwa związanych z wydzierżawionymi gruntami; z zaznaczeniem, że składkę na ubezpieczenie społeczne rolników zobowiązany jest opłacać dzierżawca, jeżeli podlega ubezpieczeniu na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników i członków ich rodziny (§ 2 umowy – k. 10 akt sprawy). Pozwany ponadto zobowiązał się do uprawy gruntów zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki (§ 5 umowy).

Natomiast § 3 umowy zaprojektowany na uregulowanie przez strony zasad opłacania czynszu dzierżawnego oraz terminu jego uiszczenia, nie został przez strony wypełniony.

W pisemnej umowie wydzierżawiający i dzierżawca nie ustalili należnego czynszu tj. jego rodzaju i wysokości, a tym samym i terminu zapłaty. Kwestia czynszu nie została także uregulowana przez strony w aneksach do umowy dzierżawy z dnia 13 listopada 2007 r. i z dnia 30 marca 2011 r.

Sama treść pisemnej umowy oraz jej aneksów wskazywałaby, że wolą stron było zawarcie na czas oznaczony umowy tzw. „bezczynszowego użytkowania” gruntu w rozumieniu art. 708 kc – umowa taka nie mogła być rozwiązana w trybie art. 704 kc i nie mają do niej zastosowania przepisy art. 693 § 2, art. 699, 700, 703 i 707 kc.

W tym miejscu wskazać należy, że pozwany wywiązywał się z obowiązków wymienionych w § 2 umowy (k 47 i 48 akt sprawy).

Sąd Rejonowy mając na względzie stanowiska stron zawarte w ich pismach procesowych oraz zebrany w sprawie materiał dowodowy i zeznania świadka W. B. oraz stron, trafnie przyjął, że kwestię czynszu dzierżawnego oraz termin jego płatności regulowały strony ustnie w miarę potrzeb, na bieżąco.

Czynsz dzierżawny miał formę świadczeń osobistych pozwanego w postaci koszenia trawy, prac polowych, dostaw zboża, czy też świadczeń pieniężnych, dlatego zgodzić się należy z ustaleniami Sądu pierwszej instancji, że w okolicznościach sprawy łączący strony stosunek prawny należało zakwalifikować jako umowę dzierżawy zawartą na czas określony.

Sąd Okręgowy podziela także pogląd wyrażony w zaskarżonym orzeczeniu, iż terminowy charakter umowy stoi na przeszkodzie jej wypowiedzenia, gdyż strony w umowie nie przewidziały ani możliwości ani podstawy rozwiązania umowy poprzez jej wypowiedzenie.

Sąd Rejonowy rozważył również ewentualne zastosowanie art. 703 kc jako podstawy prawnej rozwiązania umowy z dnia 7 września 1998 r.

Powódka, na której spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności z art. 703 kc umożliwiających wypowiedzenie umowy dzierżawy bez zachowania terminu – faktu dopuszczenia się zwłoki pozwanego w zapłacie czynszu nie wykazała, przy przedstawionym – uzależnionym od aktualnych interesów stron – sposobie regulowania odpłatności dzierżawcy.

Skoro pozwany używa działki powódki o nr (...) i (...) na podstawie wiążącej strony terminowej umowy dzierżawy, skutecznej prawnie, żądanie zwrotu przedmiotu dzierżawy, zgodnie z prawem oddalił Sąd Rejonowy jako bezzasadne.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy ocenił Sąd w ramach przysługującego mu prawa swobodnej oceny wyników postępowania dowodowego, nie naruszając przepisów art. 233 § 1 kpc. Nie naruszył też przepisów prawa materialnego w szczególności art. 699 kc – sam brak uregulowania w umowie dzierżawy terminu płatności czynszu uzasadnia zastosowanie przepisów tego artykułu. Natomiast rodzaj płatności (pieniężnych bądź inne świadczenia) musi być przez strony uregulowany, m.in. i dlatego, że niezależna od dzierżawcy niemożność świadczenia daje mu podstawę do zwolnienia się od tego obowiązku.

Trafnie też przyjął Sąd, że dokonane przez wydzierżawiającego wypowiedzenie umowy było prawnie bezskuteczne w okolicznościach wynikających z art. 703 kc.

Przytoczone wyżej względy uzasadniają oddalenie apelacji powódki W. K. na podstawie art. 385 kpc (punkt I wyroku).

O kosztach postępowania orzekł Sąd Okręgowy zgodnie z przepisem art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc (punkt II wyroku).