

*Sygn. akt I ACa 1408/12*

*Sygn. akt I ACa 1408/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia SA Maciej Dobrzyński**

**Sędzia SA Robert Obrębski**

**Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska (spr.)**

**Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska**

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa głównego(...)W.

przeciwko E. K.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego E. K.

przeciwko(...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli lub zapłatę

na skutek apelacji E. K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 maja 2012 r. sygn. akt XXIV C 926/11

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) w części w ten sposób, że oddala powództwo główne o nakazanie E. K. usunięcia nieruchomości (budynku) znajdującej się na opisanej w tym punkcie nieruchomości gruntowej,***

***II. oddala apelację w pozostałej części,***

***III. odstępuje od obciążenia E. K. kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez (...) W. w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 1408/12

## UZASADNIENIE

(...) W. domagało się wydania przez E. K. nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 185 m<sup>(2)</sup>, stanowiącej część działki nr (...) z obrębu(...) oraz zasądzenia od pozwanej kwoty 12.248,64 zł wraz z odsetkami

ustawowymi od dnia 2 listopada 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu przedmiotu dzierżawy i zapłaty zaległego czynszu.

E. K. złożyła odpowiedź na pozew wraz z pozvem wzajemnym, wnosząc o oddalenie powództwa głównego w całości oraz o zobowiązanie pozwanego wzajemnego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu przez(...) W. na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania spornej nieruchomości, a nadto do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu na nią prawa własności budynku wzniesionego przez nią na tej nieruchomości.

W pozwie wzajemnym, jako powództwo ewentualne powódka wzajemna zgłosiła żądanie zasądzenia od (...) W. na jej rzecz kwoty 280.000 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nakładów.

Ostatecznie powód (pozwany wzajemny) ograniczył powództwo o zapłatę do kwoty 205,65 zł, w pozostałym zakresie cofnął powództwo o zapłatę wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Powód sprecyzował, że żąda wydania nieruchomości i przywrócenia stanu poprzedniego poprzez usunięcie wszelkich ruchomości i naniesień znajdujących się na gruncie, wzniesionych przez pozwaną.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2012 r. Sąd Okręgowy:

1. nakazał E. K. wydać (...) W. nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...), o numerze ewidencyjnym (...), w obrębie (...) o powierzchni 185m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), poprzez usunięcie wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się na tej nieruchomości prawa jej reprezentujących;

2. zasądził od E. K. na rzecz(...) W. kwotę 205,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty;

3. w pozostałym zakresie ponad kwotę 205,65 złotych postępowanie w sprawie umorzył;

4. zasądził od E. K. na rzecz (...) W. kwotę 3453 złote tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W sprawie z powództwa wzajemnego E. K. przeciwko(...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę Sąd Okręgowy powództwo oddalił i zasądził od powódki wzajemnej E. K. na rzecz pozwanego wzajemnego(...) W. kwotę 7200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach: (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej

w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W skład tej nieruchomości wchodzi grunt o powierzchni 185 m<sup>(2)</sup>, oznaczony dawnym numerem ewidencyjnym (...) z obrębu(...) Grunt ten był przedmiotem umów dzierżawy zawartych między (...) W.

a E. K. w dniu 10 stycznia 2002 r. i w dniu 22 sierpnia 2008 r.

Pierwsza umowa z 10 stycznia 2002 r. została zawarta na 3 lata. Czynsz dzierżawny miał być płacony miesięcznie przy uwzględnieniu stawki 11 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup>. W dniu 26 lutego 2002 r. została wydana decyzja nr 47/02 o warunkach zabudowy i zagospodarowania dzierżawionego terenu. Decyzją z dnia 6 września 2002 r. Burmistrz Gminy W. - W. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę obiektu handlowo - usługowego o powierzchni użytkowej 67,01 m<sup>(2)</sup> na terenie części działki nr (...) z obrębu(...) położonej przy ul. (...)

w W., będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 10 stycznia 2002 r.

W oparciu o zatwierdzony projekt budowlany w latach 2002 - 2003 wniesiony został na działce murowany budynek handlowo - usługowy o powierzchni użytkowej 67,01 m<sup>(2)</sup>. W dniu 10 lipca 2003 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję, w której zezwolił E. K. na użytkowanie budynku. W 2003 r. E. K. rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej, otwierając punkt gastronomiczno - rekreacyjny. Do 2005 r. wywiązywała się z terminowego uiszczania czynszu za

dzierżawioną nieruchomości przy przyjęciu stawki 11 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup> gruntu. Umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu w dniu 10 stycznia 2005 r. w związku z upływem trzyletniego okresu, na jaki została zawarta. Przed upływem tego terminu E. K. złożyła w dniu 7 stycznia 2005 r. w Urzędzie (...) W. prośbę o przedłużenie na okres 7 lat umowy dzierżawy, ale nie otrzymała odpowiedzi aż do 2008 r. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 10 stycznia 2002 r. E. K. dalej korzystała z działki dzierżawionej, a (...) W. dalej wystawiało faktury na kwoty czynszu dzierżawnego wynikające z umowy z dnia 10 stycznia 2002 r., obliczone przy zastosowaniu stawki 11 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup> gruntu. Do 2006 r. E. K. opłacała terminowo należności wynikające z tych faktur. Pod koniec 2006 r. pojawiły się zaległości w terminowym opłaceniu faktur.

W dniu 25 kwietnia 2006 r. E. K. wystąpiła do (...) W.

z wnioskiem o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego działki, na który nie udzielono jej odpowiedzi. Następnie w piśmie z dnia 16 stycznia 2007 r. oświadczyła, że w związku z tym, iż od stycznia 2005 r. nie przedłużono z nią umowy dzierżawy, wnosi jako samoistny posiadacz gruntu, o przeniesienie na nią własności nieruchomości zgodnie z art. 231 § 1 k.c., na które to pismo również nie otrzymała odpowiedzi. W dniu 18 stycznia 2007 r. E. K. złożyła w Urzędzie (...) W. pismo z wnioskiem o obniżenie czynszu dzierżawy. I to pismo pozostało bez odpowiedzi.

W dniu 22 sierpnia 2008 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa dzierżawy tego samego gruntu w celu prowadzenia pawilonu handlowego - usługowego z częścią gastronomiczną i wypożyczalnią sprzętu wodnego, wybudowanego przez E. K. na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Burmistrza Gminy W. - W. Nr (...) z dnia 6 września 2002 r. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 3 lat, to jest od 22 sierpnia 2008 r. do 22 sierpnia 2011 r. Strony ustaliły czynsz dzierżawny w wysokości 2.405 zł netto, to jest 2.934,10 zł brutto. Paragraf 7 pkt 1 umowy stanowił, że wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, czyli za dwa miesiące. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawca zobowiązał się do opuszczenia przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i był wówczas zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym (§ 9), na własny koszt (§ 10). W dniu 22 sierpnia 2008 r. sporządzono protokół zdawczo - odbiorczy, na mocy którego powód przekazał pozwanej, na podstawie umowy z 22 sierpnia 2008 r., sporną działkę, zabudowaną budynkiem usługowym z przeznaczeniem na cele prowadzenia pawilonu handlowego i gastronomicznego. W dniu 3 października

2008 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...), na mocy którego postanowiono, że umowa dzierżawy jest zawarta od 1 września 2008 r. do

1 września 2011 r., zaś dzierżawca był zobowiązany uregulować do dnia 20 listopada 2008 r. zaległości płatnicze w wysokości 9.930,80 zł wynikające z użytkowania gruntu przed zawarciem umowy dzierżawy w dniu 22 sierpnia 2008 r.

W latach 2008 – 2009 między stronami trwała korespondencja dotycząca zagospodarowania terenów przyległych do spornej nieruchomości. W piśmie z dnia 11 lutego 2009 r. powód poinformował pozwaną, że podjął działania mające na celu pozyskanie okolicznych terenów, co umożliwi w przyszłości kompleksowego ich zagospodarowania na cele rekreacyjne. W jednym z kolejnych pism E. K. domagała się natomiast rozpatrzenia przez powoda jej wniosku o obniżenie czynszu, zgodnie z art. 700 k.c.

Po zawarciu umowy dzierżawy nr (...) E. K. regulowała zaległości płatnicze wobec miasta z tytułu korzystania z nieruchomości, które powstały przed dniem 22 sierpnia 2008 r. Po dniu 22 sierpnia 2008 r. występowały również nowe zaległości spowodowane nieterminowym uiszczeniem czynszu dzierżawnego. W połowie 2010 r. powstała zaległość z tego tytułu przekraczająca należny czynsz za dwa pełne miesiące. W piśmie z dnia 2 listopada 2010 r. (...) W. wezwało E. K. do zapłaty łącznej kwoty 12.248,64 zł, obejmującej zobowiązanie podstawowe w wysokości 11.416,17 zł oraz odsetki

w wysokości 832,47 zł. Pismem z dnia 14 stycznia 2011 r. miasto wypowiedziało na podstawie art. 672 k.c. z dniem 15 stycznia 2011 r. umowę dzierżawy nr (...) zawartą w dniu 22 sierpnia 2008 r. Na dzień sporządzenia tego wypowiedzenia E. K. zalegała z zapłatą czynszu dzierżawnego w wysokości przekraczającej dwa miesiące. W

wypowiedzeniu wskazano, że grunt będący przedmiotem umowy dzierżawy należy zwrócić wydzierżawiającemu w terminie określonym w § 8 umowy. E. K. odebrała wypowiedzenie umowy dzierżawy w dniu 7 lutego 2011 r.

W dniu 17 stycznia 2011 r. (...) W. wystawiło ostateczne przedsądowe wezwanie, w którym wezwało E. K. na podstawie art. 476 k.c. do zapłaty do dnia 30 stycznia 2011 r. z tytułu dzierżawy łącznej kwoty 12.000,67 zł, obejmującej zobowiązanie podstawowe w wysokości 11.836,26 zł oraz odsetki w wysokości 164,41 zł. E. K. odebrała to wezwanie w dniu 7 lutego 2011 r.

W piśmie z dnia 23 maja 2011 r. miasto ponownie wezwało E. K. do niezwłocznego wydania nieruchomości oraz do usunięcia wszelkich naniesień na niej usytuowanych, w ciągu 10 dni od dnia otrzymania wezwania, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę sądową.

W dniu 8 kwietnia 2011 r. pozwana skierowała do powoda pismo w którym, powołując się na art. 498 k.c. i art. 405 k.c. w zw. z art. 700 k.c., oświadczyła, że dokonuje potrącenia wierzytelności w kwocie 24.324,09 z, przysługującej jej wobec miasta z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się w wyniku nadpłaty czynszu za dzierżawę działki za okres od 1 lutego 2007 r. do 31 sierpnia 2011 r. (w zakresie ponad kwotę 1.850 zł netto miesięcznie) z należnością główną w wysokości 15.854,50 zł przysługującą (...). W. z tytułu czynszu za dzierżawę przedmiotowej działki za okres od 1 września 2010 r. do 31 marca 2011 r. E. K. stwierdziła, że w wyniku dokonanego potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza, że pozostaje do zwrotu na jej rzecz od(...) W. kwota nadpłaty w wysokości 8.469,59 zł. Uznała przy tym, że stawka należnego czynszu za dzierżawioną przez nią nieruchomość powinna wynosić 10 zł za 1 m<sup>(2)</sup> od dnia 1 lutego 2007 r., to jest po złożeniu przez nią pierwszego wniosku o obniżenie czynszu w trybie art. 700 k.p.c. Pozwana podała w piśmie, że łącznie kwota nienależnie pobranego czynszu za okres od 1 lutego 2007 r. do 30 sierpnia 2010 r. wynosiła 20.538,70 zł, zaś należne odsetki za zwłokę od kwot nadpłaconego czynszu wynoszą 3.785,39 zł. Do oświadczenia o potrąceniu załączyła opracowane przez siebie wyliczenia kwot nienależnie pobranego czynszu oraz należnych jej odsetek za zwłokę i podkreśliła, że wskutek dokonania potrącenia wypowiedzenie umowy dzierżawy traktować należy jako bezskuteczne. Jednocześnie wniosła ona o zaliczenie powstałej po dokonaniu potrącenia kwoty 8.469,59 zł na poczet przyszłych należności z tytułu czynszu za miesiące od kwietnia do czerwca 2011 r., oraz częściowo za lipiec 2011 r.

W latach 2009 - 2011 E. K. poniosła wydatki na działkę będącą przedmiotem umowy dzierżawy oraz na remont i utrzymanie znajdującego się na tej działce budynku w łącznej wysokości 58.794,62 zł. W szczególności były to koszty corocznego utwardzania tłuczniem odcinka drogi dojazdowej do działki, wzniesienia ogrodzenia, utworzenia wału ziemnego w granicy działki dla stworzenia zapory przed wpływem wód zalewowych i obsadzenia tego wału iglakami. Do chwili obecnej pozwana włada nieruchomością wraz z wzniesionym na niej budynkiem.

Od 10 stycznia 2005 r. do 22 sierpnia 2008 r. E. K. płaciła należności za bezumowne korzystanie z gruntu dzierżawionego przez nią na mocy umowy z dnia 10 stycznia 2002 r. aż do 10 stycznia 2005 r., uiszczając je w wysokości i na takich zasadach, jakie obowiązywały wtedy, gdy zastosowanie miała umowa z dnia 10 stycznia 2002 r. Po dniu 10 stycznia 2005 r. (...) W. wciąż wystawiało faktury opiewające na należności równe czynszowi dzierżawnemu przewidzianemu w umowie z dnia 10 stycznia 2002 r., określając je jako dzierżawa miesięczna, zaś E. K. płaciła za korzystanie z nieruchomości, wskazując że wpłat dokonuje na poczet dzierżawy. Na koniec 2005 r. miała nadpłatę w wysokości 12,10 zł. W 2006 r. pojawiły się opóźnienia w dokonywaniu opłat, a na koniec 2006 r. wynosiły one 2 466 zł. Z tego powodu, że nie została uiszczona w 2006 r. należność za korzystanie z gruntu w pełnej wysokości, w 2007 r. były naliczane odsetki od niespłaconych w 2006 r. opłat, które na koniec 2007 r. wynosiły 19,12 zł. Na koniec 2007 r. E. K. miała zaległość w płatnościach za korzystanie z nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi w umowie z 10 stycznia 2002 r. w łącznej wysokości 2 446,72 zł, z czego kwota 19,12 zł stanowiła odsetki od nieterminowych wpłat dotyczących należności za 2006 r. Na dzień 1 stycznia 2008 r. zaległość ta wynosiła 2 427,60 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu w roku 2007 r. oraz kwotę 19,12 zł tytułem odsetek za nieterminową, to jest łącznie kwotę 2 446,72 zł. Z powodu nieuiszczenia w 2007 r. należności w pełnej wysokości, od początku 2008 r. były naliczane odsetki od niespłaconych w 2007 r. opłat. Na koniec 2008 r. odsetki te wynosiły 8,60 zł. W 2008 r. E. K. winna uiścić na rzecz miasta kwotę

19 861,60 zł z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w okresie od 1 stycznia do końca sierpnia 2008 r., kwotę 11 736,40 zł tytułem należnego czynszu za okres dzierżawy gruntu w ciągu czterech ostatnich miesięcy 2008 r. oraz kwotę 8,60 zł tytułem odsetek za nieterminowe wpłaty czynszu dzierżawnego. Łącznie wobec(...) W. E. K. miała do zapłaty za 2008 r. kwotę 34.053,32 zł (2 446,72 zł + 1 .861,60 zł + 11 736,40 zł + 8,60 zł = 34.053,32 zł).

W 2008 r. wpłaciła na rzecz miasta kwotę 31 119,22 zł. Kwota ta została zaliczona przez miasto na poczet najstarszych zaległości, odsetek, a w końcu na część należności czynszowych wynikających z umowy (...). Po tym zaliczeniu E. K. miała do zapłacenia na rzecz(...) W. kwotę

2 934,10 zł, stanowiącą niepokryte przez nią w 2008 r. należności czynszowe. Rok 2009 E. K. rozpoczęła z zaległością na poczet czynszu w wysokości

2 934,10 zł. Za 2009 r. miała do zapłacenia z tytułu umowy dzierżawy czynsz w łącznej wysokości 35 209,20 zł i kwotę 381,43 zł z tytułu odsetek za nieterminowe uiszczanie należności czynszowych w 2008 r. Łącznie miała zatem do zapłaty za 2009 r. kwotę 38 524,73 zł (35 209,20 zł + 381,43 zł + 2 934,10 zł = 38.524,73 zł).

W 2009 r. wpłaciła na rzecz miasta kwotę 35 783 zł., a po zaliczeniu tej kwoty na wymagalne należności E. K. miała do zapłacenia na rzecz(...) W. kwotę 2 741,73 zł, stanowiącą niepokryte przez nią w 2009 r. należności czynszowe.

Rok 2010 r. E. K. rozpoczęła z zaległością na poczet czynszu w wysokości 2 741,73 zł. Za 2010 r. miała do zapłacenia z tytułu umowy dzierżawy czynsz w łącznej wysokości 35 209,20 zł i kwotę 719,80 zł z tytułu odsetek za nieterminowe uiszczanie należności czynszowych w 2009 r. Łącznie wobec miasta E. K. miała do zapłaty za 2010 r. kwotę 38 670,73 zł (35 209,20 zł + 719,80 zł + 2 741,73 zł = 38.670,73 zł). W 2010 r. wpłaciła na rzecz miasta kwotę 26 741,73 zł. Po zaliczeniu tej wpłaty na zaległości E. K. miała do zapłacenia na rzecz (...) W. kwotę 11 929 zł, stanowiącą niepokryte przez nią 2010 r. należności czynszowe wynikające z umowy nr (...).

Rok 2011 r. E. K. rozpoczęła z zaległością na poczet czynszu w wysokości 11 929 zł. Za 2011 r. miała do zapłacenia z tytułu umowy dzierżawy (obowiązującej do dnia 15 stycznia 2011 r.) czynsz w wysokości 1 431,36 zł i kwotę

1 146,29 zł z tytułu odsetek za nieterminowe uiszczanie należności czynszowych

w 2010 r. Łącznie wobec (...) W. E. K. miała do zapłaty za 2011 r. kwotę 14.506,65 zł (11 929 zł + 1 431,36 zł + 1 146,29 zł = 14 506,65 zł). W 2011 r. wpłaciła na rzecz miasta kwotę 12 025,50 zł., a po zaliczeniu tej kwoty na zaległości, miała do zapłacenia kwotę 2481,15 zł, stanowiącą niepokryte przez nią w 2011 r. należności czynszowe wynikające z umowy nr (...).

W 2012 r. E. K. wpłaciła kwotę 2 275,50 zł. W dniu wyrokowania miała do zapłacenia na rzecz(...) W. kwotę 205,65 zł (2 481,15 zł - 2 275,50 zł = 205,65 zł) stanowiącą niepokryte przez nią należności czynszowe wynikające z umowy nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił fakty na podstawie dokumentów, zeznań świadków i stron.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym uznał, że powództwo główne o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2008 r. poprzez usunięcie wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się na tej nieruchomości reprezentujących prawa E. K. podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c.

E. K. faktycznie włada nieruchomością, a nie udowodniła, że przysługuje jej skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania nią. Umowa dzierżawy nr (...), zmieniona aneksem nr (...), została wypowiedziana przez (...) W. w piśmie z dnia 14 stycznia 2011 r., ze skutkiem na dzień 15 stycznia 2011 r. Powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy w myśl jej § 7 pkt 1. Na dzień 14 stycznia 2011 r. E. K. zalegała bowiem

z płatnością czynszu dzierżawnego więcej niż za dwa pełne okresy płatności - łącznie na kwotę zobowiązania podstawowego w wysokości 11.836,26 zł. Zostały zatem spełnione przewidziane w § 7 pkt 1 umowy dzierżawy przesłanki do wypowiedzenia przez wydzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym. Przede wszystkim nieuzasadnione są zarzuty pozwanej co do tego, że w związku z dokonaniem przez nią potrąceniem w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011 r. w chwili sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu nie było przesłanek do dokonania wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, gdyż pozwana nie pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu. Oświadczenie to nie było bowiem skuteczne, ponieważ nie zostały spełnione wszystkie przesłanki przewidziane w art. 498 § 1 k.c.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy zauważył, że umowa dzierżawy z 2008 r. ulegała rozwiązaniu z upływem terminu, na jaki została zawarta, to jest

z dniem 1 września 2011 r.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy przyjął, że spełnione zostały przesłanki z art. 222 § 1 k.c. do domagania się przez powoda, jako właściciela, wydania nieruchomości, którą faktycznie włąda pozwana, nieposiadająca skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania gruntem.

Z tego względu, że pozwana nie usunęła do tej pory poczynionych przez nią naniesień na nieruchomości oddanej jej w dzierżawę, w szczególności nie usunęła wzniesionego na działce budynku, roślinności oraz swych ruchomości, powodowi przysługiwało roszczenie o wydanie nieruchomości poprzez usunięcie przez nią wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się na tej nieruchomości prawa jej reprezentujących. Według § 8 umowy nr (...), w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązał się do opuszczenia przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Stosownie do § 9 umowy po zakończeniu dzierżawy dzierżawca był zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. Koszt uporządkowania nieruchomości po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu umowy obciążał dzierżawcę w myśl § 10. Zgodnie z wymienionymi postanowieniami umowy, pozwana była zobowiązana do opuszczenia przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni od jej rozwiązania, z którego to obowiązku nie wywiązała się, chociaż powód wzywał ją do wydania nieruchomości. Pozwana nie uporządkowała też dzierżawionej przez nią na mocy umowy nr (...) nieruchomości, nie usunęła z niej własnych rzeczy ani naniesień. Wobec tego na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z § 8-10 umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2008 r. Sąd zobowiązał pozwaną do wydania nieruchomości poprzez usunięcie znajdujących się na niej wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomości prawa jej reprezentujących.

W punkcie drugim wyroku Sąd zasądził od pozwanej E. K. na rzecz (...) W. kwotę 205,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, mając na uwadze treść art. 471 k.c.

w zw. z art. 693 § 1 k.c. i § 4 ust. 1 - 3 umowy nr (...). Z tytułu zawarcia umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2008 r. pozwana była zobowiązana do uiszczania na rzecz powoda miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 2.405 zł netto (2.934,10 zł brutto), z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca. W przypadku braku zapłaty czynszu w tym terminie powód naliczał odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z § 4 ust. 3 umowy nr (...). Przystępując do zawarcia umowy dzierżawy w dniu 22 sierpnia 2008 r., pozwana wyraziła zgodę na miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 2 405 zł netto (2 934,10 zł brutto), to jest przy przyjęciu stawki 13 zł za 1 m<sup>(2)</sup> gruntu. W czasie obowiązywania umowy dzierżawy nr (...) nie zaistniały podstawy do uiszczania przez pozwaną czynszu w niższej wysokości niż określonej w umowie. Powód nie uwzględnił wniosku pozwanej o obniżenie czynszu. Nie wystąpiły też podstawy z art. 700 k.c. do obniżenia czynszu.

W sierpniu 2008 r. pozwana wiedziała, że w okolicach zajmowanej przez nią działki przy ul. (...) od kilku lat nie dokonano modernizacji. Orientowała się ona także, że taka modernizacja nie była planowana w najbliższych latach. Mimo takiego stanu rzeczy w sierpniu 2008 r. zawarła kolejną umowę dzierżawy, w której wyraziła zgodę na czynsz płatny w wysokości 2 405 zł netto (2 934,10 zł brutto) miesięcznie, wobec tego pozwana była zobowiązana z mocy art. 693 § 1 k.c. i § 4 ust. 1 - 3 umowy nr (...) do uiszczania za okres jej miesięcznego czynszu w takiej wysokości oraz ustawowych odsetek za nieterminowe opłacanie czynszu.

Sąd Okręgowy wskazał, że zarządzenia Prezydenta(...) W., obowiązujące w czasie trwania umowy nr (...), na które powoływała się pozwana, określały jedynie minimalne stawki czynszu, o czym świadczy § 1 ust. 2 zarządzenia nr (...) z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent(...) W. (k. 280-281) i treść § 1 ust. 2 zarządzenia nr (...) Prezydenta(...) W. z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent(...) W. (k. 282-283). Zgodnie z wolą stron umowy dzierżawy, czynsz za dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność miasta mógł być wyższy od stawek minimalnych wskazanych w zarządzeniach Prezydenta(...) W. i taka sytuacja miała miejsce na gruncie niniejszej sprawy.

Z rozliczeń przedstawionych przez powoda, które nie zostały skutecznie podważone przez pozwaną, wynika, że z tytułu należności z umowy dzierżawy nr (...) pozwana jest zobowiązana do uiszczania na rzecz powoda kwoty 205,65 zł.

Rozliczenia te znajdują odzwierciedlenie w złożonej przez powoda dokumentacji księgowej i uwzględniają wpłaty potwierdzone dowodami wpłat przedłożonymi przez pozwaną. Pozwana spłacała zaległości czynszowe, również w toku procesu. Do zapłacenia pozostała jedynie w/w kwota, którą Sąd Okręgowy zasądził - na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 693 § 1 k.c. i § 4 ust. 1 - 3 umowy nr (...) - od pozwanej na rzecz(...) W.. Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził odsetki ustawowe od kwoty 205,65 zł za okres od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty.

Zarzut potrącenia podniesiony przez pozwaną nie był skuteczny. Nie zaistniały bowiem przesłanki z art. 498 § 1 k.c. do dokonania potrącenia. Pozwana nie udowodniła, aby w chwili złożenia przez nią oświadczenia o potrąceniu przysługiwała jej wobec powoda jakakolwiek wierzytelność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, w tym w zakresie kwoty 24.324,09 zł. Pozwana nie miała uprawnienia do samowolnego obniżenia czynszu. Istnienia wierzytelności pozwana nie udowodniła, zatem, będąc dłużniczką powoda z tytułu umowy nr (...), nie była jednocześnie jego wierzycielem. Z uwagi na niezaistnienie przesłanek z art. 498 § 1 k.c. oświadczenie o potrąceniu zamieszczone w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011 r., jak

i zarzut potrącenia podniesiony w toku procesu w odpowiedzi na pozew, nie odniosły żadnych skutków prawnych.

W okolicznościach niniejszej sprawy brak było podstaw do oddalenia powództwa głównego w oparciu o art. 5 k.c. Z wskazanego przez Sąd Okręgowy orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce w sytuacjach zupełnie wyjątkowych.

Na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania powoda o zapłatę ponad kwotę 205,65 zł.

Z uwagi na fakt, że strona powodowa w całości wygrała powództwo główne, w wersji ostatecznie sprecyzowanej przed zamknięciem rozprawy, a cofnięcie żądania o zasądzenie ponad kwotę 205,65 zł wiązało się z pokrywaniem zaległości przez pozwaną już w toku procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej E. K. na rzecz(...) W. kwotę 3.453 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wiążących się z powództwem głównym.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo wzajemne było w całości nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu. Powódka wzajemna nie udowodniła zasadności roszczenia o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ani do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nią prawa własności działki

z wybudowanym na niej obiektem handlowo - usługowym. E. K. nie wykazała, aby miasto było zobowiązane z mocy jakiegokolwiek przepisu, aktu administracyjnego, z czynności prawnej czy innego zdarzenia cywilnoprawnego do ustanowienia na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania spornej nieruchomości

i do nieodpłatnego przeniesienia na nią prawa własności budynku wzniesionego na gruncie ani też do przeniesienia na nią własności działki na mocy art. 231 § 1 k.c.

W świetle aktualnie obowiązujących przepisów, w tym ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),(...) W. nie jest zobowiązane wobec powódki do oddania zajmowanej przez nią działki przy ul. (...) w W. w użytkowanie wieczyste. Nie zostały także spełnione przesłanki z art. 231 § 1 k.c. do przeniesienia własności gruntu na powódkę, ponieważ powódka nie była od 2002 r. i wciąż nie jest samoistnym posiadaczem tego gruntu. Sąd Okręgowy wskazał, że art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej do domagania się stwierdzenia określonego w nim obowiązku. Obowiązek do złożenia na tej podstawie oświadczenia woli musi bowiem wynikać z ustawy bądź z czynności prawnej. Z tych przyczyn zamieszczone w pozwie wzajemnym roszczenie o zobowiązanie(...) W. do złożenia oświadczenia woli jako nieuzasadnione zostało oddalone.

Oddaleniu podlegało również roszczenie ewentualne o zasądzenie od(...) W. na rzecz E. K. kwoty 280.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty. Powódka wzajemna nie udowodniła, aby pozwany wzajemny był zobowiązany względem niej do zwrotu poczynionych przez nią nakładów. Nie wykazała, aby przysługiwały jej roszczenia przewidziane w art. 226 § 1 k.c. (art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Nie była i nie jest ona bowiem samoistnym posiadaczem nieruchomości.

Z umowy dzierżawy nie wynikało zaś, aby właściciel był zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę. Powódka wzajemna była posiadaczem zależnym - posiadała nieruchomość nie jak właściciel, lecz jak dzierżawca.

W niniejszej sprawie zastosowanie miały postanowienia umowy nr (...), w tym

§ 9 i 10, według których E. K. była zobowiązana zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz uporządkowanym i obciążał ją koszt uporządkowania dzierżawionej nieruchomości po rozwiązaniu umowy dzierżawy. Powódka wzajemna, wnosząc budynek na oddanym jej w dzierżawę gruncie, sadząc na tym gruncie roślinność, umieszczając na nim swoje ruchomości, miała świadomość, że przysługuje jej okresowy (na trzy lata) tytuł do władania działką. Nie uzyskiwała od właściciela żadnego zobowiązania, przyrzeczenia czy zapewnienia co do tego, że będzie dysponowała przedmiotową nieruchomością na dłuższy czas,

w ramach innego stosunku prawnego niż dzierżawa, że uzyska prawo użytkowania wieczystego bądź prawo własności działki. Ponosząc określone nakłady na przedmiotową nieruchomość powódka wzajemna czyniła to na własne ryzyko, w ramach podejmowanej działalności gospodarczej. Wiedziała, że jej tytuł prawny do nieruchomości ma jedynie charakter czasowy, a mimo to zdecydowała się na dokonywanie na nieruchomości naniesień (w tym trwale z gruntem związanych)

i czynienie nakładów na działkę. Z tytułu naniesień i nakładów poczynionych przez powódkę wzajemną od 2002 r. nie wynikają dla(...) W. żadne zobowiązania wobec niej.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważenia, Sąd oddalił w całości powództwo wzajemne jako nieuzasadnione i orzekł o kosztach na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c

W apelacji od orzeczenia Sądu pierwszej instancji E. K. zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając:

I. Naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 222 § 1 k.c. przez jego zastosowanie,

- art. 705 k.c. w zw. z art. 696 k.c. w zw. z art. 47 § 2 k.c. poprzez niezastosowanie i błędne przyjęcie, że pozwana zobowiązana jest wraz ze zwrotem przedmiotu dzierżawy do przywrócenia stanu poprzedniego,

- art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. poprzez niezastosowanie wskutek uznania, że art. 226 § 2 k.c. nie ma zastosowania do posiadacza zależnego,

- art. 498 § 2 k.c. przez niezastosowanie wskutek bezzasadnej odmowy uwzględnienia potrącenia wzajemnych wierzytelności, wg stanu na dzień 14 stycznia 2011 r. (wypowiedzenia umowy),

- art. 471 k.c. poprzez błędne zastosowanie wskutek przyjęcia, że opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną w okresie od

10 stycznia 2005 r. do 22 sierpnia 2008 r. równa jest czynszowi dzierżawnemu za ten okres, wynikającemu z wygasłej w dniu 10 stycznia 2005 r. umowy dzierżawy, zawartej w dniu 10 stycznia 2002 r. mimo, że w powołanym okresie pozwana posiadała nieruchomość bez tytułu prawnego, co potwierdził pozwany przystępując w dniu 22 sierpnia 2008 r. do kolejnej umowy dzierżawy

i przekazując nieruchomość protokołem zdawczo – odbiorczym, a zatem potwierdził, że w okresie od 2005 r. do 2008 r. pozwana nie posiadała tytułu prawnego do przedmiotu dzierżawy,

- art. 5 k.c. wskutek sprzeczności żądania powoda wydania nieruchomości

i przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego z zasadami współzycia społecznego,

- art. 231 § 1 w zw. z art. 5 k.c. przez niezastosowanie wskutek odmowy uwzględnienia okoliczności, że nakłady na przewidziane w umowie dzierżawy z dnia 10 stycznia 2002 r. i z 22 sierpnia 2008 r. inwestycje pozwanej w postaci pawilonu gastronomiczno – handlowego przewyższały ponad 2,5 – krotnie wartość działki gruntu powoda,



- art. 58 § 2 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu dla ustalenia, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy dzierżawy, zawartej w dniu 10.01.2002 r.,

a następnie w dniu 22.08.2008r., co skutkowało błędną wykładnią § 9 umowy dzierżawy z 22.08.2008r. poprzez przyjęcie wbrew celowi umowy dzierżawy

i zasadom racjonalnej gospodarki oraz zasadom współzycia społecznego, że zwrot przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym oznacza przywrócenie stanu poprzedniego,

- art. 471 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia w przedmiocie zasądzenia na rzecz powoda kwoty 205 zł, podczas gdy powód nie zgłaszał w pozwie roszczeń odszkodowawczych.

Apelująca zarzuciła też naruszenie przepisów procedury, które miało wpływ na treść wyroku, a mianowicie:

- art. 217 §2 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c. w skutek bezzasadnego oddalenia wniosków dowodowych pozwanej w sytuacji, gdy pozostały niewyjaśnione okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy; Sąd Okręgowy z jednej strony uznał, że pozwana nie udowodniła wysokości poniesionych nakładów, z drugiej zaś strony oddalił wniosek dowodowy powołany na tę okoliczność,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku i ograniczenie się do przytoczenia art. 221 k.c.(prawdopodobnie omyłkowo zamiast art. 222 k.c.), który nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie,

- art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania,

w szczególności co do treści poszczególnych postanowień umów zawartych między stronami 10 stycznia 2002 r. i 22 sierpnia 2008 r. i wynikającego z ich treści, jak również z innych dowodów, że zamiarem stron było posadowienie przez pozwaną na spornej działce budynku trwale związanego z gruntem

i zgodnie z tymi uzgodnieniami pozwana legalnie wzniosła budynek przewyższający wartością działkę, nie może być zatem zobowiązana do jego usunięcia.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez oddalenie powództwa głównego i zasądzenie w całości powództwa wzajemnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja jest uzasadniona w części.**

W pierwszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa procesowego, od prawidłowości poczynionych ustaleń i oceny materiału dowodowego, zgodnego z art. 233 § 1 k.p.c., zależy bowiem możliwość dalszej oceny rozstrzygnięcia, pod kątem pozostałych zarzutów. Prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest bowiem pochodną poczynionych ustaleń.

Apelująca zarzuciła naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c., wskutek bezzasadnego oddalenia wniosków dowodowych pozwanej. Po pierwsze, wskazane przepisy proceduralne są nieadekwatne do zarzucanego naruszenia prawa. Sąd Okręgowy oddalił bowiem wnioski dowodowe pozwanej (powódki wzajemnej) o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność granic spornej działki oraz z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości rynkowej budynku handlowo – usługowego, usytuowanego na tej działce, nie dlatego, że były spóźnione, lecz na skutek uznania, że dowody te były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, co jednoznacznie wynika z uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji. Tę natomiast konkluzję Sąd Apelacyjny aprobuje. Nie jest nadto tak, jak wskazuje apelująca, że Sąd Okręgowy uznał, że pozwana nie udowodniła poniesionych nakładów, oddalając przy tym jej wniosek dowodowy w tym zakresie. Sąd ten uznał, że ustalenie wartości nakładów nie jest potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, co było trafne, choć z innym uzasadnieniem, o czym będzie jeszcze mowa

poniżej. O zakresie prowadzonego postępowania dowodowego rozstrzygają bowiem przepisy prawa materialnego, których zastosowanie i wykładnia wskazują jakie fakty mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (art. 227 k.p.c.).

Nadto należy zauważyć, że apelująca nie zachowała uprawnienia do powoływania się na ewentualne uchybienia przepisom postępowania, prowadzącym do oddalenia wniosków dowodowych, skoro nie wniosła zastrzeżenia do protokołu, stosownie do art. 162 k.p.c. (v.: wyrok SN

z 10.08.2006 r. V CSK 237/06 LEX 201179, uchwała SN z 27.10.2005 r. III CZP 55/05, LEX 156982).

Nie jest również trafny zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku. Uzasadnienie wyroku zawiera wszystkie elementy, o których mowa w tym przepisie. Wyjaśniona została również podstawa prawna rozstrzygnięcia, ze wskazaniem przepisów prawa.

O tym, czy przepisy prawa materialnego zostały zastosowane właściwie, mowa będzie natomiast w dalszej części rozważań prawnych.

Nie sposób zgodzić się również z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy wszechstronnie ocenił materiał dowodowy zebrany w sprawie, poczynił drobiazgowo wręcz ustalenia w oparciu o wszystkie dowody, również wskazane w apelacji, a więc umowy dzierżawy z 10 stycznia 2002 r. i z 22 sierpnia 2008 r., protokołu zdawczo-odbiorczego z 22 sierpnia 2008 r. i pisma powoda z 11 lutego 2009 r. oraz zeznań pozwanej. Apelująca w istocie rzeczy zarzuca, że Sąd Okręgowy dokonał błędnej interpretacji ustalonych w oparciu o te dowody okoliczności (w szczególności zapisów umów łączących strony). Zarzut ten nie mieści się jednak w zakresie naruszeń prawa procesowego, lecz ewentualnej wadliwej oceny prawnej. Sąd Okręgowy fakty ustalił bowiem prawidłowo, oparł się w zasadzie na wszystkich przeprowadzonych dowodach, nie odmawiając żadnemu z nich mocy dowodowej czy wiarygodności. Natomiast kwestia prawidłowości zastosowania przez ten Sąd prawa materialnego jest przedmiotem zarzutów apelacji i będzie omówiona poniżej.

Przechodząc zatem do zarzutów naruszenia prawa materialnego zgodzić należy się z apelującą, że nie było trafne powoływanie przez Sąd Okręgowy art. 222 § 1 k.c., jako podstawy prawnej żądania przez powoda głównego wydania działki. Strony wiązała umowa dzierżawy, która jest umowa nazwaną, uregulowaną przepisami kodeksu cywilnego.

Do umów dzierżawy między stronami należało zatem stosować te właśnie przepisy, nie zaś przepisy o ochronie własności. Jak bowiem trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku

z dnia 22 czerwca 2004 r. IV CK 463/03 (LEX 510997) roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy (art. 705 k.c.) a nie z prawa własności. Nie należy z tego wywieść, że roszczenie powoda o wydanie przedmiotu dzierżawy nie było uzasadnione (choć z innej podstawy prawnej). Trzeba przede wszystkim mieć na uwadze, że zgodnie z art. 694 k.c., do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, z zastosowaniem art. 695 – 709 k.c. Nie jest zatem trafny wniosek Sądu Okręgowego, powtórzony przez apelującą, że po wyekspirowaniu pierwszej umowy dzierżawy zawartej dnia 10 stycznia 2002 r. z upływem terminu, na jaki była zawarta, po 10 stycznia 2005 r. E. K. korzystała z działki bez tytułu prawnego. Wobec trafnego ustalenia, że powód nadal wystawiał w tym okresie faktury, zgodnie z ustalonymi w pierwszej umowie stawkami, a pozwana płaciła co miesiąc te kwoty, z adnotacją o dzierżawie, doszło do przedłużenia umowy zgodnie z art. 674 k.c. Nie ma zatem racji apelująca, że pozwana po 10 stycznia 2005 r. nie powinna płacić czynszu dzierżawnego takiego jak wcześniej, gdyż istotnie podstawą do przyjęcia takiej stawki były postanowienia umowy

z dnia 10 stycznia 2002 r. i przepisy art. 693 § 1 i 2 k.c. (nie zaś art. 471 k.c.). Wbrew twierdzeniom apelującej dla oceny tej sytuacji nie ma znaczenia, że przy zawarciu kolejnej umowy z dnia 22 sierpnia 2008 r. strony spisały protokół zdawczo – odbiorczy nieruchomości. Z jego treści nie wynika bynajmniej, by strony nie były związane wcześniejszą umową dzierżawy. W umowie dzierżawy

z dnia 22 sierpnia 2008 r. strony uzgodniły nową stawkę czynszu dzierżawnego, który pozwana zobowiązała się uiszczać do dnia dziesiątego każdego miesiąca. Grunt został wydzierżawiony w celu prowadzenia pawilonu handlowo – usługowego z częścią gastronomiczną i wypożyczalnią sprzętu wodnego, wybudowanego przez dzierżawcę na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Burmistrza Gminy W. – W. Nr (...) z dnia

6 września 2002 r. W aneksie do umowy strony ustaliły, że zaległości płatnicze pozwanej w stosunku do powoda wynoszą 9 939,80 zł, które dzierżawca jest zobowiązany był uregulować do 20 listopada 2008 r. W aneksie termin obowiązywania umowy określono na okres od 1 września 2008 r. do dnia 1 września 2011 r. Wprawdzie (...) W., z powodu narastających zaległości płatniczych pozwanej, wypowiedziało umowę pismem

z 14 stycznia 2011 r. ze skutkiem na dzień 15 stycznia 2011 r., ale nie było to wypowiedzenie skuteczne. Zgodnie bowiem z art. 703 k.c. jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności (...) wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Powód zaniechał tego obowiązku, wobec czego umowa nie uległa rozwiązaniu z wcześniejszym terminem. Niemniej z pewnością wygasła ona z upływem terminu, na który została zawarta, tj. 1 września 2011 r., nie ulega bowiem wątpliwości, że wówczas powód nie zamierzał jej kontynuować.

Z tego punktu widzenia istotnie bez znaczenia był wynik postępowania o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy, jakie toczyło się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie pod. sygn. XVI C 404/11. Stosunek umowny między stronami został bowiem zakończony z upływem 1 września 2011 r.

Zgodnie zatem z art. 705 k.c., pozwana winna zwrócić powodowi przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Żądanie wydania nieruchomości było więc uzasadnione co do zasady.

Wcześniej umowa dzierżawy była przez strony wykonywana. Jak natomiast wynika z art. 696 k.c. dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie

z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Tak też było w omawianym przypadku, gdyż grunt został pozwanej wydzierżawiony w celu prowadzenia wzniesionego przez pozwaną pawilonu handlowo – usługowego i zgodnie z przeznaczeniem pawilon ten był przez E. K. prowadzony. Zwrot przedmiotu dzierżawy

w takim stanie, w jakim powinien się znajdować się stosownie do przepisów

o wykonywaniu dzierżawy, oznacza więc w tym przypadku wydanie wraz

z pawilonem handlowo – usługowym. Trudno bowiem byłoby uznać, że zgodne

z wymogami prawidłowej gospodarki jest „usuwanie”, co tu oznaczałoby zburzenie murowanego pawilonu o sporej wartości, który stał się częścią składową nieruchomości. Użyte w § 9 umowy z 22 sierpnia 2008 r. sformułowanie, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym nie oznacza, że wzniesiony na działce zgodnie z pozwoleniem na budowę murowany budynek, ma zostać rozebrany, gdyż to byłoby właśnie pogorszenie stanu nieruchomości. Również użyte w § 9 umowy określenie „w stanie uporządkowanym” nie jest równoznaczne z usunięciem budynku. „Uporządkowanie” należy tu rozumieć zgodnie z potocznym znaczeniem tego określenia, gdyż żadnego innego znaczenia tego terminu strony nie wykazywały. Uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że użyte w § 9 umowy dzierżawy określenia oznaczają przywrócenie stanu poprzedniego działki, czyli jeszcze sprzed pierwszej umowy z 10 stycznia 2002 r., było niezgodne z brzmieniem umowy jak również z przepisem art. 65 § 2 k.c. (wskazanie w apelacji art. 58 § 2 k.c. jest prawdopodobnie wynikiem omyłki). Żądanie usunięcia budynku przez stronę pozwaną jest również niezgodne z art. 31 ust. 1 pkt 1) i ust. 2 oraz art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednol. Dz. U. z 2010 r. Nr 293, poz. 1623 ze zm.). Jeżeli nawet rozbiórka budynku wzniesionego przez pozwaną nie wymagałaby pozwolenia, to konieczne byłoby zgłoszenia takiego zamiaru właściwemu organowi, który w ciągu 30 dni może zgłosić sprzeciw. Nie jest natomiast dopuszczalne nakazanie w wyroku stronie takiego zachowania się, które nie jest zależne jedynie od jej woli, ale od spełnienia innego jeszcze, niezależnego od niej warunku.

Z powyższych względów wyrok Sądu Okręgowego w punkcie 1, w części nakazującej usunięcie z nieruchomości budynku, jako sprzeczny z prawem, nie mógł się ostać. W tej części, w uwzględnieniu apelacji, wyrok z powództwa głównego został zmieniony, jak w punkcie I (art. 386 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu.

W szczególności wskazać należy, że prawidłowe były ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie wysokości zaległości czynszowych pozwanej w stosunku do powoda. Wyliczenia te miały bowiem oparcie w dokumentach księgowych. Pozwana kwestionowała wysokość należności twierdząc, że po wyekspirowaniu pierwszej umowy dzierżawy władała nieruchomością bez tytułu prawnego, więc wcześniejsze stawki czynszu nie obowiązywały. Jak już wyżej wskazano twierdzenia te nie były uprawnione w świetle przepisów o dzierżawie. Nadto pozwana, zawierając umowę z 22 sierpnia 2008 r. uznała swój dług w stosunku do powoda. Czynsz był więc prawidłowo naliczany, zgodnie z przepisami o dzierżawie, zaś wskazywane w apelacji przepisy o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem nie miały zastosowania (art. 224 – 230 k.c.). Tzw. roszczenia uzupełniające znajdują bowiem zastosowanie wtedy, gdy nic innego nie wynika z łączącego strony stosunku prawnego. Zarzuty apelacji w tym zakresie uznać należy za chybione.

Następnie strony zawarły umowę według nowych, wyższych stawek. Pozwana zgodziła się na nie, wynikały one z zawartego przez strony kontraktu i powódka nie była uprawniona do jednostronnego obniżania czynszu, bez porozumienia

z wydzierżawiającym. Należało w tej sytuacji przyjąć, i tak prawidłowo uczynił Sąd pierwszej instancji, że pozwana miała w związku z powyższym zaległości czynszowe, nie zaś nadpłatę, jak bezpodstawnie twierdziła. W tej sytuacji nie mogło być mowy o zastosowaniu przez nią zarzutu potrącenia, nie miała bowiem żadnej wierzytelności w stosunku do powoda. Zarzut apelacji naruszenia art. 498 § 2 k.c. jest więc chybiony. Zaległości zostały w dużej części spłacone przez pozwaną w toku postępowania. Przy zasądzeniu pozostałej kwoty Sąd Okręgowy zbędnie powołał przepis art. 471 k.c., w sytuacji gdy prawidłowe było jedynie wskazanie art. 693 § 1 k.c. i § 4 umowy nr (...).

Brak było podstaw do uwzględnienia powództwa wzajemnego. Powódce wzajemnej nie przysługiwało w stosunku do (...) W. żadne roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego, czy to o przeniesieniu na nią własności zajętej pod budynek działki. W pierwszym przypadku brak było jakiegokolwiek zobowiązania pozwanego wzajemnego do złożenia oświadczenia woli, roszczenie powódki wzajemnej nie miało też podstawy w przepisie prawa. Odnośnie roszczenia o przeniesienie własności w oparciu o art. 231 k.c. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że przepis ten może mieć zastosowanie wyłącznie do samoistnego posiadacza gruntu. E. K. samoistną posiadaczką spornej działki nigdy nie była, gdyż jak wyżej wskazano od 10 stycznia 2002 r. do 1 września 2011 r. była dzierżawcą. Zarzut apelującej naruszenia art. 231 § 1 k.c. nie był więc trafny.

Nie można natomiast zgodzić się z Sądem Okręgowym, że E. K. nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomości. Powódka wzajemna legalnie, na podstawie pozwolenia na budowę, wzniosła na nieruchomości budynek, który stał się jej częścią składową (art. 47 § 2 k.c.). Budynek stał się więc własnością właściciela gruntu. Jak już wyżej wskazano, po myśli art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, a więc również art. 679 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Stosowanie tej regulacji do dzierżawy, lecz nie wprost tylko odpowiednio, oznacza, że należy uwzględnić specyfikę umowy dzierżawy. W okolicznościach niniejszej sprawy polega ona na tym, że na działce wzniesiono murowany budynek związany z gruntem, i brak jest podstaw do żądania jego usunięcia. W tej sytuacji wydzierżawiający może jedynie zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Dzierżawca zwrotu wartości nakładów może jednak domagać się dopiero od dnia zwrotu rzeczy (a contrario art. 677 w zw. z art. 694 k.c.). Jak

z powyższego wynika roszczenie E. K. o zwrot nakładów nie mogło zostać uwzględnione w niniejszym postępowaniu, jako przedczesne (brak było zatem podstaw do prowadzenia dowodów dla ustalenia wartości tych nakładów).

Na koniec należy zauważyć, że Sąd Okręgowy trafnie nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa głównego, w szczególności dotyczącego wydania nieruchomości, z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 września 2000 r. I KKN 265/00 (LEX 368449) obrona dzierżawcy przed zwrotem przedmiotu dzierżawy po upływie terminu, z powołaniem się na art. 5 k.c., wymagałaby, dla swej skuteczności, szczególnie silnych argumentów. Takich argumentów w niniejszej sprawie brak. Z ugruntowanego poglądu doktryny i orzecznictwa wynika, że nie może skutecznie powoływać się na zasady współżycia społecznego ten,

kto sam zasady te narusza. (...) W. miało natomiast uzasadnione podstawy, by kolejny raz nie przedłużyć z pozwaną (powódka wzajemną) umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2008 r. E. K. nie płaciła w ustalonych terminach i wysokości czynszu dzierżawnego, co doprowadziło do sporych zaległości. Występowała w stosunku do wydzierżawiającego z nieuzasadnionymi roszczeniami i żądaniami. Była kontrahentem uciążliwym. W tej sytuacji powoływanie się przez pozwaną (powódkę wzajemną) na zasady współżycia społecznego nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Nie bez znaczenia jest i to, że jak wyżej wskazano, po zwrocie nieruchomości przysługiwać jej będzie roszczenie o nakłady w stosunku do powoda.

Mając to wszystko na uwadze apelacja w pozostałej części nie zasługiwała na uwzględnienie i została oddalona (art. 385 k.p.c.).

Pomimo uwzględnienia apelacji jedynie w nieznacznym zakresie, pozwana nie została obciążona kosztami zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym stronie przeciwnej w oparciu o art. 102 k.p.c. Ustawodawca w tym przepisie umożliwia sądowi korygowanie rygoryzmu wynikającego z zasady odpowiedzialności za wynik procesu we wszystkich rodzajach spraw, w których ze względu na poczucie słuszności nie można uznać za sprawiedliwe obciążenie kosztami strony tylko dlatego, że przegrała proces (vide m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1966 r. I CR 372/65, LEX nr 6011, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 r. II CZ 223/73 LEX nr 7379). Wyjątkowo trudna sytuacja strony przegrywającej może być oceniona jako szczególnie uzasadniony wypadek, przewidziany w art. 102 k.p.c., m.in. gdy strona wygrywająca korzystała ze stałej obsługi prawnej i nie poniosła dodatkowych nakładów na prowadzenie procesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1972 r., I PR 423/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 138).

Obciążenie pozwanej (powódki wzajemnej) kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, w tym jej stanu majątkowego i sytuacji życiowej, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie dałoby się pogodzić z zasadami słuszności (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2011 r. V CZ 107/10, LEX nr 786400).

W sprawie niniejszej E. K. została zwolniona od kosztów sądowych w całości (karta 222 – postanowienie z dnia 11 sierpnia 2011 r.). Należy mieć na uwadze, że nie prowadzi już działalności gospodarczej (restauracji), nie mając bowiem tytułu prawnego do nieruchomości nie może otrzymać koncesji. We wniosku o nieobciążenie obowiązkiem zwrotu kosztów stronie przeciwnej E. K. wskazała, że obecnie utrzymuje się wyłącznie z renty i zasiłków socjalnych oraz drobnych pożyczek. Dodatkowo ze względu na samobójczą śmierć męża M. K. w dniu 27 listopada 2012 r. utraciła oparcie w utrzymaniu trójki swoich dzieci, małoletniej córki J., ciężko chorego syna M. oraz bezrobotnego syna S.. Nadto nie posiada żadnego majątku ani oszczędności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wszystkie te okoliczności rozpatrywane łącznie uprawniają do uwzględnienia wniosku o zastosowanie w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym.