

Sygn. akt: I 1 C 1896/15 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Izabela Jagmin

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2016 r. w Gdyni

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko S. A.

J. A.

o zapłatę

**I** Oddała powództwo w całości;

**II** Kosztami postępowania w kwocie 100,00 złotych obciąża powoda uznając je za uiszczone w całości.

## UZASADNIENIE

Powód R. K. wniósł o zasądzenie od pozwanych J. i S. A. solidarnie kwoty 2200,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że strony zawarły umowę dzierżawy należącej do powoda nieruchomości na czas jednego roku, a w 1998 r. nieokreślony z czynszem w wysokości 400zł. Powód wskazał, że w ramach łączącego strony stosunku zobowiązaniowego podniósł czynsz pismem z dnia 19.12.2011r. na kwotę 400 zł miesięcznie płatny w półrocznych okresach. Czynsz tej wysokości nie został zapłacony przez pozwanych ani w 2012r, ani w 2013r, a wezwanie do zapłaty z określeniem nowej kwoty czynszu na 4800 zł rocznie z dnia 15.11.2014 r. płatnej co pół roku, okazało się bezskuteczne.

(pozew - k. 2-5)

W dniu 7.7.2015r w sprawie I 1 Nc 3566/15 Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty zasądzający w całości zgodnie z żądaniem powoda

(nakaz zapłaty k. 24)

Pozwani, J. i S. A., wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, a w nim o oddalenie powództwa wskazując, iż jest ono niezasadne. Wyjaśnili, że umówili się na kwotę 500 zł płatną półrocznie i że nigdy nie wyrażali zgody na podwyższenie czynszu bardziej niż do kwoty 500 zł rocznie, a czynsz w wysokości 500 zł rocznie opłacili za cały 2013 rok

(sprzeciw - k. 28-31)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W 20.7.1998 r. pomiędzy R. K. (wyzierżawiającym) a J. i S. A. (dzierżawcami) doszło do zawarcia pisemnej umowy dzierżawy gruntu położonego w G. przy ul. (...), której R. K. jest właścicielem. Strony ustaliły miesięczny czynsz należny wydzierżawiającemu z tytułu dzierżawy gruntu w kwocie 400,00 zł, płatny za każdy rok.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa k.9, zeznania stron k. 75-76 na nośniku, akta sprawy I1 C 264/10 tut. sądu

Pismem z dnia 19.12.2011r. R. K. informował J. i S. A. o podwyższeniu czynszu dzierżawnego na kwotę 400 zł miesięcznie poczynając od początku 2012r oraz o zmianie terminów uiszczania go na półroczne do 30 czerwca i do 30 grudnia każdego roku.

okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 19.12.2011r k. 10, dowód doręczenia k. 11

J. i S. A. nie zgodzili się na to i dalej płacili po 400 zł rocznie.

dowód: zeznania stron k.75-76 na nośniku, dowody wpłaty - k. 32-33,57-60,64-73

W dniu 15 listopada 2012 r. R. K. wypowiedział im dotychczasową wysokość czynszu dzierżawnego, ustalił ją na kwotę 4800 zł rocznie, poczynając od początku 2013r i wezwał J. i S. A. do zapłaty kwoty 4800 zł tytułem czynszu dzierżawnego za rok 2013 w dwóch ratach półrocznych po 2400 zł

okoliczność bezsporna, a nadto wypowiedzenie - k. 12, doręczenie k. 13,

W dniu 9.12.2014r R. K. wezwał J. i S. A. do zapłaty kwoty 2800 zł wraz z odsetkami od 2.1.2013r, przyznając fakt wpłaty 2000 zł za 2013 rok w dniach 23.6.2014r i 29.7.2014r i informując, że jeżeli nie zgadzają się z taką kwotą, umowa dzierżawy zostanie wypowiedziana.

okoliczność bezsporna, a nadto wezwanie k. 16,

W dniu 20 .3. 2015 r R. K. wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

okoliczność bezsporna, a nadto: wypowiedzenie k. 14

Wydzierżawiający nie zwrócił R. K. gruntu, nadal go użytkuje i płaci po 500 zł rocznie w dwóch ratach po 500 zł. Wydzierżawiający wpłacił następujące kwoty:

- 1000 zł 23.6.2014r za 1 półrocze 2012r, 1 półrocze 2013 r,

- 1000 zł 29.7.2014r za 2 półrocze 2013 r, 1 półrocze 2014r

- 600 zł 6.8.2015r za 1 półrocze 2015r,

- 600 zł za półrocze 2015r,

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania powoda i pozwanej - na nośniku na rozprawie k.75-6, dowody wpłat k. 32-33,57-60,64-73

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na w/w dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania. Dokumenty uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, jak również nie były kwestionowane przez strony.

Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wniosły do sprawy żadnych nowych, istotnych okoliczności.

Sąd oparł się także na zeznaniach stron, którym w całości dał wiarę, albowiem są ze sobą spójne, znajdują potwierdzenie w dokumentach złożonych do sprawy.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony w 1998 r. zawarły pisemną umowę dzierżawy gruntu należącego do powoda. Poza sporem pozostawało również to, że umówiły się na czynsz w wysokości 400 zł rocznie.

Spór sprowadzał się do ustalenia czy doszło do podwyższenia czynszu oraz rozwiązania w/w umowy wobec nie dochowania przez pozwanych wymagań powoda co do wysokości czynszu. W konsekwencji sporne było czy powodowi należy się zapłata czynszu za 2013 r w wysokości 4800 zł.

Art. 693. kc stanowi, że : "§ 1. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków."

Art. 694. kc stanowi, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych.

Dzierżawa jest stosunkiem prawno-zobowiązaniowym, podlegającym zasadzie swobody umów, mocą którego jedna jej strona (wydzierżawiający) udostępnia odpłatnie korzystanie z rzeczy albo praw (art. 709 k.c.) drugiej stronie (dzierżawcy), przy czym aby umowa nabrała cech dzierżawy, osoba korzystająca z cudzej rzeczy (albo praw) - dzierżawca, uprawniona musi być także do pobierania z niej pożytków. Do jej skutecznego zawarcia wystarczają zgodne oświadczenia woli stron. Strony zobowiązują się wzajemnie do spełnienia określonych wskazanych w art. 693 i n. k.c. świadczeń. Odpłatny charakter dzierżawy jest związany z podstawowym obowiązkiem dzierżawcy, którym jest płacenie wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Wysokość czynszu jest określana na podstawie woli stron w umowie dzierżawy.

Art. 695. kc zaś stanowi, że : "§ 1. Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony." zaś, art. 699. kc w zw. z art. 694 kc i 669 kc reguluje terminy płatności czynszu, mianowicie: "Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu.", jednakże jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Art. 703. kc reguluje skutki zalegania z płatnością czynszu dzierżawnego- "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."

Art. 704. kc dotyczy zagadnienia wypowiedzenia umowy dzierżawy: "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.", jednakże 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- art. 673 kc.

Art. 674.kc zawiera zapis:" Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony."

Przechodząc do rozstrzygnięcia zasadniczej kwestii spornej Sąd na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego przyjął, że do nawiązania umowy dzierżawy na nowych warunkach nie doszło, bo pozwani nie zaakceptowali wyższego czynszu zaproponowanego przez powoda ponad kwotę 1000 zł rocznie, a z przepisu art. 693 kc wynika, że strony płacą **umówiony czynsz**. Skoro strony nie umówiły się na czynsz w wysokości 4800 zł, ale tylko 1000 zł rocznie, to nie można przyjąć, że ta kwota stanowi umówiony czynsz. W kwestii zmiany terminów płatności doszło do zmiany umowy wobec akceptacji pozwanych dla propozycji powoda. Do rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawy nie doszło z powodu zaakceptowania nowych warunków czynszu dzierżawnego przez pozwanych, a nie do kwoty 1000 zł i tolerowania tego przez powoda. Umowa nadal trwa. Należy wskazać, że pozwani nie zaakceptowali podwyżki zaproponowanej w dniu 19.12.2011 r., ale płacili po 400 zł, potem 500 zł półrocznie, co powód akceptował i wypowiedział im umowę dopiero w 2015r, a nie nadal przedmiot umowy jest we władaniu pozwanych, a czynsz przez nich płacony 1000 zł rocznie, jest akceptowany przez powoda, więc się przedłużyła na czas nieokreślony; z treści pisma powoda z dnia 15.11.2012r nie wynika, że brak akceptacji podwyżki skutkuje wypowiedzeniem dzierżawy i w jakim terminie. Sąd przyjął, że złożenie przez powoda oświadczenia woli o chęci rozwiązania umowy było skuteczne względem pozwanych dopiero w piśmie z dnia 20.3.2015r i to z zachowaniem terminu wypowiedzenia, bo dopiero wtedy powód wyraził wolę rozwiązania umowy, gdyby nie przyjęli nowych warunków dzierżawy.

Reasumując Sąd przyjął, że żądanie powoda zapłaty od pozwanych czynszu w kwocie 4800,00 zł za rok 2013 r. jest bezzasadne wobec niewyrażenia zgody przez pozwanych na taką kwotę czynszu, a więc braku umowy stron dzierżawy co do tej kwestii. Ze względu na brak wypowiedzenia umowy z tego powodu w 2013r, umowa trwała w 2013r na zaakceptowanych przez pozwanych warunkach tj. 1000 zł rocznie, co powód akceptował aż do końca 2014r. Pozwani wpłacili 1000 zł za 2013r.

Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt I wyroku na podstawie art. 693 § 1 k.c. a contrario oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą. Na koszty tego postępowania składają się: kwota 100,00 zł tytułem opłaty od pozwu.