

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. wniosła o nakazanie pozwanemu T. K. wydania nieruchomości gruntowej o powierzchni 202,5212 ha, położonej w miejscowości C., gmina G., powiat (...), składającej się z działek ewidencyjnych (...) obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nakazanie pozwanemu opuszczenia i opróżnienia tej nieruchomości z rzeczy do niego należących, a także wniosła o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w następstwie zawarcia umowy przeniesienia własności wstąpiła w stosunek dzierżawy z T. K., w odniesieniu do działek (...), zaś pozwany nie wywiązywał się względem niej z zobowiązań finansowych. Wskutek powyższego powódka rozwiązała umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia i wezwała pozwanego do wydania nieruchomości, czego ten nie uczynił.

Pozew został złożony w Sądzie Rejonowym w Koszalinie. Wartość przedmiotu sporu powódka oznaczyła na 29.868 zł.

Pozew został wysłany pozwanemu na adres G. (...) i doręczony 26 stycznia 2018 r. w trybie art. 139 § 1 k.p.c. (przesyłka po dwukrotnym awizowaniu została zwrócona jako niepodjęta w terminie).

W pierwszym piśmie procesowym, złożonym 21 lutego 2018 r., pozwany T. K. wniósł o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie. Ponadto wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że powódka nigdy nie doręczyła mu wypowiedzenia umowy dzierżawy, skierowała natomiast do niego wezwanie do zapłaty oraz informację o tym, że w przypadku braku zapłaty umowa ulegnie rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, stosownie do § 16 ust. 1 umowy. Pozwany poinformował, że wytoczył pozew o ustalenie istnienia umowy dzierżawy oraz o zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania tej sprawy.

Postanowieniem z 15 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie sprawdził wartość przedmiotu sporu i ustalił ją na kwotę 119.470,86 zł oraz przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

1 czerwca 2015 r. (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna (jako wydzierżawiający) zawarła z T. K. (jako dzierżawcą), zam. G. (...), umowę dzierżawy nieruchomości rolnej, położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie G., miejscowości C., składającej się z działek ewidencyjnych (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W § 4 umowy strony postanowiły, że zostaje ona zawarta na czas określony trzech lat, tj. od daty podpisania do 31 maja 2018 r.

W § 16 ust. 1 postanowiono, że jeżeli kierowca opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad 3 miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, a umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego, trzymiesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

W § 18 ust. 2 postanowiono, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.

Dowód: umowa dzierżawy z 1 czerwca 2015 r. – k. 14-17.

Umową z 12 maja 2016 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. nabyła od spółki (...) E. własność części nieruchomości, działek o numerach ewidencyjnych : (...).

Dla nabytej nieruchomości założono księgę wieczystą nr (...), którą prowadzi Sąd Rejonowy w Szczecinku.

Wskutek podziału działek ewidencyjnych nr (...), wyodrębniono działki ewidencyjne o numerach (...).

Dowód: akt notarialny z 12 maja 2016 r. umowa przeniesienia własności – k. 18-21,

wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 22-28,

zawiadomienie o zmianach w danych ewidencji gruntów – k. 29-32.

31 maja 2017 r. spółka (...) skierowała do T. K. pismo z wezwaniem do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego w łącznej wysokości 298.794,52 zł, w trzymiesięcznym terminie, wyznaczonym na podstawie § 16 ust. 1 umowy dzierżawy, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Pismo zostało wysłane do T. K. pocztą na adres G. (...) i zwrócone jako niepodjęte w terminie.

2 października 2017 r. spółka (...) skierowała do T. K. pismo z żądaniem wydania nieruchomości, w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia. W piśmie wskazano, że umowa z rozwiązała się z dniem 20 września 2017 r. na skutek nieuregulowania zaległości czynszowych w kwocie 298.794,52 zł w dodatkowym, trzymiesięcznym terminie.

Pismo zostało wysłane pocztą na adres G. (...) i zwrócone jako niepodjęte w terminie.

15 listopada 2017 r. spółka (...) skierowała do T. K. e-mail z informacją, że 24 listopada 2017 r. nastąpi protokolarne przejęcie nieruchomości.

24 listopada spółka (...) sporządziła protokół zatytułowany: „protokół z niedojścia do skutku czynności wydania nieruchomości”. W protokole zapisano, że nie stawił się T. K., a wskutek jego niestawiennictwa nie doszło do dobrowolnego wydania nieruchomości przyjmującemu.

Tego samego dnia spółka (...) poinformowała T. K. e-mailem o fakcie podpisania protokołu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem nadania i zwrotu – k. 38-42v,

wezwanie do wydania nieruchomości z dowodem nadania i zwrotu – k. 33-37v,

wiadomość e-mail z 15 listopada 2017 r. – k. 43,

protokół z 24 listopada 2017 r. z niedojścia czynności do skutku – k. 44-44v,

wiadomość e-mail z 12 grudnia 2017 r. – k. 45-46.

T. K. złożył pozew do Sądu Okręgowego w Szczecinie, datowany na 13 lutego 2018 r., o ustalenie istnienia umowy dzierżawy gruntów rolnych - działek o numerach ewidencyjnych (...) obręb (...), dla których Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

T. K. jako powód w sprawie tej podał adres swojego zamieszkania: G. (...).

W uzasadnieniu pozwu T. K. wskazał, że pisma z 31 maja 2017 r. i z 2 października 2017 r. nie zostały mu doręczone, tym samym nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy. Wywiódł również, odwołując się do art. 703 k.c., że po upływie trzymiesięcznego terminu wydzierżawiający winien złożyć stosowne oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, brak tego oświadczenia powoduje, że umowa nie została rozwiązana.

Sprawa z powództwa T. K. została zarejestrowana pod sygnaturą VIII GC 233/18.

Dowód: kserokopia pozwu - k. 69-72.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest uzasadnione.

Powódka domaga się wydania nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, wywodząc swoje roszczenie z 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.

W pozwie powódka powoływała się na fakt zakończenia umowy dzierżawy w oparciu o zapisy umowy oraz domagała się wydania nieruchomości, z uwagi na to, że umowa została rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym (§ 16 ust. 1 w zw. z § 18 ust. 2).

W piśmie procesowym z 9 sierpnia 2018 r. powódka dodatkowo wskazała, że niezależnie od oceny skuteczności wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez powódkę, uległa ona rozwiązaniu z dniem 31 maja 2018 r., na skutek upływu terminu, do którego umowa została zawarta.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. W rozpoznawanej sprawie w dacie zamknięcia rozprawy, niezależnie od skuteczności wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez powódkę, umowa dzierżawy była już zakończona (nie obowiązywała), upłynął bowiem trzyletni termin, do którego została zawarta. Roszczenie powódki o wydanie przedmiotu dzierżawy z art. 705 k.c. jest więc uzasadnione. Dodatkowo wskazać trzeba, że podstawą prawną roszczenia powódki może być również art. 222 § 1 k.c., spełnione zostały bowiem również przesłanki roszczenia windykacyjnego.

Niezależnie od tych rozważań dodać trzeba, że wcześniejsze wypowiedzenie umowy przez powódkę należy uznać za skuteczne.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że pozwanemu skutecznie doręczone zostały pisma powódki z 31 maja 2017 r. i z 2 października 2017 r., jak również pozew w niniejszej sprawie.

Pozew został doręczony w trybie art. 139 § 1 k.p.c., po dwukrotnym awizowaniu przesyłki, niepodjętej przez pozwanego. Przesyłka została wysłana na adres wskazany przez pozwanego w umowie dzierżawy, ten sam adres widnieje jako adres zameldowania pozwanego w systemie (...)–SAD. Pozwany nie przeczył, że nie zamieszkuje pod rzezonym adresem, co więcej w pozwie złożonym w sprawie VIII GC 233/18 pozwany (występujący w tej sprawie jako powód) podał ten adres jako adres swojego zamieszkania.

Za skuteczne należy również uznać doręczenia pism powódki z 31 maja 2017 r. i z 2 października 2017 r., tym samym przyjąć trzeba, że do pozwanego dotarły oświadczenia woli złożone w tych pismach.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Polski ustawodawca w zakresie powyższej regulacji stoi na gruncie kwalifikowanej teorii doręczenia, a zatem uznaje, że oświadczenie woli zostało złożone drugiej stronie, jeżeli doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Nie jest zatem wystarczające samo doręczenie adresatowi oświadczenia woli, ale musi zostać ono doręczone w takich warunkach, że mógł być zapoznać się z jego treścią. Bez znaczenia pozostaje przy tym kwestia, czy z treścią tego oświadczenia woli się zapoznał, czy też nie. W doktrynie i orzecznictwie na tle art. 61 § 1 k.c. wyrażane są przy tym zgodne poglądy, iż w przypadku oświadczenia woli przesłanego adresatowi listem poleconym, przy założeniu, że nie odbierze on przesyłki pocztowej prawidłowo awizowanej, należy analogicznie jak w przypadku przesyłek sądowych domniemywać, że oświadczenie woli dotarło do adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Tym niemniej zgodnie wskazuje się również, iż adresat może wówczas dowodzić, iż jednak z treścią tak doręzonego

oświadczenia woli zapoznać się nie mógł. Na nim to jednak będzie w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu. Pozwany powyższych okoliczności nie udowodnił.

Należy ponadto dodać, iż w orzecznictwie od dawna występuje pogląd, podzielany przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że jeżeli treść oświadczenia woli składanego innej osobie zawarta jest w piśmie przesłanym pocztą, a przesyłka – wobec niemożności doręczenia – pozostawiona zostanie w urzędzie pocztowym z powiadomieniem o niej adresata, dojdzie oświadczenia do wiadomości tej osoby w rozumieniu art. 61 k.c. następuje z chwilą doręczenia pisma w dniu przyjętym analogicznie do daty doręczenia pisma sądowego w trybie art. 139 § 1 k.p.c., a zatem z upływem terminu pozostawienia przesyłki we właściwej placówce pocztowej [por. uzasadnienia wyroku SN z 15.01.1990 r. w sprawie I CR 1410/89, wyroku SN z 19.07.2012 r. w sprawie II CSK 655/11].

Mając na uwadze wyżej przytoczone poglądy prawne przyjąć trzeba, że pisma powódki z 31 maja 2017 r. i z 2 października 2017 r. zostały pozwanemu skutecznie doręczone. Umowa nie przewiduje, wbrew argumentom stawianym przez pozwanego, potrzeby złożenia dodatkowego oświadczenia woli przez wydzierżawiającego, w § 16 ust. 1 umowy strony postanowiły bowiem, że po bezskutecznym upływie terminu umowa „zostanie rozwiązana”. Za takim rozumieniem § 16 ust. 1 przemawia również treść § 18 ust. 2 umowy.

Niezależnie od tego wskazać trzeba, że pozwany - podtrzymując pogląd co do tego, że w przypadku skutecznego doręczenia tych pism powstanie potrzeba złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy dzierżawy - 22 lutego 2018 r. na rozprawie w niniejszej sprawie wyraził pogląd, że oświadczeniem woli wydzierżawiającego o wypowiedzeniu umowy może być również pozew. Pozew w niniejszej sprawie został jednakże pozwanemu skutecznie doręczony w trybie art. 139 § 1 k.p.c., tym samym argumentacja przytoczona przez pozwanego nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Mając na uwadze powyższe powództwo należało uwzględnić.

Stan faktyczny sprawy ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała. Nie było podstaw do zawieszenia postępowania do czasu zakończenia sprawy, wytoczonej przez pozwanego, o ustalenie istnienia umowy dzierżawy. Istnienie umowy dzierżawy podlega badaniu przez Sąd w sprawie o wydanie przedmiotu umowy, tym samym nie było przeszkód, aby Sąd w niniejszym postępowaniu dokonał ustaleń w tym przedmiocie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., z uwzględnieniem zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, albowiem powódka wygrała proces w całości. Na poniesione przez nią koszty w łącznej kwocie 2231 zł złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 720 zł, zgodnie z § 7 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwota 1494 zł tytułem uiszczonych opłat sądowej od pozwu.

Po doręczeniu pozwu stronie pozwanej powstał obowiązek uzupełnienia opłaty od pozwu, z uwagi na zmianę wartości przedmiotu sporu (zgodnie z art. 26 k.p.c. po ustaleniu w myśl artykułu poprzedzającego, wartość przedmiotu sporu nie podlega ponownemu badaniu w dalszym toku postępowania). Opłatę ustalono kwotę 5974 zł (zarządzenie, k. 134). Stosownie do art. 1303 § 2 k.p.c. Sąd prowadził sprawę bez wstrzymywania biegu postępowania, a o obowiązku uiszczenia opłaty orzekł w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, stosując odpowiednio zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu. W związku z tym, że pozwany przegrał proces w całości, winien uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie brakującą opłatę, wynoszącą 4480 zł.