

Sygn. akt II C 1008/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Brudnicka

Protokolant: Monika Cholewa

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2015 roku w W. na rozprawie

sprawy z powództwa P. K. i K. Z.

przeciwko (...). W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów P. K. i K. Z. solidarnie na rzecz pozwanego m.st. W. kwotę 1.200,00 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 1008/14

UZASADNIENIE

Powodowie P. K. i K. Z. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) spółka cywilna w W. w pozwie z dnia 25 kwietnia 2014 roku (data prezentaty) przeciwko pozwanemu miastu (...) W. wniesli o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej w dniu 13 marca 2012 roku między ich poprzednikiem prawnym E. K. (1) a pozwanym, dotyczącej nieruchomości stanowiącej część działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...), o powierzchni 66 m⁽⁽²⁾⁾ stanowiącej własność pozwanego, położonej przy ulicy (...) w W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla W. M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), dokonanego przez pozwanego pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku. Ponadto wniesli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazali, że w dniu 13 marca 2012 roku pozwany – miasto (...) W. zawarł z poprzednikiem prawnym powodów – E. K. (2) umowę dzierżawy nieruchomości stanowiącej zabudowaną pawilonem usługowym części działki gruntowej o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem 1 - 04 - 11, o powierzchni 66 m⁽⁽²⁾⁾ stanowiącej własność miasta (...) W., położonej przy ulicy (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Okres dzierżawy ustalono od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 marca 2015 roku, zaś wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 1.084,56 złotych brutto. Na mocy aneksu z dnia 8 stycznia 2014 roku do wskazanej umowy dzierżawy, w miejsce dotychczasowego dzierżawcy, wstąpili powodowie, przejmując tym samym wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy numer (...) z dnia 13 marca 2012 roku. Z uwagi na zły stan techniczny pawilonu usytuowanego na dzierżawionej działce powodowie na własny koszt przeprowadzili jego remont. Wskazali, że pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku pozwany powołując się na treść § 7 ust. 2 umowy dzierżawy wypowiedział im łączącą ich umowę, powołując jako podstawę jej wypowiedzenia, naruszenie przez powodów postanowień § 9 ust. 4 i 8 tej umowy. Powodowie podnieśli, że

wypowiedzenie pozbawione jest podstawy prawnej, nadto pozwany nie sprecyzowała, w jaki sposób powodowie naruszyli wskazane w wypowiedzeniu

postanowienia umowne. Pozwany nie wskazał bowiem jakie konkretnie przepisy prawa budowlanego, sanitarnego, porządkowego, czy też geodezyjnego zostały przez powodów naruszone. Wyjaśnili natomiast, że na spornej działce nie wzniesli nowych budynków, budowli, czy też innych urządzeń, nie zmienili również powierzchni pawilonu, ani nie naruszyli jego struktury. Dokonali jedynie na własny koszt prac podnoszących estetykę obiektu, uzasadnionych utrzymaniem pawilonu w należytym stanie, do czego zobowiązywały ich postanowienia umowy (§ 9 ust. 6). W końcowej części uzasadnienia powodowie wskazywali, że wydanie wyroku ustalającego bezskuteczność wypowiedzenia umowy dzierżawy, zapewni im ochronę ich interesów, a tym samym umożliwi dalsze prowadzenie działalności gospodarczej na dzierżawionym gruncie, uchroni ich przed koniecznością zapłaty ewentualnego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz uniemożliwi wypowiedzenie umowy w przyszłości, z powołaniem się na tożsame okoliczności (pozew – k. 1 – 2v).

Pozwany miasto (...) W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany nie kwestionując faktu, że łączyła go z powodami umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 13 marca 2012 roku wskazał jednak, iż wobec naruszenia przez powodów jej postanowień, pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku, pozwany dokonał jej wypowiedzenia. Pozwany wyjaśnił, że w związku z uzyskaną informacją, iż w pawilonie, znajdującym się na dzierżawionej nieruchomości, prowadzone są prace remontowe, dnia 19 lutego 2014 roku złożył zapytanie do Wydziału Architektury i Budownictwa w D. M., czy wykonanie prac remontowych zostało przez powodów zgłoszone. W odpowiedzi na powyższe zapytanie poinformowano pozwanego, że nie odnotowano jakiegokolwiek zgłoszenia o zamiarze wykonania prac remontowych na wskazanej nieruchomości. Mając na uwadze fakt, że prace remontowe wykonane przez powodów wymagały stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane zgłoszenia właściwemu organowi oraz to, że powodowie nie dokonali takiego zgłoszenia, a tym samym naruszyli postanowienia łączącej ich z pozwanym umowy dzierżawy (§ 9 ust. 4) wypowiedzenie tejże umowy było uzasadnione (odpowieź na pozew – k. 23 – 25).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 13 marca 2012 roku pozwany miasto (...) W. reprezentowany przez Z. S. działającego na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa zawarł z E. K. (2) umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość zabudowana o powierzchni 66 m⁽²⁾, stanowiąca własność miasta (...) W., położona w W. w D. M., przy ulicy (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) części obrębu (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla W. M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na pawilon handlowy branży spożywczej wraz z terenem niezbędnym do obsługi komunikacji obiektu z możliwością zrealizowania ekspozycji branżowej (§ 1). Umowa została zawarta na okres trzech lat, tj. od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 marca 2015 roku (§ 2). Miesięczny czynsz dzierżawy został ustalony na kwotę 1.084,56 złotych, w tym podatek VAT (§ 3). W przypadku naruszeń postanowień § 9 oraz § 11 Umowy, strony przewidziały możliwość jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego pisemnie (§ 7 ust. 2). Zgodnie z treścią § 8 łączącej strony umowy, dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. W § 9 umowy spisane zostały obowiązki dzierżawcy, który obowiązany był m.in. do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowanych sieci uzbrojenia terenu (ust. 4), a także uzyskania pisemnej zgody wydzierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń również o charakterze tymczasowym (ust. 8).

(umowa dzierżawy z dnia 13 marca 2012 roku, numer umowy (...) – k. 6 – 7v)

Na mocy aneksu numer (...) z dnia 8 stycznia 2014 roku do umowy dzierżawy numer (...) zawartej w dniu 13 marca 2012 roku w miejsce dotychczasowego dzierżawcy – E. K. (2) wstąpili powodowie – K. Z. oraz P. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) spółka cywilna w W.. Tym samym powodowie przejęli wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy, a wynikające ze wskazanej umowy dzierżawy.

(aneks numer (...) z dnia 8 stycznia 2014 roku do umowy dzierżawy z dnia 13 marca 2012 roku – k. 12 – 12v)

Po wstąpieniu w umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości powodowie, na własny koszt, dokonali remontu znajdującego się na niej pawilonu handlowego. Zakres prac wykonanych przez powodów obejmował m.in. wymianę drzwi i okien, wymianę dachu, ocieplenie ścian i ich pomalowanie, zdemontowanie parasola wiaty znajdujących się przed pawilonem, odmalowanie elewacji, wywieszenie reklam, a także inne prace remontowe poprawiające walory estetyczne pawilonu.

(zeznania świadka Z. S. – k.49 – 51, zeznania powoda K. Z. – k.54 – 56, fakt przyznany przez pełnomocnika powodów – k.67 – 67v, fotografie pawilonu – k. 13)

Zamiar wykonania wskazanych powyżej prac, ani ostateczne ich wykonanie, nie zostały przez powodów zgłoszone miastu (...) W.. Powodowie nie zgłosili wykonania tych prac również właściwemu organowi nadzoru budowlanego.

(zeznania świadka Z. S. – k.49 – 51, zeznania powoda K. Z. – k.54 – 56, pismo z dnia 18 marca 2014 roku oraz z dnia 6 maja 2014 roku Wydziału Architektury i Budownictwa dla D. M. – k. 28, 34)

Pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku pozwany poinformował powodów o rozwiązaniu z nimi przedmiotowej umowy dzierżawy nieruchomości z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako podstawę wypowiedzenia wskazaną naruszenie przez powodów postanowień § 9 ust. 4 i 8 przedmiotowej umowy dzierżawy.

(pismo z dnia 7 kwietnia 2014 roku – k. 14)

W odpowiedzi na pismo powodów z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 31,) stanowiące prośbę o ponowne przeanalizowanie przyczyn i zasadności dokonanego wypowiedzenia, pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Dodatkowo pozwany w piśmie z dnia 15 maja 2015 roku poinformował powodów, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane remont istniejących obiektów wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Wyjaśnił, że powodowie nie dokonali zgłoszenia zamiaru przeprowadzenia remontu pawilonu handlowego znajdującego się na dzierżawionej nieruchomości, tym samym naruszyli postanowienia obowiązującej ich umowy dzierżawy, w tym zobowiązanie do przestrzegania przepisów prawa budowlanego.

(pismo z dnia 15 maja 2014 roku – k. 35)

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dokumenty i kserokopie dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez strony procesu, a także w oparciu o dowód z zeznań świadka oraz powoda K. Z.. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Ponadto stan faktyczny ustalony przez Sąd w powyższym zakresie nie był sporny pomiędzy stronami postępowania. Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania świadka Z. S., który szczegółowo i wiarygodnie opisał przebieg kontroli pawilonu poczynionej przez pracowników Delegatury Biura (...) w D. M.. Brak było również podstaw by nie dać wiary zeznaniom powoda K. Z., który przyznał, że z powodem P. K. przeprowadził remont pawilonu oraz nie dokonał zawiadomienia o zamiarze jego przeprowadzenia właściwego organu nadzoru budowlanego. Sąd zważył, że zeznania świadka i powoda były ze sobą spójne, a ponadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w aktach sprawy.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda P. K., gdyż ten nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przede wszystkim wskazać należy, iż w chwili orzekania przez Sąd umowa dzierżawy (...) zawarta między stronami uległa rozwiązaniu na skutek upływu okresu na jaki została zawarta. Strony umowy określiły bowiem w § 2 umowy okres jej obowiązywania od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia 31 marca 2015r. Zatem powództwo już z tego powodu nie zasługiwało na uwzględnienie. Orzekanie o treści żądania powodów w chwili gdy umowa uległa już rozwiązaniu z upływem okresu jej obowiązywania byłoby bezprzedmiotowe. Powodowie nie wykazali zaś, iż złożyli wniosek wydzierżawiającemu o zawarcie umowy na dalszy okres zgodnie z treścią § 2 pkt 2 zawartej między stronami umowy dzierżawy.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie także ze względów, o których mowa niżej.

W niniejszej sprawie powodowie wnosili o uznanie bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego łączącej strony umowy dzierżawy. Powodowie podnosili, iż pozwany

wypowiedział umowę dzierżawy łączącą strony po przeprowadzonych przez powodów pracach remontowych wskazując jako podstawę jej wypowiedzenia naruszenie § 9 pkt 4 umowy łączącej strony, podczas gdy powodowie wykonując prace naprawcze pawilonu realizowali swój obowiązek wynikający z § 9 pkt 6 ww. umowy. Dodatkowo, powodowie wskazywali, że pozwany jako podstawę wypowiedzenia umowy powołał także § 9 pkt 8 umowy dzierżawy, który nie znajduje zastosowania w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy. Pozwany kwestionował twierdzenia powodów, podnosząc, iż przyczyną wypowiedzenia umowy dzierżawy było naruszenie przez powodów wskazanych postanowień umowy łączącej strony.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż powodowie zawierając z pozwanym aneks nr (...) z dnia 08 stycznia 2014 r. do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 13 marca 2012 r., zobowiązali się do przestrzegania postanowień umowy dzierżawy nr (...) z dnia 13 marca 2012 r., co w niniejszej sprawie jest okolicznością bezsporną.

Stosownie do treści § 9 pkt 4 umowy dzierżawy nr (...) z dnia 13 marca 2012 r., powołanego przez pozwanego jako podstawę wypowiedzenia umowy łączącej strony, Dzierżawca zobowiązany jest do: przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu.

Pozwany wskazał, iż na mocy powołanego przepisu łączącej strony umowy powodowie zobowiązani byli przestrzegać przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a więc dokonując remontu będącego przedmiotem dzierżawy pawilonu handlowego, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, winni zgłosić wykonywanie robót budowlanych właściwemu organowi, tj. Wydziałowi Architektury i Budownictwa w D. M.. Powodowie jednak nie uczynili zadość temu obowiązkowi, w związku z czym pozwany wypowiedział łączącą strony umowę, stosownie do dyspozycji § 7 pkt 2 umowy dzierżawy nr (...) z dnia 13 marca 2012 r., który stanowi, że umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem w przypadku naruszenia postanowień § 9 i 11, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie zasadnych roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego regulującymi ustrój m.st. W..

Powodowie w niniejszym postępowaniu przyznali, iż dokonywali prac mających na celu poprawienie stanu pawilonu handlowego będącego przedmiotem dzierżawy, jednak wskazywali, że czynili to stosownie do postanowień umowy dzierżawy nakładających na dzierżawcę obowiązek utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania budynku w stanie nie pogorszonym (§ 9 pkt 6 umowy dzierżawy). Powodowie wskazali, iż w pawilonie dokonali wymiany okien i drzwi, pokrycia dachowego, ocieplenia ścian i ich pomalowania, pomalowania ścian wewnątrz budynku, jak również usunięcia wiaty sprzed pawilonu. Powodowie podnosili, iż tego rodzaju prace należy zakwalifikować jako bieżącą konserwację budynku, w rozumieniu art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego, a tego rodzaju prace nie wymagają zgłoszenia właściwemu organowi.

Jedynie usunięcie wiaty, zdaniem powodów, nie mieści się w pojęciu bieżącej konserwacji, jednak ich zdaniem, stosownie do dyspozycji art. 31 ust 1 pkt 2 w zw. z art. 31 ust. 2 Prawa budowlanego rozbiórka wiaty również nie wymaga zgłoszenia.

W celu weryfikacji twierdzeń stron, należało przeanalizować treść powołanych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Stosownie do art. 30 ust 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, zgłoszenia właściwemu organowi wymaga: wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1, 4-6 oraz 9-13. Zgodnie zaś z tym przepisem zgłoszeniu podlega: 1) remont istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 3 pkt 8 ww. ustawy, Ilekroć w ustawie jest mowa o: remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Analizując powyższy przepis przyjąć należy, że istota remontu polega na odtworzeniu stanu pierwotnego, czyli odtworzeniu czegoś, co kiedyś było, ale nie ma go w chwili rozpoczęcia remontu. Pojęcie „bieżącej konserwacji” wyczerpująco wyjaśnia Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 r. wydanym w sprawie II OSK 460/06, wskazując, iż „Bieżącą konserwacją można określić roboty polegające na wymianie jednych elementów na inne - nowe, bez konieczności odtwarzania stanu pierwotnego, co jest warunkiem koniecznym przy kwalifikowaniu robót budowlanych jako remontu” oraz w wyroku z dnia 05 kwietnia 2006 r. wydanym w sprawie II OSK 704/05,

w którym podniósł, że „Przez pojęcie bieżącej konserwacji należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót nie polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie, w celu użytkowania go zgodnie z jego przeznaczeniem”. Biorąc pod uwagę powyższe, wymianę okien i drzwi, pokrycia dachowego oraz pomalowanie ścian na zewnątrz i wewnątrz budynku, można uznać za bieżącą konserwację, niewymagającą zgłoszenia właściwemu organowi. Co do usunięcia wiaty, jej rozbiórka również nie wymagała zgłoszenia właściwemu organowi, zakwalifikować należałoby ją bowiem, zgodnie z art. 3 pkt 5 ustawy Prawo budowlane jako tymczasowy obiekt budowlany- niepołączony trwale z gruntem i mieszczący się w zakresie wyznaczonym przez znaczenie obiektów przykładowo wymienionych w tym przepisie, tj. strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, a budowa takich obiektów stosownie do treści art. 29 ust. 12 tej ustawy nie wymaga pozwolenia na budowę. Zastosować należałoby więc art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że rozbiórka obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki, nie wymaga pozwolenia. Ust. 2 tego artykułu wskazuje bowiem, że zgłoszeniu podlega jedynie rozbiórka budynków i budowli - niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską - o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości.

Inaczej jednak na tle przepisów powołanej ustawy zakwalifikować należało ocieplenie budynku dokonane przez powodów.

Zgodnie bowiem z powołanym powyżej art. 30 ust 1 pkt 2 w zw. z art. 29 ust. 2 pkt 4 zgłoszeniu podlega: docieplenie budynków o wysokości do 12 m.

O ile więc, wskazane powyżej poczynione przez powodów czynności naprawcze w postaci wymiany okien i drzwi, pokrycia dachowego, malowania ścian pawilonu, a nawet rozbiórkę wiaty uznać należy za czynności niewymagające

zgłoszenia właściwemu organowi, o tyle jako wymagające zgłoszenia zakwalifikować wypada ocieplanie budynku. Wynika to bowiem wprost z ww. art. 30 ust 1 pkt 2 w zw. z art. 29 ust. 2 pkt 4 ustawy Prawo budowlane.

Co do zarzutu powodów, że nakłady poczynione na pawilon czyniły zadość zobowiązaniu z § 9 pkt 6 umowy dzierżawy, nie sposób nie zgodzić się z tym twierdzeniem. Wskazany w tym paragrafie obowiązek dzierżawcy nie wyłącza jednak w żaden sposób obowiązku z § 9 pkt 4 umowy dzierżawy, a więc obowiązku przestrzegania przepisów Prawa budowlanego, a co za tym idzie zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych właściwemu organowi.

W świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w tym zeznań powoda K. Z. na rozprawie w dniu 05 marca 2015 r. (k. 54-56), niewątpliwym jest, że powodowie nie uczynili zadość obowiązkowi wynikającemu z § 9 pkt 4 łączącej strony umowy.

Rozważając podniesione przez powodów zarzuty co do formy wypowiedzenia umowy, wskazania wadliwej podstawy wypowiedzenia przez pozwanego w piśmie skierowanym do powodów, tj. § 9 pkt 8 umowy dzierżawy, nie sposób nie zauważyć, że pozwany istotnie nie zachował w tym zakresie należytej staranności, wskazując w piśmie § 9 pkt 8 umowy, który nie miał zastosowania w niniejszej sprawie. Ta omyłka pozwanego nie świadczy jednak o tym, że brak było podstaw do wypowiedzenia umowy dzierżawy nr (...) z dnia 13 marca 2012 r., która wiązała powodów zgodnie z aneksem nr (...) z dnia 08 stycznia 2014 r. Sąd dał wiarę świadkowi Z. N. Delegatury Biura (...) w dzielnicy M., który przesłuchany na rozprawie w dniu 12 lutego 2015 r. (k. 49-51), szczegółowo i wiarygodnie opisał przebieg kontroli pawilonu poczynionej przez pracowników Delegatury Biura (...) w D. M., a następnie konsultacje z Wydziałem Architektury i Budownictwa w D. M., które poprzedziły decyzję o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Powyższe zeznania potwierdzają złożone do akt sprawy dokumenty w postaci pism N. Delegatury Biura (...) w dzielnicy M. do Wydziału Architektury i Budownictwa w D. M. oraz odpowiedzi Naczelnika Wydziału (...) i Budownictwa w D. M. (k. 27-28). Z ww. materiału dowodowego wynika bezspornie, że po przeprowadzonej przez pracowników Delegatury Biura (...) w D. M. wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami, N. Delegatury zwrócił się do Wydziału Architektury i Budownictwa w D. M. z pytaniem, czy przeprowadzane przez powodów prace naprawcze zostały zgłoszone. Po otrzymaniu odpowiedzi odmownej N. podjął decyzję o wypowiedzeniu umowy, wskazując jako podstawę § 9 pkt 4 łączącej strony umowy. Następnie, po odwołaniu się powodów od decyzji N., wystosowano kolejne pismo do Naczelnika Wydziału Architektury, który potwierdził, że prace remontowe przeprowadzane przez powodów w pawilonie winny zostać zgłoszone właściwemu organowi, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Biorąc pod uwagę powyżej poczynioną analizę, uznać należy, iż powodowie naruszyli dyspozycję art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, a co za tym idzie § 9 pkt 4 łączącej strony umowy dzierżawy. Wobec tego, pozwany był uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie § 7 pkt 2 ww. umowy, co też uczynił.

Powodowie w niniejszym postępowaniu podnieśli również zarzut z art. 5 k.c. twierząc, iż wypowiedzenie przez pozwanego umowy dzierżawy jest nadużyciem prawa i nie powinno korzystać z ochrony. Odnosząc się do tego zarzutu należy na wstępie zaznaczyć, iż unormowanie art. 5 k.c. „przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej” (uzasadnienie wyroku SN z dnia 9 grudnia 2009r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607), wobec czego może on zostać zastosowany tylko jako szczególny wyjątek. Sąd nie znalazł podstaw, by oceniać zachowanie pozwanego w realiach niniejszej sprawy pod kątem art. 5 k.c., a zatem jako nadużycie prawa, sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Odmowa ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. wymaga stwierdzenia takich okoliczności, które - nie podważając samego uprawnienia - usprawiedliwiają wniosek, że w danych warunkach dochodzenie realizacji tego uprawnienia jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego – co zdaniem Sądu, nie miało miejsca w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu zachowanie pozwanego, który podjął decyzję o wypowiedzeniu umowy dzierżawy w obliczu naruszenia obowiązku wskazanego w umowie przez dzierżawcę, nie sprzeciwia się zasadom współzycia społecznego. Należy w tym miejscu mieć na uwadze, że powodowie przyjmując na siebie zobowiązanie wynikające z umowy dzierżawy, nie wykazali żadnego zainteresowania tym, jak kształtują się ich obowiązki jako dzierżawców, co doprowadziło do naruszenia postanowień nie tylko umowy łączącej strony, ale także, jak ustalono powyżej, ustawy Prawo budowlane.

Reasumując, zdaniem Sądu w niniejszej sprawie brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy uwzględnienia powództwa.

Biorąc pod uwagę całość rozważań poczynionych przez Sąd w niniejszej sprawie, orzeczono jak w pkt I sentencji.

Orzekając o kosztach procesu, należało uznać, iż to powodowie jako strona przegrywająca postępowanie winni ponieść koszty niezbędne do celowej obrony pozwanego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). Na koszty dochodzenia swoich praw przez pozwanego składało się w niniejszym postępowaniu wynagrodzenie jego pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej 1.200,00 zł, ustalonej zgodnie z przepisem § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, w związku z czym Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.