

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 września 2018 r. w sprawie V GC 220/18 Sąd Rejonowy w Płocku orzekł w czterech połączonych sprawach z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W. przeciwko Z. A. o zapłatę uwzględniając dwa powództwa w całości, zaś dwa niemal w całości oraz zasądzając od pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania w każdej z połączonych spraw.

Apelację od przedstawionego wyroku złożyła pozwana zarzucając:

1. nieważność postępowania przez pozbawienie pozwanej możliwości obrony jej praw wskutek nieodroczenia rozprawy, po zamknięciu której Sąd ogłosił wyrok – pomimo złożonego wniosku o jej odroczenie z uwagi na stan zdrowia pozwanej i wynikającą stąd niemożność stawienia się na rozprawie;
2. nierozpoznanie istoty sprawy przez nierozważenie i nieustosunkowanie się do podnoszonego zarzutu bezpodstawnego wzbogacenia powódki;
3. naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. przez nieuwzględnienie możliwości zastosowania art. 5 k.c. w przedmiotowej sprawie.;
4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszerechny z pominięciem dokumentów potwierdzających, że nie doszło do wydania nieruchomości przez powoda, bowiem w dacie zawarcia umowy dzierżawy powódka nie posiadała tej nieruchomości; bezzasadnego przyjęcia wbrew woli stron, że strony zawarły umowę najmu, a nie umowę dzierżawy; że wnioskowany dowód z dokumentów na okoliczność podejmowanych przez pozwaną starań uregulowania stanu prawnego i nie rozpoznania jej stanu prawnego nie ma znaczenia w kontekście stawianego zarzutu z art. 5 k.c.

W związku z powyższym skarżąca wniosła o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z jej przesłuchania w charakterze strony, wobec usprawiedliwienia jej nieobecności na rozprawie przed Sądem Rejonowym, na okoliczności i przyczyny zawarcia przez strony umowy; podejmowanych przez pozwaną starań dot. uregulowania stanu prawnego nieruchomości, której dotyczyła umowa; przyczyn wypowiedzenia przez nią umowy dzierżawy; rodzaju prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej w momencie podpisania umowy;
2. uchylenia zaskarżonego orzeczenia ze zniesieniem postępowania z uwagi na nieważność i zarzut nierozpoznania istoty sprawy i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie – na wypadek nieuwzględnienia zarzutu nieważności i nierozpoznania istoty sprawy – zmianę wyroku w zaskarżonej części po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na pozwaną kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Pierwsze dwa zarzuty apelacyjne okazały się chybione.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się nieważności postępowania oddalając wniosek o odroczenie rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku, pomimo choroby pozwanej gdyż słusznie uznał, że okoliczności, co do których pozwana chciała złożyć

zeznania były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy w znaczeniu art. 227 k.p.c.. Skoro w rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku uczestniczył pełnomocnik pozwanej, który w jej imieniu mógł reagować na zdarzenia procesowe to nie mogło dojść do naruszenia możliwości obrony praw pozwanej. Teza ta jest tym bardziej uprawniona w sytuacji, gdy pełnomocnik pozwanej nie wniósł zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. w reakcji na oddalenie wniosku dowodowego.

Ocena konieczności przesłuchania pozwanej nie zmieniła się w toku dalszego postępowania. Wskazane w apelacji okoliczności, co do których pozwana chciała złożyć zeznania były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, dlatego też Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z jej przesłuchania w charakterze strony.

Sąd Okręgowy zaakceptował i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. Ustalenia te nie wymagały uzupełnienia w toku postępowania odwoławczego. Na gruncie poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że strony nadal związane są umową najmu, wprawdzie ocena ta była wadliwa, ale nie sposób twierdzić, że nie doszło do rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy. W szczególności Sąd Rejonowy nie musiał zastanawiać się nad kwestią bezpodstawnego wzbogacenia strony powodowej, skoro uznał, że istnieje podstawa prawna pozwalająca na obciążenie pozwanej kwotami stanowiącymi przedmiot sporu.

Wprawdzie w żadnym miejscu apelacji skarżąca wyraźnie nie wyartykułowała zarzutu wadliwej oceny przez Sąd pierwszej instancji kwestii wypowiedzenia umowy z dnia 26 października 2005 r., ale ponieważ chciała zeznawać na okoliczność przyczyn wypowiedzenia umowy, należało uznać, że zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. objęła również ocenę tej kwestii. Sąd Rejonowy ten uznał, że pisma pozwanej skierowane do powoda nie stanowiły oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, gdyż nie zawierały żadnego określenia wyrażającego wolę pozwanej w kierunku wypowiedzenia, a ponadto pozwana nie przedstawiła dowodów ich doręczenia przeciwnikowi.

W kwestii doręczenia powodowi przez powódkę pism, z których wywodzi ona skutki prawne podkreślić należy, że okoliczności tej nie kwestionowała strona powodowa i należało uznać ją za przyznaną na podstawie art. 230 k.p.c.. Z okoliczności sprawy wynika, że od roku 2012 strony wiodły spór na drodze administracyjnej zakończony uchynieniem decyzji stwierdzającej nabycie przez powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy. Postępowanie to zainicjowane zostało przez pozwaną, nie sposób więc przyjąć, aby po uzyskaniu satysfakcjonującej decyzji administracyjnej pozwana nie kierowała do powoda pism odmawiających dalszej płatności czynszu i kwestionujących dalsze związanie stron stosunkiem ukształtowanym umową z dnia 26 października 2005 r. Pismo takie opatrzone datą 30 grudnia 2016 r. załączone zostało do akt każdej z połączonych spraw (np. k. 8 w sprawie V GC 220/18) Trudno przyjąć, aby pismo to pozwana sporządziła tylko dla własnej satysfakcji, należało więc uznać, że powód miał możliwość zapoznania się z jego treścią niezwłocznie po sporządzeniu.

Rzeczywiście w piśmie pozwanej z dnia 30 grudnia 2016 r. nie zostało zawarte jednoznaczne oświadczenie o treści „wypowiadam umowę dzierżawy”, ale pozwana wyraziła tu w sposób jasny swoją wolę co do braku możliwości dalszego realizowania umowy, która jej zdaniem uległa rozwiązaniu. Czego więcej potrzeba, aby uznać, że osoba niebędąca prawnikiem nie chce kontynuować umowy. Wprawdzie zdaniem pozwanej umowa uległa rozwiązaniu z mocy prawa, ale nie ma tu znaczenia wadliwość tej oceny tylko cel jaki pozwana zamierzała osiągnąć, kierując do powoda swoje pismo, czyli przerwanie węzła zobowiązaniowego. W taki właśnie sposób powód powinien zakwalifikować pismo pozwanej i uznać, że stanowi on wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Sporna umowa nie przewidywała żadnych postanowień co do możliwości jej wypowiedzenia przez dzierżawcę. Kwestia ta podlegała więc regulacji ustawowej przewidzianej w art. 673 k.c. Ponieważ umowa zawarta została na czas nieoznaczony, a czynsz miał być płatny miesięcznie umowa mogła być wypowiedziana na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zakładając więc, że powód otrzymał pismo pozwanej jeszcze w grudniu 2016 r. należało uznać, że umowa uległa rozwiązaniu najpóźniej na koniec stycznia 2017 r. Pamiętać należy, że przepisy Kodeksu Cywilnego, regulujące stosunek dzierżawy, za wyjątkiem wypowiedzenia dzierżawy gruntu rolnego nie regulują kwestii wypowiedzenia umowy. W wypadku dzierżawy innych rzeczy, na podstawie art. 694 k.c., do oceny wypowiedzenia umowy dzierżawy należy stosować odpowiednio przepisy o najmie. Dyspozycja art. 673 k.c. znajduje więc w niniejszej

sprawie zastosowanie bez względu na to, czy zawarta przez strony umowa stanowiła w istocie umowę najmu, czy też zgodnie z przyjętą nazwą, była umową dzierżawy. Ze względu na złożone przez pozwaną wypowiedzenie uległa ona rozwiązaniu w ostatnim dniu stycznia 2017 r., a więc wszystkie opłaty stanowiące przedmiot sporu były nienależne, gdyż dotyczyły okresów późniejszych.

Oczywiście w toku dalszych batalii o sporny grunt może okazać się, że zostanie potwierdzone prawo użytkowania wieczystego powoda, ale nie zmienia to oceny roszczenia. Roszczenie dotyczyło czynszu i innych opłat wynikających z umowy, skoro zaś ta została rozwiązana, to nie mogła być źródłem żadnych zobowiązań pozwanej już za miesiąc luty 2017 r. oraz za miesiące późniejsze. Nie jest wykluczone, że za ten okres pozwana jest lub będzie dłużnikiem powoda, jednak nie na podstawie umowy, ale na podstawie przepisów o ochronie własności, z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Roszczenie o wynagrodzenie nie było jednak przedmiotem sporu i Sądy obu instancji w przedmiotowej sprawie nie mogły o nim orzekać.

Na dzień orzekania przez Sąd Okręgowy nie zakończyło się postępowanie administracyjne zainicjowane wnioskiem pozwanej z 1994 r. o przekazanie prawa użytkowania wieczystego do spornej nieruchomości, nie sposób więc ocenić której ze stron przysługuje przymiot posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości. Niezależnie jednak od tego jaki będzie ostateczny status pozwanej z treści przepisów dotyczących ochrony własności, a w szczególności z treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. wynika, że aktualnie legitymację do wystąpienia z żądaniem o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ma jej właściciel, czyli Skarb Państwa, a nie powodowa spółka.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie należało też tracić z pola widzenia przyczyn, dla których sporna umowa została przez pozwaną zawarta oraz przyczyn, dla których przestała być akceptowana. Wobec inwestycji poczynionych przez pozwaną bardzo prawdopodobne jest to, że przystąpiła ona do umowy z powodem jedynie w celu zabezpieczenia swojego majątku przez tymczasowe uregulowanie sytuacji prawnej do czasu rozpoznania jej wniosku złożonego w roku 1994. Kiedy jednak dowiedziała się, że powód uzyskał prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, zaś jej wniosek został pominięty podjęła kroki prawne, które przyniosły skutek w postaci prawomocnego uchylecia decyzji, mocą której powód nabył prawo użytkowania wieczystego. Wprawdzie nie oznaczało to jednoczesnego nabycia tego prawa przez pozwaną, ale możliwość ta przybliżyła się na tyle, że pozwana mogła spodziewać się, że w zakresie dzierżawy dojdzie do konfuzji, czyli połączenia długu z wierzytelnością. Wprawdzie więc uprawniona jest teza postawiona przez Sąd pierwszej instancji, że wydzierżawiającym, czy też wynajmującym nie musi być właściciel rzeczy, ale może być nim podmiot, który jest w stanie zapewnić dzierżawcy lub najemcy swobodne i nieskrępowane korzystanie z rzeczy, jednak teza ta traci aktualność w sytuacji, gdy obie strony stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości uzurpują sobie prawo własności lub prawo wieczystego jej użytkowania. Jeśli wniosek powódki zostanie uwzględniony, to doszłoby do połączenia w jednym ręku praw i obowiązków z umowy dzierżawy, jeśli zaś jej wniosek zostanie oddalony, to w obecnej sytuacji, przy uchyleniu decyzji uwłaszczającej powoda właściwe jest uregulowanie sytuacji prawnej pozwanej z właścicielem działki, nie zaś z podmiotem, któremu żadne prawa do niej nie służą. Nawet zatem przyjęcie wątpliwej konstrukcji prawnej, że nie doszło do wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy, prowadziło do wniosku, że dalsze wykonywanie przez pozwanego prawa z niej płynących nie powinno korzystać z ochrony w znaczeniu art. 5 k.c., gdyż jest to sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem umowy dzierżawy.

Uwzględniając więc zarzut trzeci i czwarty apelacji Sąd Okręgowy uznał, że bez konieczności pogłębienia postępowania dowodowego zachodzą możliwości zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania w obu instancjach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanej koszty postępowania odwoławczego złożyła się opłata od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone osobno w każdej z połączonych spraw, stosownie do wartości przedmiotu sporu.

Beata Matysik Ryszard Badio Bartosz Kaźmierak