

**Sygn. akt I ACa 1046/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Bazelan
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SA Bogdan Radomski (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2017 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 8 września 2016 r., sygn. akt IX GC 87/15

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną tym wyrokiem kwotę 325.500 zł obniża do wysokości 232.500 (dwieście trzydzieści dwa tysiące pięćset) zł płatnej z odsetkami od kwoty 112.500 (sto dwanaście tysięcy pięćset) zł od 5 marca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) zł od dnia 27 maja 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, zaś oddala powództwo co do kwoty 93.000 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące) zł z ustawowymi odsetkami.

**I ACa 1046/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 8 września 2016 roku (sprostowanym postanowieniem z dnia 21 października 2016 roku) Sąd Okręgowy

w L. zasądził od (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz Syndyka masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w M. kwotę 325.500 zł z ustawowymi odsetkami od 5 marca 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty od kwoty 157.500 zł oraz od 27 maja 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty od kwoty 168.000 zł.

Za podstawę rozstrzygnięcia sąd przyjął następujące ustalenia i wnioski :

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2011 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku ogłosił upadłość (...) Sp. z o.o. w M..

W dniu 7 maja 2012 roku Syndyk masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w M. zawarł z (...) Sp. z o.o. w L. (obecnie w B.) umowę dzierżawy nieruchomości położonej w (...) wraz z posadowionymi na niej budynkami i budowlami oraz znajdującymi się tam maszynami i urządzeniami, określając wysokość czynszu na kwotę 58.000 zł netto. (...) Sp. z o.o. w B. nie płaciła w terminie czynszu dzierżawy, zaś w okresie od czerwca 2014 roku do października 2014 roku nie zapłaciła go wcale, co skutkowało skierowaniem pozwów do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku.

W dniu 24 października 2014 roku Syndyk masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w M. skierował do (...) Sp. z o.o. w B. pismo z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej w dniu 7 maja 2012 roku ze skutkiem na dzień 14 listopada 2014 roku (data wydania nieruchomości). Pismo zostało doręczone w dniu 27 października 2014 roku.

W dniu 24 listopada 2014 roku Syndyk masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w M. zawarł z (...) S. w B. umowę dzierżawy nieruchomości w M. i z uwagi na nieopuszczenie nieruchomości przez poprzedniego dzierżawcę wydał nowemu dzierżawcy jedynie część nieruchomości.

Pismem z dnia 12 listopada 2014 roku (...) Sp. z o.o. w B. zgłosiła Syndykowi masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w M. ofertę ponownego wydzierżawienia zakładu za kwotę czynszu miesięcznego 68.000 zł netto.

W dniu 9 kwietnia 2015 roku (...) Sp. z o.o. w B. oraz (...) S. w B. zawarły porozumienie w sprawie wydania nieruchomości.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. opuściła nieruchomość.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie II Ca 362/15 na skutek apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 17 marca 2015 roku zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. o złożenie do depozytu sądowego kwot tytułem należności czynszowych.

Sąd Okręgowy powołał się na treść art. 317 § 1 k.p.c. i wskazał, że w niniejszej sprawie przesłanka wydania wyroku częściowego została spełniona, ponieważ możliwym było rozstrzygnięcie dotyczące części powództwa głównego w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie dokumentów załączonych przez powoda do pozwu, podczas gdy rozpoznanie pozostałych żądań wymagało przeprowadzenia pogłębionego postępowania dowodowego, które z uwagi na przeszkody w przesłuchaniu świadka uległo przedłużeniu.

Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy wskazał, że rozliczenia właściciela z posiadaczem władającym nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego regulują przepisy art. 224 k.c. (w przypadku dobrej wiary) i art. 225 k.c. (w przypadku złej wiary). Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi uzupełniają roszczenia windykacyjne o wydanie rzeczy i wiążą się z samoistnym posiadaniem rzeczy przez posiadacza. Ich funkcją jest umożliwienie właścicielowi uzyskania od posiadacza majątkowej rekompensaty za bezprawne korzystanie z rzeczy, w tym pobieranie pożytków. Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. posiadacz (samoistny oraz zależny) pozostający w złej wierze zobowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wysokość tego wynagrodzenia, jak powszechnie przyjmuje się, powinna odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach przy uwzględnieniu czasu posiadania rzeczy przez

adresata roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, wyrok Sądu Najwyższego z 15 września 2005 roku, II CK 61/05, LEX). Sąd podkreślił, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego, jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne, pozostaje z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może więc przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03, LEX, z dnia 31 marca 2004 roku, IV CK 102/03, LEX; z dnia 29 czerwca 2005 roku, III CK 669/04, LEX).

W sprawie niniejszej bezsporne było, że w okresie objętym pozwem (od dnia 15 listopada 2014 roku do 20 kwietnia 2015 r. (...) Sp. z o.o. w B. była posiadaczem nieruchomości wskazanej w umowie z dnia 7 maja 2012 roku, zaś mając na uwadze treść pism z dnia 24 października 2014 roku z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy i 12 listopada 2014 roku z ofertą o ponowne wydzierżawienie zakładu posiadanie to było w złej wierze. (...) Sp. z o.o. w B. miała świadomość zakończenia stosunku umownego i braku podstaw do władania nieruchomością. Zasadnym jest zatem żądanie powoda zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od 15 listopada 2014 roku (Syndyk w piśmie z dnia 24 października 2014 roku wyznaczył termin do opuszczenia nieruchomości do dnia 14 listopada 2014 roku) do 20 kwietnia 2015 roku (data opuszczenia nieruchomości). Podstawą do obliczenia wysokości wynagrodzenia za wskazany wyżej czas był miesięczny czynsz dzierżawny oferowany przez (...) Sp. z o.o. w B. w piśmie z dnia 12 listopada 2014 roku w wysokości 68.000 zł netto. Złożona oferta jednoznacznie wskazuje, że na tym terenie i w danym okresie taki czynsz był możliwy do uzyskania. Wyższy czynsz wskazywany przez syndyka nie został udowodniony zgodnie z art. 6 k.c., gdyż twierdzenia w tym zakresie wobec ich zakwestionowania przez pozwaną nie zostały poparte chociażby dokumentem umowy z kolejnym dzierżawcą. Wysokość wynagrodzenia została wyliczona poprzez zsumowanie należności za poszczególne miesiące: XI 2014 (15 dni) – 31.500 zł, XII 2014 – 63.000 zł, I 2015 – 63.000 zł, II 2015 – 63.000 zł, III 2015 – 63.000 zł, IV 2015 (20 dni) – 42.000 zł.

Sąd Okręgowy ocenił jako nietrafny zarzut pozwanej spółki dotyczący bezskuteczności rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 7 maja 2012 roku.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2012 roku, III CZP 52/12, zgodnie

z którym strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 zdanie drugie k.c.). Sąd Najwyższy podkreślił, że wykładnia językowa i systemowa przemawiają za potraktowaniem art. 703 k.c. jako przepisu względnie obowiązującego i należy przy tym uwzględnić interesy stron, które, zamierzając zawrzeć umowę w różnych okolicznościach gospodarczych, mogą być zainteresowane w innym określeniu swoich praw i obowiązków w razie zwłoki z zapłatą czynszu, inaczej niż to przewiduje art. 703 k.c. Żadna ze stron nie powinna być zaskakiwana przedwczesnym zakończeniem stosunku prawnego. Założenia te nie znajdują pełnej realizacji wtedy, gdy dzierżawca popada w zwłokę. Po stronie wydzierżawiającego upada wówczas ekonomiczna atrakcyjność stosunku kontraktowego, zatem instrumenty prawne zapewniające stabilizację tego stosunku stają się z jego perspektywy bezużyteczne. Takie instrumenty służą wówczas jedynie ochronie interesu dzierżawcy.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony zawierając umowę na czas nieokreślony w (...) zawarły zapis, że wydzierżawiający zastrzeżę sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Brak zapłaty czynszu za okres czterech miesięcy poprzedzających oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy potwierdzony został nakazami zapłaty wydanymi przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku oraz przyznany został przez pozwaną spółkę. Tym samym spełnione zostały przesłanki umożliwiające Syndykowi wypowiedzenie umowy bez konieczności wcześniejszego wyznaczenia terminów wskazanych w art. 703 k.c., jak również bez zachowania terminu wypowiedzenia określonego w (...) umowy z dnia 7 maja 2012 roku.

Sąd Okręgowy podniósł następnie, że dla zaistnienia usługi w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z późn. zm.) konieczne jest istnienie wyraźnego związku pomiędzy czynnościami wykonywanymi przez świadczącego usługę a wynagrodzeniem otrzymywanym za te czynności. Związek ten powinien być oparty o relacje cywilnoprawne i mieć charakter bezpośredni, tj. taki, żeby można było powiedzieć, że płatność następuje za te czynności. Związek ten nie istnieje, jeśli pierwotny stosunek cywilnoprawny między stronami (np. umowa najmu, dzierżawy) ustał, a nie istnieje wola stron co do kontynuowania tego stosunku. Wobec tego jako nieuzasadnione Sąd Okręgowy ocenił żądanie zasądzenia podatku VAT od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

O odsetkach ustawowych i od 1 stycznia 2016 roku odsetkach ustawowych za opóźnienie sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia, od którego pozwany, zgodnie z wezwaniem do zapłaty (doręczenie odpisu pozwu i odpisu pisma rozszerzającego powództwo w dniach 4 marca 2015 roku i 26 maja 2015 roku) pozostawał w opóźnieniu tj. od dnia 5 marca 2015 roku co do kwoty 157.500 zł i od dnia 27 maja 2015 roku od kwoty 168.000 zł.

Wyrok sądu pierwszej instancji zaskarżyła pozwana Spółka zaskarżając go w zakresie uwzględniającym powództwo ponad kwotę 232.500 zł, zarzucając:

I. naruszenie art. 703. k.c. poprzez uznanie, że wydzierżawiający nie powinien uprzedzić dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, jeżeli postanowienie umowy powtarzało jedynie pierwszą część art. 703 k.c., podczas gdy w takiej sytuacji wynikający z tego przepisu obowiązek udzielenia dzierżawcy dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu również wiązał wydzierżawiającego;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego:

1) art. 233. § 1. k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

a) zaoferowana przez pozwaną spółkę w piśmie z dnia 12 listopada 2014 roku wysokość czynszu wskazuje, że na tym terenie i w danym okresie taki czynsz był możliwy do uzyskania, podczas gdy była to kwota znacznie zawyżona, wynikająca z nadzwyczajnej sytuacji, w jakiej znalazła się pozwana;

b) pismo pozwanej z dnia 12 listopada 2014 roku wskazuje na wysokość czynszu proponowanego do zapłaty, podczas gdy wprost wskazano w nim, że jest to kwota mająca być pomniejszona o 13.000 zł tytułem partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości przez powoda;

c) pozwana traktowała umowę dzierżawy jako obowiązującą - mimo pism Syndyka - co potwierdzają podejmowane przez nią działania, w tym złożenie pozwu o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy, chęć uiszczenia czynszu dzierżawnego, pisma wymieniane pomiędzy stronami, wyjaśnienia złożone przez W. J. i M. P. - takie zachowanie pozwanej, w świetle wskazanych dokumentów a także dowodów przywołanych w ppkt d) powinno być ocenione jako posiadanie w dobrej wierze.;

d) treść pism z dnia 24 października 2014 roku i 12 listopada 2014 roku sugerowała, że posiadanie nieruchomości przez pozwaną było w złej wierze, podczas gdy całokształt okoliczności sprawy, w tym dokumenty znajdujące się w aktach m.in. akt notarialny z dnia 9 kwietnia 2015 roku oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 23 grudnia 2014 roku, wskazują na istnienie dobrej wiary pozwanej;

2) art. 328. § 2. k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie tylko bez ustalenia pełnego stanu faktycznego, ale przede wszystkim bez odniesienia się przez Sąd pierwszej instancji do wszystkich dowodów przedłożonych przez strony zgromadzonych w toku postępowania dowodowego oraz nie przeprowadzenia ich oceny, w tym wyjaśnień złożonych przez W. J. i M. P..

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 232.500 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje :**

Apelacja jest zasadna chociaż nie wszystkie jej zarzuty są trafne.

Na wstępie podnieść należy, że powód domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od XI 2014 r. do 20 IV 2015 r. w łącznej wysokości (po rozszerzeniu powództwa) 516.600 zł. Sąd pierwszej instancji wydając wyrok częściowy i zasądzając kwotę 325.500 zł nie oddalił w pozostałej części tego żądania co nasuwa wątpliwości co do zakresu rozstrzygnięcia. O ile intencją sądu było rozstrzygnięcie wyrokiem częściowym o całości roszczenia (zarówno w sensie pozytywnym jak i negatywnym) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od XI 2014 r. do 20 IV 2015 r. to wyrok ten winien zawierać rozstrzygnięcie o oddaleniu powództwa co do tego roszczenia w pozostałym zakresie tj. co do kwoty 191.100 zł (516.600 – 325.500 = 191.100 zł), natomiast o ile intencją sądu było rozstrzygnięcie wyrokiem częściowym jedynie o części tego żądania (która w ocenie sądu jest już udowodniona) z pozostawieniem pozostałej części do rozstrzygnięcia wyrokiem końcowym to winno to być wyartykułowane wprost w uzasadnieniu wyroku częściowego. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie jest w tej kwestii zbyt jasne aczkolwiek użyty zwrot „...możliwym było rozstrzygnięcie dotyczące części powództwa głównego w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości..” raczej wskazuje na pierwszą wersję tj. zamiar rozstrzygnięcia o całości żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Przed oceną zarzutów apelacyjnych podnieść należy, że stan faktyczny ustalony przez sąd pierwszej instancji jest prawidłowy aczkolwiek wymaga on uzupełnienia o następujące okoliczności :

- w (...) umowy z dnia 7 maja 2012 roku strony ustaliły czynsz dzierżawy na kwotę 58.000 zł netto miesięcznie. Zgodnie z (...) umowy wydzierżawiający zobowiązał się partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości w zryczałtowanej kwocie 13.000 zł netto co było potrącane z należności czynszowych ;

- w (...) umowy zawarte jest postanowienie, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę w każdym czasie z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Zgodnie z (...) wydzierżawiający zastrzegł sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy ;

- w odpowiedzi na pismo Syndyka z dnia 24 października 2014 roku (w przedmiocie wypowiedzenia umowy) pozwana spółka w piśmie z dnia 31 października 2014 roku poinformowała, że przelała na konto Syndyka kwotę stanowiącą równowartość zaległego czynszu i poprosiła o anulowanie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Zwróciła uwagę na trudności z opuszczaniem zakładu w M. z uwagi na zatrudnienie około 85 osób i wypełnienie pomieszczeń chłodni owocami i warzywami, które szybko się psują (pismo pozwanej z dnia 31 października 2014 roku k. 33) ;

- w piśmie z dnia 12 listopada 2014 roku pozwana spółka złożyła ofertę ponownego wydzierżawienia zakładu w czynszem dzierżawnym 68.000 zł miesięcznie i partycypowaniem w kosztach utrzymania nieruchomości ze strony Syndyka - tak jak w umowie z dnia 7 maja 2012 roku, ponownie zwróciła uwagę na trudności z szybkim opuszczaniem zakładu i zaproponowała okres wypowiedzenia umowy – 3 miesiące (pismo pozwanej z dnia 12 listopada 2014 roku k. 34) ;

- w piśmie z dnia 27 listopada 2014 roku pozwana spółka zwróciła się do sędziego komisarza o pomoc i interwencję. W piśmie tym pozwana m.in. oświadczyła, że nie neguje prawa Syndyka do rozwiązania umowy dzierżawy

zadeklarowała opuszczanie zakładu, jednakże z uwzględnieniem odpowiedniego terminu wydania z uwagi na konieczność wywiezienia 5 tysięcy ton towaru i zwolnienia 80-osobowej załogi (pismo pozwanej z dnia 27 listopada 2014 roku k. 35-36) ;

- w piśmie z dnia 29 grudnia 2014 roku pozwana spółka oświadczyła, że prowadzi intensywne działania mające na celu dobrowolne opuszczenie zakładu (pismo pozwanej z dnia 29 grudnia 2014 roku k. 134-135) ;

- Syndyk masy upadłości A. C. i członkowie zarządu pozwanej W. J. i M. P. prowadzili rozmowy na temat zawarcia nowej umowy dzierżawy (zeznania Syndyka A. C. k.335-336), W. J. k. 337-338 i M. P. k. 338) ;

- pozwana spółka zmieniła swoje stanowisko w przedmiocie wypowiedzenia umowy dzierżawy. Zakwestionowała skuteczność tego wypowiedzenia powołując się na treść art. 703 k.c. (wniosek pozwanej z dnia 9 stycznia 2015 roku o zezwolenie na złożenie pieniędzy do depozytu sądowego k. 136-139, pozew z dnia 18 grudnia 2014 roku k. 116, pismo pozwanej z dnia 9 stycznia 2015 roku k. 57). Pozwana spółka wytoczyła powództwo o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy i wniosła o udzielenie zabezpieczenia tego roszczenia poprzez zobowiązanie Syndyka do powstrzymania się od wszelkich działań utrudniających lub uniemożliwiających pracownikom i przedstawicielom spółki dostęp do przedmiotu dzierżawy, korzystania z maszyn i urządzeń, swobodnego wwozu i wywozu z dzierżawionych pomieszczeń towarów (pozew z dnia 18 grudnia 2014 roku k. 117-121). Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 23 grudnia 2014 roku wydanym w sprawie IX GC 689/14 udzielił zabezpieczenia roszczenia zgodnie z wnioskiem spółki (postanowienie SO w Lublinie z dnia 23 grudnia 2014 roku k. 123-126). Postanowienie z dnia 23 grudnia 2014 roku zostało zaskarżone zażaleniem przez Syndyka. Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 13 marca 2015 roku w sprawie I ACz 105/15 zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że nie zostało uprawdopodobnione, aby wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 7 maja 2012 roku było nieważne lub bezskuteczne. Dokonując wykładni (...)umowy Sąd Apelacyjny wyraził stanowisko, że strony w sposób autonomiczny i całościowy uregulowały kwestię wypowiedzenia umowy dzierżawy, obejmując ją odrębnym zapisem umownym nieprzewidującym obowiązku wydzierżawiającego wyznaczenia dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu (postanowienie SA w Lublinie z dnia 13 marca 2015 roku k. 181- 186 akt dołączonych IX GC 689/14 oraz odpis k. 203-207). Odpis postanowienia Sądu Apelacyjnego został doręczony pozwanej spółce w dniu 23 marca 2015 roku (k. 205 akt IX GC 689/14). W piśmie z dnia 25 maja 2015 roku spółka cofnęła pozew o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy (pismo pozwanej z dnia 29 maja 2015 roku (k. 208) i postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie umorzone. Pozwana spółka złożyła także wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego czynszu dzierżawnego należnego za listopad 2014 roku (wniosek z dnia 9 stycznia 2015 roku k. 136-139). Wniosek ten została ostatecznie oddalony (postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 16 lipca 2015 roku k. 292).

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji, podnieść należy, że zarzut naruszenia art. 703 k.c. jest chybiony.

Sąd Apelacyjny podziela sformułowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że art. 703 k.c. nie jest przepisem o charakterze bezwzględnie obowiązującym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 33/10, OSNC 2011, nr 3, poz. 31 i zawarta w jego uzasadnieniu argumentacja).

Odnotować należy, że orzecznictwo Sądu Najwyższego w tym zakresie nie było jednolite. Sąd Najwyższy reprezentował pogląd (cytowany w apelacji), że art. 703 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym (wyroki SN z dnia 17 marca 2010 roku, II CSK 454/09, Legalis nr 223290, z dnia 21 października 2010 roku, IV CSK 215/10, Legalis nr 400882).

Aktualnie jednak dominuje pogląd, że jest to przepis o charakterze dyspozytywnym, który ma zastosowanie jedynie w braku odmiennego uregulowania w umowie, a strony wręcz mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego do udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty czynszu (wyroki SN: z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 33/10, Legalis nr 255248, z dnia 5 lipca 2012 roku, IV CSK 16/12, Legalis nr 544259, uchwała SN z dnia 11 października

2012 roku, III CZP 52/12, Legalis nr 537344, postanowienie SN z dnia 9 kwietnia 2015 roku, sygn. akt II CSK 348/14, Legalis nr 1231888).

Przy przyjęciu poglądu, że art. 703 k.c. nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego, prawidłowe jest stanowisko Sądu Okręgowego, że strony niniejszego postępowania mogły w umowie dzierżawy zawrzeć odmienne regulacje dotyczące wypowiedzenia umowy. Dlatego stwierdzić należy, że sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej wykładni (...) umowy z dnia 7 maja 2012 roku.

Zważywszy na brzmienie (...) umowy, a także zachowanie stron bezpośrednio po dokonaniu wypowiedzenia umowy, w tym treść pism pozwanej z dnia 31 października 2014 roku, 12 i 27 listopada 2014 roku uzasadniony jest wniosek, że w (...) umowy strony unormowały w sposób autonomiczny i całościowy kwestię wypowiedzenia umowy, znosząc zastosowanie art. 703 k.c. Takie też stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Lublinie w postanowieniu z dnia 13 marca 2015 roku, I ACz 105/15. Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę podziela w całości argumentację przytoczoną w uzasadnieniu postanowienia wydanego w sprawie I ACz 105/15. O tym, że również pozwana w taki sposób interpretowała treść umowy świadczy ewidentnie treść pisma z dnia 31 października 2014 roku, w którym pozwana poprosiła o anulowanie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, podnosząc, że zaległość w zapłacie czynszu była incydentalna, zwróciła też uwagę na trudność w szybkim opuszczeniu zakładu. W piśmie z dnia 12 listopada 2014 roku pozwana zgłosiła ofertę ponownego wydzierżawienia zakładu na wskazanych warunkach (z czynszem wyższym niż wynikającym z umowy z dnia 7 maja 2012 roku). W piśmie z dnia 27 listopada 2014 roku adresowanym do sędziego-komisarza pozwana oświadczyła wprost, że nie neguje prawa Syndyka do rozwiązania umowy dzierżawy i deklaruje opuszczenie zakładu, ale wnosiła o przesunięcie terminu wydania przedmiotu dzierżawy. Dopiero po odmowie przyjęcia przez Syndyka oferty pozwanej zawarcia nowej umowy dzierżawy pozwana zanegowała skuteczność wypowiedzenia umowy. Takie zachowanie pozwanej wskazuje na to, że wykładnia (...) umowy nie budziła wątpliwości co do interpretacji (...) umowy, a późniejsza zmiana stanowiska miała na celu wydłużenie terminu wydania przedmiotu dzierżawy. Zwrócić także należy uwagę, że po doręczeniu odpisu postanowienia Sądu Apelacyjnego wydanego w sprawie I ACz 105/15 pozwana cofnęła pozew o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy, a w dniu 20 kwietnia 2015 roku opuściła nieruchomości w M..

Podsumowując, stwierdzać należy, że: 1) Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni umowy łączącej strony, 2) wypowiedzenie umowy dokonane w piśmie z dnia 24 października 2014 roku było skuteczne, 3) od dnia 15 listopada 2014 roku pozwana spółka utraciła tytuł prawny do posiadania przedmiotu dzierżawy.

Zarzuty sformułowane w pkt II ppkt 1 a i b apelacji zasługują na uwzględnienie czego konsekwencją jest zmiana zaskarżonego wyroku i obniżenie zasądzonej kwoty do wysokości uznanej przez pozwaną Spółkę.

Pozwana spółka od 15 listopada 2014 roku była posiadaczem przedmiotu dzierżawy bez tytułu prawnego i do oceny zgłoszonego roszczenia należy zastosować art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c.

Ugruntowane jest orzecznictwo, że wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00 i wskazane tam orzecznictwo). Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.

Jak wynika z twierdzeń Syndyka, umowa dzierżawy zawarta w dniu 24 listopada 2014 roku z (...) S. w B. przewidywała czynsz 63.000 zł. Zważyć jednocześnie należy, że strona pozwana wnosiła o oddalenie powództwa i domagała się zobowiązania strony powodowej do złożenia umowy zawartej z nowym dzierżawcą w celu ustalenia warunków na jakich została zawarta umowa dzierżawy, która służy jako podstawa do wyliczenia wynagrodzenia dochodzonego przez powoda. Umowa ta nie została złożona, a oświadczenie powoda z k. 286 nie odpowiada prawdzie. Nie można zatem twierdzeń powoda o uzyskiwanym czynszu 63.000 zł miesięcznie przyjąć za wiarygodny fakt mogący służyć za podstawę ustaleń i wyliczenia kwoty należnej powodowi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nie można również takich ustaleń dokonywać na podstawie propozycji czynszu 68.000 zł miesięcznie jaki pozwana Spółka oferowała proponując zawarcie nowej umowy dzierżawy, gdyż była to propozycja złożona w szczególnych

okolicznościach tj, w warunkach niejako przymusu, gdyż opuszczenie nieruchomości dzierżawionych wymagało przetransportowania kilku tysięcy ton zgromadzonych mrozonek co wymagało i czasu i działań logistycznych. Tym samym nie była to propozycja składana przez podmiot nie działający w warunkach przymusu, natomiast wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno być wyliczane na podstawie czynszu jaki w warunkach normalnej gospodarki rynkowej i w uczciwym obrocie powód byłby w stanie uzyskać, a tego powód nie wykazał, nie wniósł o dowód z opinii biegłego, a wyżej opisane okoliczności nie mogą być podstawą do ustalenia kwoty należnej stronie powodowej. Tym samym brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w takim zakresie w jakim uczynił to sąd pierwszej instancji, a zatem w uwzględnieniu apelacji pozwanego zasądzona przez sąd pierwszej instancji kwota podlega obniżeniu do kwoty uznanej przez stronę pozwaną.

W świetle powyższego bezprzedmiotowe stają się rozważania co do zarzutów w pkt II ppkt 1 c i d apelacji tj. na temat dobrej czy złej wiary strony pozwanej, aczkolwiek wywody apelującego nie są spójne, gdyż o ile pozwana spółka twierdzi, że umowa nie została skutecznie wypowiedziana, to przepisy art. 224 k.c. i nast. k.c. nie mają w ogóle zastosowania, gdyż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2004 roku, II CK 102/03, Legalis nr 69209). Przepisy art. 224 i nast. k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzysta ona z rzeczy. W takim wypadku mają zastosowanie postanowienia umowy, a w razie ich braku - przepisy kodeksu cywilnego

o zobowiązaniach. Skoro zatem pozwana twierdziła, że z właścicielem rzeczy łączyła ją nadal umowa dzierżawy (ponieważ nie została skutecznie wypowiedziana), to zastosowanie powinny mieć postanowienia tej umowy oraz przepisy regulujące umowę dzierżawy.

Niezasadnym jest wywód, że pozwana była posiadaczem w dobrej wierze w rozumieniu art. 224 k.c., o czym ma świadczyć złożenie pozwu o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy, chęć uiszczania czynszu, pisma wymieniane między stronami, wyjaśnienia złożone przez W. J. i M. P., postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 23 grudnia 2014 roku oraz akt notarialny z dnia 9 kwietnia 2015 roku. Podnieść należy, że pozwana spółka w pierwszej reakcji na wypowiedzenie umowy nie kwestionowała jego skuteczności, a wręcz oświadczyła w piśmie z dnia 27 listopada 2014 roku, że nie neguje prawa Syndyka do rozwiązania umowy dzierżawy i deklarowała opuszczenie zakładu, złożyła także ofertę zawarcia nowej umowy dzierżawy. Wskazane oświadczenia pozwanej świadczą w sposób nie budzący wątpliwości że miała świadomość, że stosunek umowny został zakończony i nie przysługuje jej żaden tytuł prawny do władania przedmiotem dzierżawy. Tym samym uzasadniony jest wniosek, że pozwana od dnia 15 listopada 2015 roku była posiadaczem przedmiotu dzierżawy w złej wierze. Takiej oceny nie mogą zmienić późniejsze oświadczenia i działania pozwanej (złożenie pozwu o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy, chęć uiszczania czynszu, złożenie wniosku o zezwolenie na złożenie czynszu dzierżawnego do depozytu sądowego), jak również treść postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 23 grudnia 2014 roku w sprawie IX GC 689/14 ani treść aktu notarialnego z dnia 9 kwietnia 2015 r., gdyż działania te podejmowane przez pozwaną po odmowie zawarcia przez Syndyka nowej umowy dzierżawy miały na celu jedynie wydłużenie terminu wydania przedmiotu dzierżawy. Nie ma także znaczenia dla oceny złej wiary pozwanej powoływana przez apelującą okoliczność, że Syndyk nie wytoczył powództwa o wydanie przedmiotu dzierżawy.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny w Lublinie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w wyroku.

Ewa Bazelan Bogdan Radomski Jolanta Terlecka