

*Sygn. akt VI ACa 1307/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 26 maja 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Zalewska*

*Sędziowie: SA Małgorzata Borkowska (spr.)*

*SO del. Magdalena Nałęcz*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) A. K. sp. j. w N.*

*przeciwko D. G.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 7 czerwca 2013 r.*

*sygn. akt XX GC 719/11*

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 31 500 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądzoną od (...) A. K. sp. j. w N. na rzecz D. G. kwotę 46,86 zł (czterdzieści sześć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu podwyższa do kwoty 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych);**

**II. zasądza od (...) A. K. sp. j. w N. na rzecz D. G. kwotę 3 375 zł (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI ACa 1307/13*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 kwietnia 2011r. powód (...) Spółka Jawna z siedzibą w N. wniósł o zasądzenie od D. G. kwoty 108.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych. Powód wskazał, że na podstawie umowy cesji z dnia 28 marca 2011r. nabył od Spółdzielni (...) wierzytelność przysługującą jej od pozwanej z tytułu niezapłaconych należności w wysokości 108.000,00 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu zlokalizowanego przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r.

Dnia 20 maja 2011r. Sąd Okręgowy Sąd Gospodarczy w Białymstoku (...) Wydział (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Podniósł, że powód nie posiada legitymacji do dochodzenia roszczenia wskazał, że umowa dzierżawy zawarta przez Spółdzielnię (...) z Miastem (...) W. skutecznie wypowiedziana. Z tego względu powoływanie się przez powoda na umowę cesji jest bezskuteczne, bowiem cesja na mocy której powód nabył wierzytelność od Spółdzielni w stosunku do pozwanej nie ma bytu prawnego, gdyż Spółdzielnia nie posiadała tytułu prawnego do nieruchomości, z którego mogłaby czerpać korzyści, w tym także związanych z ubieganiem się o zapłatę czynszu. Pozwana podniosła, że przedmiotem cesji była wierzytelność nieistniejąca, o czym informowała poprzednika prawnego powoda. Pełnomocnik pozwanej zaznaczył ponadto, że zgodnie z aktualnym KRS Spółdzielni wynika, że Spółdzielnia pierwszy wpis w KRS otrzymała 16 sierpnia 2010r., co oznacza, że przed tą datą nie funkcjonowała jako osoba prawna. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych do domagania się zapłaty z jakiegokolwiek tytułu do dnia zarejestrowania podmiotu. Z ostrożności procesowej pełnomocnik pozwanej podniósł także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, powołując się na 3 letni termin przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Gospodarczy w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej D. G. na rzecz powoda (...) A. K. Sp.J. w N. kwotę 31 500 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, w punkcie drugim w pozostałej części powództwo oddalił, w punkcie trzecim zasądził (...) A. K. Sp.J. w N. na rzecz pozwanej D. G. kwotę 46,86 zł (czterdzieści sześć 86/100 złotych) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Dnia 24 kwietnia 1998r. Spółdzielnia (...) zawarła z Miastem (...) W. umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., której przeznaczeniem było wybudowanie i prowadzenie hali targowej. Umowa została zawarta na czas oznaczony obejmujący okres od dnia 30 kwietnia 1998r. do dnia 30 kwietnia 2028r. Strony ustaliły, iż za używanie przedmiotu dzierżawy dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz w ustalonej wysokości (§5 Umowy Dzierżawy). Prawa do przedmiotowej nieruchomości zostały wpisane do Księgi Wieczystej nr (...). Zawarta przez Spółdzielnię umowa dzierżawy terenu przy ul. (...) w W. nie została Spółdzielni wypowiedziana przez wydzierżawiającego.

Dnia 17 czerwca 1998r. Spółdzielnia jako dzierżawca zawarła z pozwaną D. G. umowę najmu terenu na mocy której najemca przyjął w najem grunt o określonej powierzchni i zobowiązał się wykorzystać najęty teren na działalność handlową oraz uiszczać wynajmującemu czynsz. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres trzech miesięcy a następnie przedłużona do dnia 30 września 1998r. Aneksiem z dnia 20 listopada 1998r. umowa najmu została przedłużona do dnia 15 lutego 1999r.. Czynsz najmu za ten okres został ustalony na kwotę 450 zł + VAT. Czynsz najmu został ustalony w oparciu o treść uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 5 listopada 1998 roku, w której ustalono czynsz za obiekt określony jako „budka” na kwotę 112,50 zł miesięcznie +VAT, przy uwzględnieniu powierzchni obiektu zajmowanego przez pozwaną, która wynosiła 4 m<sup>2</sup>. Po upływie okresu, na jaki umowa najmu została zawarta, pozwana nie zawarła ze Spółdzielnią kolejnej umowy najmu. Około roku 2000 pozwana zmieniła pawilon i rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej w pawilonie o powierzchni 16 m kw. Pozwana w dalszym ciągu - do chwili obecnej korzysta z pawilonu znajdującego się na terenie dzierżawionym przez Spółdzielnię, prowadząc w nim działalność gospodarczą. Od około roku 2001 roku pozwana uiszcza należności za korzystanie z pawilonu znajdującego się na terenie (...) na rzecz Stowarzyszenia (...).

Na podstawie Umowy Cesji z dnia 28 marca 2011r. powód nabył od Spółdzielni wierzytelność przysługująca jej od pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu zlokalizowanego przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r., na którym posadowiony jest obiekt handlowy należący do pozwanej.

Pismem z dnia 30 marca 2011r. powód skierował do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty informując jednocześnie o zawartej umowie cesji.

Wskazany stan faktyczny sąd ustalił na podstawie odpisów dokumentów jak również twierdzeń stron wzajemnie nie kwestionowanych oraz zeznań świadków. Sąd dokonał oceny dowodów i stwierdził, że nie doszło do wypowiedzenia

Spółdzielni umowy dzierżawy terenu (...). Okoliczność obowiązywania tej umowy znajduje potwierdzenie w we wpisie ujawnionym w księdze wieczystej, której odpis został złożony do akt sprawy.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanej jakoby powód nie był podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa.

Zdaniem Sądu I instancji umowa dzierżawy nieruchomości nie została skutecznie wypowiedziana, Sąd wskazał na wiążący jego zdaniem w tej sytuacji wpis w księdze wieczystej o przysługującym Spółdzielni prawie dzierżawy od 1998r. Sąd powołał się na domniemanie zgodności ze stanem prawnym ujawnionych w księdze wieczystej wpisów. Wpis w księdze wieczystej stwarza domniemanie, że prawo wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, ale domniemanie to może zostać obalone (por. wyr. SN z dn 26.06.1996r., I CR 1/96, LEX 549009). Obalenie przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemania jest możliwe w każdym innym - poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) - postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia, (por. post. SN z dn 4.02.201 Ir., II CSK 146/10, LEX 785276). Sąd wskazał, że to na pozwanej spoczywał ciężar obalenia istniejącego domniemania. Zdaniem Sądu powoływane przez pozwaną wystąpienie pokontrolne nie dowodzi, że pismo wypowiedzające umowę dzierżawy zostało doręczone Spółdzielni, Pozwana nie wykazała również powyższej okoliczności powołując się na tryb wynikający z dyspozycji §9 ust.2 umowy dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998r. Sąd wskazał, że omawiana kwestia została rozstrzygnięta Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 26 maja 2010r. na mocy którego uznano, iż brak jest podstaw do wykreślenia przysługującego Spółdzielni prawa. Postanowienie to jest prawomocne. Ponadto nie toczy się żadne postępowanie sądowe dotyczące niezgodności zapisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z uwagi na powyższe zdaniem Sądu nie istnieją żadne przesłanki świadczące o bezskuteczności zawartej pomiędzy Spółdzielnią a powodem umowa cesji. Umowa ta jest prawnie skuteczna a jej skutkiem jest okoliczność, iż powód jest podmiotem uprawnionym do dochodzenia roszczenia.

Odnosząc się natomiast do zagadnienia istnienia samego roszczenia po stronie pozwanej, Sąd wskazał, że nie było sporną okolicznością, że pozwana w okresie od dnia 1 maja 1998r. do dnia 15 lutego 1999r. wynajmowała lokal znajdujący się przy ul. (...) po upływie powyższego terminu umowy pozwana w dalszym ciągu korzysta z gruntu. Okoliczność tę przyznała sama pozwana podczas przesłuchania. Zgodnie z treścią art. 675§1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Powód podnosił, że nienależyte wykonanie umowy stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody, a zakres odszkodowania określa przepis art. 361 §2 k.c. § 2 zgodnie z którym, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Wskazał, że pozwana pomimo ciężącego na niej obowiązku uiszczania stosownych opłat, w sposób bezumowny korzystała z przedmiotowego gruntu, nie wykonała również ciężącego na niej obowiązku zwrotu rzeczy po zakończeniu stosunku najmu .

Za korzystanie z rzeczy dzierżawcy gruntu należy się wynagrodzenie w takiej wysokości jaką mógłby uzyskać gdyby rzecz wynajął (por. uchw. SN z dnia 10.07.1984r., II CZP 20/84). Sąd wskazał, że Spółdzielnia jako dzierżawca gruntu uprawniona jest do pobierania z niego pożytków, co wynika z treści art. 693 § 1 k.c. oraz § 2 ust. 1 umowy dzierżawy zawartej przez Spółdzielnię z Miastem (...) W..

Za bezzasadną Sąd uznał argumentację pozwanej, iż nieregulowanie należności spowodowane było posiadaniem przez nią wiedzą o rzekomym wypowiedzeniu umowy dzierżawy, co w rezultacie spowodowało, iż czynsz uiszcza na rzecz Stowarzyszenia, które zajmuje teren.

Sąd uwzględnił dochodzone roszczenie na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. na mocy art. 690 k.c. w zw. z art. 694 k.c..

Sąd uznał za uzasadnione odszkodowanie w wysokości ustalonej w oparciu o treść uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 5 listopada 1998 roku. Wskazał, że w oparciu o przedmiotową uchwałę został ustalony czynsz najmu w umowie

zawartej z pozwaną i tak ustalony czynsz był przez nią regulowany w okresie obowiązywania umowy najmu. Gdyby zatem pozwana w odpowiednim czasie dokonała zwrotu najmowanej powierzchni na rzecz Spółdzielni, ta ostatnia miałaby możliwość wynajęcia jej innemu podmiotowi według ustalonych w uchwale z dnia 5 listopada 1998 roku stawek. Sąd powołując się na treść art. 118 k.c. uwzględnił zarzut przedawnienia, uznając, że obie strony niniejszego postępowania są przedsiębiorcami, a dochodzona pozwem należność pozostaje w związku z prowadzona przez nie działalnością gospodarczą. Dlatego uznał, że ma zastosowanie trzyletni okres przedawnienia.

Mając powyższe na uwadze zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną za trzy lata wstecz od dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, tj. od dnia 29 kwietnia 2008 roku do 31 marca 2011 roku. Zasądzona została należność za okres 35 miesięcy przy uwzględnieniu wskazanej w pozwie powierzchni pawilonu (8 m kw) i stawki za metr kwadratowy wskazanej w uchwale z dnia 5 listopada 1998 roku. Odsetki od wyliczonej kwoty zostały zasądzone na podstawie art. 481 § 1 k.c. W pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne zostało oddalone. O kosztach orzeczono na mocy art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt. 1, w którym to sąd uwzględnił powództwo częściowo i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwoty 31.500 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości zarzucając wyrokowi orzeczenie z pominięciem dowodów mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w tej części poprzez oddalenie powództwa, względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Jednocześnie wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wniosła o dopuszczenie w niniejszym postępowaniu dowodów z: wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wydanego w sprawie o sygn. I ACa 695/12 oddalającego apelację Spółdzielni (...) przeciwko Stowarzyszeniu (...) o odszkodowanie za utratę pożytków, wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, wydanego w sprawie o sygn. I Aca 228/13, oddalającego apelację powoda od wyroku oddalającego powództwo powoda przeciwko T. K., wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku wydanego w sprawie o sygn. VII Ga 94/13, oddalającego apelację powoda w sprawie oddalającej powództwo przeciwko J. N., wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim, w sprawie z powództwa powoda przeciwko D. J.. Skarżąca wniosła o dołączenie akt niniejszych spraw do postępowania „ze względu na istotne ustalenia poczynione przed tymi sądami mające wpływ na niniejsze postępowanie.” Zarzuciła, że Sąd pominął dowód z protokołu stanowiącego wystąpienie pokontrolne z kontroli nieruchomości na której jest położony (...) oraz nie przyjął- jako sprekludowany- dowodu z kopii wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydanego w sprawie z powództwa Spółdzielni (...) przeciwko Stowarzyszeniu (...) o odszkodowanie z tytułu utraty pożytków, a zgłoszonego przez pozwaną na terminie poprzedzającym wydanie orzeczenia.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona. W pierwszym rzędzie należy odnieść się do zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. Sąd Apelacyjny za uzasadniony uznał zarzut pozwanej dotyczący dokonania błędnych ustaleń stanu faktycznego odnośnie braku wypowiedzenia przez wydzierżawiającego umowy dzierżawy gruntu dzierżawcy. Umowa dzierżawy została zawarta w dniu 24 kwietnia 1998 r. w formie aktu notarialnego ( Rep. A Nr (...)) pomiędzy Gminą (...) a Spółdzielnią (...) i obowiązywać miała począwszy od dnia 1 maja 1998 r. do 30 kwietnia 2028 r. ( na czas oznaczony 30 lat) Umowa dzierżawy przewidywała wypowiedzenie przez wydzierżawiającego w przypadku zaległości zapłaty czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Zaległość Spółdzielni (...) z tytułu czynszu dzierżawnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2000 r. wynosiła 4.481.540 zł, fakt ten wynika z wystąpienia pokontrolnego dołączonego do sprzeciwu od nakazu zapłaty. Dokument ten został sporządzony 1 kwietnia 2009 r. w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro (...) Urzędu m. (...) W. w okresie od 30 czerwca 2008 r. do 18 sierpnia

2008 r. w Delegaturze Biura (...) dla Dzielnicy (...) w zakresie prawidłowości korzystania m.in. z nieruchomości (targowiska) (...) przy ul. (...) i nie ma podstaw do kwestionowania jego treści. Z dokumentu tego wynika, że w dniu 8 stycznia 2001r. Zarząd Dzielnicy P. wypowiedział Spółdzielni (...) umowę dzierżawy, bez zachowania terminu wypowiedzenia ze względu na brak uiszczenia należności czynszowych za czas przekraczający dwa pełne okresy płatności. Cedent, a w ślad za nim cesjonariusz kwestionowali tę okoliczność, podnosząc, że wypowiedzenie nie zostało skutecznie doręczone osobom uprawnionym do reprezentacji Spółdzielni (...), a Sąd I instancji te zastrzeżenia podzielił. Nie sposób jednak tych ustaleń zaakceptować. Sąd Apelacyjny uwzględnił zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe i dopuścił dowód z dokumentów złożonych do akt sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim pod sygn. akt I C 589/12 w postaci pisma zawierającego wypowiedzenie umowy dzierżawy. Wskazać należy, że przepis art. 381 k.p.c. pozostawia kwestię dopuszczenia nowych dowodów uznaniu sądu drugiej instancji, które jest ograniczone możliwością wykazania przez stronę potrzeby ich późniejszego zgłoszenia. Pominięcie nowych dowodów jest możliwe, jeżeli strona ponosi winę za to, że wcześniej ich nie podała. Skarżąca w apelacji wskazała szereg orzeczeń, które zapadły w innych podobnych sprawach, część z nich po wydaniu zaskarżonego wyroku, powołała się także na dokumenty zgromadzone w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Bielsku Podlaskim pod w.w. sygnaturą. Sąd Apelacyjny uwzględnił częściowo zgłoszone dowody uznając, że pozwana nie będąc stroną umowy dzierżawy miała istotne trudności w uzyskaniu dokumentów związanych z jej wypowiedzeniem i te trudności w żadnym wypadku nie mogły być potraktowane jako brak należytej staranności. Zauważyć należy, że także Sąd I instancji, pomimo podjętej próby na wniosek strony zawarty w sprzeciwie, nie był w stanie uzyskać istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy informacji od Urzędu Miasta (...) W.. Wskazany przepis art. 381 k.p.c. nie może zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowić przeszkody do wyjaśnienia okoliczności koniecznych do prawidłowego rozstrzygnięcia sporu, do czego zawsze powinien dążyć sąd drugiej instancji. Dlatego też dopuszczenie dowodu z dokumentów w postępowaniu odwoławczym okazało się konieczne.

Z treści pisma z dnia 8 stycznia 2001r. wynika, że Urząd Dzielnicy (...) Gminy (...) działając na podstawie par 9 ust. 1 pkt 2 umowy dzierżawy ( Rep. A Nr (...)) zawartej w dniu 24 kwietnia 1998 r. wypowiedział umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, z tego powodu, że dzierżawca dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu za czas przekraczający dwa pełne okresy płatności a jednocześnie w udzielonym przez wydzierżawiającego miesięcznym terminie do zapłaty czynszu, który upłynął w dniu 10 grudnia 1999 r. nie uiszczył zaległości czynszowych. Brak jest co prawda dowodu doręczenia tego wypowiedzenia dzierżawcy, niemniej jednak fakt ten wynika z innych dowodów zgromadzonych w sprawie. Po pierwsze z uzasadnienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 26 maja 2010r., na które powoływał się powód wynika, że Urząd Miasta (...) W. składając wniosek o wykreślenie z Księgi Wieczystej (...) wpisu prawa dzierżawy nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998 r. przedstawił zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia umowy podpisane przez E. K., która była członkiem zarządu Spółdzielni (...). Po wtóre w piśmie z dnia 18 stycznia 2001 r., które wystosowała Prezes Stowarzyszenia (...) do Urzędu Dzielnicy (...), a które było reakcją na ogłoszenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy opublikowane w (...) wydaniu Gazety (...) w dniach 13-14 stycznia 2001r., Prezes Stowarzyszenia wyraźnie odnosi się do wypowiedzenia umowy dzierżawy, a zatem fakt dokonania wypowiedzenia był jej, jako organowi stowarzyszenia znany. Pośrednio także fakt wypowiedzenia umowy dzierżawy wynika z tego, że wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy z innym podmiotem od dnia 1 maja 2001r. mianowicie ze Stowarzyszeniem (...). Okoliczności te ustalone na podstawie dokumentów z akt innego postępowania niezbicie dowodzą, że umowa dzierżawy została cedentowi skutecznie wypowiedziana.

Sąd Apelacyjny uznał zatem za udowodniony fakt wypowiedzenia umowy dzierżawy nie na podstawie ustaleń dokonanych przez inne sądy cywilne, ale na podstawie własnych ustaleń dokonanych na podstawie dowodów z dokumentów. Wbrew bowiem twierdzeniom apelacji uzasadnienie wyroku wydanego w innym postępowaniu nie może zastąpić postępowania dowodowego. W wyroku z dnia 23 maja 2002 r. (w sprawie IV CKN 1073/00, niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że moc wiążąca prawomocnego wyroku dotyczy związania treścią sentencji, a nie uzasadnienia. W innym orzeczeniu z dnia 13 stycznia 2000 r. w sprawie II CKN 655/98 (niepubl.) Sąd Najwyższy podkreślił, że istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia wyraża się w tym, że także inne sądy, inne organy państwowe, a w przypadkach wskazanych w ustawie także inne osoby muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść

prawomocnego orzeczenia sądu. Wynikający z niej stan związania ograniczony jest jednak, co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów. Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Sąd nie jest więc związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego wyroku.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego prawo do samodzielnych ocen nie może jednak prowadzić do ignorowania stanowiska zajętego przez inne sądy cywilne w uzasadnieniach wydanych orzeczeń, które dotyczą tożsamyh stanów faktycznych. Tym niemniej sąd orzekający nawet wówczas kiedy je podziela jest zobowiązany do dokonania własnych, wszechstronnych ustaleń i dokonania samodzielnych ocen. Dokonane ustalenia faktyczne pozwalają na uznanie, że cedentowi została skutecznie wypowiedziana umowa dzierżawy. Nie ma przy tym dla oceny skuteczności wypowiedzenia umowy znaczenia postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 26 maja 2010r. , które nadał mu Sąd I instancji. Z uzasadnienia tego postanowienia wynika jedynie, że podstawą oddalenia wniosku o wykreślenie wpisu był ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, wynikający z art. 626<sup>(8)</sup> § 2 k.p.c. , który nie pozwalał mu na prowadzenie własnych dowodów i dokonywanie własnych ustaleń w zakresie sporu pomiędzy stronami odnośnie wypowiedzenia umowy. Jak również ograniczenia w zakresie formy dokumentów, które mogą być podstawą dokonania wpisu , które przewiduje art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. Z 2013r. , 707 j.t.). Zgodnie ze wskazanym przepisem wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Załączone do wniosku o wykreślenie pismo Urzędu z dnia 8 stycznia 2001r. takiego wymogu nie spełniało. Nie może to jednak prowadzić do wniosku, że wypowiedzenie było bezskuteczne. Zgodnie z art. 77 § 3 k.c. jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Dlatego też zachowanie formy pisemnej przez wydzierżawiającego dla wypowiedzenia umowy dzierżawy czyniło zadość wymogom formalnym postawionym w ustawie.

Dlatego też reasumując, skoro cedent nie miał uprawnienia do korzystania z przedmiotu dzierżawy, to tym samym wykluczone było powstanie wierzytelności obejmującej świadczenia za nienależyte wykonanie umowy najmu przez pozwaną - zamiennie określane przez powoda jako odszkodowanie. Art. 509 § 1 k.c. stanowi, że wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Cesjonariusza nie chroni dobra wiara, dlatego nabędzie on wierzytelność w takim zakresie i tylko wówczas, gdy służyła ona cedentowi (zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania..., s. 367). Przeniesienie wierzytelności odbywa się więc zgodnie z zasadą, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada (nemo in alium plus iuris transferre potest quam ipse habet). W rozpoznawanej sprawie skoro wierzytelność nie służyła cedentowi nie mógł jej nabyć cesjonariusz, co oznacza, że na podstawie umowy cesji z dnia 28 marca 2011r. powód nie nabył skutecznie od spółdzielni wierzytelności wobec pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu zlokalizowanego przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r. Powyższe przesądza o konieczności zmiany zaskarżonego wyroku w postulowanym zakresie. Z powyższych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Zmiana rozstrzygnięcia merytorycznego skutkowałą koniecznością zmiany rozstrzygnięcia akcesoryjnego w zakresie kosztów procesu, o których należało orzec zgodnie z art. 98 §1 i 3 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono analogicznie zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c.