

Sygn. akt VI ACa 1620/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Borkowska

Protokolant: Lidia Ronkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko M. D. i E. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej M. D.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 marca 2013 r., sygn. akt IV C 637/12

I. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w komparycji i sentencji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zamiast słów: „E. R.” w odpowiednim przypadku, wpisuje słowa: „E. R.” w odpowiednim przypadku;

II. zmienia zaskarżony wyrok w stosunku do M. D.:

a) w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądzoną od M. D. kwotę 530 790 (pięćset trzydzieści tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 18 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty obniża do kwoty 85 020 (osiemdziesiąt pięć tysięcy dwadzieścia) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 18 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty, przy czym określa odpowiedzialność M. D. co do tej kwoty jako solidarną z E. R., zaś w pozostałej części powództwo w stosunku do M. D. oddala;

b) w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od miasta (...) W. na rzecz M. D. kwotę 76 (siedemdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. w pozostałej części apelację oddala;

IV. zasądza od miasta (...) W. na rzecz M. D. kwotę (...) (cztery tysiące pięćset dwanaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1620/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 15 stycznia 2010 r. powód miasto (...) W. wniosło o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. D. i E. R. kwoty 530 790 zł z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki, położonej przy ul. (...) w W. o pow. 1950 m², mające miejsce po wygaśnięciu umowy dzierżawy z dnia 25 kwietnia 2001 r., zawartej na okres od dnia 1 maja 2001 r. do 30 kwietnia 2004 r. Wysokość roszczenia powód opierał na treści § 16 powyższej umowy.

Pozwana M. D. wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwany E. R. nie zajął stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, uwzględniając złożony przez pozwaną zarzut przedawnienia na podstawie art. 229 § 1 k.p.c. i art. 230 k.c.

Wyrok ten został uchylony, na skutek apelacji powoda, mocą wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 21 marca 2012 r. i sprawa przekazana Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny w wytycznych wskazał, iż przedmiotowe roszczenie należy rozpatrywać w płaszczyźnie kary umownej, określonej przepisami art. 483 k.c. i art. 484 k.c., z wszelkimi tego konsekwencjami w tym dotyczącymi przedawnienia, nie zaś w oparciu o treść art. 224 k.c. i nast. k.c. w zw. art. 230 k.c.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 20 marca 2013 r., zaocznym wobec pozwanego E. R., zasądził solidarnie na rzecz powoda dochodzoną kwotę od pozwanych z odsetkami ustawowymi od dnia 18 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty, orzekł o kosztach procesu, zaś wyrokowi w stosunku do pozwanego nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

W dniu 25 kwietnia 2001 r. powód i pozwani zawarli umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 1950 m² oznaczoną jako część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), zabudowaną parterowym budynkiem, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa została zawarta na okres od 1 maja 2001 r. do 30 kwietnia 2004 r. Strony ustaliły, iż czynsz za dzierżawę będzie wynosił 2 zł plus VAT, czyli łącznie 4750 zł miesięcznie. Zgodnie z § 16 umowy w przypadku przebywania na gruncie po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy wydzierżawiający będzie miał prawo naliczać opłaty w wysokości 300 % czynszu dzierżawnego. Pismem z dnia 23 czerwca 2004 r. pozwani zostali poinformowani, iż zgodnie z ich wnioskiem będzie zawarta kolejna umowa dzierżawy na okres od 15 lipca 2004 r. do 14 lipca 2007 r. i została podana wysokość czynszu. Tym samym pismem pozwani zostali poinformowani, iż są zobowiązani do zapłaty czynszu za okres bezumownego korzystania z gruntu od 1 maja 2004 r. do 14 lipca 2004 r. zgodnie z dotychczasową stawką, co daje 46967,27 zł. Jednocześnie w piśmie była zawarta informacja, iż w przypadku niepodpisania do dnia 15 lipca 2004 r. pozwani są zobowiązani do wydania gruntu w dniu 19 lipca 2004 r. W związku z tym, iż do podpisania kolejnej umowy z pozwanymi nie doszło i pozwani nie wydali przedmiotowej nieruchomości powód wystąpił z pozwem o jej wydanie i w dniu 30 marca 2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie IV C 2322/05 wydał wyrok nakazujący pozwanym wydanie przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, iż pozwani nie wydali dobrowolnie tej nieruchomości została wszczęta egzekucja i w dniu 2 kwietnia 2008 r. doszło do wydania tej nieruchomości. W dniu 25 marca 2009 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty należności.

Powołując się przy ocenie przedmiotowego roszczenia na treść art. 483 k.c. i 484 k.c., Sąd Okręgowy uznał, iż pozwani nie wykazali stosownie do wymogów art. 471 k.c., iż niewykonanie umowy było następstwem okoliczności za które nie ponoszą odpowiedzialności. Postępowanie dowodowe nie wykazało, by pozwana zgłaszała gotowość wydania nieruchomości i aby przeszkodą co do jej odbioru była niewiedza co do miejsca pobytu pozwanego. Stanowisko takie Sąd I instancji uznał za nielogiczne w kontekście wniesienia pozwu o wydanie nieruchomości, który nie byłby konieczny, gdyby pozwani byli gotowi do wydania nieruchomości. Konstatując, iż roszczenie stosownie do treści art.

120 § 1 k.c. nie uległo trzyletniemu przedawnieniu, zaś jego wysokość nie była kwestionowana, Sąd zasądził całą dochodzoną należność solidarnie od pozwanych na rzecz powoda.

Wyrok ten w stosunku do pozwanego E. R., wobec niewniesienia sprzeciwu, uprawomocnił się.

Apelację od wyroku, zaskarżając go w całości, wniosła natomiast pozwana M. D., która zarzuciła:

- błędne ustalenia faktyczne, które miały decydujący wpływ na treść wyroku, polegające na stwierdzeniu, że brak jest dowodów wskazujących na to, że pozwana M. D. deklarowała wolę wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...);

- naruszenie art. 5 k.c., tj. zasad współzycia społecznego - przez stwierdzenie, że pozwana ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania pozwanego E. R. w zakresie braku aktywności w procesie wydania przedmiotowej nieruchomości, czego konsekwencją było obciążenie jej finansową odpowiedzialnością z tytułu bezumownego korzystania z gruntu;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

a). przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów - przez sformułowanie oceny, iż pozwana nie zachowała należytej staranności, a przeszkodą w zwłoce w wydaniu nieruchomości nie był brak wiedzy, co do miejsca pobytu pozwanego E. R.,

b). niestosunkowaniu się do wszystkich dowodów i twierdzeń pozwanej oraz zaniechaniu wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego,

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c., poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom - pismom zawierającym gotowość formalnego (protokolarnego) wydania nieruchomości przez pozwaną (pisma do Urzędu z 24 lutego 2006 r., oraz z 11 kwietnia 2006 r.).

Podnosząc powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej okazała się częściowo zasadna, tj. w zakresie wysokości należnego powodowi żądania. Niezasadne natomiast okazały się zarzuty pozwanej, zmierzające do zaprzeczenia słuszności roszczenia co do zasady. W szczególności nietrafne okazały się zarzuty procesowe apelacji. Sąd nie naruszył art. 328 § 2 k.p.c., albowiem nie odmawiał „mocy i wiarygodności dowodom” - pismom pozwanej do Urzędu z dnia 24 lutego 2006 r. i 11 kwietnia 2006 r., gdyż dowodów z tych dokumentów w ogóle nie przeprowadzał. Pisma te nie zostały złożone przez pozwaną do niniejszej sprawy, natomiast jeszcze w poprzednim postępowaniu przed Sądem Okręgowym /przed uchyleniem pierwszego wyroku/ wniosła pozwanej o dołączenie akt sprawy IV C 2322/05, gdzie miały się znajdować wspomniane pisma, został oddalony /k. 98/. Pozwana nie złożyła zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c., nie może zatem skutecznie powoływać się na ewentualne uchybienie Sądu. Natomiast w postępowaniu po uchyleniu wyroku, mimo zobowiązania Sądu do zajęcia aktualnego stanowiska /zarządzenie k. 174, dowód doręczenia k. 185/, nie złożyła żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie. Nietrafny okazał się także zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. Pozwana winna złożyć kopie pism, kierowanych do strony powodowej, ewentualnie inne dowody, z których wynikałoby wola zdania nieruchomości i podpisania stosownego protokołu w tym zakresie, a w konsekwencji brak współdziałania wierzyciela w tej materii. Natomiast kwestia niezajomości miejsca pobytu pozwanego, z którym uprzednio wspólnie dzierżawiła nieruchomość, nie ma wpływu na ocenę jej własnych działań, podejmowanych względem powoda celem wywiązania się z postanowień umowy. Gdyby strona pozwana istotnie chciała wydać przedmiotową działkę powodowi to, jak zasadnie wskazał Sąd I instancji, wszczynanie procesu eksmisyjnego byłoby bezprzedmiotowe, a tym bardziej wprowadzanie powoda na grunt przy pomocy komornika, do czego również

doszło. Powód zaś nie miał obowiązku przedłużenia umowy dzierżawy, zależało to od jego autonomicznej decyzji w ramach zasady swobody umów. Natomiast kwestia rosnącego zobowiązania pozwanych wynikała z samej treści umowy, zatem wbrew twierdzeniom skarżącej - powód nie miał obowiązku informować jej każdorazowo o bieżącej wysokości zadłużenia. W żaden sposób nie ekskulpuje też pozwanej okoliczność otrzymywania błędnych deklaracji od pozwanego, iż przejmuje on na siebie kwestie przedłużenia umowy i dalszego korzystania z nieruchomości. Wskazuje to, iż w rzeczywistości M. D. oparła się na jego zapewnieniach i deklaracjach bez pokrycia, zaś tak naprawdę nie interesowała się ostatecznym wywiązaniem ze swoich obowiązków względem powoda. Tymczasem dopóki działka nie została formalnie przekazana, pozwaną obciążały obowiązki wynikające z umowy, dotyczące jej wydania oraz uiszczania stosownych opłat - w przeciwnym przypadku /niezdania gruntu/, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. W tej sytuacji ustalenia Sądu, iż brak jest dowodów wskazujących na to, że pozwana deklarowała wolę wydania nieruchomości, a tym bardziej, iż podjęła jakiegokolwiek kroki w tym kierunku - są prawidłowe. W konsekwencji prawidłowa jest subsumpcja dokonana w płaszczyźnie art. 471 k.c. i 472 k.c., dotycząca niewykazania przez pozwaną dokonania należytej staranności. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu i instancji za własne, korygując jednocześnie, iż wysokość czynszu brutto z umowy dzierżawy wynosiła 4 758 zł /nie 4750zł/, zaś netto- 3 900 zł/ odpis umowy - k. 5-8/. W tej sytuacji niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 5 k.c., skoro pozwana odpowiada generalnie zadziałania i zaniechania własne, nie zaś E. R.. Ponadto podejmując się wspólnego dzierżawienia i gospodarowania na nieruchomości z pozwanym, winna mieć świadomość jednoczesnej, równoległej odpowiedzialności wynikającej z zawarcia tejże umowy i jej niewykonania.

Natomiast zasadny okazał się podnoszony w uzasadnieniu apelacji zarzut naruszenia przepisów dotyczących przedawnienia /który to zarzut był zgłaszany już uprzednio w toku postępowania/, z tym że nie rocznego, lecz trzyletniego. Jest to bowiem roszczenie wynikające z działalności gospodarczej strony powodowej, a zatem znajdzie zastosowanie art. 118 k.c. Natomiast stosownie do treści art.120 § 1 k.c., ponieważ termin przedmiotowego świadczenia w postaci odszkodowania nie został oznaczony w umowie ani nie wynika z właściwości zobowiązania, bieg przedawnienia rozpoczyna się z chwilą, gdy w której dłużnik mógłby bez uzasadnionej zwłoki spełnić świadczenie, gdyby uprawniony w możliwie najwcześniejszym terminie wezwał go do jego spełnienia. Wobec tego że pozew został złożony w dniu 15.01. 2010 r. /koperta – k. 21/, to nieprzedawnione jest roszczenie za trzy lata wstecz od daty wniesienia pozwu, a zatem za okres od 15 stycznia 2007 r. do 1 kwietnia 2008 r./ strona dochodziła za czas od 1 maja 2004 r do 1 kwietnia 2008 r./ .Oznacza to okres jedenastu i pół miesiąca roku 2007 i 2 dni lipca tego roku oraz trzech miesięcy i jednego dnia roku 2008 r. Posiłkując się do celów odszkodowawczych /tak jak to przyjęła strona powodowa/ wysokością trzykrotności czynszu netto z umowy /3900 zł/ otrzymuje się za ten okres kwotę 170 040 zł. Natomiast brak było podstaw do przyjęcia solidarności świadczenia ze strony pozwanych. Solidarność, stosownie do treści art. 369 k.c. może wynikać z czynności prawnej bądź ustawy. W niniejszym przypadku nie wynika ona ani z przepisu ustawy, ani z zapisów przedmiotowej umowy dzierżawy z dnia 25.04.2001 r. Tym samym stosownie do treści art. 379 k.c. powyższe odszkodowanie - kara umowna obciąża pozwanych po połowie, czyli w kwotach po 85 020 zł. Roszczenie ma natomiast charakter kary umownej z tytułu niewykonania umowy , w postaci niewypełnienia obowiązku wydania zwrotnego nieruchomości, z uwagi na treść § 16 umowy, który przewiduje taki rodzaj odpowiedzialności, znajdującej oparcie w treści art. 483 i 484 k.c. W tej sytuacji przepisy powoływane przez pozwaną art. 229 i 230 k.c. nie mogły mieć zastosowania. Należy zauważyć też, iż wyrok jest prawomocny w stosunku do pozwanego, apelację złożyła pozwana, jednocześnie z uwagi na charakter świadczenia/ brak przymiotu wspólności obowiązków/ nie było podstaw do zastosowania na korzyść pozwanego art. 378 § 2 k.p.c. W konsekwencji Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok na korzyść pozwanej, zmniejszając zasądzoną od niej kwotę do kwoty 85 020 zł. Wobec tego, iż strona powodowa mimo uprzedniego przedprocesowego wezwania do zapłaty /k-13-14/, żądała odsetek dopiero od daty wniesienia pozwu - odsetki te mogły się należeć od dnia 15.01.2010 r. Jednakże skoro Sąd I instancji zasądził je od daty 18.01.2010r, zaś Sąd Apelacyjny proceduje jedynie na skutek apelacji pozwanej, nie mogąc orzekać na jej niekorzyść /art. 384 k.c./ , przyjęto odsetki od tej ostatniej daty. Również ze względu na powyższy przepis, uznając iż odpowiedzialność solidarna jest korzystniejsza dla pozwanej, Sąd Apelacyjny określił ją jako taką, odnośnie kwoty do której odpowiada pozwana po zmianie wyroku. W konsekwencji Sąd Apelacyjny stosownie do części w jakiej pozwana wygrała proces /84 %/ skorygował na podstawie art.100 zd.1 k.p.c. koszty procesu za I instancję, które po skompensowaniu należnych stronom sum dały kwotę dla pozwanej w wysokości 76 zł. W pozostałej części apelacja

na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. Stosownie do tego zostały skompensowane na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 98 § 1 i 3 k.p.c. koszty postępowania apelacyjnego, co w konsekwencji implikowało zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kwoty 4 512 zł. Orzeczenie o sprostowaniu co do nazwiska pozwanego /dane osobowe k-207/ uzasadnia treść art. 350 k.p.c. W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.