

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (zwana dalej spółką (...)) wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (zwanej dalej spółką (...)) kwoty 44.280,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17. czerwca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony zawarły umowę, której przedmiotem było prawo używania przez pozwanego części ogrodzenia nieruchomości stanowiącej własność powoda z przeznaczeniem na zamontowanie tablicy z materiałem reklamowym. Podniosła, iż na podstawie łączącej strony umowy najmu, wystawiła na rachunek pozwanej spółki fakturę VAT obejmującą czynsz najmu za lata 2012, 2013 i 2014, która nie została przez nią uregulowana (pozew, 2-4).

W dniu 22. września 2014 r., wydany został w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty, sygn. akt IX GNC 10000/14, k. 32). Jego odpis został doręczony stronie pozwanej w dniu 2. października 2014 r. (k. 39).

W dniu 14. października 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty i zaskarżając go w całości wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana przyznała, że zawarła z powódką umowę najmu ogrodzenia nieruchomości nr 2/16, jednakże na powyższej działce nie zostały posadowione żadne nośniki reklamowe, wobec czego po stronie pozwanej nie powstał obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu. Ponadto pozwana podniosła, że pozostawała w błędnym przeświadczeniu, iż powódka jest właścicielem całego terenu w obrębie ulic (...), gdzie znajdowały się nośniki reklamowe pozwanej spółki, oraz, że zawarta przez strony umowa najmu dotyczy całego tego terenu (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 41-41v.).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W 2006, 2007, a następnie ponownie w 2012 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarła z (...) Związkiem (...) w W., użytkującym teren przy ul. (...) w W. na podstawie ustawy o rodzinnych ogródkach działkowych, umowę dzierżawy ogrodzenia celem zamontowania na nim nośników reklamowych spółki. Od czasu zawarcia pierwszej umowy zostało na tym terenie przez pozwaną posadowionych 4-5 konstrukcji reklamowych od ul. (...) i 3-4 konstrukcje od ul. (...). Od 2010 roku nie były dobudowywane żadne nowe konstrukcje na ogrodzeniu od ul. (...) (wydruki potwierżeń transakcji, k. 133-141, 183, umowa najmu z dnia 21. czerwca 2006 r., k. 178, 192, umowa najmu z dnia 1. grudnia 2007 r. wraz z aneksami, k. 179-181, 193-195, 197-198, umowa najmu z dnia 31. grudnia 2012 r., k. 182-182v., 199-200, pismo Zarządu K.-Budowlanego (...) OW nr (...) z dnia 19. kwietnia 1968 r., k. 187, zarządzenie nr 38 Dowódcy Jednostki Wojskowej nr (...) z dnia 6. grudnia 1989 r., k. 188, umowa darowizny, k. 196, zeznania świadka M. M., k. 116v.-117, zeznania K. J., k. 151-155).

Pismem z dnia 22. września 2010 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zwróciła się do spółki (...) o wyjaśnienie, na jakiej podstawie prawnej spółka ta posadowiła 4 wielkoformatowe nośniki reklamowe oznaczone numerami: 124, 114, 115 i 207 na ternie obejmującym działki nr (...) położone przy ul. (...), będące własnością spółki (...). W październiku 2010 roku doszło do spotkania przedstawicieli spółki (...) – prezesa zarządu K. J. i mec. K. S. (1), z przedstawicielami spółki (...) – Prezesem Zarządu K. S. (2) i pracownikiem spółki (...), podczas którego przez przedstawicieli spółki (...) została przedstawiona dokumentacja potwierdzająca prawo do korzystania z ogrodzenia nieruchomości – umowa z (...) Związkiem (...), zaś przedstawiciele spółki (...) przedstawili dokumentację potwierdzającą przysługiwanie spółce prawa własności nieruchomości – wypisy z ksiąg wieczystych. Było to jedyne spotkanie przedstawicieli stron (okoliczność bezsporna). Rozmowa przedstawicieli spółek dotyczyła nośników reklamowych znajdujących się już na terenie spółki (...). Spółka (...) nie miała zamiaru stawiania nowych

nośników reklamowych od strony ulicy (...). Podczas spotkania przedstawiciele spółki (...) przedstawili projekt umowy dzierżawy, której przedmiotem było uzyskanie przez spółkę (...) prawa do korzystania z ogrodzenia, w szczególności usankcjonowanie tego, że nośniki reklamowe spółki (...) były posadowione na nieruchomości należącej do spółki (...). W projekcie jako przedmiot umowy wskazano działki nr: (...). Jednocześnie w §3.6. projektu umowy strony umowy zgodnie oświadczyły, że przedmiot umowy znajduje się już w posiadaniu dzierżawcy i nie jest konieczne jego wydanie (pismo z dnia 22. września 2010 r., k. 129, dokumentacja zdjęciowa, k. 130-132, projekt umowy dzierżawy, k. 170-174, zeznania świadka M. M., k. 116v.-117, zeznania K. J., k. 151-155, zeznania K. S. (2), k. 155-158).

Pomiędzy spółką (...) a (...) Związkiem (...) istnieje spór co do ustalenia podmiotu, któremu przysługuje prawo do pobierania pożytków z działek o nr (...) położonych przy ul. (...), dlatego też przedstawiciele spółek postanowili uczynić przedmiotem przyszłej umowy dzierżawy wyłącznie działkę nr (...), która nie jest objęta powyższym sporem, bowiem jako jedyna nie należy do terenu, z którego korzystają działkowcy (zeznania świadka M. M., k. 116v.-117, zeznania K. J., k. 151-155, zeznania K. S. (2), k. 155-158).

W dniu 27. grudnia 2010 r. w (...) spółka (...) – jako wynajmujący - zawarła ze spółką (...) – jako najemcą, umowę najmu. W §1 umowy najmu wynajmujący oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), obejmującej jedynie działkę gruntu o numerze 2/16 o powierzchni 0,1665 ha. Przedmiotem umowy najmu była część istniejącego w dniu podpisania umowy ogrodzenia nieruchomości (§ 2.1. umowy). Na mocy powyższej umowy najemca miał wykorzystywać wynajmowaną powierzchnię do zamontowania tablicy z materiałem reklamowym, po uprzednim uzgodnieniu z wynajmującym miejsca umieszczenia tablicy reklamowej, jej powierzchni oraz sposobu mocowania (§2.2. umowy). Strony ustaliły roczną opłatę za prawo najmu części ogrodzenia nieruchomości w wysokości 12.000,00 zł wraz z podatkiem VAT – płatną z góry (§4 umowy). W §8.5. umowy strony zastrzegły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (umowa najmu, k. 21-24).

W dniu podpisania umowy na działce nr (...) nie znajdowały się, ani też nie zostały tam posadowione później, żadne nośniki reklamowe spółki (...) (wydruk z mapy ewidencyjnej, k. 58, arkusz mapy ewidencji gruntów i budynków, k. 67, zeznania świadka M. M., k. 116v.-117, zeznania K. S. (3), k. 155 - 158). Po zawarciu umowy przedstawiciele stron nie kontaktowali się ze sobą aż do 2013 r. (okoliczność bezsporna).

Spółka (...) zapłaciła spółce (...) czynsz za najem ogrodzenia za rok 2011 (zeznania świadka M. M., k. 116v.-117).

W związku z brakiem zapłaty za 2011 roku za dzierżawę ogrodzenia na rzecz (...) Związku (...), Prezes Związku zwrócił się do spółki (...) zapytaniem o podanie przyczyny braku płatności. Po uzyskaniu informacji od Prezesa (...) Związku (...), iż spółka (...) nie jest właścicielem nieruchomości, na której znajdują się nośniki reklamowe, spółka (...) postanowiła ponownie uiszczać opłaty za najem części ogrodzenia nieruchomości przy ul. (...) i 17. Stycznia na rzecz (...) Związku (...), o czym została poinformowana spółka (...) (wydruki potwierdzeń transakcji, k. 133-141, 183, pismo z dnia 11. kwietnia 2013 r., k. 201, faktura, k. 202, wyciągi bankowe, k. 203-212, zeznania świadka M. M., k. 116v.-117,).

Wskutek nie wystawiania przez (...) faktur VAT za najem ogrodzenia w latach 2012 i 2013, w dniu 4. czerwca 2014 roku spółka (...) wystawiła na rachunek spółki (...) fakturę VAT nr (...) na kwotę 44.280,00 zł brutto tytułem czynszu najmu ogrodzenia nieruchomości zgodnie z umową z dnia 27. grudnia 2010 roku za rok: 2012, 2013 i 2014, zakreślając 7 dniowy termin płatności od otrzymania faktury (faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 25-26).

Pismem z dnia 26. czerwca 2014 roku spółka (...) wezwała spółkę (...) do zapłaty kwoty 44.280,00 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) (okoliczności bezsporne).

W dniu 30. czerwca 2014 roku spółka (...) wystosowała pismo do spółki (...), w którym poinformowała ją o odesłaniu faktury VAT nr (...), w związku z podaniem przez wynajmującego nieprawdziwych informacji dotyczących tego, że jest on właścicielem całego terenu (...) Związku (...) (obręb 2-06-06), jednocześnie wskazując, że nośniki reklamowe nigdy nie stały na działce nr (...), należącej do (...), w związku z czym umowa nie została skutecznie zawarta, zaś świadczenie pieniężne zostało niesłusznie naliczone (pismo z dnia 30. czerwca 2014 r. wraz z dowodem nadania, k. 47-48).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci odpisów dokumentów załączonych do pozwu, sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz dalszych pism procesowych stron uwierzytelnionych przez pełnomocników stron w trybie przewidzianym w przepisie art. 129 § 2 k.p.c., a także dokumentów przedłożonych przez (...) Związek (...) i (...) Związek (...).

Powołane przez strony odpisy dokumentów prywatnych zasługują na wiarę. Ich wiarygodność nie była kwestionowana przez strony niniejszego postępowania, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Stan faktyczny opisany powyżej był ponadto w części – wskazanej wyżej – bezsporny między stronami niniejszego postępowania. Podstawę ustaleń stanowiły zatem w tym zakresie twierdzenia stron niezakwestionowane albo wprost przyznane przez przeciwnika procesowego, a zatem dotyczące faktów bezspornych.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania świadka M. M. – pracownika pozwanego, które zasługują na przymiot wiarygodności, gdyż były logiczne, konsekwentne, pozbawione wewnętrznych sprzeczności, a przez to przekonujące. Świadek był bezpośrednim uczestnikiem rozmów dotyczących zawarcia umowy najmu ogrodu przedmiotowej nieruchomości, dlatego też dobrze orientował się w chronologii wydarzeń i posiadał szeroką wiedzę w zakresie stosunków łączących strony oraz stronę pozwaną z (...) Związkiem (...) w kwestii podstawy korzystania z ogrodu nieruchomości przy ul. (...) i 17. Stycznia w W.. Zeznania te ponadto ściśle korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, w szczególności zawartością arkusza mapy ewidencyjnej (zeznania świadka odnośnie umiejscowienia nośników reklamowych pokrywały się z oznaczeniami naniesionymi na mapę). Ponadto zeznania te znalazły odzwierciedlenie w piśmie powodowej spółki z dnia 22. września 2010 roku skierowanym do pozwanego, w którym powód zwracał się z zapytaniem o podstawę prawną posiadania przez pozwanego nośników reklamowych na terenie działek przy ul. (...) oraz w treści projektu umowy dzierżawy, w którym jako przedmiot umowy wskazano tylko działki, na których znajdowały się już konstrukcje reklamowe pozwanego. Zeznania zatem świadka odnośnie faktu, że rozmowy pomiędzy stronami dotyczyły nośników już istniejących, są zbieżne z wystosowanym przez powoda zapytaniem oraz przygotowanym przezeń projektem umowy.

Opisane wyżej dowody składają się na spójną i logiczną całość. Pozwalają odtworzyć motywy działania stron i umożliwiają nakreślenie pełnego kontekstu sytuacyjnego towarzyszącego zawarciu umowy.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły także – w zakresie wyżej wskazanym – zeznania przedstawicieli stron: K. J. – za powoda oraz K. S. (2) - za stronę pozwaną. Zeznaniami tym Sąd wiarę w części, w jakiej znajdują one odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Sąd dał wiarę zeznaniom K. J. i K. S. (2) w zakresie, w jakim dotyczyły one przebiegu spotkania przedstawicieli stron w październiku 2010 roku oraz treści tych rozmów, gdyż przedstawiciele stron zgodnie zeznali, iż zainicjowane przez stronę powodową spotkanie dotyczyło usankcjonowania podstawy korzystania przez pozwanego z ogrodu, na którym już znajdowały się nośniki reklamowe pozwanego, co znajduje potwierdzenie w znajdującej się w aktach sprawy dokumentacji oraz zeznaniach świadka M. M.. Zeznania te również zasługiwały na wiarę w części dotyczącej tego, że działka nr (...) jest jedyną działką należącą do powoda, z której nie korzystają działkowcy (okoliczność ta znajduje odzwierciedlenie w treści przedłożonej do akt sprawy umowy najmu) oraz w zakresie ustalenia, że od 2010 roku na ogrodzeniu od ul. (...) nie zostały posadowione żadne nośniki reklamowe, co potwierdzają również zeznania świadka M. M.. Na wiarę zasługiwały także zeznania pozwanego odnośnie tego, że na działce nr (...) nie znajdowały się żadne nośniki reklamowe, gdyż okoliczność ta znajduje potwierdzenie w arkuszu mapy ewidencyjnej i zeznaniach świadka.

Sąd natomiast nie dał wiary zeznaniom K. J. w zakresie, w jakim dotyczyły one istnienia na działce nr (...) nośników reklamowych pozwanego oraz tego, że celem zawarcia przez strony umowy najmu było wyłącznie uzyskanie przez pozwaną spółkę prawa do korzystania z części ogrodu działki nr (...), gdyż zeznania przedstawiciela powoda w tym zakresie były labilne, zawierały wewnętrzne sprzeczności oraz nie składały się na spójną i logiczną całość. Ponadto nie znajdują one oparcia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, w tym zwłaszcza w treści dokumentów prywatnych pochodzących od strony powodowej, takich jak: projekt umowy dzierżawy i pismo powoda z dnia 22. września 2010 roku oraz z zeznaniami świadka M. M.. Wskazać należy, że powód w pierwszej kolejności zeznał, że celem umowy było usankcjonowanie podstawy korzystania przez pozwanego z ogrodu, na

którym już znajdowały się nośniki reklamowe pozwanego. Następnie zaś powód zeznał, że wobec tego, że pomiędzy powodową spółką a (...) Związkiem (...) istnieje spór co do prawa wynajmowania nieruchomości nr 2/26, strony postanowiły uczynić przedmiotem umowy najmu działkę nr (...), która jako jedyna jest własnością powoda i nie korzystają z niej (...). Powód nie był w stanie logicznie i w sposób zgodny z zasadami doświadczenia życiowego wytłumaczyć zawarcia przez strony umowy o treści załączonej do pozwu jako konsekwencji poprzedzających ten fakt zdarzeń - korespondencji powoda z września 2010 r., spotkania z przedstawicielami pozwanego i jego przebiegu oraz przygotowania przez stronę powodową projektu umowy dzierżawy i jego treści. Wersja zdarzeń przedstawiona przez przedstawiciela powoda nie zasługuje zatem w ocenie Sądu na wiarę i stanowi część przyjętej na użytek niniejszego postępowania taktyki procesowej strony powodowej.

Sąd nie dał także wiary zeznaniom K. S. (2) w zakresie, w jakim dotyczyły one rzekomego braku wiedzy przedstawiciela pozwanego co do przedmiotu umowy najmu z 2010 r. Pozwany twierdził, że podpisując umowę najmu, której przedmiotem strony uczyniły działkę nr (...), nie zdawał sobie sprawy, że nie jest to cały teren, na którym znajdują się nośniki reklamowe pozwanego. Zeznania pozwanego w tym zakresie są nielogiczne i niewiarygodne. Pozwany bowiem zeznał jednocześnie, że uczestniczył w spotkaniu w październiku 2010 roku, na którym przedstawiono mu projekt umowy dzierżawy czterech innych działek, na których znajdowały się konstrukcje pozwanego, a następnie podpisał umowę dotyczącą tylko jednej działki i to nie znajdującej się w pierwotnym projekcie, bez podjęcia próby wyjaśnienia tych rozbieżności ze stroną powodową. W ocenie Sądu zeznania pozwanego nakierowane na wykazanie istniejącego po jego stronie na dzień podpisywania umowy przeświadczenia, że oba projekty dotyczyły tych samych nieruchomości, nie zasługują na wiarę.

W zakresie, w jakim Sąd odmówił wiary zeznaniom stron z uwagi na pojawiające się w nich rozbieżności i niespójności, zeznania te nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Podkreślenia ponadto wymaga, że zeznania stron w tych kwestiach były subiektywne, co wynika z faktu, iż są one przeciwnikami procesowymi i są w równym stopniu zainteresowane pozytywnym rozstrzygnięciem sprawy na swoją korzyść.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe, na podstawie art. 217 § 3 k.p.c., jako dotyczące okoliczności bezspornych i nie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

w niniejszej sprawie powód wywodził swoje roszczenie z zawartej z pozwanym umowy najmu części ogrodzenia działki nr (...) położonej przy ul. (...) w W.. Na mocy powyższej umowy najemca miał wykorzystywać wynajmowaną powierzchnię do zamontowania tablicy z materiałem reklamowym, po uprzednim uzgodnieniu z wynajmującym miejsca umieszczenia tablicy reklamowej, jej powierzchni oraz sposobu mocowania.

Poza sporem był sam fakt zawarcia umowy. Strona pozwana podniosła natomiast, że wobec nie posadowienia na działce nr (...) nośników reklamowych nie powstał po jej stronie obowiązek uiszczania opłat z tytułu zawartej umowy. Ponadto strona pozwana podniosła zarzut wprowadzenia jej przedstawiciela w błąd przez wywołanie w nim przeświadczenia, że powód jest właścicielem całego terenu, na ogrodzeniu którego znajdują się konstrukcje reklamowe pozwanego, nie zaś jednej działki o numerze (...), gdzie pozwany nie instalował nośników reklamowych.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu pozwanego odnośnie wprowadzenia go w błąd podczas zawierania umowy z powodem. W ocenie Sądu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak stanowi przepis art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie natomiast z brzmieniem przepisu art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody na okoliczności, z których wywodzą skutki prawne. W konsekwencji, to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania podnoszonych przez niego twierdzeń, że zawierając z powodem umowę działał pod wpływem błędu.

Zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Stosownie zaś do treści art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał (§2). Powyższy przepis określa podmioty legitymowane do powołania się na błąd, formę, w której powołanie to powinno nastąpić oraz termin, w którym można skutecznie uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli. Możliwość uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli stanowi prawo podmiotowe kształtujące uprawnionego. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby jest jednostronną czynnością prawną, dokonywaną w formie pisemnej zastrzeżonej ad probationem. Uprawnienie do uchylenia się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu ograniczone jest rocznym terminem zawitym, po upływie którego wygasa. Termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu rozpoczyna bieg od chwili jego wykrycia albo powstania stanu, w którym racjonalna osoba zdałaby sobie sprawę, że działała pod wpływem błędu (K. Osajda (red.). Kodeks cywilny. Komentarz. wyd. C.H. Beck 2015, Leglis 2015). Mając na względzie przesłanki z art. 84 k.c. i 88 k.c. oraz zasady rozkładu ciężaru dowodu wynikające z art. 6 k.c., w ocenie Sądu pozwany, na którym spoczywał ciężar wykazania okoliczności wskazany w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty, nie wykazał, że w ogóle zostało przez niego złożone powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędu. Ponadto pozwany nie wykazał zachowania rocznego terminu do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Strona pozwana bowiem - jak zeznał jej przedstawiciel - wiedziała już od 2011 roku, że dysponentem terenu, na którym znajdują się jej tablice reklamowe jest (...) Związek (...), nie zaś powód. Ponadto w ocenie Sądu nie został wykazany przez pozwanego sam błąd. Strona pozwana wskazała, że w trakcie podpisywania umowy najmu pozostawała w błędnym przeświadczeniu, że powód jest właścicielem całego terenu, tj. wszystkich działek w obrębie ulic (...), gdzie pozwany zamieścił swoje nośniki reklamowe. Po pierwsze, wskazać należy, że powyższe nie stanowiłoby błędu co do treści czynności prawnej, a tylko sfery motywacyjnej pozwanego jako strony umowy. Po wtóre, zarzut nie zasługuje na uwzględnienie z tego względu, że pozwany podczas składania zeznań wskazał, że na spotkaniu w październiku 2010 roku strona powodowa przedstawiła mu projekt umowy dzierżawy, której przedmiotem były 4 działki, na których znajdowały się nośniki reklamowe pozwanego. Jak wynika z treści tego projektu działki, których miała dotyczyć ta umowa, były jednak dwie - nr 2/26 oraz nr 2/28, powstałe w wyniku podziału działek nr: (...). Ponadto w treści projektu wyraźnie zaznaczono, że na tych działkach znajdują się tablice reklamowe pozwanego. Tymczasem z treści umowy najmu z dnia 27. grudnia 2010 roku wyraźnie wynika, że przedmiotem umowy najmu jest ogrodzenie działki nr (...), jako jedynej, która jest własnością powoda, oraz dotyczy posadowienia na tym terenie materiałów reklamowych przez pozwanego w przyszłości. Przedmiot umowy został zatem w niej wyraźnie oznaczony. Niewiarygodne jest, by pozwany powyższych rozbieżności nie zauważył i nie zweryfikował. Wszak pozwanego, jako profesjonalistę, obowiązuje podwyższony miernik staranności. W związku z powyższym zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie.

W ocenie Sądu nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut pozwanego dotyczący braku obowiązku zapłaty czynszu najmu za korzystanie z ogrodzenia działki nr (...) z powodu nie instalowania przez pozwanego na tym terenie nośników reklamowych. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu ma charakter konsensualny, odpłatny, dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Po stronie najemcy powstaje zatem jednocześnie uprawnienie do korzystania z rzeczy, jak i obowiązek zapłaty czynszu. W konsekwencji, najemca jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem wynajmującego. W niniejszej sprawie Sąd podziela całkowicie stanowisko powoda wyrażone w odpowiedzi

na sprzeciw, że sam fakt nie korzystania przez najemcę z rzeczy oddanej w najem nie przesądza o nienależności świadczenia. Z uwagi na powyższe również ten zarzut pozwanego okazał się chybiony.

W okolicznościach niniejszej sprawy powództwo jednakże podlegało oddaleniu, wobec faktu, że umowa zawarta przez strony jest w ocenie Sądu czynnością o charakterze pozornym. Zgodnie z art. 83 § 1 k.c., nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Wada określona w art. 83 k.c., polegająca na niezgodności między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz, obejmuje dwa stany faktyczne: oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów albo w ogóle nie ma wywołać skutków prawnych, albo ma wprawdzie wywołać skutki prawne, ale inne niż te, które wynikają z treści czynności prawnej. W pierwszym wypadku czynność prawna zawierająca pozorne oświadczenie woli jest bezwzględnie nieważna, w drugim - jej ważność jest oceniana według właściwości ukrytej czynności prawnej. Strony udają, że dokonują jakiejś czynności prawnej, a pozorność ma miejsce wtedy gdy pod pozorowaną czynnością prawną nic się nie kryje, jak i wtedy, gdy czynność pozorna ma na celu ukrycie innej rzeczywistej i zamierzonej czynności prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12. lipca 2002 r., V KKN 1547/00). Drugi rodzaj pozorności – pozorności kwalifikowanej, polega zatem na tym, że strony zawierają czynność prawną pozorną, tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywistej przez te strony zamierzonej i dokonanej, tzw. ukrytą czynność – dysymulowaną. W takim przypadku rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. Zatem pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych wynikających z umowy symulowanej i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Istotne znaczenie ma niezgodność między aktem woli a jego uzewnętrznieniem. Podkreślenia wymaga, że czynność prawna pozorna jest dotknięta nieważnością. Czynność taka nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (*ex tunc*). Sąd powinien ją brać pod uwagę z urzędu (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka (red.) i in. Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. LEX 2014).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie mamy do czynienia z drugim rodzajem pozorności, a mianowicie pozornością kwalifikowaną. W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że wolą stron nie było umożliwienie pozwanej używania części ogrodzenia nieruchomości wskazanej w umowie najmu zawartej przez strony w dniu 27. grudnia 2010 roku. Ponadto wolą stron nie było w ogóle objęte posadowienie jakichkolwiek nowych nośników reklamowych od strony ulicy (...), gdzie znajdowała się między innymi działka nr (...). Wolą stron natomiast było wyłącznie usankcjonowanie istniejącego stanu faktycznego, tzn. stanu, w którym strona pozwana korzystała z ogrodzenia nieruchomości należących do powoda - bowiem zostały tam już wcześniej umieszczone nośniki reklamowe pozwanej spółki - w sposób dogodny dla powoda, a więc pozwalający mu uniknąć konfliktu z (...) Związkiem (...). W ocenie Sądu za tą konkluzją przemawia fakt, że nośniki zostały posadowione na innych nieruchomościach (niż wskazana w umowie) na długo wcześniej przed zawarciem umowy najmu przez strony. Żadne nośniki reklamowe nie zostały natomiast posadowione na działce, którą strony uczyniły przedmiotem niniejszej umowy. Co więcej, pozwana spółka w okresie związania stron umową nie zainstalowała jakiegokolwiek nowego nośnika reklamowego od strony ul. (...), w szczególności na działce będącej przedmiotem umowy. Pozwana spółka nie zwracała się w ogóle o wskazanie konkretnego miejsca i sposobu zamontowania tam nowego nośnika reklamowego, co potwierdza, zgodnie z zeznaniami Prezesa Zarządu pozwanej spółki, że w ogóle nie zamierzała ona tam umieszczać swoich konstrukcji reklamowych. W ocenie Sądu, dla oceny rzeczywistego zgodnego zamiaru stron istotne znaczenie cały kontekst sytuacyjny, który składał się na okoliczności powiązane z zawarciem samej umowy, tj. korespondencja prowadzona przez strony oraz okoliczności jedyne spotkanie przedstawicieli stron, do którego doszło, i na którym to spotkaniu przedstawiciele powoda przedstawili dokumenty, z których miałyby wynikać, że stronie powodowej przysługuje tytuł prawny do nieruchomości. Pozwany natomiast zgodził się na zawarcie umowy najmu, bądź też innej umowy, która ma na celu usankcjonowanie faktu używania i korzystania przez niego z nieruchomości przy ul. (...), z nowym właścicielem tej nieruchomości. Powyższą okoliczność potwierdza pismo powoda z dnia 22. września 2010 roku, w którym powód wezwał pozwanego do wskazania podstawy prawnej korzystania z ogrodzenia nieruchomości. Ponadto okoliczność ta wynika zarówno z zeznań świadka, jak i przedstawicieli stron, którzy zgodnie zeznali, iż to było głównym zamiarem stron podczas zawierania umowy. W ocenie Sądu okolicznością, którą również należy

uwzględnić przy ocenie pozorności przedmiotowej umowy, jest fakt istnienia sporu między powodem a (...) Związkiem (...), który korzysta z terenów należących do powoda na podstawie ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, co do tego, któremu z podmiotów przysługuje prawo do pobierania pożytków z nieruchomości, w szczególności wynajmowania bądź wydzierżawiania fragmentów ogrodzenia tej nieruchomości, którą to okoliczność potwierdził przedstawiciel powoda. Z zeznań strony powodowej wynika ponadto, że ta właśnie okoliczność była przyczyną, dla której strony uczyniły przedmiotem umowy działkę nr (...), czyli działkę, na której nie znajdowały się nośniki reklamowe pozwanego, nie zaś działkę nr (...), o których pierwotnie rozmawiały strony, gdyż ta nieruchomość jest jedyną, która nie została oddana (...) do używania, spośród wszystkich tych nieruchomości składających się na teren, którym dysponuje powodowa spółka. Z tego też względu w ocenie Sądu należy uznać, że wolą stron nie było wywołanie skutków określonych w umowie najmu dołączonej do pozwu, ale utrwalenie istniejącego w dniu zawarcia umowy stanu rzeczy. Powyższe znajduje ponadto potwierdzenie w treści projektu umowy dzierżawy przygotowanego przez powoda. Powyższy projekt jako przedmiot umowy określał dwie inne działki niż ta, którą strony ostatecznie objęły umową najmu. Były to - co istotne - dokładnie te nieruchomości, na których znajdowały się nośniki reklamowe pozwanego. Ponadto w treści tego projektu wyraźnie stwierdzono, że nie ma potrzeby wydawania najętej rzeczy najemcy z uwagi na fakt, że znajduje się ona już w posiadaniu spółki (...). Nośniki reklamowe bowiem zostały już wcześniej przez najemcę tam posadowione. Strony nie przedstawiły jakichkolwiek okoliczności uzasadniających tak daleko idącą modyfikację postanowień projektowanej umowy, co w połączeniu z faktem, że ich przedstawiciele spotkali się tylko raz i to wyłącznie w celu wyjaśnienia kwestii wskazanej w piśmie powodowej spółki z września 2010 r., przesądza o tym, że ich wolą nie było wywołanie skutków określonych w umowie załączonej do pozwu.

Powyższe okoliczności, w ocenie Sądu, jednoznacznie wskazują na fakt, że zamiarem stron było dokonanie innej czynności prawnej, tj. czynności prawnej o innej treści niż wynikająca z zapisów umowy najmu z dnia 27. grudnia 2010 roku.

Z powyższych względów w ocenie Sądu umowę zawartą przez strony należy potraktować jako pozorną. Powyższe prowadzi do wniosku o nieważności czynności prawnej, a w konsekwencji upadku tej czynności ex tunc. W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że mamy do czynienia z pozornością o charakterze kwalifikowanym i pod czynnością pozorną – umową najmu fragmentu ogrodzenia działki nr (...), kryje się inna czynność prawna. Podkreślić jednak należy, że ta czynność nie może być przedmiotem badania przez Sąd w niniejszym postępowaniu, nie jest ona bowiem podstawą sporu zwisłego przed Sądem w niniejszej sprawie. Sąd jest związany podstawą faktyczną żądania, a w tym przypadku to żądanie miało swoje źródło w umowie najmu przedstawionej przez powoda przy pozwie. Podkreślenia bowiem wymaga, że powód domagał się zapłaty wynagrodzenia tytułem czynszu najmu fragmentu ogrodzenia znajdującego się na działce nr (...), konsekwentnie utrzymując, że zawarł z pozwanym umowę najmu celem posadowienia tam nośników reklamowych. Sąd zatem jest związany tak skonstruowaną podstawą faktyczną żądania, natomiast badanie skuteczności i ważności czynności dysymulowanej stanowiłoby wyjście ponad żądanie, a jako takie byłoby niedopuszczalne w świetle dyspozycji art. 321 § 1 k.p.c. Zgodnie z jego treścią, Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Przepis ten daje wyraz zasadzie o zakazie orzeczenia ponad żądanie, a także zasadzie dyspozycyjności, która przejawia się w tym, że Sąd jest związany granicami żądania powództwa i nie może w tym wypadku dysponować przedmiotem procesu poprzez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez powoda. Przepis art. 321 § 1 k.p.c. wskazuje, że nie można wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, Sąd nie może bowiem orzec o czymś czego strona nie żądała. Żądanie powództwa określa zatem nie tylko jego przedmiot, w niniejszym przypadku dochodzoną kwotę pieniężną, lecz także jego podstawę faktyczną. W związku z powyższym brak jest podstaw by Sąd dokonywał ustaleń i oceny z odwołaniem się do podstawy faktycznej niewskazanej przez stronę powodową (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 17. kwietnia 2012 r., I ACa 285/12).

Z powyższych względów Sąd uznając czynność prawną dokonaną pomiędzy stronami za nieważną oddalił powództwo w całości.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd postąpił zgodnie z dyspozycją art. 98 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanego z tego tytułu kwotę składają się: minimalna stawka

zastępstwa procesowego wykonywanego przez radcę prawnego w wysokości 2.400,00 zł (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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 (Dz.U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze wszystkie wymienione wyżej okoliczności, na podstawie powołanych w uzasadnieniu przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.

SSR Aleksandra Zielińska-Ośko

Z. Odpis uzasadnienia wraz z odpisem wyroku doręczyć pełnomocnikom stron.