

Sygn. akt **VII Ga 94/13**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 05 lipca 2013 roku**

**Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy**

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Topczewska (spr.)**

**Sędziowie: SO Karol Jaszkowski**

**SO Leszek Ciulkin**

**Protokolant: Barbara Tomaszuk**

po rozpoznaniu w dniu 05 lipca 2013 roku w Białymstoku

na rozprawie

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

przeciwko **J. N.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 19 lutego 2013 roku sygn. akt VIII GC 283/11

I. Oddala apelację.

II. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

VII Ga 94/12

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka jawna w N. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. N. kwoty 55 800 zł. tytułem odszkodowania za bezmowne korzystanie przez niego w okresie od dnia 01.02.2006r. do dnia 31.03.2011r. z części nieruchomości położonej na B. R. w W. , ( uszczerbek majątkowy wynosił 900zł. za 8 m2 miesięcznie ) .Powód wywodził roszczenie z umowy cesji zawartej ze Spółdzielnią (...). Tytuł prawny zbywcy wierzytelności wg. powoda pochodził z umowy dzierżawy jaką Spółdzielnia podpisała 01.05.1998r. z właścicielem gruntu Miastem S. W. na okres 30 lat , które to prawo wpisane zostało w 2009r. do księgi wieczystej nieruchomości i nadal w nim figuruje. Powód wskazując na merytoryczne podstawy roszczenia podniósł ,iż niezwrócenie przez najemcę przedmiotu najmu po jego wypowiedzeniu stanowi nienależyte wykonanie umowy co stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z tego szkody na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako nieuzasadnionego wskazując ,iż

wierzytelność której dochodzi powód nie przysługiwała Spółdzielni. Umowa bowiem dzierżawy jaka wiązała Miasto S. W. ze Spółdzielnią została przez wydzierżawiającego wypowiedziana ostatecznie 2001r. W maju 2001r. Miasto podpisało ze Stowarzyszeniem (...) umowę dzierżawy, co stanowiło podstawę do podpisania przez ten podmiot z pozwanym umowy najmu zatem posiada on tytuł prawny do władania spornym gruntem. Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 01.02.2006r do 28.04.2008r. wskazując na jego okresowy charakter. Zaakcentował także, że z uwagi na okoliczność, iż Spółdzielnia została zarejestrowana w KRS dopiero 16.08.2010r. przed tą datą nie posiadała osobowości prawnej i nie mogła przed tą datą skutecznie domagać się zapłaty odszkodowania.

Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 19.02.2013r. oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami postępowania

-Sąd ten ustalił, że w dniu 24.04.1998r. Gmina (...) oddała Spółdzielni (...) w dzierżawę nieruchomości o pow. 15 275 m<sup>2</sup> poł. W W. przy ul (...).

Umowa zawarta na czas oznaczony do dnia 30.04.2028r., zaś dzierżawa ujawniona w księdze wieczystej w 2009r. Pismem z dnia 08.01.2001r. wypowiedziała umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia za powodu zwłoki w zapłacie czynszu na okres przekraczający 2 miesiące. Wydzierżawiający w piśmie tym wskazał, iż w udzielonym 1 miesięcznym terminie dzierżawca nie uregulował zaległości. Zakreślono więc mu 7 dniowy termin do zwrotu przedmiotu dzierżawy pod rygorem pobierania opłat za bezumowne korzystanie z gruntu. W dniu 01.08.2000r. Gmina przekazała teren w administrowanie Zarządowi (...) i w dniu 28.02.2001r. teren B. R. został teren przejęty we władnie Gminy.

W dniu 01.05.2001r. podpisana została na czas oznaczony do dnia 30.04.2004r umowa dzierżawy spornego gruntu ze Stowarzyszeniem. Właściciel zezwolił dzierżawcy na podnajem stanowisk handlowych na rzecz osób trzecich. Na gruncie tym posadowiony pawilon nr (...) o pow. 8 m<sup>2</sup> należący do pozwanego J. N..Pozwany w dniach : 23.01.2006r. i 30.03.2007r. podpisał ze Stowarzyszeniem umowę najmu gruntu o pow. 8 m<sup>2</sup>. Od 2000r. trwa spór pomiędzy Spółdzielnią a Miastem S.W.które wypowiedziało umowę i przekazało nieruchomości w administrowanie Zarządu (...). Od 2006r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się pomiędzy Spółdzielnią a Gminą postępowanie w którym obie strony występują bądź jako powód lub jako pozwany. Postanowieniem z dnia 26.05.2010r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi oddalił wniosek o wykreślenie z działu III kw prowadzonej dla spornej nieruchomości wpisu prawa dzierżawy przysługującego Spółdzielni. W dniu 28.03.2011r. Spółdzielnia zbyła na rzecz powoda wierzytelność w kwocie 55 800zł. z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w okresie od 01.02.2006r. do dnia 31.03.2011r. o czym powiadomiono pozwanego i wezwano go do zapłaty należności w terminie do dnia 04.04.2011r.

Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznał, iż pozwany w okresie objętym roszczeniem zajmował grunt o pow. 8 m<sup>2</sup> zlokalizowany na terenie B. R. i wykorzystywał go do prowadzenia działalności gospodarczej. W okresie tym nie uiszczał Spółdzielni jakichkolwiek opłat i nie łączył go ze Spółdzielnią żaden stosunek obligacyjny.

Podstawową kwestia do rozstrzygnięcia było ustalenie, czy poprzednik prawny powoda miał prawo do dysponowania spornym terenem w okresie za który żąda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. W ocenie Sądu pomimo faktu, iż Spółdzielnia prawo do władania gruntem wywodziła z faktu ujawnienia w księdze wieczystej wpisu na jej rzecz prawa dzierżawy to wpis taki nie ma charakteru konstytutywnego i obalenie domniemania wynikającego jest możliwe w każdym postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia i pozwany w toku postępowania obalił to domniemanie przedstawiając dowód w postaci wypowiedzenia przez wydzierżawiającego Spółdzielni umowy z 1998r. W tym stanie rzeczy poprzednik prawny powoda nie miał tytułu do dzierżawienia spornego gruntu. Jednocześnie Sąd uznał, że nawet gdyby przyjąć, iż nie doszło do obalenia domniemania zgodni wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie albowiem wpis umowy dzierżawy z 1998r. został ujawniony w księdze wieczystej w 2009r. i w dacie zawierania przez pozwanego umowy ze stowarzyszeniem ( 2006r i 2007 r) umowa dzierżawy nie była ujawniona. Pozwany zatem wiedząc o sporze pomiędzy

właścicielem a spółdzielnią miał prawo zawrzeć umowę z podmiotem uznawanym przez właściciela za uprawnionego do korzystania z gruntu więc jego postępowanie nie było pozbawione podstawy prawnej i faktycznej . Według Sądu sam fakt ,iż stowarzyszenie podpisało z Gminą umowę na czas oznaczony nie oznaczało automatycznie ,że po upływie terminu nie miało ono prawa do tego gruntu zważywszy na zapis art. 674 k.c. zgodnie z którym umowę taką po upływie terminu na który została zawarta poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony.

Pozwany za objęty sporem okres uiszczał należność na rzecz Stowarzyszenia, zatem żądanie od niego dodatkowego uiszczenia należności na rzecz podmiotu który rości sobie prawa do spornego terenu jest sprzeczne z zasadami sprawiedliwości i zasadami współżycia społecznego . Pozwany jako osoba prowadząca niewielką działalność gospodarczą nie ma możliwości wykazywania w toku postępowania komu przysługuje uprawnienie do pobierania opłat za zajmowany przez niego teren . Działalności pozwanego nie sposób zarzucić nieuczciwości kupieckiej czy nierzetelności w wykonywaniu obowiązków , a powód powinien ewentualnych roszczeń dochodzić od podmiotu który podjął pozwanemu sporny teren.

Sąd uznał za nieuzasadniony zarzut nieważności umowy cesji, gdyż wierzytelność nabyta z odroczonym terminem płatności . Za bezpodstawny przyjął także zarzut przedawnienia roszczenia zważywszy na fakt ,iż roszczenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest roszczeniem okresowym.

Nie podzielił także zarzutu pozwanego o braku legalności działania spółdzielni przed 16.08.2010r. albowiem Spółdzielnia podpisując umowę miała osobowość prawną gdyż była wpisana do rejestru spółdzielni. Mając powyższe na względzie oddalił powództwo na podstawie art. 471 k.c. i o kosztach orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód .

Orzeczeniu zarzucił :

- naruszenie przepisów procesowych

a. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego , w szczególności pisma z dnia 08.01.2001r. z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 61 k.c. oraz wybiórczym potraktowaniu zeznań J. C. (1) i w konsekwencji uznanie ,że doszło do obalenia domniemania zgodności w księdze wieczystej wpisu prawa dzierżawy z rzeczywistym stanem prawnym.

b. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nieuwzględnienie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy M. z dnia 26.05.2010r. ;

c. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. , art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez błędne uznanie ,że pozwany nie był zobowiązany do wykazania w toku procesu komu przysługuje tytuł prawny do spornej nieruchomości ;

d. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i nieuwzględnienie realiów panujących na rynku sposobu wyliczenia wysokości czynszu miesięcznego przedstawionego przez powoda oraz nieuzasadnione przyjęcie ,że opinia biegłego B. spełnia walor rzetelności i prawidłowości ;

e. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej ,;

f. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie ,iż umowa jaką zawarła Gmina ze Stowarzyszeniem (...) została podpisana na czas oznaczony do 30.04.2004r. i Sąd Okręgowy nakazał eksmisję Stowarzyszenia ze spornego gruntu;

g. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie ,że podmiot z którym pozwany zawarł umowę najmu posiadał tytuł prawny do nieruchomości ;

h. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie ,że pozwany miał prawo zawrzeć umowę ze Stowarzyszeniem i uiszczać na jego rzecz należności

i. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez uznanie ,że Sąd jest związany podstawą prawną wskazaną przez powoda , podczas gdy faktycznie jej nie podał.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego :

a. art. 61 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie , skutkiem czego było przyjęcie ,iż doszło do wypowiedzenia umowy z dnia 24.04.1998r.

b. art. 674 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie ,że umowa na czas oznaczony przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony

c. art. 405-409 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie

Skarżący wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

**Apelacja nie była uzasadniona.**

Początkowo przypomnieć należy, iż powód swoje roszczenie wywodził z zawartej ze Spółdzielnią (...) (zwanej dalej Spółdzielnią) umowy cesji wierzytelności przysługującej jej w stosunku pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z gruntu do którego posiada ona tytuł prawny w postaci umowy dzierżawy. Pozwany w odpowiedzi na pozew zakwestionował jednak wspomniany tytuł prawny Spółdzielni do gruntu, a w konsekwencji skuteczność dokonanego przelewu wierzytelności.

Wobec powyższego oraz ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości prawa dzierżawy gruntu przez Spółdzielnię od dnia 1 maja 1998 roku do 30 kwietnia 2028 roku (k. 17) zasadniczą dla rozstrzygnięcia tej sprawy była kwestia tego, czy pozwany zdołał obalić płynące z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2001.124.1361 j.t., zwanej dalej ustawą) domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, a więc domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, iż domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy jest domniemaniami iuris tantum i jako takie mogą być obalone przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy obalaniu tego domniemania można korzystać z wszelkich środków dowodowych (por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835).

Przechodząc dalej, Sąd Rejonowy uznał, że pozwany zdołał obalić płynące z art. 3 ust. 1 ustawy domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych poprzez przedłożenie wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej ze Spółdzielnią, które wydzierżawiający, tj. Gmina (...) (zwanej dalej Gminą) również traktuje jako skuteczne. Pozostawało to istotne w kontekście wyartykułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przez ten Sąd art. 227 kpc, 231 kpc, 232 kpc i 233 kpc, które skupiały się na kwestionowaniu stanowiska Sądu I instancji w tym przedmiocie. W ocenie skarżącego bowiem nie było podstaw do przyjęcia, że wspomniane domniemanie zostało przez pozwanego obalone.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko apelującego, iż samo wypowiedzenie umowy dzierżawy wraz z twierdzeniami Gminy co do jego skuteczności nie mogło przemawiać za stwierdzeniem, że pozwany dowiódł, iż wbrew wpisowi wynikającemu z księgi wieczystej prawo dzierżawny Spółdzielni nie przysługuje. Okoliczności sprawy (w tym np.

toczące się od wielu lat pomiędzy stronami dzierżawy procesy dotyczące tego prawa i skuteczności dokonanego wypowiedzenia) sprzeciwiały się wyciąganiu takich wniosków. Niemniej jednak nie było podstaw do uznania naruszenia przez Sąd I instancji wskazywanych wyżej przepisów postępowania i wzruszenia na tej podstawie wyroku z tego powodu, że pozostawało to bez wpływu na wynik sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego formułowane bowiem przez powoda zarzuty przeciwko skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy znalazły przeciwwagę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Odnośnie zarzutów powoda dotyczących skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy wypada zaakcentować, iż pozew wpłynął do Sądu w dniu 29 kwietnia 2011 roku (data nadania pisma w Urzędzie Pocztowym k. 27 akt). W sprawie należało zatem stosować przepisy procedury gospodarczej, w tym art. 479 ze zn. 12 i art. 479 ze zn. 14 kpc dotyczące prekluzji w zgłaszaniu nowych twierdzeń, zarzutów i dowodów. Wprawdzie ustawa z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.233.1381) z dniem 03 maja 2012 roku uchyliła przepisy odrębnej procedury gospodarczej, jednakże przepisy ustawy stosuje się do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie, co oznacza że do spraw wszczętych przed dniem 03 maja 2012 roku w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami należy w dalszym ciągu stosować przepisy procedury gospodarczej (art. 9).

W kontekście powyższego na uwagę zasługuje okoliczność, iż powód po otrzymaniu od pozwanego odpowiedzi na pozew pismem z dnia 22 czerwca 2011 roku (w terminie zakreślonym art. 479 ze zn. 12 kpc) ustosunkował się do podniesionego przez pozwanego zarzutu wypowiedzenia Spółdzielni umowy dzierżawy z dnia 01 maja 1998 roku Wskazując na treść postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Pragi z dnia 26 maja 2010 roku podkreślił, że Sąd ten potwierdził, iż wypowiedzenie dokonane przez Gminę jest bezskuteczne. W jego ocenie postanowienie to korzysta z powagi rzeczy osądzonej. Wskazał przy tym, że Spółdzielnia nigdy nie otrzymała wypowiedzenia umowy zaś podpisy złożone pod wypowiedzeniem nie zostały notarialnie poświadczone (k. 85-89). Powód nie wyeksponował natomiast zarzutów co do braku podstaw do wypowiedzenia przez wydzierżawiającego umowy dzierżawy, w tym niespełnienia wymogów formalnych do wypowiedzenia umowy o których mowa w paragrafie 9 ust.2 umowy czy braku uprawnień osób które to pismo podpisały.

Dlatego też eksponowanie ich w apelacji, czy też nawet w innych pismach procesowych składanych przez powoda po upływie terminu wynikającego z art. 479 ze zn. 12 kpc, tj. po dniu 24 czerwca 2011 roku należy potraktować jako spóźnione i je pominąć. W istocie więc sprowadza się to do uznania ich za niebyłe.

Jedynie na marginesie można wskazać, iż w piśmie z dnia 08 stycznia 2001 roku Gmina zawarła zapis o udzieleniu dzierżawcy miesięcznego terminu do zapłaty czynszu, który to termin upłynął bezskutecznie w dniu 10 grudnia 1999 roku, z czego, przy braku dowodu przeciwnego, zdaje się wynikać, iż spełnione zostały wymogi z paragrafu 9 ust. 2 umowy, od których uzależnione było złożenie wypowiedzenia. Ponadto pismo o wypowiedzeniu umowy podpisał dyrektor i zastępca dyrektora zarządu dzielnicy Praga Północ. Można więc było przyjąć domniemanie, iż osoby te z racji sprawowanej funkcji były upoważnione do składania oświadczeń w imieniu dzierżawcy.

Skoro Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu I instancji, że samo wypowiedzenie umowy dzierżawy wraz z twierdzeniami Gminy co do jego skuteczności nie mogło przemawiać za obaleniem domniemania płynącego z art. 3 ust. 1 ustawy rolą tego Sądu była ocena czy do Spółdzielni doszło oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w taki sposób, aby mogła z nim się zapoznać (art. 61 kc) oraz odniesienie się do braku notarialnego poświadczenia podpisów osób podpisanych pod wypowiedzeniem. Tylko bowiem te zarzuty zostały wyartykułowane przez powoda w odpowiedzi na odpowiedź na pozew, a więc zgodnie z treścią art. 479 ze zn. 12 kpc.

Jeżeli chodzi o notarialne poświadczenie podpisów osób pod wypowiedzeniem to pozostawało to bez znaczenia dla skuteczności dokonanego wypowiedzenia, skoro w umowie stron taki wymóg nie został zawarty, a nie wynika on też z ustawy. Umowa dzierżawy została zawarta w formie aktu notarialnego, aczkolwiek przepis art. 77 § 3 kc stanowi, że jeżeli umowa została zawarta w formie szczególnej, jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem, czyli tak jak w przedmiotowej sprawie. Odnośnie zaś powołania się przez Sąd Rejonowego dla m.st. Warszawy Pragi w postanowieniu z dnia 26 maja 2010 roku na brak notarialnego poświadczenia podpisów pod wypowiedzeniem, to

pozostawało to istotne ale wyłącznie w kontekście dokumentów na podstawie których zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy dokonuje się wpisów, a nie w kontekście skuteczności takiego wypowiedzenia.

Przechodząc dalej, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, w świetle art. 61 kc, nie jest konieczne dla skuteczności złożenia oświadczenia woli innej osobie, by adresat tego oświadczenia zapoznał się z treścią pisma zawierającego oświadczenie. Uznaje się za wystarczające to, że miał możliwość zapoznania się z treścią pisma. Fakt, że z własnej woli z tego zrezygnował, pozostaje bez wpływu na skuteczność złożenia oświadczenia woli. W sytuacji, gdy oświadczenie woli, którego skuteczność zależy od dotarcia do adresata, znajduje się w piśmie procesowym, pozostaje kwestia możliwości zastosowania przepisów procesowych o tzw. doręczeniach zastępczych (art. 136- 139 kpc) do oceny, czy oświadczenie zawarte w tym piśmie dotarło do adresata, w rozumieniu art. 61 kc. Chodzi bowiem o czynność nie tylko procesową, lecz także materialnoprawną, wywołującą również takie skutki( por. wyrok SN z dnia 19 lipca 2012r., II CSK 655/11, LEX nr 1228436).

Z akt sprawy wynika, że pomiędzy Gminą a Spółdzielnią oraz pomiędzy Spółdzielnią a kupcami toczą się przed sądami spory w których zasadniczą do ustalenia kwestią jest kwestia czy Spółdzielnia została powiadomiona o wypowiedzeniu jej przez wydzierżawiającego umowy dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998 roku.

Spółdzielnia modyfikując w dniu 18 lipca 2011 roku powództwo wzajemne złożone w sprawie XXIV C 1056/06 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie złożyła między innymi wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia rozmiaru szkody poniesionej przez Spółdzielnię w związku, jako to określiła, z przedwczesnym, bezzasadnym i bezskutecznym wypowiedzeniem jej umowy dzierżawy. W treści pisma powołała się także na fakt usunięcia jej z placu zajmowanego na podstawie umowy dzierżawy z 1998 roku i zamieszczenia o powyższym ogłoszenia prasowego w dniach 13-14 stycznia 2001 roku (k. 295, 300 i 300 v). Powyższe dowodzi, iż powzięła ona wiadomość o wypowiedzeniu jej przez Gminę spornej umowy dzierżawy.

Także w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Spółdzielnią (...) a Stowarzyszeniem (...), zakończonej prawomocnym wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 roku (XXIV C 895/06) wśród ustaleń faktycznych znalazło się ustalenie, iż w styczniu 2001 roku z powodu nieopłacenia czynszu dzierżawnego Gmina (...) wypowiedziała Spółdzielni umowę dzierżawy spornego gruntu ( k. 609- 619 akt ).

Ponadto do wniosku jaki Gmina (...) skierowała do Sądu Rejonowego dla Warszawy M. o wykreślenie prawa dzierżawy z działu III Kw (...) załączono pismo z dnia 8 stycznia 2001 roku o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, ogłoszenie zamieszczone w Gazecie (...) z dnia 13-14 stycznia 2001 roku o powyższym fakcie jak również zwrotne potwierdzenie odbioru podpisane przez E. K.. Odpis tego pisma, jako uczestnik postępowania otrzymała Spółdzielnia.

Wobec powyższego gdyby nawet przyjąć, że Spółdzielnia wcześniej nie miała wiadomości o wypowiedzeniu umowy, to powzięła ją z chwilą doręczenia jej odpisu wniosku, co miało na pewno miejsce przed datą 26 maja 2010 roku, tj. przed datą wydania postanowienia w jego przedmiocie (k. 91-94). Zaznaczenia przy tym wymaga, że cesja wierzytelności dokonana pomiędzy powodem w tej sprawie a Spółdzielnią nastąpiła w dniu 28 marca 2011 roku.

Kolejnymi istotnymi dowodami na potwierdzenie okoliczności, że Spółdzielnia uzyskała informację o wypowiedzeniu jej umowy dzierżawy przez Gminę są dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Bielsku Podlaskim z powództwa powoda przeciwko D. J. (I C 589/12), a mianowicie dowód z dokumentu w postaci wyroku i uzasadniania w tym dowód z dokumentów zawierających zeznania świadka J. C. (2) (k. 371-372 , k. 329). Dowody te zostały przez Sąd Okręgowy dopuszczone z urzędu na mocy art. 232 kpc. Podyktowane to było potrzebą wszechstronnego rozważenia sprawy, której przesłanki rozstrzygnięcia były już analizowane przez inne Sądy przy ocenie wnoszonych do nich powództw (o czym była mowa wyżej).

Tak też było właśnie jeżeli chodzi o sprawę I C 589/12, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Bielsku Podlaskim. Dlatego Sąd Okręgowy zauważył potrzebę dopuszczenia dowodu z dokumentów znajdujących się w tym aktach z urzędu mając na uwadze tożsamość strony powodowej w tamtym i przedmiotowym procesie, fakt, że stroną pozwaną

był kupiec bazaru R., fakt, że w obu sprawach istnieje ten sam przedmiot procesu oraz fakt, że Sąd ten badał czy treść pisma wypowiedzającego umowę dzierżawy była znana osobom uprawnionym do reprezentacji Spółdzielni.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim odnosząc się do skuteczności doręczenia wypowiedzenia powołał się na znajdujący się w aktach sprawy wieczystoksięgowej dokument w postaci zwrotnego potwierdzenia odbioru wypowiedzenia umowy podpisany przez E. K., która jak wynika z zeznań J. C. (1), była członkiem zarządu Spółdzielni (...). Nadto Sąd wskazał, że właściciel nieruchomości dołączył do wniosku skierowanego do sądu wieczystoksięgowego wypowiedzenie umowy dzierżawy zamieszczone w Gazecie (...) w dniach 13-14 stycznia 2001 roku. W reakcji na powyższe prezes Spółdzielni J. C. (1) w dniu 18 stycznia 2011 roku wystosowała do (...) D. P. Gminy (...) pismo z którego wynika, iż znane jej było oficjalne pismo właściciela nieruchomości wypowiedzające umowę dzierżawy wystosowane przed zamieszczeniem ogłoszenia w prasie. Na powyższe w ocenie Sądu jednoznacznie wskazywało zawarte w piśmie prezesa Spółdzielni stwierdzenie, że ogłoszenie zamieszczone w (...) wydaniu Gazety (...) z dnia 13-14 stycznia 2011 roku stanowi kopię oficjalnego pisma (...) adresowanego do Spółdzielni (...). Sąd ten ustalił także, że w dniu 09 lutego 2011 roku Gmina wystosowała do Spółdzielni kolejne pismo potwierdzające wolę wypowiedzenia umowy dzierżawy i ponowił przesłanie pisma wypowiedzającego wraz z oświadczeniem wskazującym ostateczny termin wydania nieruchomości. Na podstawie wskazanych dowodów Sąd ten przyjął, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia cedentowi umowy dzierżawy. Tym samym cedent został pozbawiony tytułu prawnego do nieruchomości.

Co prawda Sąd rozpoznający tą sprawę nie jest związany motywami rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim albowiem wiąże go wyłącznie sentencja orzeczenia (por. wyrok SN z dnia 08 czerwca 2005 roku, V CK 702/04), tym niemniej mając na uwadze cały materiał dowodowy zgromadzony w aktach tej sprawy nie sposób było ich pominąć. Dowody z dokumentów znajdujące się w aktach sprawy I C 589/12 korespondują z dokumentami stanowiącymi wyciągi z innych spraw jeżeli chodzi o świadomość Spółdzielni co do istnienia dokumentu w postaci wypowiedzenia umowy dzierżawy oraz jego treści.

W tym stanie rzeczy nie sposób przyjąć, iż do Spółdzielni nie dotarło oświadczenie o wypowiedzeniu spornej umowy. Fakt bowiem, iż w sprawie pozwany nie zaoferował dowodu z postaci bezpośredniego dowodu doręczenia Spółdzielni pisma z dnia 8 stycznia 2011 roku nie dowodzi, iż okoliczności tej nie można wykazać innymi dowodami lub domniemaniami.

W postępowaniu cywilnym ustalenie faktów sprawy następuje bowiem albo przez ich udowodnienie albo w oparciu o inne środki, określane jako bezdowodowe, na podstawie notoryjności (art. 228), przyznania (art. 229 i 230) oraz domniemania faktycznego (art. 231 kpc). Domniemanie faktyczne jest sposobem wnioskowania rozumowania. Stanowi tryb dowodzenia w granicach swobodnej oceny dowodów ułatwiający ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Stosując domniemanie faktyczne bierze się pod uwagę wszystkie okoliczności. U podstawy domniemania znajduje się fakt pośredni, którego udowodnienie jest podstawą wyprowadzenia wniosku domniemania (por. K. Piasecki, System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych, Warszawa 2010, s. 94).

Stąd też przyjęcie domniemania faktycznego, iż Spółdzielnia uzyskała wiedzę o wypowiedzeniu jej przez Gminę umowy dzierżawy było uprawnione, pomimo, że bezpośrednich dowodów w tym przedmiocie brak. Wskazują na to fakty pośrednie, w tym przede wszystkim uczestnictwo w wielu sporach sądowych w których powszechnie poruszany był temat wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Gminę.

Wspomnianemu domniemaniu nie jest w stanie zagrozić postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. o oddaleniu wniosku Gminy o wykreślenie prawa dzierżawy z działu III Kw (...). Bezasadnym bowiem było wyprowadzenie przez powoda z treści uzasadnienia orzeczenia wniosku jakoby Sąd ten jako przesłankę rozstrzygnięcia ustalił, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było bezskuteczne. Z dokładnej bowiem lektury uzasadnienia postanowienia można wyprowadzić tezę, iż podstawą oddalenia wniosku był ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, nie zezwalający na przeprowadzenie przez niego jakichkolwiek własnych dowodów pomimo istnienia sporu pomiędzy Gminą a Spółdzielnią co do wygaśnięcia umowy dzierżawy. Nadto dokumenty załączone do

wniosku nie spełniały wymogów dokumentów które mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, a o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy.

Reasumując, zarzuty powoda (brak notarialnie poświadczonych podpisów, brak dojścia oświadczenia o wypowiedzeniu do świadomości Spółdzielni) mające świadczyć o bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy okazały się bezzasadne. Z tego powodu domniemanie płynące z art. 3 ust. 1 ustawy można uznać za obalone przez pozwanego. U podstaw zajęcia takiego poglądu nie mogły jednak leć wyłącznie przyczyny wskazane przez Sąd I instancji.

Wobec powyższego zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 227 kpc, 231 kpc, 232 kpc i 233 kpc dotyczące domniemania z art. 3 ust. 1 ustawy okazały się nieuzasadnione. W kontekście powyższego za chybiony należało potraktować też zarzut naruszenia przez Sąd art. 61 kc.

Jeżeli więc wypowiedzenie umowy przez (...) było skuteczne i Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości którą zajmuje pozwany nie przysługuje jej w stosunku do niego wierzytelność objęta umową cesji. W tej sytuacji nie sposób uznać, że powód ma legitymację czynną do wystąpienia z przedmiotowym powództwem, skoro nabył w drodze przelewu wierzytelność od podmiotu nieuprawnionego do jej zbycia (nemo plus iuris in alium trasferre potest quam ipse habet (nie można przenieść na inny podmiot więcej praw, niż się samemu posiada). Jest to wystarczające do przyjęcia, że wyrok Sądu I instancji oddalający powództwo odpowiada prawu.

Z tego względu odnoszenie się do innych zarzutów stawianych zaskarżonemu orzeczeniu pozostawało bezcelowe. Zarzuty te skupiały się bowiem na kwestionowaniu stanowiska Sądu Rejonowego w przedmiocie zasadności powództwa w sytuacji uznania, że Spółdzielnia posiada tytuł prawny do nieruchomości zajmowanej przez pozwanego. Niemniej jednak wobec przyjęcia, że Spółdzielni tytuł taki nie przysługuje nie było potrzeby badania czy Sąd I instancji zastosował właściwą podstawę prawną powództwa, prawidłowo uznał, iż umowę pomiędzy pozwanym a Stowarzyszeniem (...) można poczytywać jako zawartą na czas nieokreślony oraz należycie ocenił opinię biegłego sądowego.

Odnosząc się jednak tylko po krótko do zastosowanej przez Sąd I instancji w sprawie normy prawa materialnego trzeba zaznaczyć, iż powód w pozwie reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika żądał zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego w okresie od 01 lutego 2006 roku do dnia 30 listopada 2011 roku ze spornego gruntu. Przytoczył przy tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 roku (I CKN 198/98) stanowiący, iż wynajmujący nie będący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu, a także na wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 2004 roku (IV CK 211/2004) w którym orzekł on, iż niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w wyniku wypowiedzenia narusza art. 675 § 1 kc i stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania. Taki stan rzeczy stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z tego szkody na podstawie art. 471 kc.

Dodatkowo w uzasadnieniu pozwu zaakcentował, iż przysługuje mu uprawnienie do żądania odszkodowania obejmującego korzyść jaką mógłby otrzymać gdyby zwrócono mu rzecz w terminie.

Jeżeli zatem powód reprezentowany w procesie przez profesjonalnego pełnomocnika tak sformułował swoje żądanie, to znaczy, że spośród przysługujących mu roszczeń dokonał określonego wyboru i w taki sposób a nie w inny ukształtował przedmiotowo proces.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że choć wskazanie przez powoda podstawy materialnoprawnej roszczenia nie jest wymagane, to nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, bowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 1999 roku (I CKN 252/98, OSNC 1999/9/152), podstawa materialnoprawna roszczenia zakreśla krąg okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu i wyznacza tym samym granice badania sądu, a jej zmiana stanowi przedmiotowe przekształcenie powództwa. W konsekwencji jednolicie przyjmuje się w



orzecznictwie Sądu Najwyższego, że przedmiotową zmianą powództwa są wszystkie czynności, które prowadzą do zmiany ilościowej lub jakościowej żądania, jak również takie, które w istotny sposób zmieniają podstawę faktyczną niezbędnych ustaleń doprowadzając do konieczności ustosunkowania się do nowego prawnego uzasadnienia żądania, a także wskazanie na inną materialnoprawną podstawę dochodzonego roszczenia, nawet przy zachowaniu tożsamego brzmienia żądania procesowego (por. między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2009 roku, V CSK 282/08, nie publ., z dnia 19 listopada 1998 roku, I CKN 32/98, OSNC 1999/5/96, z dnia 19 grudnia 2007 roku, V CSK 301/07, nie publ., z dnia 28 lutego 1958 roku, 3 CR 464/57, OSPiKA 1960/11/290, z dnia 13 września 1960 roku, 2 CR 212/60, OSN 1962/1/16, z dnia 2 czerwca 1966 roku, II PZ 25/66, OSPiKA 1967/6/138, z dnia 12 listopada 1969 roku, II CZ 117/69, OSNCP 1970/9/154, z dnia 24 kwietnia 1972 roku, III PZP 17/70, OSNCP 1973/5/72, z dnia 24 maja 1979 roku, II CZ 52/79, OSNCP 1979/12/246, z dnia 12 listopada 1982 roku, III CRN 271/82, OSNCP 1983/8/118, z dnia 12 lipca 1988 roku, III CZP 50/88, OSNCP 1989/10/158, z dnia 7 kwietnia 1992 roku, III CZP 29/92, OSNCP 1992/11/192 i z dnia 11 grudnia 1998 roku, II CKN 96/98, OSNC 1999/5/98).

Dlatego też dokonana przez skarżącego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego zmiana podstawy jego odpowiedzialności odszkodowawczej na bezpodstawne wzbogacenie nie mogła się powieść, albowiem stanowiła niedopuszczalną przedmiotowo zmianę powództwa. Przesłanki odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia są różne od odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 kc. Inny jest też zakres możliwej obrony pozwanego i inne okoliczności faktyczne, których udowodnienie obciąża każdą ze stron, a tym samym inne granice badania sprawy przez sąd.

W świetle art. 383 kpc za niedopuszczalną uznać należy dokonaną dopiero w postępowaniu apelacyjnym zmianę żądania pozwu, polegającą na wyeksponowaniu nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego wskazanego jako podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia. Przytoczenie w postępowaniu apelacyjnym innych przepisów prawa materialnego, aniżeli dotychczas wskazywanych jako materialnoprawna podstawa żądania, a więc wskazujących na inny stan faktyczny niż ten na którym oparto żądanie pozwu, stanowi niedopuszczalną w postępowaniu apelacyjnym zmianę powództwa. Przedmiotem rozpoznania, a więc zbadania od strony faktycznej i prawnej może być na szczeblu apelacyjnym tylko roszczenie uprzednio rozpoznane przez Sąd I instancji ( por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 07 lutego 2013 roku, I ACsa 1105/12 ).

Z tych względów zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 405 i nast. kc okazał się chybiony.

Na koniec wypada jeszcze nadmienić, iż Sąd Okręgowy na etapie postępowania odwoławczego na wniosek pełnomocnika pozwanego dopuścił dowód w postaci wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30.10.2012r. wydany w sprawie

I ACa 695/12 i jako spóźniony na podstawie art. 381 k.p.c. oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z kopii wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 06.10.2008r. XXIV (...).

Choć pozostaje to już bez znaczenia dla rozstrzygnięcia zwraca uwagę Sądu Okręgowego okoliczność, iż w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie (XXIV C 1120/05) zostało przesądzone, iż zawarta pomiędzy Miastem S. W.- D. P. a Stowarzyszeniem (...) umowa dzierżawy wygasła dnia 30 kwietnia 2004 roku. W dacie zawierania umowy najmu z pozwanym, tj. w 2006 roku Stowarzyszenie (...) nie było więc uprawnione do zawarcia takiej umowy, albowiem nie posiadało ono tytułu prawnego do dysponowania gruntem oddawanym w najem. Powodowało to, że ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie w jakim stwierdził, że pozwany posiada sporny grunt na podstawie umowy najmu zawartej ze Stowarzyszeniem (...) przekształconej w umowę na czas nieokreślony było błędne albowiem umowa ta była nieskuteczna. Godzi się przy tym zauważyć, że wyrok wydany w przywołanej sprawie wiąże Sądy na mocy art. 365 kc, stanowiąc prejudykat jeżeli chodzi o prawo Stowarzyszenia (...) do władania gruntem.

Powyższe przemawiało za oddaleniem apelacji na mocy art. 385 kpc.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono w oparciu o treść art. 98 kpc w zw. z w zw. z art. 108 par. 1 k.p.c. § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 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 ze zm.). Koszty te ustalone zostały na kwotę 1 800,00zł. Przyznane wynagrodzenie uwzględnia nakład pracy pełnomocnika pozwanego na etapie postępowania apelacyjnego .