

Sygn. akt VII Ga 135/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Malinowski (spr)

Sędziowie:	SO Leszek Ciulkin SR del. Beata Gnatowska
Protokolant:	Krzysztof Kruglicz

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2014 roku w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.**

o ustalenie stosunku dzierżawy

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 1 kwietnia 2014 roku, sygn. akt VIII GC 873/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

a) **w pkt I oddala powództwo,**

b) **w pkt II zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 935 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą, w tym kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód A. G. złożył pozew o ustalenie, że na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2010 roku, zawartej z (...) spółką jawną w B., łączy go z pozwanym Przedsiębiorstwem Budowlanym (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. umowa dzierżawy nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwane Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy uwzględnił powództwo ustalając, że powoda na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2010 roku łączy umowa z pozwanym w miejsce (...) spółki jawnej. Zasadził również od pozwanego na rzecz powoda kwotę 365 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...) spółka jawna w B. oraz pozwany Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w dniu 2 listopada 2008 r. zawarły umowę nr (...) określoną jako umowa dzierżawy. Jej przedmiotem była nieruchomość stanowiąca własność pozwanego, położona w B. przy ul. (...). Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2018 r. Strony określiły czynsz za dzierżawę i wskazały, że przedmiot umowy jest przeznaczony na działalność handlową prowadzoną przez dzierżawcę. Przedmiotowa umowa była następnie kilkakrotnie zmieniana, jednakże wynikało z niej, że (...) spółka jawna w B. na podstawie powyższej umowy dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. oraz że postanowienia tej umowy nie ograniczają prawa dzierżawcy do oddawania przedmiotu umowy w poddzierżawę.

Sąd ustalił ponadto, że powód A. G. w dniu 1 grudnia 2010 r. zawarł z (...) spółką jawną w B. umowę nazwaną przez strony umową dzierżawy, której przedmiotem był grunt wraz z pawilonem handlowym przy ul. (...) w B., położonym na terenie nieruchomości zajmowanej przez wymienioną spółkę. Wdzierżawiający oddał dzierżawcy wymieniony w umowie pawilon handlowy do używania i pobierania pożytków na czas do dnia 31 grudnia 2018 r., zaś dzierżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu. (...) spółka jawna w B. zaprzestała regulowania czynszu wynikającego z umowy zawartej w dniu 2 listopada 2008 r., wobec czego Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. złożyło wymienionej spółce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, wyznaczając ostateczny termin zwrotu przedmiotu dzierżawy do dnia 11 czerwca 2012 r. W piśmie z dnia 6 czerwca 2012 r. (...) spółka jawna w B. powiadomiła powoda o rozwiązaniu umowy łączącej ją z Przedsiębiorstwem Budowlanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B., w związku z czym oświadczyła, iż zawarta umowa poddzierżawy wygasła jako umowa o świadczenie niemożliwe. Powód wezwał pozwanego do zawarcia z nim umowy dzierżawy o treści odpowiadającej umowie łączącej go z wymienioną spółką. W odpowiedzi pozwany odmówił dokonania czynności podnosząc, iż przedmiot umowy nie został dotąd zbyty, zaś w okolicznościach sprawy brak jest podstaw dla stwierdzenia następstwa prawnego pozwanego względem (...) spółki jawnej w B.. (...) spółka jawna w B. nie złożyła powodowi oświadczenia w przedmiocie rozwiązania umowy z dnia 1 grudnia 2010 r. Oświadczenie takiej treści nie złożył powodowi również pozwany.

Sąd Rejonowy uzasadnił posiadanie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa wskazując na treść art. 189 k.p.c., gdyż pozwany podnosił, że powód go nie wykazał. Podniósł, że powód do czasu, gdy wiązała go umowa z (...) spółką jawną w B. posiadał tytuł prawny do korzystania z gruntu stanowiącego własność pozwanego. Okoliczność wypowiedzenia umowy głównej przez pozwanego wzbudziła wątpliwość, co do istnienia po stronie powoda tytułu upoważniającego do dalszego korzystania z nieruchomości pozwanego. Rozstrzygnięcie w sprawie w sposób definitywny przesądza o sytuacji prawnej powoda, gdyż żądanie pozwu polegało na ustaleniu istnienia stosunku prawnego między stronami, powstałemu w wyniku związania pozwanego umową pozostającą w funkcjonalnym związku z umową powoda z dnia 1.12.2010 r.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że umowa zawarta przez (...) spółkę jawną w B. i Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. była umową dzierżawy. Z poczynionych ustaleń wynika zaś, że umowę z dnia 1 grudnia 2010 roku uznał za umowę poddzierżawy, gdyż zawierała ona w treści uprawnienie do używania przedmiotu umowy i pobierania z niego pożytków (§ 2 umowy), a ponadto jest to konsekwencja przyjęcia, iż umowa nr (...) miała charakter dzierżawy. Sąd wywiódł, że skoro (...) spółkę jawną w B. łączyła z pozwanym umowa dzierżawy, to kolejne umowy zawierane w ramach umowy podstawowej mogły mieć charakter jedynie umów poddzierżawy, a nie najmu.

Zdaniem Sądu Rejonowego, umowa zawarta przez (...) spółkę jawną w B. z pozwanym w swojej treści odpowiadała umowie dzierżawy. Wymieniona spółka zawarła następnie umowę poddzierżawy z powodem. Powód był informowany o wygaśnięciu umowy łączącej go z (...) spółką jawną w B., jednakże zarówno wymieniona spółka, jak i pozwany nie złożyli powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu wiążącej go umowy poddzierżawy. W konsekwencji umowa

poddzierżawy nadal obowiązuje, mimo zakończenia umowy głównej, bowiem do umowy poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 kc o najmie. Powołał się na orzeczenia Sądu Najwyższego - wyrok z dnia 7 listopada 1997 r. (sygn. akt III CKN 249/97, publ. OSNC z 1998 r., nr 3, poz. 53) oraz wyrok z dnia 20 lipca 2006 r. wskazujący, iż zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy (sygn. akt V CSK 200/06, publ. OSNC z 2007 r., nr 4, poz. 61).

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że powód pozostaje związany z pozwanym ważną umową, której skutek działania pozwanego, stroną przestał być dotychczasowy wydzierżawiający, ponieważ pozwany wstąpił w prawa i obowiązki (...) spółki jawnej w B. wynikające z umowy z dnia 1 grudnia 2010 r.

O kosztach procesu orzekł stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i obciążył nimi przegrywającego pozwanego.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył pozwany zarzucając mu:

1. Naruszenie prawa materialnego - art. 668 § 2 kc w zw. z art. 694 kc poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż umowa z 1.12.2010 r. zawarta pomiędzy powodem, a (...) spółka jawna stanowiła umowę poddzierżawy, w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia polega na tym, że umowa ta stanowiła umowę najmu, która przestała obowiązywać z chwilą wypowiedzenia umowy Nr.(...) z dnia 2.11.2008r. zawartej pomiędzy pozwanym, a (...) spółka jawna

2. Naruszenie prawa procesowego - art. 321 kpc poprzez objęcie przez Sąd I instancji wyrokiem stanu faktycznego, który nie był podstawą żądania powoda w sprawie, co doprowadziło do orzeczenia ponad żądanie pozwu, w sytuacji kiedy powód na rozprawie z dnia 11.03.2014 r. cofnął wszelkie oświadczenia woli i wiedzy składane przez jego dotychczasowego pełnomocnika.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o:

a) na podstawie art. 386 § 1 kpc zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

b) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na naruszenie prawa materialnego.

Na wstępie należy jednak stwierdzić, że Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego o istnieniu interesu prawnego w żądaniu powoda ustalenia stosunku dzierżawy z pozwanym nie widząc potrzeby ponownego przytaczania wskazanych w uzasadnieniu argumentów. Również poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne nie były kwestionowane przez skarżącą i dlatego Sąd Okręgowy przyjął je za podstawę rozstrzygnięcia.

Bezasadny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego – art. 321 kpc. Przepis ten w § 1 stanowi, że Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powód, wbrew twierdzeniom pozwanego, ostatecznie na rozprawie w dniu 11.03.2014 r. sprecyzował swoje żądanie, które zostało przez Sąd wyrokiem z dnia 1.04.2014 r. rozpoznane. Jego stanowisko dotyczące cofnięcia oświadczeń woli i wiedzy pierwszego pełnomocnika ustanowionego w sprawie nie stanowiło bez wątpienia cofnięcia pozwu o ustalenie stosunku dzierżawy, a tylko wówczas można by mówić w realiach niniejszej sprawy i w nawiązaniu do zarzutu apelacyjnego o orzekaniu co do przedmiotu nieobjętego żądaniem.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że umowa nr (...) zawarta pomiędzy (...) spółka jawna w B. a pozwanym stanowiła umowę dzierżawy. Stanowisko takie wyraził również Sąd Apelacyjny Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 20.12.2013 r. w sprawie pomiędzy w/w spółkami sygn. akt I ACa 608/13.

Rozpoznając sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia Sąd Okręgowy stwierdził jednak naruszenie przez Sąd Rejonowy prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, przy czym nie był związany przedstawionymi w apelacji zarzutami (por. uchwała SN z 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Sąd ten wadliwie bowiem uznał, że ustalony w sprawie prawidłowo stan faktyczny dotyczący umowy z dnia 1.12.2010r. zawartej pomiędzy (...) spółka jawna w B. a powodem odpowiada hipotezie normy prawnej określonej w art. 693 § 1 kc. Z tego przepisu wynika, że przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Najistotniejsza różnica pomiędzy umową najmu (art. 659 § 1 kc) a dzierżawy sprowadza się do możliwości pobierania pożytków przez dzierżawcę, a nie tylko do używania (tak jak rzecz stanowiąca przedmiot stosunku najmu). Funkcją dzierżawy jest więc, niezależnie od jej przedmiotu, zapewnienie możliwości czerpania pożytków z cudzej rzeczy (ewentualnie prawa). Pożytki te zostały zdefiniowane w art. 53-55 kc.

Przedmiotowa umowa została nazwana przez strony umową dzierżawy, a w § 2 ust. 1 zapisano, że wydzierżawiający oddaje dzierżawcy pawilon do używania i pobierania pożytków. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 kc w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Większe znaczenie należy przypisywać temu, co w danych okolicznościach rozsądnie strony chciały osiągnąć, nie zważając na błędne oznaczenie czynności.

Zdaniem Sądu Okręgowego zamiar i cel w/w umowy został określony w jej ust. 2. Stanowi on, że dzierżawca uprawniony jest **do korzystania z pawilonu na potrzeby działalności handlowej, wykonywanej przez siebie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej**. Wynika z tego, że powód nie był uprawniony do pobierania pożytków w rozumieniu art. 693 § 1 kc, a w szczególności pożytków cywilnych z rzeczy zdefiniowanych w art. 53 § 1 kc, ponieważ to nie nieruchomości stanowić miała przedmiot stosunku prawnego powoda z jego klientami podczas prowadzonej osobiście działalności handlowej. W tej sytuacji nie można uznać, że nieruchomości miała przynosić dochody na podstawie stosunku prawnego, a więc przynosić pożytki cywilne. Uzyskiwania przychodów w związku z prowadzeniem własnej działalności handlowej nie można traktować jak pobierania pożytków cywilnych rzeczy z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06). Gdyby strony chciały umożliwić powodowi pobieranie pożytków cywilnych, a w praktyce dotyczyłoby to zapewne możliwości zawarcia umowy najmu i pobierania czynszu, to taki zapis bez wątpienia umieściłyby w umowie.

Przedstawione wyżej argumenty powodowały brak możliwości uwzględnienia żądania powoda o ustalenie stosunku **dzierżawy**.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał apelację za uzasadnioną co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 kpc i oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu za obie instancje orzeczono na zasadzie art. 98 kpc, tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążono nimi powoda.