

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kole I Wydział Cywilny, w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Konrad Łęgoszewski

Protokolant: sekr. sąd. Anna Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2021 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R., A. R.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie wygaśnięcia umowy dzierżawy

1. Ustala, że wygasła umowa dzierżawy zawarta w dniu 14 czerwca 2013 r. pomiędzy M. R. i A. R., a W. (Polska) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., dotycząca nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...), położonych w K. gm. D..
2. Odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu.

K. Ł.

UZASADNIENIE

Powodowie M. R. i A. R. wnieśli o ustalenie wygaśnięcia umowy dzierżawy nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,0300 ha, obręb K. w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 4,1900 ha, obręb K. w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej przez M. i A. R. z W. (Polska) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (obecnie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.) na okres 29 lat poczynając od dnia jej podpisania. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 14 czerwca 2013 r. zawarli z pozwaną (...) Sp. z o.o. (wówczas W. (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w G.) umowę dzierżawy nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnych (...) o powierzchni 2,0300 ha, obręb K. oraz działkę o numerze ewidencyjnych (...) o powierzchni 4,1900 ha, obręb K. na okres 29 lat poczynając od dnia podpisania. Do dnia wniesienia powództwa pozwana Spółka nawet nie rozpoczęła budowy elektrowni wiatrowej i praktycznie od dnia zawarcia umowy nie uiszczała należnego czynszu. W związku z powyższym na podstawie pkt 7.2 umowy dzierżawy powodowie wezwali pozwaną do zapłaty zaległego czynszu wyznaczając termin 30 dni do zapłaty. Wobec braku odpowiedzi w dniu 28 lutego 2020 r. wypowiedzieli zawartą umowę dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Powodowie posiadają interes prawny w ustaleniu wygaśnięcia umowy dzierżawy w skutek jej wypowiedzenia, gdyż uwzględnienie powództwa i zbadanie dokumentów, o jakich mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c. będzie wystarczające dla stwierdzenia stanu niezgodności wpisu roszczenia obciążającego nieruchomość z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniającym konieczność dokonania wpisu poprzez wykreślenie roszczenia wynikającego z umowy dzierżawy. Powodowie uzasadniając legitymację bierną pozwanej (...) Sp. z o.o. w imieniu której działa Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta G. wskazali, że w dniu 10 czerwca 2020 r. w wyniku

przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego na podstawie art. 25d ust. 1 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym pozwana Spółka została rozwiązana. Natomiast zgodnie z art. 25e tej ustawy Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym podmiocie. W postępowaniach dotyczących mienia i zobowiązań Skarb Państwa reprezentowany jest przez starostę. Prezydent Miasta G. wykonuje funkcje starosty, gdyż Miasto G. jest miastem na prawach powiatu.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł brak legitymacji biernej, gdyż nie jest następcą (...) Sp. z o.o. w G.. Zgodnie z art. 25e ust. 1 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym podmiocie, a z kolei według art. 25e ust. 2 tej ustawy Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za zobowiązania podmiotu wykreślonego z KRS jedynie z nabytego mienia. Pozwany nie nabył mienia spółki (...) Sp. z o.o., a więc Skarb Państwa nie może być uznany za właściwego adresata powództwa. Nie jest zatem tak, że Skarb Państwa staje się podmiotem, który wchodzi we wszystkie niedokończone relacje podmiotu wykreślonego z KRS. (...) Sp. z o.o. w momencie rozwiązania nie posiadała zbywalnego majątku, to nie doszło do sukcesji praw i obowiązków zlikwidowanej spółki, a w konsekwencji Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania wykreślonego podmiotu.

Pismem z dnia 2 grudnia 2021 r. powodowi podtrzymali żądanie pozwu stwierdzając, że Skarb Państwa posiada legitymację bierną do występowania w sprawie, gdyż art. 25e ust. 2 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym nie uzależnia powstania odpowiedzialności Skarbu Państwa od pozostawienia przez wykreślony podmiot majątku.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 14 czerwca 2013 r. powodowie M. R. i jego żona A. R. ((...)) zawarli z W. (Polska) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. ((...)) umowę dzierżawy nieruchomości stanowiących działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,0300 ha, obręb K. w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 4,1900 ha, obręb K. w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na nieruchomościach Dzierżawca miał wybudować turbiny wiatrowe oraz urządzenia, infrastrukturę i obiekty towarzyszące, niezbędne do ich budowy i eksploatacji. Umowa została zawarta na okres 29 lat od dnia jej podpisania z możliwością trzykrotnego przedłużenia o dalsze 5 lat. Według umowy Dzierżawca miał płacić czynsz umowny w następujący sposób: od momentu wejścia w życie umowy do dnia rozpoczęcia budowy roczny czynsz w wysokości 500 zł; od chwili rozpoczęcia budowy roczny czynsz w wysokości 16.000 zł i dodatkowo 2,20 zł za każdy m² w razie przekroczenia szacowanej powierzchni – płatnych do dnia 31 stycznia każdego roku z góry. Na podstawie punktu 7.2 umowy Wydierżawiający mogą wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresy wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego tylko, gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych uzgodnionych nich przez okres ponad 4 miesiące i nie uiszcza zaległej zapłaty w terminie 30 dni od otrzymania dodatkowego pisemnego wezwania do zapłaty zaległości wystosowanego przez Wydierżawiającego. Warunkiem skuteczności oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia jest skierowanie pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu listem poleconym skierowanym na adres (...) Sp. z o.o. ul. (...) A. 18/B3, (...)-(...) G..

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 14 czerwca 2013 r. – k. 14-21.

Po podpisaniu umowy dzierżawca nieruchomości – Spółka (...) (Polska) z siedzibą w G. nie przystąpiła do realizacji inwestycji polegającej na budowie na nieruchomościach powodów turbin wiatrowych. Powodowie otrzymali od wymienionej spółki jedynie 500 zł na pierwszy rok dzierżawy. Bezskutecznie próbowali kontaktować się z Dzierżawcą. (...) objęte umową dzierżawy w dalszym ciągu są użytkowane przez powodów na cele rolnicze.

Dowód: zeznania świadka T. C. - k. 80v akt 00:04:13-00:07:56, zeznania powódki A. R. - k. 80v akt 00:07:57-00:13:25, zeznania powoda M. R. - k. 80v akt 00:13:26-00:15:02.

Zgodnie z danymi zawartymi w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS: (...) W. (Polska) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. z dniem 19 listopada 2015 r. została przekształcona w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

Dowód: odpis pełny KRS: (...) – k. 12-13

Powodowie pismem z dnia 24 stycznia 2020 r. zgodnie z pkt 7.2 umowy dzierżawy wezwali do zapłaty kwoty co najmniej 3.000 zł tytułem zapłaty za zaległy czynsz, zaś pismem z dnia 28 lutego 2020 r. wypowiedzieli umowę dzierżawy z dnia 14 czerwca 2013 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na dzień 31 maja 2020 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 24.01.2020 r. – k. 42, wypowiedzenie umowy dzierżawy z 28.02.2020 r – k. 42v.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. została rozwiązana bez przeprowadzenia likwidacji na podstawie art. 25d ust. 1 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2020 r. z uwagi na brak zbywalnego majątku i brak faktycznego prowadzenia działalności.

Dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2020 r. – k. 71-72.

Sąd za wiarygodne uznał zeznania powodów oraz świadka. Ich zeznania są spójne, rzeczowe i wzajemnie ze sobą korespondują. Nadto znajdują potwierdzenie w znajdujących się aktach sprawy dokumentach. Z zeznań wynika, że dzierżawca poza podpisaniem umowy i uiszczeniem w istocie jednego czynszu dzierżawnego nie przystąpił do realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu na nieruchomościach powodów turbin wiatrowych. Co więcej powodowie nie mieli nawet możliwości skontaktowania się z przedstawicielami pozwanej Spółki.

Sąd uznał za wiarygodne również dokumenty zgromadzone w toku postępowania – stanowiące dowody w myśl art. 243² k.p.c. Ich autentyczność, moc dowodowa oraz prawdziwość stwierdzonych w nich faktów nie budziły wątpliwości, nie były też kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd zważył, co następuje:

Wytoczone przez powodów powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny był w istocie niesporny. Nie budzi bowiem wątpliwości okoliczność, że Spółka (...) (Polska) z siedzibą w G. zawarła z powodami umowę dzierżawy gruntów rolnych z przeznaczeniem na wybudowanie na nich turbin wiatrowych z niezbędną infrastrukturą. Do realizacji tej inwestycji nigdy nie doszło, a powodowie w dalszym ciągu w pełni korzystają rolniczo z wydzierżawionych przez siebie gruntów i pobierają z nich pożytki. Co więcej Spółka uiszczała tylko jeden roczny czynsz dzierżawny i powodowie nie mieli z nią żadnego kontaktu. Nie mieli nawet wiedzy, że Spółka (...) (Polska) z siedzibą w G. w 2015 r. została przekształcona w Spółkę (...) z siedzibą w G.. Z tej przyczyny powodowie zgodnie z zapisami umowy dzierżawy wezwali Dzierżawcę o zapłatę zaległości, a następnie wypowiedzieli umowę dzierżawy kierując korespondencję na adres wskazany w umowie. Sądowi z urzędu wiadomo, że powodowie nie mieli wiedzy również o tym, że już wówczas toczyło się postępowanie w przedmiocie rozwiązania Spółki (...) z uwagi na brak faktycznej działalności i zbywalnego majątku (ogłoszenie o wszczęciu postępowania w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z 20.02.2020 r. – k. 71 in fine). Ta okoliczność została bowiem ujawniona w listopadzie 2020 r. w toku innego toczącego się przeciwko tej Spółce postępowania w tutejszym Sądzie przez pełnomocnika powodów, występującego również w tej sprawie.

W tych realiach w pierwszej kolejności należało rozważyć podniesiony zarzut braku legitymacji biernej Skarbu Państwa, który jest reprezentowany przez Prezydenta Miasta G..

W ocenie Sąd w niniejszej sprawie jako strona pozwana winien występować Skarb Państwa. Okoliczność, że Spółka (...) została rozwiązana z uwagi na brak zbywalnego majątku nie oznacza automatycznie, że Skarb Państwa nie jest

jej następcą prawnym. Według Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę wskazywany wielokrotnie art. 25e ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym nie uzależnia powstania odpowiedzialności od pozostawienia przez wykreślony z Rejestru podmiot majątku, a Skarb Państwa wstępuje do postępowań zawsze, gdy chodzi o odpowiedzialność za zobowiązania. Taki pogląd zaprezentował między innymi Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 30 lipca 2021 r. sygn. akt V ACa 331/21 (LEX nr 3253566) czy Sąd Okręgowy w Warszawie w uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 kwietnia 2018 r. sygn. akt XXIII Gz 276/18 (LEX nr 2503418), a nadto tak wskazano w Komentarzu do art. 25e ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, red. T. O. 2021, wyd. 5 (L.). Reasumując, w przypadku zatem wykreślenia spółki kapitałowej w trybie art. 25d ust. 1 wspomnianej ustawy – a tak jest w rozpatrywanej sprawie – toczące się przeciwko takiemu podmiotowi postępowanie winno być prowadzone z udziałem Skarbu Państwa, który jest następcą prawnym tej Spółki. Należy jednak zastrzec, że Skarb Państwa nabywając nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym z Rejestru podmiocie ponosi odpowiedzialność za zobowiązania tego podmiotu jedynie z nabytego mienia. W niniejszej sprawie przedmiotem sporu nie jest wprost kwestia odpowiedzialności za zobowiązania majątkowe Spółki (...), gdyż bezspornym jest, że Spółka nie pozostawiła żadnego zbywalnego majątku (taka była podstawa faktyczna do jej rozwiązania), ale jedynie konieczność reprezentacji tego podmiotu w toczącym się postępowaniu sądowym.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania powodów należy w pierwszej kolejności zauważyć, że zgodnie z zapisami zawartej umowy dzierżawy powodowie wezwali o zapłatę zaległego czynszu, a następnie wypowiedzieli umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia – kierując korespondencję na adres wprost wskazany w umowie. Co prawda nie wiedzieli, że nastąpiło przekształcenie W. (Polska) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., ale przecież to Dzierżawca winien zawiadomić o takich zmianach, w tym o zmianie adresu do korespondencji – co wynika wprost z pkt 19 umowy dzierżawy (k. 19). Uznać więc należy, że kierowana do Dzierżawcy korespondencja na adres wskazany w umowie (k. 16v, 42-42v) została skutecznie doręczona i wywołuje skutki prawne. Podsumowując wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 14 czerwca 2013 r. okazało się skuteczne, z uwagi na dopuszczenie się przez Dzierżawcę zwłoki w zapłacie czynszu, po uprzednim wezwaniu do uregulowania zaległości – co stanowiło umowną podstawę do rozwiązania umowy. Poza tym należy zauważyć, że umowa dzierżawy w istocie nigdy nie była w pełni realizowana przez Dzierżawcę, w szczególności Spółka (...) (Polska) nie użytkowała gruntu i nie przeprowadziła na nim żadnych prac związanych z budową turbiny wiatrowej.

Na poparcie przy tym zasługuje pogląd powodów, że mają interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu wygaśnięcia umowy dzierżawy. W niniejszej sprawie roszczenie Dzierżawcy wynikające z zawartej umowy dzierżawy zostało ujawnione w dziale III odpowiedniej księgi wieczystej nieruchomości objętych umową. Pojawia się więc pytanie czy w takiej sytuacji powodowie powinni wnosić o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. czy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przecież każda potencjalna rozbieżność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, co do zasady może być weryfikowana tylko procesie na skutek powództwa wytoczonego w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Efektem takiego procesu jest wyeliminowanie z księgi wieczystej zapisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, w tym na przykład ujawnionego prawa, a które następnie wygasło. W ocenie Sądu prawomocny wyrok ustalający wygaśnięcie umowy dzierżawy, biorąc pod uwagę zakres rozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej (wykreślenie jest przecież również wpisem) wynikający z art. 626⁸ § 2 k.p.c. będzie wystarczające dla stwierdzenia stanu niezgodności wpisu o istnieniu roszczenia dzierżawcy z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniającym konieczność dokonania wpisu poprzez wykreślenie roszczenia z działu III księgi wieczystej. W tym zakresie nie będzie konieczności sięgania do wspomnianego art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Tym samym powodowie mają interes prawny w ustaleniu wygaśnięcia umowy dzierżawy, skoro pozytywne dla nich rozstrzygnięcie w tym zakresie umożliwi usunięcie niegodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

W związku z powyższym Sąd ustalił, że wygasła umowa dzierżawy zawarta w dniu 14 czerwca 2013 r. pomiędzy powodami M. R. i A. R., a W. (Polska) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., dotycząca nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...), położonych w K. gm. D..

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu. W realiach sprawy choć powództwo zostało uwzględnione w całości, to trudno mówić w tradycyjnym znaczeniu o „wygranych” i „przegranych” stronach procesu. Skarb Państwa występuje w sprawie bowiem jako następca prawny rozwiązanej spółki kapitałowej, a reprezentacja Prezydenta Miasta G. wynika jedynie z ostatniej siedziby rozwiązanej Spółki. Zresztą nawet strona powodowa nie wносиła o obciążenie Skarbu Państwa kosztami procesu. Z tych przyczyn Sąd uznał, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie obciążania kosztami procesu tym bardziej, że postępowanie strony pozwanej nie było niesumienne czy niewłaściwe.

K. Ł.