

Sygn. akt VIII GC 1126/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący : sędzia Artur Andrysewicz

Protokolant: sekr.sądowy Karolina Niedźwiedź

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 czerwca 2023 r. w B.

w postępowaniu w sprawach gospodarczych

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ustalenie nieistnienia umowy najmu

Ustala, że między pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i powodem (...) S.A. w W. nie istnieje stosunek najmu części dachu o powierzchni 20 m<sup>2</sup> budynku położonego w B. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

VIII GC 1126/22

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. (zwany dalej jako "O." lub "najemca") wniósł o ustalenie nieistnienia stosunku najmu części dachu o powierzchni 20 m<sup>2</sup> budynku położonego w B. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) pomiędzy (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a także o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazuje, że umową z 30 października 2010 poprzednik prawny powoda (...) spółka z o.o. zawarła z (...) spółką z o.o. umowę najmu dotyczącą fragmentu dachu budynku położonego w B. przy ul. (...). W wyniku przekształceń spółki (...) powód wstąpił w jej prawa, co zostało potwierdzone aneksem do umowy. Na wynajętym fragmencie dachu powodowa spółka ma posadowione urządzenia telekomunikacyjne. Zawarta umowa najmu przewiduje możliwość dokonania cesji wierzytelności wynikającej z umowy wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą najemcy. W dniu 9 listopada 2022 wynajmujący zawarł umowę użytkowania z pozwaną spółką, dotyczącą tego samego fragmentu dachu, na którym swoje urządzenia ma powód. Po zawarciu tej umowy powód został poinformowany, że użytkownik wstępuje w prawa wynajmującego, w tym ma możliwość pobierania czynszu najmu. Pozwany został zwolniony w umowie użytkowania przez wynajmujących z wszelkich zobowiązań i obciążeń związanych z obowiązkami wynajmującego. Pismem z 9 listopada 2022 strony umowy użytkowania poinformowały powoda, że pozwany wstąpił w umowę najmu w miejsce dotychczasowego wynajmującego. Powód kwestionując

to uprawnienie wnosi o ustalenie nieistnienia stosunku najmu między nim a pozwanym będącym użytkownikiem nieruchomości.

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwany dalej jako “ (...)” lub “użytkownik”) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Pozwany podnosi, że stan faktyczny w niniejszej sprawie co do zasady nie jest sporny między stronami i wynika ze złożonych dokumentów. W ocenie pozwanego wskutek ustanowienia prawa użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego doszło do nabycia przez niego części uprawnień dotychczasowych wynajmujących (właściciele budynku). Negując podnoszoną przez powoda nieważność umowy użytkowania pozwany powołuje się na treść art. 57 § 1 i 2 k.c. i uprawnienie właściciela do przeniesienia bądź obciążenia swojego prawa. Wskazuje, że nie jest wyłączona dopuszczalność zobowiązania, że uprawniony nie dokona oznaczonych rozporządzeń prawem. Umowa użytkowania zobowiązuje użytkowników wieczystych (właściciele budynku) do nieobciążania nieruchomości w sposób mogący negatywnie wpłynąć na umowę najmu. Pozwany zarzuca, że powód nie wykazał, z jakim konkretnym przepisem ustawy umowa użytkowania miałaby być sprzeczna. Nie jest również trafny zarzut, że nieważność umowy użytkowania wynika z faktu, że jej przedmiotem jest część nieruchomości. Pozwany powołuje się na treść art. 253 § 2 k.c. stanowiącego, że wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części. Jego zdaniem umowa użytkowania wskazuje na ustanowienie prawa użytkowania na całej nieruchomości z ograniczeniem prawa pozwanego do używania i pobierania pożytków jedynie z części nieruchomości. Nie można też mówić o ukrytym przelewie wierzytelności z umowy najmu, gdyż zawarcie umowy najmu nie pozbawiło wynajmujących prawa do dysponowania nieruchomością, zarówno co do jej zbywania jak i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przez nabycie prawa użytkowania pozwany uzyskał skuteczne erga omnes prawo rzeczowe do używania i pobierania pożytków z rzeczy. Powód musi się więc liczyć z tym, że po ustanowieniu prawa użytkowania prawo do używania i pobierania pożytków z tej części nieruchomości nie przysługuje już dotychczasowym wynajmującym. Prawo użytkowania jest niezależne od umowy najmu i zostało ustanowione na okres 30 lat, zaś po zakończeniu umowy najmu pozwany będzie miał prawo wynajmując część nieruchomości określoną w umowie użytkowania podmiotom trzecim.

Pozwany powołując się na treść art. 678 § 1 k.c. podnosi, że wszedł w miejsce wynajmującego jako zbywcy. Wskazuje przy tym na stanowisko prezentowane w doktrynie, że jako zbycie rzeczy najętej należy również kwalifikować ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, którego treść uniemożliwia wynajmującemu (zbywcy) dalsze wykonywanie obowiązków wynikających ze stosunku najmu. Poprzez ustanowienie użytkowania doszło do przejścia uprawnień do używania i pobierania pożytków z części nieruchomości na pozwanego, który wstąpił z mocy prawa do umowy najmu po stronie wynajmującego.

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

W dniu 30 października 2010 zawarta została umowa między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (dalej zwana także jako “ (...)” lub “wynajmujący”, ewentualnie “użytkownik wieczysty”) umowa najmu dotycząca fragmentu dachu budynku przy ul. (...) w B. (k.20-22). Przedmiotem umowy najmu jest część dachu o powierzchni 20 m<sup>2</sup> niezbędna do zamontowania stacji bazowej telefonii komórkowej, zgodnie ze szkicem graficznym stanowiącym załącznik do umowy. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z możliwością sześciomiesięcznego wypowiedzenia. Ustalono czynsz najmu płatny przelewem bankowym w ciągu 21 dni od otrzymania faktury na rachunek wynajmującego. Ustalono także, że przedmiot najmu będzie wykorzystywany wyłącznie przez najemcę na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telefonii komórkowej w ramach posiadanej koncesji. Umowa uprawniała najemcę do zainstalowania wskazanych w niej anten i modułów sterujących, a także do nieograniczonego dostępu do przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę. Wśród postanowień końcowych umowy zawarto zapis o tym, że cesja wierzytelności wynikających z niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą najemcy (§ 12 ust.8 umowy - k.22).

Wynajmujący jest użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem znajdującego się na nim budynku przy ul. (...) w B., który częściowo znajduje się także od strony ul. (...) (wydruk z księgi wieczystej (...) - k.28). Przez krótki okres

współwłaścicielem i współużytkownikiem wieczystym w 1/26 części była także M. S., jednakże w dacie orzekania przez Sąd wyłącznym właścicielem budynku pozostawała spółka (...).

Na podstawie aneksu nr (...) z 30 marca 2012 ustalono, że umowa zostaje zawarta na czas określony do 31 grudnia 2017 i będzie podlegać automatycznemu przedłużeniu o dalsze okresy 5 lat, o ile przed upływem obowiązywania umowy żadna ze stron nie złoży pisemnego oświadczenia, że nie zamierza jej kontynuować (§ 3 ust. 2 - k.24). Aneks wszedł w życie 1 kwietnia 2012.

W dniu 10 maja 2013 podpisano aneks nr (...) dotyczący adresu do odbioru faktur oraz waloryzacji czynszu (k.25).

Kolejnym aneksem nr (...) z dnia 15 kwietnia 2014 zmieniono treść dotyczącą wysokości waloryzowanego czynszu (k.26). W aneksie tym po stronie najemcy wystąpiła powodowa spółka jako następca (...) Centertel.

Na podstawie aneksu nr (...) z 30 listopada 2020 strony umowy najmu ustaliły, że umowa zostaje zawarta na czas określony do 30 listopada 2025. Ustalono także wysokość miesięcznego czynszu i sposób płatności (k.27). Nie zmieniono zapisu dotyczącego możliwości automatycznego przedłużenia umowy na podstawie § 3 ust. 2 umowy.

Aktem notarialnym z 9 listopada 2022 zawarta została między (...) i M. S. z jednej strony oraz pozwaną spółką z drugiej „Umowa użytkowania części nieruchomości”, w której jako „przedmiot użytkowania” określono część dachu budynku oznaczoną na planie stanowiącym załącznik nr 4 do umowy (k.36, 56), co pokrywa się z fragmentem dachu budynku będącym przedmiotem najmu przez powoda. Zgodnie z § 3.1 umowy użytkowania działając na podstawie art. 252 k.c. właściciele budynku ustanowili na rzecz pozwanego prawo użytkowania nieruchomości, w tym prawo do pobierania pożytków ograniczając je do „przedmiotu użytkowania” (k.38). Użytkowanie ustanowiono w zamian za wynagrodzenie określone w § 6 umowy. § 3.3 umowy stanowi, że celem uniknięcia wszelkich wątpliwości strony potwierdzają, że użytkownik ma prawo wynajmować lub wydzierżawiać przedmiot użytkowania osobom trzecim wedle własnego uznania informując o tym właściciela budynku.

W § 4.1 umowy użytkowania strony potwierdziły, że na skutek ustanowienia użytkowania użytkownik wstępuje w miejsce wynajmującego na podstawie umowy najmu i skutkiem tego przechodzą na niego wszystkie prawa i obowiązki wynajmującego na podstawie najmu obowiązującego w dacie umowy.

Jednocześnie na zasadzie swobody umów i w zamian za wynagrodzenie właściciele budynku na podstawie art. 392 k.c. zobowiązali się do zwolnienia użytkownika z zobowiązań jako wynajmującego wynikających z najmu oraz dalszych umów najmu lub dzierżawy, a także zobowiązali się należycie wykonywać wszystkie zobowiązania użytkownika wynikające z umowy najmu, w szczególności dotyczące zapewnienia dostępu do nieruchomości oraz jej utrzymania w należyтым stanie. Zagwarantowano także, że użytkownik nie będzie zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek napraw przedmiotu użytkowania lub budynku ani ponoszenia na nie jakichkolwiek nakładów, nie będzie też odpowiadał za szkody osobowe lub majątkowe poniesione przez kogokolwiek w budynku lub na nieruchomości. Właściciele budynku zobowiązali się do wykonywania wszystkich zobowiązań, które są na nich nałożone na podstawie przepisów prawa lub wynikających z umowy najmu albo dzierżawy obecnej lub przyszłej. Zobowiązali się także do niewykonywania jakichkolwiek zobowiązań, które utrudniłyby, opóźniły lub w jakikolwiek sposób wpłynęły na uprawnienie użytkownika do pobierania czynszu. Właściciele budynku zobowiązali się także płacić w terminie wszelkie podatki od nieruchomości lub inne daniny publiczne, zapewnić użytkownikowi oraz operatorom telekomunikacyjnym dostęp do budynku oraz mediów, udzielać wszelkich niezbędnych zgód i upoważnień w przypadku budowy nowej lub przebudowy istniejącej infrastruktury, ubezpieczyć budynek od zdarzeń losowych (pożar, zalanie, włamanie i inne) przez cały okres użytkowania.

Strony umowy użytkowania potwierdziły prawo użytkownika do wszelkich pożytków z „przedmiotu użytkowania”, w tym w szczególności do czynszu i innych pożytków z najmu lub dzierżawy, a także wspólnie zobowiązały się do poinformowania operatora telekomunikacyjnego będącego stroną Umowy najmu w ciągu 3 dni o wstąpieniu przez (...) w miejsce wynajmującego (§ 5.2).

Umowę zawarto na okres 30 lat, przy czym przewidziano możliwość jej wcześniejszego wygaśnięcia, w szczególności wskutek braku płatności wynagrodzenia, a także możliwość wypowiedzenia przez użytkownika po upływie trzech lat od wypowiedzenia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu przedmiotu użytkowania. Niezależnie od powyższego użytkownik może w każdym czasie zrzec się użytkowania zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. Przewidziano także karę umowną należną dla użytkownika, jeżeli w przypadku rozporządzenia nieruchomości przez właścicieli będzie skutkowało to jakimkolwiek ograniczeniem praw użytkownika wynikających z umowy (§ 7.1-6).

Pismem datowanym na 9 listopada 2022 strony umowy użytkowania zawiadomiły powoda o zawartej umowie użytkowania oraz że wskutek tego (...) wstąpił z mocy prawa w umowę najmu w miejsce właściciela (k.59).

W dniu 14 listopada 2022 wystawiona została przez (...) jako sprzedawcę faktura dla O. z tytułu najmu części dachu budynku przy ul. (...) w B. z terminem płatności do 28 listopada 2022 (k.62). Kolejną fakturę wystawiono 31 grudnia 2022 (k.63).

W odpowiedzi z 28 listopada 2022 powód wyraził zdanie, że użytkownik nie wstępuje z mocy prawa w miejsce wynajmującego i nie ma podstaw do jakichkolwiek zmian w tym zakresie bez zgody O.. Wyraził także wątpliwości co do ważności umowy użytkowania prosząc o jej przedłożenie celem weryfikacji (k.60).

W mailu z 5 grudnia 2022 pełnomocnik (...) przesyłając skan zanonimizowanej umowy użytkowania poinformował przedstawiciela O., że wbrew zajętemu stanowisku użytkownik wstąpił w prawa i obowiązki wynajmującego ze stosunku najmu. Powołał się przy tym na treść art. 678 § 1 k.c. i komentarze w tym zakresie (k.61). W związku z tym wnosił o uregulowanie faktur za najem na konto (...).

Pismem z dnia 9 stycznia 2023 (już po wytoczeniu pozwu, co miało miejsce 16 grudnia 2022) przedstawiciel powoda poinformował pozwanego o przelaniu należności z czynszu za listopad 2022 jednocześnie kwestionując skuteczne wstąpienie (...) w miejsce dotychczasowego wynajmującego do umowy najmu. Jak wskazano w piśmie, czynsz jest płacony z ostrożności kontraktowej i do czasu rozstrzygnięcia sądowego będzie regulowany na rzecz pozwanego z zastrzeżeniem żądania zwrotu na podstawie art. 411 pkt 1 k.c. (k.105).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten, mimo że umieszczony w ustawie procesowej, zawiera przesłankę prawnomaterialną powództwa o ustalenie w postaci istnienia interesu prawnego. W orzecznictwie i literaturze przedmiotu przyjmuje się, że interes prawny dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, a zarazem osoba zainteresowana nie ma innej możliwości dochodzenia albo ochrony swych praw niż właśnie drogą tego powództwa (m.in.: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 5 kwietnia 2007, III AUa 1518/05, opubl. LEX nr 257445, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2002, IV CKN 1519/00, opubl. LEX nr 78333). Interes ten nie istnieje wówczas, gdy istnieje możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie jest niemożliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1990, I CR 649/09, LEX 158145). W konsekwencji więc warunkiem koniecznym dla uwzględnienia powództwa opartego a art. 189 k.p.c. jest wystąpienie sytuacji, w której sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, a brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu i jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2014, I ACa 825/13, LEX 1466949).

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Sądu przytoczone okoliczności faktyczne sprawy jasno wskazują, że co do istnienia między stronami stosunku najmu niewątpliwie istnieje niepewność (a wręcz spór), bowiem powód

utrzymuje, że najemcą jest nadal dotychczasowy wynajmujący (właściciel budynku), natomiast pozwany jest przekonany o wstąpieniu w stosunek najmu i wyraźnie to artykułuje, powołując się także na zapisy umowy użytkowania. Taka sytuacja niewątpliwie stwarza wątpliwość co istnienia lub realnej możliwości realizacji uprawnień powoda wobec podmiotu będącego drugą stroną umowy, jak i tego, kto w ramach umowy najmu może realizować uprawnienia wynajmującego wobec najemcy. Nie chodzi tu wyłącznie o czynsz najmu, ale i inne uprawnienia wobec najemcy, z wypowiedzeniem umowy włącznie. Stąd w ocenie Sądu mamy w niniejszej sprawie do czynienia z sytuacją, że pozwany występując w roli wynajmującego przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla prawnie chronionych interesów powoda. Jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu.

W świetle zgromadzonych dowodów Sąd doszedł do przekonania, że powód miał interes prawny w ustaleniu nieistnienia stosunku prawnego najmu spornej części nieruchomości pomiędzy nim a pozwanym. Powód pozostaje w niepewności co do osoby wykonującej prawa wynajmującego, a nie dysponuje innym środkiem prawnym, by tę niepewność usunąć.

Niezależnie od ustalenia, że powodowi przysługuje interes prawny w niniejszym sporze, koniecznym było ustalenie, czy doszło do skutecznej zmiany podmiotowej umowy najmu przez wstąpienie pozwanego w prawa wynajmującego.

Odrębnego potraktowania wymaga kwestia uiszczania czynszu najmu, co było przyczyną złożenia przez powoda wraz z pozwem wniosku o zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie obowiązku dokonywania zapłaty czynszu najmu na rzecz pozwanego. Jak wyjaśniono w postanowieniu oddalającym wniosek o zabezpieczenie, powyższa kwestia nie rzutuje na samo określenie podmiotu wynajmującego. Właściciel wynajmujący rzecz może bowiem wskazać osobę trzecią, na rzecz której należy uiszczać czynsz. Może być to bowiem sposób rozliczeń między właścicielem rzeczy a osobą trzecią, który pozostaje bez znaczenia prawnego dla samego najemcy, który wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu zgodnie z wolą wynajmującego.

Jak wskazują to obie strony, stan faktyczny w niniejszej sprawie w zasadzie nie jest sporny, a niemal wszystkie fakty wynikają z dokumentów złożonych przez strony. Przesłuchanie świadka M. H., prezesa (...), miało jedynie pomocnicze znaczenie dla oceny intencji i woli stron umowy użytkowania.

Pozwany podnosi, że powód nie wykazał nieważności umowy użytkowania. Z tym argumentem można się zgodzić o tyle, że nieważność ta nie wynika ze wszystkich przesłanek eksponowanych przez powoda. Umowa użytkowania została zawarta w formie aktu notarialnego i znalazła potwierdzenie we wpisie do księgi wieczystej nieruchomości. Tym samym można mówić, że spełniono przesłanki ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości w postaci użytkowania. Powód powołuje się na treść art. 58 § 1 k.c. wskazując, że czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. Upatruje przy tym nieważności umowy w jej zapisach polegających na tym, że pozwany wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego „z umowy cesji zawartej z powodem”, przy jednoczesnym ograniczeniu praw właścicieli nieruchomości (str. 8 pozwu). W ocenie powoda pod pozorem umowy użytkowania miał nastąpić faktyczny skutek wstąpienia pozwanego w prawa właścicieli nieruchomości przy jednoczesnym (niedopuszczalnym) ograniczeniu prawa własności właścicieli, a także uprawnień związanych z przysługującym im prawem własności bez dokonania sprzedaży rzeczy. Powyższy nieco zawył wywód powoda nie bierze pod uwagę zasadniczej kwestii związanej z istotą ograniczonego prawa rzeczowego, na mocy którego uprawniony nabywa skuteczne erga omnes prawo do danej rzeczy, ograniczając w znaczny sposób władztwo właściciela. Nie sposób tym samym upatrywać w tak ukształtowanym prawie sprzeczności czynności prawnej z ustawą.

Powód wywodzi także, że alternatywnie nieważność umowy użytkowania może wynikać z faktu, że przedmiotem umowy jest wyłącznie część nieruchomości. W istocie zapisy umowy wskazują, że pozwany zainteresowany był wyłącznie fragmentem części dachu, na której posadowione są urządzenia telekomunikacyjne powoda. Stąd też powód podnosi, że przedmiotem umowy użytkowania może być wyłącznie cała nieruchomość. Na tę okoliczność

pozwany zdaje się zabezpieczać zapisami z umowy użytkowania, które w § 3.1 wskazują na ustanowienie na rzecz pozwanego prawa użytkowania nieruchomości (w tym prawa do pobierania pożytków) ograniczając je do „przedmiotu użytkowania”, który zdefiniowano jako fragment powierzchni 20 m<sup>2</sup> dachu opisany szczegółowo w załączniku. W rezultacie pozwany podnosi, że użytkowanie części nieruchomości nie oznacza nieważności umowy użytkowania, a znajduje to potwierdzenie w treści art. 253 § 2 k.c.

Nie sposób jednak nie dostrzec rozbieżności między treścią § 3.1 umowy a treścią § 1.1, który stanowi o „umowie użytkowania na części nieruchomości”. Również sama umowa zatytułowana jest „umowa użytkowania części nieruchomości”. Z kolei „nieruchomość” definiowana jest w § 1 ust. 1.1.7 jako „nieruchomość gruntowa położona przy ulicy (...) w B. o łącznej powierzchni 2756 m<sup>2</sup>”. Również treść działu III księgi wieczystej wskazuje na „prawo użytkowania części dachu budynku na okres 30 lat zgodnie z planem stanowiącym załącznik nr 4 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu” (vide kw (...)). Stąd zapis w § 3.1 trąci fikcją, a jak zeznał prezes zarządu spółki będącej właścicielem budynku, pozwany nie użytkuje innych części budynku. Poza gołosłownym zapisem w tym paragrafie o ustanowieniu użytkowania nieruchomości jako całości, wszystkie inne dane dotyczące zawartej umowy i jej wykonywania wskazują, że zamiarem stron było ustanowienie, zgodnie z tytułem umowy, użytkowania części nieruchomości w zakresie dotyczącym fragmentu dachu. Nie ulega przy tym wątpliwości, że dach jako część składowa nieruchomości nie może być przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.), jakkolwiek może być przedmiotem stosunków obligacyjnych. Zauważyć należy, że pozwany nie potrafi wyjaśnić, na czym miałyby polegać użytkowanie całości nieruchomości z ograniczeniem pobierania pożytków do jej skromnej części. W rezultacie jedyny zapis o użytkowaniu nieruchomości (jako całości) zawarty w § 3.1 umowy to wyłącznie zabieg semantyczny mający stwarzać pozory objęcia użytkowaniem nieruchomości, a nie jej części składowej, i zgodności umowy z przepisami kodeksu cywilnego. Co więcej, szereg zapisów umowy użytkowania pozostawia w zasadzie wszelkie obciążenia związane z nieruchomością, w tym „przedmiotem użytkowania”, na właścicielu budynku. Strony umowy wyłączyły działanie dyspozytywnych regulacji zawartych w art. 258-260 k.c. Jakkolwiek nie jest to prawnie wyłączone, to zapisy powyższe wskazują na intencje stojące za zawarciem umowy użytkowania fragmentu dachu budynku. Można więc w tym wypadku mówić o próbie obejścia prawa, to jest treści art. 47 § 1 k.c., co skutkuje nieważnością takiej umowy użytkowania (art. 58 § 1 k.c.).

Nawet w przypadku uznania, że doszło do skutecznego zawarcia umowy użytkowania nieruchomości z ograniczeniem wykonywania użytkowania do jej oznaczonej części, kolejną kwestią sporną jest skutek takiej umowy dla istniejącej już umowy najmu. Chodzi tu o regulację z art. 678 § 1 k.c. W ocenie powoda nie doszło w tym wypadku do zbycia rzeczy w rozumieniu tego przepisu. Na tym tle nie ma jednoznacznych wypowiedzi w orzecznictwie, zaś w literaturze przedmiotu zarysowały się rozbieżności co do rozumienia pojęcia „zbycia”. W najbardziej potocznym znaczeniu pojmowane jest ono jako przejście własności, definitywne scedowanie uprawnień do rzeczy na inną osobę, najczęściej związane z przejściem władztwa nad rzeczą. Oczywiście termin ten w sensie prawnym może przyjmować różne zakresy znaczeniowe, co wymaga jednak przekonującej argumentacji.

Jak wskazują komentatorzy (Komentarz do art. 678 KC, red. serii Osajda/red. tomu Borysiak 2022, wyd. 30/J. Górecki/G. Matusik, Legalis) przyjmowane są trzy koncepcje związane z skutkiem ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego dla umowy najmu: W ramach jednego poglądu podkreśla się, że ustanowienie tylko takiego ograniczonego prawa rzeczowego, które uniemożliwia wykonywania obowiązków wynajmującego (np. użytkowania) stanowi zbycie rzeczy, natomiast nie jest zbyciem ustanowienie prawa rzeczowego jedynie ograniczającego wykonywanie obowiązków wynajmującego (tak J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, Nb 60, s. 47; Z. Radwański, w: System PrCyw, t. III, cz. 2, s. 286). Na poparcie tego poglądu podnosi się, że uprawniony z ograniczonego prawa rzeczowego, które jedynie utrudniałoby wykonywanie obowiązków przez wynajmującego, sam nie byłby w stanie tych obowiązków realizować. W ramach drugiego poglądu neguje się taką kwalifikację, traktując jako zbycie ustanowienie każdego prawa rzeczowego, nawet takiego, które jedynie ogranicza wykonywanie obowiązków wynajmującego (tak: G. Kozieł, w: Kidyba, Komentarz, 2014, art. 678 KC, Nb 2, s. 504–505; K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 678 KC, Nb 1, s. 489; A. Doliwa, Najem lokali, 2014, art. 678 KC, Nb 2, s. 87–88; S. Bellitzay, Glosa do uchwały SN z 30.9.2005 r., III CZP 50/05, MoP 2006, Nr 15, s. 835). Wreszcie prezentowany jest pogląd trzeci, według którego

ustanowienie nawet takiego prawa rzeczowego, które wyłącza możliwość wykonywania obowiązków wynajmującego (użytkownika) nie stanowi zbycia rzeczy w rozumieniu art. 678 § 1 KC (tak D. Dąbrowski, *Zbycie rzeczy*, s. 1084; A. Brzoza, W. Koczara, *Przejście praw*, s. 10; J. Jezioro, w: Gniewek, *Komentarz*, 2011, art. 678 KC, Nb 2, s. 1170, dopuszczał w tym przypadku co najwyżej ostrożną analogię, przy czym w kolejnych wydaniach komentarza, uważa problem za dyskusyjny; zob. J. Jezioro, w: Gniewek, Machnikowski, *Komentarz*, 2016, art. 678 KC, Nb 2, s. 1317).

W ocenie Sądu zdecydowanie należy odrzucić koncepcję, według której ustanowienie każdego prawa rzeczowego, nawet jedynie ograniczającego wykonanie obowiązków wynajmującego, powodowałoby zbycie rzeczy w rozumieniu artykułu 678 § 1 k.c. Byłaby to zdecydowana nadinterpretacja pojęcia „zbycia”, które wiąże się jeżeli nie z definitywnym, to co najmniej znacznym stopniem przekazania uprawnień i obowiązków. Sąd opowiada się za trzecią ze wskazanych koncepcji. Jak trafnie zauważa D. D. omawiany przepis ma charakter wyjątkowy. Rozszerza bowiem skuteczność prawa obligacyjnego, które ze swej istoty jest prawem względnym. Wykładnia prowadząca do rozszerzenia zakresu jego zastosowania jest więc niedopuszczalna. Pojęcie „zbycie rzeczy” nie obejmuje natomiast swoim zakresem znaczeniowym czynności rozporządzających, które nie prowadzą do przeniesienia własności (Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu – zakres zastosowania art. 678 § 1 KC, dr D. D. (2), M. (...), Nr 20, str. (...)). Zauważa on także, że w sytuacji, w której przedmiotem najmu jest nieruchomości, a następnie wynajmujący obciąża tę nieruchomości prawem użytkownika ograniczając to prawo tylko do części nieruchomości, powstawałaby wątpliwość, czy użytkownik wstępuje w stosunek najmu (obok, czy zamiast dotychczasowego wynajmującego?), czy też nie.

Z kolei inni komentatorzy podnoszą, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego skutecznego erga omnes nie mogłoby być uznane za zbycie rzeczy. Ustanowienie użytkownika nie mieści się w pojęciu zbycia rzeczy, albowiem użyty przez ustawodawcę termin prawny jednoznacznie wskazuje, że chodzi o zdarzenia cywilne o skutku rozporządzającym (Przejście praw z umowy najmu nieruchomości w razie zbycia rzeczy najętej, W. K., A. B., *NIERUCHOMOŚCI* 2009, Nr 2, str. 10).

Przyjęcie również pierwszej ze wskazywanych koncepcji (za czym opowiedzieli się cytowani komentatorzy) prowadzi, na gruncie niniejszej sprawy do wniosku, że tak skonstruowana umowa użytkownika nie może rodzić skutku rozumianego jako zbycie rzeczy. Umowa nie wyłącza obowiązków wynajmującego, wręcz przeciwnie - pozostawia mu szereg zobowiązań wobec najemcy. Dochodzi więc do niedającego się zaakceptować podziału, w ramach którego po stronie wynajmującego występowałyby de facto i de iure dwa podmioty, jeden uprawniony do pobierania czynszu oraz decydowania nawet o wypowiedzeniu umowy, drugi zaś obciążony obowiązkami wobec najemcy. Trudno w takiej sytuacji mówić o zbyciu rzeczy, raczej o wyzbyciu się części uprawnień przez wynajmującego za wynagrodzeniem określonym w umowie użytkownika. Do tego przejście tych uprawnień ma charakter czasowy, ograniczony trwaniem umowy użytkownika, przy czym zgodnie z jej treścią użytkownik w każdym czasie może zrzec się prawa użytkownika, co wynika także z ogólnych zapisów kodeksu cywilnego w tym zakresie. Ten brak trwałości w przejściu uprawnień, połączony ze znaczącym ograniczeniem, a nawet wyłączeniem, obowiązków użytkownika wobec najemcy, przemawia przeciwko uznaniu, że doszło do zbycia rzeczy w rozumieniu art. 678 § 1 k.c.

Reasumując powyższe rozważania należy dojść do wniosku, że umowa ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe użytkownika i ograniczająca wykonywanie tego prawa do części nieruchomości, która pozostawia w znacznym zakresie obowiązki wynajmującego po stronie właściciela rzeczy (dotychczasowego wynajmującego), nie stanowi zbycia rzeczy w rozumieniu art. 678 § 1 k.c. Zauważyć też trzeba, że w realiach niniejszej sprawy nie dochodziłoby do „zbycia rzeczy” (nieruchomości jako całości), lecz jej części składowej, jaką jest fragment dachu, na którym zainstalowane są urządzenia telekomunikacyjne. To zaś wykluczone jest wobec treści art. 47 § 1 k.c.

Końcowo zaznaczyć trzeba, że pozwany ma prawo przyjęcia takiego a nie innego modelu biznesowego funkcjonowania na rynku telekomunikacyjnym. Podnoszone przez powoda argumenty o zagrożeniu dla infrastruktury krytycznej nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Natomiast do czasu upływu trwającej umowy najmu pozwany nie może w nią ingerować nie będąc jej stroną.

Z powyższych powodów należało uwzględnić powództwo i na podstawie art. 189 k.p.c. ustalić, że między pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i powodem (...) S.A. w W. nie istnieje stosunek najmu części dachu o powierzchni 20 m<sup>2</sup> budynku położonego w B. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...)

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego jako przegrywającego spór. Do kosztów tych należy po stronie powoda 3.083 zł opłaty sądowej od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 100 zł opłaty od uzasadnienia postanowienia w sprawie zabezpieczenia oraz 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie. Łącznie stanowi to 8.600 zł zasądzonych w pkt II. wyroku.