

Sygn. akt V ACa 64/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk (spr.) SO del. Rafał Terlecki
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Powiatu (...)

przeciwko M. B.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 22 września 2014 r. sygn. akt I C 310/13

uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie poczynając od punktu 2. (drugiego) postanowienia z dnia 22 września 2014 r. i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 64/15

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z 22 września 2014 r. zasądził od pozwanego M. B. na rzecz powodowego Powiatu (...) kwotę 203.824,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2012 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 910,48 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – tegoż Sądu od powoda kwotę 7.169,68 zł i od pozwanego kwotę 10.176,32 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Zasadnicze motywy wyroku są następujące:

Powód domagał się zasądzenia kwoty 462.543,33 zł z ustawowymi odsetkami od 24 maja 2012 r. i kosztami procesu tytułem bezumownego korzystania z położonej w Ł. zabudowanej działki nr (...) w okresie od 20 lutego do 22 maja 2012 r., niewydanej w terminie po wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Sąd uwzględnił powództwo nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa. Twierdził, że nie było podstaw do wypowiedzenia umowy, zarzucił iż żądane wynagrodzenie jest wygórowane, co narusza zasady współżycia społecznego, wskazał że nie przewidywał ingerencji w treść umowy po wygranym przetargu, był zmuszony podpisać umowę dzierżawy po wygranym przetargu, bo utraciłby wadium. Jego zdaniem skoro budynek uległ zniszczeniu wskutek pożaru, to odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być niższe, pozwany nie korzystał z niego w takim zakresie, jaki przewidywała umowa dzierżawy, zarzucił też, że powód przyczynił się do powstania szkody, gdyż zaniechał wybudowania hydrantów, co uniemożliwiło przeprowadzenie akcji gaśniczej.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 29 marca 2004 powód zorganizował przetarg ustny nieograniczony w celu wydzierżawienia gruntu położonego w obrębie 2 miasta Ł., stanowiącego część działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha, zabudowaną budynkiem o pow. 740,2 m², przetarg ten wygrał pozwany. Projekt umowy dzierżawy był dostępny przed przeprowadzeniem przetargu. Po wygraniu przetargu pozwany zwrócił się do powoda o zmodyfikowanie treści umowy w § 5, powód przyjął propozycję, pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do postanowienia umownego o wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu. W dniu 13 kwietnia 2004 r. strony zawarły umowę dzierżawy. Znajdujący się na tej części działki murowany budynek był wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodną z sieci miejskiej, ogólnospławną kanalizację i centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni węglowej, wyposażony był też w niezbędny sprzęt i urządzenia do organizowania zbiorowego wypoczynku z możliwością przygotowywania posiłków w pełnym zakresie. Umowa została zawarta na okres do 31 grudnia 2013 r. Strony ustaliły, że wydzierżawiający będzie miał prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu ponad 3 miesiące oraz gdy odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub go poddzierżawi. Pozwany miał zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, nie licząc normalnego zużycia, a w przypadku niezwrócenia przedmiotu dzierżawy we właściwym terminie pozwany zobowiązał się do zapłaty za każdy miesiąc kwoty równej rocznemu czynszowi dzierżawnemu. Strony ustaliły kwotę rocznego czynszu w wysokości 128.688,52 zł netto, a z podatkiem VAT kwotę 157.000 zł.

Pozwany rozpoczął na dzierżawionej nieruchomości działalność gospodarczą w zakresie usług turystycznych, samowolnie wznosił na niej kilkanaście obiektów. Wyrokiem sądowym z 24 stycznia 2008 r. został uznany winnym tego, że prowadził tam roboty budowlane bez pozwolenia na budowę, tj. wybudował 10 drewnianych domków letniskowych, parterowy budynek przeznaczony na recepcję, parterowy budynek przylegający do wiaty oraz gastronomicznej wiaty drewnianej. Po tym wyroku wybudował bez pozwolenia na budowę 6 kolejnych drewnianych domków.

W dniu 5 lipca 2011 r. w dzierżawionym obiekcie wybuchł pożar, w wyniku którego całkowitemu zniszczeniu uległ murowany budynek mieszkalno-gospodarczy, murowany budynek gospodarczy oraz wewnętrzny zadaszony lokal gastronomiczno-rozrywkowy, częściowo spalona została wiatra i budynek gospodarczy położony przy wejściu przy ul. (...). W Sądzie Rejonowym w Łęborku toczy się przeciwko pozwanemu sprawa karna pod zarzutem nieumyślnego spowodowania pożaru przez to, że pozwany nie zachował należytych środków ostrożności i wbrew ostrzeżeniom podległych pracowników o nieszczelności komina, wydobywającym się dymie i małej odległości komina od palnej konstrukcji dachu polecił im spalenie pozostałych po remoncie desek podłogowych w kominku będącym w złym stanie technicznym i nakazał pozostawienie niewygaszonego paleniska kominka.

Pismem z 30 stycznia 2012 r. powód wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z powołaniem się na art. 667 § 2 w zw. z art. 694 k.c. i zaniedbanie przedmiotu dzierżawy w stopniu narażającym na utratę lub uszkodzenie, wskazując skutek w postaci pożaru powstałego w budynku wybudowanym bez pozwolenia na budowę.

W tym oświadczeniu powód zażądał zwrotu nieruchomości w terminie do dnia 20 lutego 2012 r. Pozwany wnosił o przedłużenie tego terminu z uwagi na konieczność rozbiórki 16 domków letniskowych i obiektów małej gastronomii i to w okresie zimowym. Powód przedłużył ten termin do 30 marca 2012 r. i nie uwzględnił dalszych wniosków pozwanego o przedłużenie terminu. Pozwany wydał nieruchomości powodowi w dniu 23 maja 2012 r.

W dniu 13 września 2012 r. powód obciążył pozwanego kwotą 477.975,30 zł na podstawie § 11 umowy za bezumowne korzystanie z nieruchomości, następnie pismem z 8 listopada 2012 r. wezwał pozwanego do zapłaty z tego tytułu kwoty 439.638,73 zł, w tym kwoty 7.086,60 zł z tytułu odsetek.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy jest skuteczne, zgodne z treścią umowy i z art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i znajdujące oparcie w fakcie narażenia obiektów na zniszczenie wskutek pożaru. Stwierdził, że samowola budowlana i nierespektowanie nakazu rozbiórki obiektów samowolnie wzniesionych stanowiło wystarczającą podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy, niezależnie od tego, co ostatecznie stanowiło przyczynę pożaru.

Sąd nie zgodził się z zarzutem pozwanego o przyczynieniu się powoda do szkody wskutek niewybudowania hydrantów. Stwierdził, że skoro pozwany winien był zwrócić przedmiot dzierżawy do 20 lutego 2012 r., to pozostawał w zwłoce od następnego dnia, o przedłużenie tego terminu przez powoda do dnia 30 marca 2012 r. nie ma znaczenia, bo nastąpiło na wniosek pozwanego, a ta decyzja powoda miała jedynie charakter techniczny, sprzyjający działaniom organizacyjnym pozwanego. Zarzut pozwanego, jakoby był zmuszony do podpisania umowy dzierżawy, jest chybiony, strony negocjowały treść umowy przed jej podpisaniem, a przedmiotem negocjacji nie był zapis w § 11 umowy, a ponadto pozwany przed przystąpieniem do przetargu miał możliwość zapoznania się z projektem umowy, miał więc możliwość rozważenia, czy akceptuje postanowienie umowy o wysokości opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd zgodził się z pozwanym, że roszczenie jest wygórowane, skoro stawka dzienna czynszu dzierżawnego wynosiła 433,67 zł, a stawka dzienna za bezumowne korzystanie miała wynosić 4.920,67 zł, ponadto pożar był zdarzeniem nagłym, wskutek pożaru w lipcu 2011 r. pozwany utracił możliwość zarobkowania na dzierżawionym terenie, także poniósł szkodę, rozwiązanie umowy nastąpiło w okresie zimowym, a warunki zimowe obiektywnie spowalniały prace porządkowe terenu dzierżawy. Ponadto dla zastosowania art. 5 k.c. ma znaczenie okoliczność, że nieruchomość nie została dotychczas sprzedana ani wydzierżawiona, nie przynosi powodowi dochodów, w wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości miała być swoistą karą dla pozwanego za korzystanie z atrakcyjnego terenu położonego przy plaży. Dlatego Sąd zmiarkował stawkę dzienną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu do wysokości 2.168,35 zł, jako iloczyn dzierżawnej stawki dziennej (433,67) i liczby 5. Sąd uznał, że należna powodowi kwota wynosi 203.824,90 zł (za 94 dni). Jako podstawę prawną orzeczenia wskazał art. 224 i 225 k.c. oraz art. 353 § 1 k.c. i art. 5 k.c., zaś o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Opóźnienie w zapłacie liczył od dnia następnego po dniu 27 września 2012 r. wskazanym w wystawionej pozwanemu nocie księgowej. Wskazał, że powód przegrał sprawę w 56% i tym wskaźnikiem rozliczył koszty procesu i koszty sądowe.

Obie strony złożyły apelacje.

Pozwany, działając przez pełnomocnika, zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającą o kosztach postępowania. Wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, zarzucając nieważność postępowania i nierozpoznanie istoty sprawy, gdyż Sąd Okręgowy nie uwzględnił jego wniosku o usprawiedliwienie nieobecności pozwanego na rozprawie, czym pozbawił go możliwości obrony swych praw. Podtrzymał też zarzut, że umowa dzierżawy nie została skutecznie wypowiedziana oraz że wysokość opłaty za bezumowne korzystanie jest wygórowana i narusza zasady współżycia społecznego.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającą o kosztach postępowania. Domagał się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz wnosił o zasądzenie kosztów postępowania.

Powód zarzucił:

- 1/ naruszenie art. 168 § 1 k.p.c. w zw. z art. 138 § 1 k.p.c. przez bezpodstawne uznanie, że istniały warunki do przywrócenia terminu do złożenia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty;
- 2/ naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 353 § 1 k.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego prowadzącą do ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym;
- 3/ naruszenie art. 353 § 1 k.c. przez bezpodstawne miarkowanie świadczenia.

Powód wskazał, że Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 2 października 2013 r. oddalił wniosek pozwanego o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu, ale w uzasadnieniu postanowienia wskazał, że doręczenie zastępcze nakazu zapłaty nastąpiło na adres, pod którym pozwany nie przebywał (ul. (...) w G.), więc skoro odebrał to pismo sądowe i odpis pozwu w Sądzie w dniu 30 września 2013 r. i tego samego dnia złożył sprzeciw z wnioskiem o przywrócenie terminu, to złożył sprzeciw w terminie, więc Sąd oddalił wniosek o przywrócenie terminu. Zdaniem powoda sprzeciw pozwanego powinien być zostać odrzucony lub oddalony, bo doręczenie nakazu zapłaty nastąpiło na adres wskazany przez pozwanego w umowie dzierżawy, jako adres zamieszkania, więc nie ma znaczenia, że pozwany nie odebrał tego pisma sądowego pod wskazanym przez niego adresem, bo przebywał w G. przy ul. (...).

Powód twierdził, że pora roku, w której pozwany bezpodstawnie korzystał z nieruchomości, brak zainteresowania innych osób kupnem nieruchomości i fakt wywiązania się przez pozwanego z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego nie mają znaczenia dla miarkowania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wskazał, że ustalona w umowie dzierżawy stawka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości miała na celu zapewnienie, że dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy bez zwłoki.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji powoda i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Podał, że wprawdzie w umowie dzierżawy wskazał adres zamieszkania w G. przy ul. (...), ale też podał swój adres jako siedzibę przedsiębiorcy w G. przy ul. (...) i że powód wcześniej wysyłał korespondencję pod ten adres. Wskazał, że skoro powód przedłużył termin zwrotu nieruchomości do dnia 30 marca 2012 r., to Sąd bezpodstawnie przypisał mu odpowiedzialność za 94 dni opóźnienia. Jego zdaniem – przyjmując nawet zakwestionowane w sprzeciwie i w tym piśmie stawki za bezumowne korzystanie z nieruchomości – pełna opłata powinna wynosić 253.800 zł brutto, wyliczona jako: czynsz dzierżawny brutto 141.002,53 zł : 30 dni = 4.700,10 zł dziennie x 53 dni opóźnienia w zwrocie nieruchomości = 253.800 zł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W sprawie zachodzi nieważność postępowania, co Sąd Apelacyjny wziął pod rozwagę z urzędu, co też skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Nieważność postępowania spowodowana jest ogłoszeniem wyroku bez wyznaczenia rozprawy po jej otwarciu na posiedzeniu jawnym. Po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 11 września 2014 r. rozprawa została zamknięta, a Sąd postanowił odroczyć ogłoszenie orzeczenia na dzień 19 września 2014 r. (protokół rozprawy – k. 168). W tym terminie publikacyjnym Sąd postanowił przesunąć termin ogłoszenia orzeczenia na dzień 22 września 2014 r. (protokół z publikacji wyroku – k. 170), następnie w dniu 22 września 2014 r. Sąd otworzył zamkniętą rozprawę, oddalił wniosek o przekazanie sprawy według właściwości do sądu gospodarczego, przewodnicząca zamknęła rozprawę i ogłosiła wyrok (protokół z publikacji wyroku – k. 171).

To postępowanie jest niewłaściwe, bo skoro rozprawa została otwarta, to jej zamknięcie może nastąpić tylko na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę a nie na posiedzeniu jawnym, co wynika z art. 224 § 1 k.p.c. Przepis ten wymaga, by przed zamknięciem rozprawy został stronom udzielony głos. W opisanym przypadku głos nie został udzielony, bo zamknięcie rozprawy nastąpiło na innym posiedzeniu niż rozprawa, a strony nie były zawiadomione o tym posiedzeniu. W ten sposób doszło do naruszenia prawa stron do obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.).

Ponadto na tym posiedzeniu Sąd wydał postanowienie w przedmiocie przekazania sprawy do sądu gospodarczego, o czym strony nie zostały poinformowane. Wprawdzie fakt ten nie przesądza o nieważności postępowania, ale samo postępowanie jest niewłaściwe, bo tylko postanowienia ogłoszone na posiedzeniu jawnym, o którym strony były zawiadomione nie podlegają doręczeniu z urzędu, a inne powinny być doręczane (art. 357 § 1 i 2 k.p.c.).

Podniesiony przez pozwanego zarzut nieważności postępowania jest nietrafny. Pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 10 września 2014 r. wnosił o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 11 września 2014 r., bo uzyskał informację, że pozwany przebywa w szpitalu; zobowiązał się niezwłocznie przedłożyć stosowne dokumenty (k. 166, 167). Jednakże pełnomocnik pozwanego ani na rozprawie ani później nie przedłożył zaświadczenia o pobycie pozwanego w szpitalu. Oznacza to, że nieobecność pozwanego na rozprawie w dniu 11 września 2014 r. jest nieusprawiedliwiona.

W kwestii oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku pozwanego o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty i prowadzenia postępowania co do istoty sprawy Sąd Apelacyjny wyraża pogląd, że skoro w pozwie powód błędnie wskazał adres zamieszkania pozwanego, to termin do złożenia sprzeciwu biegnie od dnia doręczenia pozwanemu odpisu nakazu zapłaty, a zatem nieprawidłowe było oddalenie wniosku o przywrócenie terminu, należało umorzyć postępowanie jako bezprzedmiotowe i prowadzić sprawę co do istoty. A zatem zawarty w apelacji powoda zarzut dotyczący tej kwestii jest niezasadny.

Trafny jest zarzut powoda, że art. 353 § 1 k.c. nie stanowi podstawy miarkowania wysokości świadczenia. Jednak wskazanie tego przepisu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie ma istotnego znaczenia, bo Sąd Okręgowy wskazał właściwą podstawę miarkowania wysokości świadczenia, tj. art. 5 k.c. Ta kwestia powinna być przedmiotem oceny Sądu pierwszej instancji w toku ponownego rozpoznania sprawy, podobnie jak i sporna kwestia ilości dni opóźnienia w wydaniu przedmiotu dzierżawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien rozważyć zastosowanie właściwej podstawy prawnej orzeczenia, biorąc pod uwagę charakter żadanego przez powoda świadczenia i źródła tego uprawnienia, jakim jest umowa, o ile uzna że powodowi służy określona wielokrotność stawki czynszu. Sąd rozważy też inne istotne okoliczności sprawy.

Z uwagi na nieważność postępowania, Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania zgodnie z art. 386 § 2 k.p.c.