

**Sygn. akt: I C 173/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **K. S.**

**przeciwko (...) Sp. z o.o. w G.**

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 20 400 zł (dwadzieścia tysięcy czterysta złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- a) 5100 zł (pięć tysięcy sto złotych) od dnia 13 listopada 2018r. do dnia zapłaty
- b) 5100 zł (pięć tysięcy sto złotych) od dnia 11 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty
- c) 5100 zł (pięć tysięcy sto złotych) od dnia 11 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty
- d) 5100 zł (pięć tysięcy sto złotych) od dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 173/19

## UZASADNIENIE

**Stanowiska stron:**

Powódka K. S. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagając od pozwanego zapłaty kwoty 20.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wskazanych szczegółowo kwot tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego K1/A/02 o powierzchni 41,24 m<sup>2</sup> znajdującego się w Centrum Handlowym (...) w G., którego najemcą jest pozwana na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 28 maja 2018r. Powódka podniosła, że ma prawo do wyłącznego korzystania z ww. powierzchni handlowej wynikające z umowy nr (...) o warunkach uczestnictwa w inwestycji zawartej w dniu 25 sierpnia 1998r. Mimo powyższego, od listopada 1998r. pozwana zaprzestała zapłaty czynszu i odesłała powódce faktury za miesiące od listopada 2018r. do stycznia 2019r.

(pozew k. 3-8)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując roszczenie co do zasady i wysokości, wskazując, że stron nie łączy umowa najmu, gdyż doszło do następczej niemożliwości świadczenia. Jak wyjaśniła pozwana uprawnienie powódki do korzystania z powierzchni handlowej zostało skorelowane z okresem obowiązywania umowy dzierżawy zawartej pomiędzy pozwanym a Gminą G.. Umowa dzierżawy przestała obowiązywać w dniu 30 czerwca 2015r., kiedy to pozwana nabyła od Gminy M. G. część działek, na których posadowione jest CH (...). Z tą datą wygasła również umowa o warunkach uczestniczenia w inwestycji. Zdaniem pozwanej w tych okolicznościach powódka nie dysponuje skutecznym względem pozwanej prawem do władania nieruchomością.

(odpowiedź na pozew k. 43-45)

### **Stan faktyczny:**

W dniu 10 września 1996r. Gmina M. G. zawarła ze spółką (...) S.A. z siedzibą w G. - w formie aktu notarialnego - umowę dzierżawy, na mocy której oddała ww. spółce w dzierżawę nieruchomość gruntową o powierzchni 5281 m<sup>2</sup> położoną w G. u zbiegu ul. (...) IV, 10 Lutego i B., składającą się z działek nr (...) na okres 30 lat.

(dowód: umowa dzierżawy k. 56-57v)

W dniu 25 sierpnia 1998r. pomiędzy spółką (...) spółką akcyjną z siedzibą w G. a J. M. (1) (jako inwestorem) została zawarta umowa o warunkach uczestnictwa w inwestycji. Zgodnie z § 2 przedmiotem umowy był udział Inwestora w prowadzonej przez spółkę inwestycji p.n. (...) Handlowo – Usługowego (...) w G., który to Inwestor po wykonaniu swoich obowiązków wynikających z umowy (wkład finansowy w przedmiotową inwestycję) stanie się współwłaścicielem nakładów poniesionych na nieruchomości gruntowej. Współwłasność ta wyraża się stosunkiem powierzchni użytkowej finansowanej i przeznaczonej dla Inwestora (powierzchnia wykupiona) do całości powierzchni użytkowej (...). W myśl § 3 Inwestor jako właściciel nakładów jest uprawniony do wyłącznego korzystania powierzchni użytkowej w ilości 40 m<sup>2</sup>, położonej na I konsygnacji określonej jako K1/A/O2 w (...). Wedle § 6 ust. 1 w stosunkach między stronami Inwestor jest współwłaścicielem nakładów poczynionych na grunt (koszty inwestycji p.n. (...) Handlowo – Usługowego (...), w części ułamkowej odpowiadającej stosunkowi powierzchni o jakiej mowa w § 2 umowy do całości powierzchni użytkowej (...). Stosownie do § 6 ust. 2 w razie przeznaczenia do sprzedaży gruntu, na którym znajduje się (...), Inwestorowi przysługuje prawo nabycia prawa własności (użytkowania wieczystego) gruntu w cenie nabycia w proporcji odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności nakładów. Zgodnie z § 17 umowa obowiązuje strony do dnia zakończenia umowy dzierżawy gruntu, tj. do dnia 10 września 2026r. W razie przedłużenia umowy dzierżawy Inwestorowi przysługuje prawo pierwszeństwa w zawarciu ze spółką umowy regulującej zasady korzystania z wykupionej powierzchni na dalszy okres. W przypadku nie przedłużenia umowy dzierżawy przez Gminę G. i skorzystaniu przez spółkę z uprawnienia, o którym mowa w § 5 ust. 2 umowy dzierżawy (i § 1 ust. A umowy) Inwestorowi przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu poniesionych nakładów obniżonych o odpisy z tytułu amortyzacji wg stanu i cen obowiązujących w dacie rozliczenia.

(dowód: umowa o warunkach uczestnictwa w inwestycji k. 51-55)

Celem stron umowy o warunkach uczestnictwa w inwestycji było zapewnienie inwestorowi możliwości wyłącznego korzystania z powierzchni handlowej, wskazanej w umowie, w tym pobierania pożytków, a także zapewnienie możliwości skorzystania z uprawnienia przewidzianego w § 6 ust. 2 umowy w przypadku sprzedaży pozwanej przez Gminę M. G. działek, na których został wybudowany CH B..

(dowód: zeznania świadka J. M. (1) płyta CD k. 131, zeznania świadka L. S. płyta CD k. 166, zeznania świadka R. H. płyta CD k. 166)

Na mocy umowy z dnia 12 listopada 1998r. J. M. (2) sprzedał L. S. prawo do ww. nakładów i przeniósł na nabywcę całość swoich praw i obowiązków wynikających z umowy z dnia 25 sierpnia 1998r. Natomiast, na podstawie umowy

przelewu wierzytelności z dnia 27 września 2007r. L. S. przeniósł prawo do nakładów inwestycyjnych wraz z prawem posiadania i wyłącznego korzystania z powierzchni handlowej 41,24 m<sup>2</sup> położonej w (...) na rzecz powódki K. S..

(dowód: umowa sprzedaży praw k. 85-86, zawiadomienie k. 87, oświadczenie z dnia 4 grudnia 2007r. k. 89, zeznania świadka J. M. (1) płyta CD k. 131, zeznania świadka L. S. płyta CD k. 166, przesłuchanie powódki K. S. płyta CD k. 180)

Od 2011r. powódka wynajmowała ww. powierzchnię handlową pozwanej spółce, która z kolei podnajmowała ją innym podmiotom (P., Z.).

(dowód: przesłuchanie powódki K. S. płyta CD k. 180)

Na mocy umowy z dnia 30 czerwca 2015r. Gmina M. G. sprzedała pozwanej prawo własności nieruchomości stanowiącej działki (...), a także ustanowiła na rzecz pozwanej służebność gruntową na działkach nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej k. 58-63)

Na podstawie umowy najmu z dnia 28 maja 2018r. powódka K. S. oddała pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w najem powierzchnię użytkową 41,24 m<sup>2</sup>, oznaczoną jako K1/A/02 na czas określony do dnia 30 czerwca 2023r. Czynsz najmu wynosił 5.100 zł brutto i był płatny z góry na podstawie faktur wynajmującego do dnia 10-tego dnia każdego miesiąca. W treści umowy najemca oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), wpisanej do KW nr (...) i że planuje podnająć przedmiotową powierzchnię innemu podmiotowi.

(dowód: umowa najmu z dnia 28 maja 2018r. k. 12-14)

Żadna ze stron nie wypowiedziała przedmiotowej umowy najmu ani od niej nie odstąpiła.

(dowód: przesłuchanie A. K. płyta CD k. 180)

Powódka wystawiła na rzecz pozwanego faktury VAT z tytułu czynszu najmu za następujące okresy:

- listopad 2018r. na kwotę 5.100 zł z terminem płatności do dnia 10 listopada 2018r.,
- grudzień 2018r. na kwotę 5.100 zł z terminem płatności do dnia 10 grudnia 2018r.,
- styczeń 2019r. na kwotę 5.100 zł z terminem płatności do dnia 10 stycznia 2019r.,
- luty 2019r. na kwotę 5.100 zł z terminem płatności do dnia 10 lutego 2019r.

(dowód: faktury VAT k. 26-31)

Pozwana spółka zaprzestała płatności czynszu najmu począwszy od miesiąca listopada 2018r. i odesłała powódce faktury VAT.

(dowód: przesłuchanie powódki K. S. płyta CD k. 180)

Pismem z dnia 6 grudnia 2018r. pozwany poinformował, że umowa, na podstawie, której wniesione zostały przez powódkę nakłady finansowe wygasła z dniem 30 czerwca 2015r., zachodzi następcza niemożliwość świadczenia, a otrzymany przez powódkę czynsz w kwocie 217.948,09 zł netto podlega zwrotowi według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Jednocześnie, pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w ww. kwocie z wierzytelnością powódki w wysokości 128.477,44 zł netto z tytułu rozliczenia nakładów i wezwała ją do zapłaty kwoty 89.470,65 zł netto w terminie do dnia 30 stycznia 2019r.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 6 grudnia 2018r. k. 34-37)

Pozwany nie odmawiał powódce dostępu do ww. powierzchni handlowej.

(dowód: przesłuchanie powódki K. S. płyta CD k. 180)

### **Ocena dowodów:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków J. M. (1), L. S., R. H. oraz dowodu z przesłuchania stron.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności przedłożonych przez strony dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci aktów notarialnych stanowiły dokumenty urzędowe, które zgodnie z art. 244 kpc korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. W ramach swobodnej oceny dowodów za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał, że również przedstawione przez strony dokumenty prywatne. Zważyć bowiem należy, iż dokumenty te zostały podpisane, zaś żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych podpisów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby wskazane jako autorzy tych dokumentów nie złożyły zawartych w nich oświadczeń

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadków J. M. (1), L. S. oraz R. H. co do okoliczności zawarcia umowy inwestycyjnej, celu i zamiarów stron towarzyszących jej zawarciu, czy rozumieniu przez strony poszczególnych zapisów tej umowy. W kontekście interpretacji poszczególnych zapisów umowy inwestycyjnej szczególnie istotne były zeznania osób uczestniczących w zawarciu tej umowy tj. J. M. (1) oraz R. H., bowiem pozostałe przesłuchane w niniejszej sprawie osoby nie brały udziału w podpisaniu tej umowy, a stronami umowy stały się wskutek dalszych czynności prawnych. Zdaniem Sądu zeznania J. M. (1), jak również R. H. w zakresie dotyczącym celu umowy i zamiarów stron były zgodne i spójne. J. M. (2) zeznał, że w przypadku sprzedaży gruntu przez Gminę pozwaną spółkę zamiarem stron było zapewnienie inwestorom możliwości skorzystania z uprawnienia przewidzianego w § 6 ust. 2 umowy inwestycyjnej. Podobnie zapisy umowy rozumiał R. H., który przy podpisaniu umowy reprezentował spółkę.

Zeznaniom stron Sąd dał natomiast wiarę w zakresie, w jakim korelowały one z pozostałymi dowodowymi, które Sąd uznał za niewątpliwie wiarygodne. Z zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki wynika w sposób niewątpliwy, że do października 2018r. spółka respektowała postanowienia umowy najmu zawartej przez strony w dniu 28 maja 2018r., a także nie kwestionowała uprawnienia powódki do wyłącznego korzystania ze spornej powierzchni handlowej. Natomiast zmiana stanowiska pozwanej nastąpiła po wydaniu przez Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowień w przedmiocie odmowy zabezpieczenia roszczeń innych inwestorów dochodzących swoich praw przeciwko spółce. Zdaniem Sądu, zmiana stanowiska pozwanego nie znajduje jednak uzasadnienia ani w stanie faktyczny ani w stanie prawnym. Wydanie postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia w innej sprawie cywilnej toczącej się pomiędzy pozwanym a innym inwestorem nie stanowi prejudykatu w niniejszej sprawie i jest całkowicie irrelevantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

### **Podstawa prawna:**

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 659 § 1 kc, zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

### **Ocena prawna:**

#### **Brak tytułu prawnego powódki do władania powierzchnią handlową**

Powyższy zarzut okazał się bezzasadny. W świetle poglądów doktryny i judykatury wynajmujący nie musi legitymować się tytułem prawnym do wynajętej rzeczy. W doktrynie wskazuje się, że na ważność umowy najmu nie wpływa brak uprawnień wynajmującego do przedmiotu najmu – wystarczy, że strona ta może faktycznie zapewnić najemcy

realizację jego uprawnień, tzn. oddać rzecz do używania w uzgodnionym okresie trwania najmu (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019; podobnie M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019). Powyższy pogląd prawny znajduje potwierdzenie w orzecznictwie. W orzeczeniu z dnia 14 kwietnia 1961r., III CR 806/60, OSNC 1962/3/101, Sąd Najwyższy stwierdził, iż „nie jest konieczne, aby wynajmujący był właścicielem rzeczy wynajętej, nie ma bowiem wątpliwości, że i użytkownikowi przysługuje prawo wynajmowania. Zresztą, gdyby tak nie było, wszelki podnajem, chociażby dozwolony, musiałby być nieważny. Spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu nie stoi na przeszkodzie fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem przedmiotu najmu. Jeśli niewłaściciel spełnił swe świadczenia, najemca nie może się uchylić od wzajemnego świadczenia wynikającego z umowy na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu”. W wyroku z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, OSNC 1999 nr 10, poz. 175, str. 72, Biul. I. Pr. 1999 nr 3, str. 2 Sąd Najwyższy wskazał, że „wobec obligacyjnego charakteru tej umowy, ważność jej nie zależy od tego, aby wynajmującemu przysługiwała własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania. Wynajmujący powinien jednak móc spełnić swoje świadczenie, tj. oddać rzecz najemcy w terminie i zapewnić mu jej spokojne używanie w czasie trwania stosunku najmu”.

Z zebranego materiału dowodowego, w szczególności z zeznań stron wynika, że prawo powódki do wyłącznego korzystania z powierzchni handlowej określonej w umowie o warunkach uczestnictwa w inwestycji nie było przez pozwaną spółkę kwestionowane, nawet mimo nabycia w dniu 30 czerwca 2015r. przez pozwaną spółkę od Gminy M. G. prawa własności części działek, na których posadowiony jest budynek CH (...). Mało tego, w dniu 28 maja 2018r. pozwana spółka zawarła z powódką umowę najmu, której przedmiotem była powierzchnia użytkowa 41,24 m<sup>2</sup>. W treści tej umowy najemca oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) i że planuje podnająć przedmiotową powierzchnię innemu podmiotowi. Mimo zatem nabycia prawa własności części działek, na których posadowiony jest budynek CH (...), pozwana w dalszym ciągu nie kwestionowała prawa powódki do wyłącznego korzystania ze spornej części nieruchomości i traktowała powódkę jako osobę wyłącznie uprawnioną do posiadania i władania sporną powierzchnią handlową oraz do pobierania pożytków. Ponadto, do października 2018r. pozwana spełniała na rzecz powódki świadczenia wynikające z zawartej umowy najmu. Nie budzi również wątpliwości Sądu, że powódka miała możliwość zapewnienia najemcy realizacji jego uprawnień wynikających z zawartej umowy najmu, albowiem przedmiot najmu został najemcy wydany i najemca miał możliwość wykonywania swoich uprawnień wynikających z umowy najmu (oddanie w podnajem). Z tego względu nawet brak formalnego tytułu prawnego do części spornej nieruchomości nie mógł mieć wpływu na ważność i skuteczność zawartej umowy najmu. Jednocześnie, należy zauważyć, że żadna ze stron nie wypowiedziała umowy najmu, ani też od niej nie odstąpiła, co wynika z zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki. Tym samym umowa najmu w dalszym ciągu obowiązuje pomiędzy stronami.

### ***Zarzut wygaśnięcia stosunku najmu wobec następczej niemożliwości świadczenia***

W judykaturze wskazuje się, że przewidziana w przepisie art. 475 § 1 kc niemożliwość świadczenia skutkująca wygaśnięciem zobowiązania obejmuje sytuację, gdy po powstaniu zobowiązania zaistnieje stan zupełnej, trwałej i obiektywnej niemożności zachowania się dłużnika w sposób wynikający z treści zobowiązania (por. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2000r., V CKN 150/00, L.). Niemożliwość następcza powstaje już w czasie trwania stosunku zobowiązaniowego. Jeśli dotyczy stosunku umownego, powstaje ona już po zawarciu umowy (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 2, Warszawa 2019).

W świetle przytoczonych poglądów orzecznictwa i doktryny nie może budzić wątpliwości, że następcza możliwość świadczenia może nastąpić wyłącznie w wyniku okoliczności, które następują już po zawarciu umowy. Zważywszy, iż do zawarcia umowy najmu, z której powódka wywodzi swoje roszczenie, doszło w dniu 28 maja 2018r. to okolicznością powodującą następczą możliwość świadczenia nie może być zdarzenie, które zaszło trzy lata wcześniej tj. w dniu 30 czerwca 2015r. Nadto, w ustalonym stanie faktycznym trudno w ogóle mówić o niemożliwości świadczenia, skoro do października 2018r. umowa najmu była przez pozwaną spółkę wykonywana bez żadnych zastrzeżeń.

### ***Zarzuty dotyczące czasu obowiązywania umowy o warunkach uczestnictwa w inwestycji***

W świetle przytoczonych powyżej okoliczności zarzuty dotyczące obowiązywania umowy o warunkach uczestnictwa w inwestycji zawartej w dniu 25 sierpnia 1998r., z której wynikało uprawnienie do wyłącznego korzystania przez inwestora (powódkę) z części przedmiotowej nieruchomości (powierzchni handlowej), nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, niemniej wobec sporu pomiędzy stronami, należy odnieść się do kilku kwestii. W pierwszej kolejności jednak należało zauważyć, że przedmiotowa umowa została zredagowana w sposób niejasny, nieprecyzyjny, a poszczególne postanowienia zawierają określenia czy wyrażenia spoza języka prawnego czy prawniczego (np. własność nakładów). Powoduje to oczywiste trudności w interpretacji poszczególnych postanowień umownych. Tak nieprofesjonalny sposób przygotowania i redakcji umowy może o tyle dziwić, że stronami umowy były podmioty profesjonalne (spółka kapitałowa i aktywny radca prawny), zaś jej przedmiotem było wniesienie wkładu finansowego do inwestycji polegającej na budowie domu handlowo - usługowego o znacznej wartości majątkowej. Niejasny sposób redakcji umowy i brak odwołania się do instytucji prawnych uregulowanych w przepisach prawa, choćby w Kodeksie cywilnym, powoduje trudności w ustaleniu treści stosunku prawnego, jaki strony wykreowały zawierając przedmiotową umowę. Nadto, wobec nieprecyzyjnego sformułowania istotnych postanowień umowy trudno uznać, aby prawa stron umowy, a w szczególności inwestora, który poczynił znaczne nakłady finansowe na inwestycję, były dostatecznie chronione. Zapis § 6 ust. 2 stanowi jaskrawy przykład wadliwej redakcji postanowień umowy inwestycyjnej. Z literalnego brzmienia tego postanowienia nie wynika przede wszystkim, kto jest adresatem roszczenia czy uprawnienia, jakie zostało przewidziane w tym punkcie umowy. Wskazano tam, że w razie przeznaczenia do sprzedaży gruntu, na którym znajduje się (...), Inwestorowi przysługuje prawo nabycia prawa własności (użytkowania wieczystego) gruntu w cenie nabycia w proporcji odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności nakładów. Bez wątplenia, adresatem tego roszczenia nie może być Gmina M. G., która nie była stroną umowy. Nadto, samo literalne brzmienie tego postanowienia umownego nie wskazuje też, aby takie roszczenie przysługiwało względem pozwanej spółki. Strony umowy nie odwołały się do instytucji prawnych uregulowanych w Kodeksie cywilnym, w szczególności do prawa pierwokupu. Zamiast tego, przewidziano dla Inwestora uprawnienie o wątpliwej treści i niejasnym charakterze, którego realizacja może powodować znaczne trudności, choćby z uwagi na konieczność wykładni tego postanowienia umownego w kontekście celu umowy i zamiarów stron.

Pewne wątpliwości może budzić również charakter uprawnienia przyznanego inwestorowi na podstawie przedmiotowej umowy z uwagi na nieposługiwanie się przez strony językiem prawnym. Polski system prawa cywilnego nie zna wskazanej w umowie instytucji „właściciela nakładów”. Z „własnością nakładów” strony wiązały uprawnienie inwestora do wyłącznego korzystania z części nieruchomości (powierzchni handlowej). Bez wątplenia uprawnienie to nie ma charakteru rzeczowego. Ustawodawca bowiem przewidział zamknięty katalog (numerus clausus) praw rzeczowych (własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka). Nie ma możliwości kreacji nowych praw rzeczowych w drodze czynności prawnych. Tym samym należy wykluczyć rzeczowy charakter przedmiotowego uprawnienia. W ocenie Sądu nie ma natomiast przeszkód, aby strony stosunku cywilnego przyznały takie uprawnienie o charakterze obligacyjnym w ramach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> kc). Na taki charakter tego uprawnienia wskazują również zeznania świadka J. M. (1), który był stroną umowy inwestycyjnej. W ramach przyznanej przez ustawodawcę kompetencji do kształtowania treści stosunków prawnych, strony mogły nawet zastrzec, że właściciel nieruchomości może być jednocześnie jej najemcą, który wynajmuje ją od posiadacza zależnego. Prawo rzeczowe o charakterze bezwzględnym (własność) nie stoi na przeszkodzie oddaniu nieruchomości do wyłącznego korzystania innemu podmiotowi na podstawie stosunku obligacyjnego, a następnie w drodze kolejnej umowy zobowiązaniowej odzyskaniu prawa do korzystania z tej nieruchomości. Uzasadnieniem dla kreacji tego typu stosunków prawnych może być np. brak możliwości rozwiązania pierwszego ze stosunków obligacyjnych.

Kwestią sporną pomiędzy stronami było przede wszystkim ustalenie daty obowiązywania przedmiotowej umowy inwestycyjnej. Zgodnie z literalnym brzmieniem § 17 „umowa obowiązuje strony do dnia zakończenia umowy dzierżawy gruntu, tj. do dnia 10 września 2026r.” Nie ulega jednak wątpliwości, że umowa dzierżawy zakończyła się w dniu 30 czerwca 2015r. z chwilą sprzedaży pozwanej spółce przez Gminę M. G. działek, na jakich posadowiony jest CH (...). Doszło bowiem do konfuzji, gdyż dzierżawca nabył własność nieruchomości. W związku z tym należało przyjąć, że przewidziana w § 17 data obowiązywania umowy (10 września 2026r.) dotyczy tylko i wyłącznie sytuacji, gdy do dnia

10 września 2026r. nie doszło do sprzedaży gruntu pozwanej spółce. Natomiast, w świetle zeznań świadków J. M. (1) i R. H., należało uznać, że w przypadku, gdyby w trakcie trwania stosunku dzierżawy doszło do transakcji sprzedaży gruntu (a więc sytuacji, jaka miała miejsce w dniu 30 czerwca 2015r.), to w zamiarze stron inwestorowi przysługiwało roszczenie określone w § 6 ust. 2 umowy. Natomiast, sytuacja przewidziana w zdaniu trzecim § 17, który stanowi, iż „w przypadku nie przedłużenia umowy dzierżawy przez Gminę G. i skorzystaniu przez spółkę z uprawnienia, o którym mowa w § 5 ust. 2 umowy dzierżawy (i § 1 ust. A umowy) Inwestorowi przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu poniesionych nakładów obniżonych o odpisy z tytułu amortyzacji wg stanu i cen obowiązujących w dacie rozliczenia”, dotyczy jedynie hipotetycznej sytuacji, gdyby po dniu 10 września 2026r. Gmina M. G. – będąca w dalszym ciągu właścicielem gruntu, odmówiła spółce zawarcia umowy na kolejny okres. Powyższe postanowienie umowne bowiem koreluje z treścią § 3 ust. 1 (możliwość przedłużenia umowy na dalszy okres), § 3 ust. 2 (prawo pierwszeństwa zawarcia umowy dzierżawy na dalszy okres) i § 5 ust. 2 (możliwość nie przedłużenia umowy) umowy dzierżawy. A zatem to postanowienie nie ma zastosowania do sytuacji, jaka miała miejsce w dniu 30 czerwca 2015r.

### ***Wysokość roszczenia***

W odpowiedzi na pozew pozwany zakwestionował także wysokość roszczenia, niemniej w żaden sposób nie uzasadnił swojego zarzutu. Jednocześnie podkreślić należy, iż zarówno wysokość czynszu miesięcznego (5.100 zł), jak również data płatności (10 dzień każdego miesiąca) zostały określone w sposób jednoznaczny w umowie najmu. Bezsporne pomiędzy stronami było, że pozwany zaprzestał płatności czynszu począwszy od listopada 2018r. W związku z tym powództwo o zapłatę zaległego czynszu w kwocie 20.400 zł za okres od listopada 2018r. do lutego 2019r. – na podstawie art. 659 § 1 kc – zasługiwało na uwzględnienie w całości. Nadto, na mocy art. 481 § 1 i 2 kc od poszczególnych należności okresowych należały się powódce odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego po upływie terminu płatności, z uwzględnieniem dni wolnych od pracy i regulacji zawartej w art. 115 kc.

### ***Koszty procesu***

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był przepis art. 98 kpc. Zgodnie z przewidzianą w tym przepisie zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy pozwana jako strona przegrywająca niniejszy spór powinna zwrócić powódce całość poniesionych przez nią kosztów postępowania, na które składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej 3600 zł określona stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).