

Sygn. akt I ACa 1061/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta (spr.) SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko J. N.

o zapłatę i wydanie ruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 14 lipca 2016 r., sygn. akt I C 421/15

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego 2 400 (dwa tysiące czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;

3) przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Częstochowie na rzecz adwokata J. G. 1 107 (tysiąc sto siedem) złotych, w tym 207 (dwieście siedem) złotych podatku od towarów i usług, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Elżbieta Karpeta
---------------------------	---------------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 1061/16

# UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie uwzględnił częściowo powództwo B. M. zasądając na jej rzecz od pozwanego J. N. 3000 zł z ustawowymi odsetkami od 31 maja 2013r..

Rozstrzygnięcie to zapadło po ustaleniu następujących okoliczności.

B. M. wspólnie z J. N. planowali założyć i prowadzić firmę rodziną. Strony zamieszkiwały wspólnie w okresie od 2011 do 2013 roku. W okresie tym powstawały różne powiązania finansowe stron, również z pozwanego z rodziną powódki. Rzeczy niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej w branży drzewnej przewiezione zostały na posesję powódki w P. w 2012 roku. W tym samym roku doszło do nieporozumień również na tle finansowych rozliczeń. Działalność gospodarcza w miejscowości P. nigdy nie została rozpoczęta. W dniu 11 marca 2013 roku B. M. i J. N. zawarli pisemną umowę dzierżawy nieruchomości powódki na cel prowadzenia przez pozwanego działalności stolarskiej. Pozwany zobowiązał się do uiszczania czynszu 2000 złotych miesięcznie z tytułu opłat za dzierżawę. Umowę strony zawarły już w sytuacji nieporozumień i braku wzajemnego zaufania. Pozwany nie rozpoczął działalności i nie dokonał na rzecz powódki zapłaty czynszu dzierżawnego. W maju 2013 roku sytuacja była już wyraźnie konfliktowa. Powódka zaczęła utrudniać pozwanemu dostęp do nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. W dniu 3 maja 2013 roku pozwany został zmuszony do opuszczenia nieruchomości położonej w (...). Od tego czasu pozwany nie miał dostępu do dzierżawionej nieruchomości. Zakończyło się świadczenie powódki polegające na umożliwieniu pozwanemu korzystania z nieruchomości dzierżawionej, zakończyła się umowa dzierżawy. Powódka wymieniła klucze do dzierżawionej posesji. Kontakty stron były głównie telefoniczne. Powódka wyraźnie unikała kontaktów z pozwanym. Mimo wielokrotnych próśb o rozmowę i umożliwienie zabrania rzeczy osobistych, maszyn i innych ruchomości potrzebnych do prowadzenia działalności, pozwana odmawiała kontaktu. W dniu 27 maja 2013 roku wystosowała pismo wzywające pozwanego do uregulowania zaległości z tytułu dzierżawy. W piśmie z dnia 14 czerwca 2013 roku poinformowała pozwanego, że zajmuje mienie firmy pozwanego na poczet zabezpieczenia należności z tytułu czynszu i oświadczenia o ponoszeniu kosztów związanych z elektrycznością, podatkiem, wywozem śmieci, dbałości o porządek. W dniu 20 czerwca 2013 roku powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty i jednocześnie dokonała wypowiedzenia umowy dzierżawy wskazując datę 1 lipca 2013r, jako tę, w której umowa nie obowiązuje.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 693 § 1 kc – i wskazał, że istotą umowy dzierżawy mającej charakter gospodarczy, takiej jak w niniejszym sporze, jest zapewnienie zarówno osobie wydzierżawiającej jak i dzierżawcy czasową stabilność i pewność, która pozwoli na racjonalne wykonywanie umowy. Oznacza to, że wydzierżawiający ma prawo oczekiwać w dłuższym okresie czasu dochodów uzyskiwanych z czynszu dzierżawnego, a dzierżawca ma prawo oczekiwać, że będzie miał stosowny czas na uruchomienie działalności gospodarczej i zaangażowanie środków finansowych. Zawarta umowa z dnia 11 marca 2013 roku jest zaprzeczeniem tych zasad. Na emocjonalny charakter sporu wskazuje zachowanie pozwanej, która pomija regulacje prawne dotyczące sposobu wypowiedzenia umowy dzierżawy. Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami była bardzo lakoniczna i nie zawierała szczególnych zasad związanych z wypowiedzeniem umowy dzierżawy. Strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 zdanie drugie k.c.). Właściciel powinien dać dzierżawcy dodatkowy termin na zapłatę czynszu. Natychmiastowo wypowiedzieć umowę może tylko wtedy, gdy tak jest w niej zapisane. W sytuacji braku odmiennej regulacji zasad wypowiedzenia w umowie, stosuje się przepisy ustawy. Zgodnie z art. 703 kc – jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Wezwanie do zapłaty czynszu z dnia 27 maja 2013 roku nie zawiera żadnego odniesienia do treści tego przepisu. Wezwanie z dnia 20 czerwca 2013 roku o uregulowanie zaległości z wyznaczeniem terminu zapłaty do dnia 30 czerwca 2013 roku narusza terminy wskazane w cytowanym przepisie i, co istotne dla oceny rzeczywistych motywów postępowania powódki,

nosi tę samą datę, co wypowiedzenie umowy dzierżawy. Wydaje się, więc logiczne, że powódka nie uzależniała wypowiedzenia umowy czynszu od jakiegokolwiek zachowania pozwanego. W dacie wezwania wypowiedzenie było przez powódkę sporządzone. Czynności podejmowane przez powódkę nieuchronnie zmierzały do konfrontacji z pozwanym na płaszczyźnie rozliczeń finansowych, które zdaniem Sądu miało również swe źródło w urazie osobistym. Pozwana kategorycznie zakazała pozwanemu wstępu na nieruchomości podczas jej nieobecności, wezwała pozwanego do wymeldowania się, a następnie przeprowadziła postępowanie administracyjne, w którym wydano decyzję o wymeldowaniu pozwanego.

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie zapłaty czynszu dzierżawnego przysługuje powódce za okres faktycznego posiadania przez pozwanego przedmiotu dzierżawy. Pozwany nie kwestionuje obowiązku zapłaty czynszu za ten okres, wskazuje jednak, że zapłata została dokonana a pokwitowanie zabrane przez powódkę. Sąd nie dał wiary pozwanemu, co do zapłaty czynszu dzierżawnego, ponieważ pozwany miał świadomość, co najmniej narastającego konfliktu z powódką i jego obowiązkiem było zabezpieczenie dowodu potwierdzającego zapłatę czynszu. Dług pieniężny jest długiem oddawczym i to dłużnik winien udowodnić spełnienie świadczenia. Tego pozwany nie uczynił. Przyjęcie obowiązku zapłaty czynszu za okres 1, 5 miesiąca przy stawkach wynikających z umowy wynika z przyjęcia przez Sąd, rozwiązania umowy dzierżawy z naruszeniem warunków umowy przez powódkę na początku maja 2013 roku. Zobowiązanie pozwanego z tytułu czynszu za okres od jej zwarcia 11 marca 2013 roku, aż do początku maja 2013 roku wynosi zatem 3000 złotych i ta kwota została zasądzona zaskarżonym wyrokiem. W pozostałej części powództwo o zapłatę czynszu jako bezzasadne zostało oddalone. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc od dnia wezwania. Żądanie zapłaty za korzystanie z rzeczy cudzej jest nieuzasadnione w całości, z uwagi na nieposiadanie w jakimkolwiek zakresie przedmiotu sporu przez pozwanego – art. 224 kc, 225 kc w zw. z art. 6 kc. Żądanie wydania rzeczy nie zostało udowodnione art. 222 kc w zw. z art. 6 kc.

W apelacji od tego wyroku powódka wносиła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa co do kwoty 9355 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od 31 lipca 2013r. i zasądzenia od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powódki kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu. Zarzucała błędne ustalenie stanu faktycznego przez przyjęcie, że umowa dzierżawy łączyła strony jedynie przez 1,5 miesiąca, podczas gdy z zeznań stron i dokumentów wynikało, że umowa wiązała strony od 11 marca do 31 lipca 2013r., zatem łączna kwota czynszu należnego powódce wynosić powinna 9 355 zł.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja była bezzasadna.

Wbrew jej zarzutom Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności.

Przede wszystkim w pełni poprawnie ustalił Sąd Okręgowy, że po zawarciu w dniu 11 marca 2013r. umowy dzierżawy (nazwanej w tytule umowy „dzierżawą najmem” pozwany był zobowiązany do płacenia umówionego czynszu dzierżawnego w wysokości 2000 zł. miesięcznie, którego to obowiązku nie kwestionował. Działalność gospodarcza pozwanego, któremu miała służyć zawarta umowa nie była wykonywana po 11 marca 2013r. Powódka od początku maja 2013r. nie wykonała ciężącego na niej z mocy zawartej umowy obowiązku udostępnienia pozwanemu dzierżawionej nieruchomości, a w dniu 20 czerwca 2013r. wypowiedziała umowę określając, że od 1 lipca 2013r. umowa już nie obowiązuje. Te okoliczności wynikają ze złożonych przez powódkę dokumentów: umowy k- 4 i wypowiedzenia umowy k- 10. W dniu 3 maja 2013r. powódka nakazała pozwanemu opuszczenie nieruchomości i pozwany do tego wezwania się zastosował. Fakt ten potwierdziła w swych zeznaniach sama powódka, że w maju 2013r. wymieniła kłódkę przy drzwiach wejściowych, a z decyzji o wymeldowaniu pozwanego wynika, że definitywnie opuścił miejsce zamieszkania w P. na początku maja 2013r. Nie są zatem prawdziwe twierdzenia podnoszone w apelacji jakoby zeznania stron lub jakieś bliżej nieokreślone dokumenty potwierdzać miały możliwość korzystania przez powoda z dzierżawionej nieruchomości do 31 lipca 2013r. Zarzucany w apelacji błąd w ustaleniach faktycznych jest zatem bezzasadny.

Sąd Apelacyjny badając również czy w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym nie doszło do naruszenia prawa materialnego, nie może pominąć nieprawidłowej oceny prawnej dokonanej przez Sąd Okręgowy, że w sytuacji, gdy zakończyło się świadczenie powódki polegające na umożliwieniu pozwanemu korzystania z nieruchomości dzierżawionej, zakończyła się umowa dzierżawy. Ustawa nie przewiduje wygaśnięcia obligacyjnego stosunku prawnego wskutek czynności faktycznych jednej strony tego stosunku bez zachowania warunków umownych i ustawowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017r. w sprawie V CNP 32/16). W okolicznościach niniejszej sprawy zauważyć należy, że działanie powódki polegające na zmuszeniu pozwanego do opuszczenia dzierżawionej nieruchomości jakkolwiek samo w sobie nie było wystarczające do stwierdzenia, że umowa przestała obowiązywać to jednocześnie pozwany nie domagał się wykonania przez powódkę jej obowiązku wynikającego z zawartej umowy, lecz w sposób dorozumiany wyraził również wolę zakończenia umowy, a jego późniejsze działania ukierunkowane były wyłącznie na odzyskanie ruchomości złożonych przez niego na dzierżawionej nieruchomości. Takie zachowania obu stron umowy dają asumpt do twierdzenia, że umowa dzierżawy została zakończona z dniem 3 maja 2013r. wskutek porozumienia stron.

Z tych względów powódka nie jest umocowana do domagania się świadczenia wzajemnego, czyli zapłaty czynszu dzierżawnego za okres po 3 maja 2013r. Wysokość należnego powódce czynszu za półtora miesiąca wynosi 3000 zł. i taką kwotę Sąd Okręgowy zasądził.

Zaskarżone orzeczenie w pełni zatem odpowiada prawu, a apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzono od przegrywającej etap postępowania apelacyjnego powódki koszty tego postępowania w wysokości wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, będącego adwokatem. Wysokość tego wynagrodzenia wynikała z § 2 pkt 4 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1800) przy uwzględnieniu faktu, że etap postępowania apelacyjnego rozpoczął się w okresie obowiązywania tego Rozporządzenia oraz faktu, że reprezentujący pozwanego adwokat otrzymał pełnomocnictwo od powoda dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

Wynagrodzenie dla pełnomocnika powódki reprezentującego ją z urzędu wynagrodzenie przyznano na mocy § 8 pkt 4 w związku z § 4 ust. 1 i 3 i § 16 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2015r. poz. 1801).

SSO(del) Tomasz Tatarczyk SSA Małgorzata Wolczańska SSA Elżbieta Karpeta