

Sygn. akt I ACa 1041/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko (...) Grupie Inwestycyjnej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 14 maja 2013 r. sygn. akt IX GC 379/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że wymienioną w punkcie I kwotę 138 000 zł zasądza z odsetkami od kwoty 46 000 zł od dnia 15 marca 2010r., od kwoty 23 000 zł od dnia 31 marca 2010r., od kwoty 23 000 zł od dnia 30 kwietnia 2010r., od kwoty 23 000 zł od dnia 31 maja 2010r. i od kwoty 23 000 zł od dnia 28 czerwca 2010r.;

2. w pozostałym zakresie apelację oddala;

3. koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

I A Ca 1041/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) SA, działający wcześniej pod firmą (...), domagał się od (...) Grupy Inwestycyjnej spółki z o.o. z siedzibą w K. zasądzenia kwoty 457 903,30 zł. tytułem czynszu za bezumowne korzystanie z gruntu przy ul. (...) w K., będącego przedmiotem umowy poddzierżawy zawartej w dniu 2 lipca 2008 roku a dotyczącej gruntu dzierżawionego przez stronę powodową od Klasztoru (...) w K. na podstawie odrębnej wiążącej właściciela z powodem umowy dzierżawy. Umowa poddzierżawy uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia, pozwana spółka wbrew obowiązкови

z niej wynikającemu nie wydała nieruchomości co zdaniem strony powodowej skutkuje powstaniem roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu.

Strona pozwana Ś. Grupa Inwestycyjna, w odpowiedzi na pozew wносиła o oddalenie powództwa, w toku postępowania przyznała ,że stronie powodowej przysługuje roszczenie w wysokości 138 000 zł. stanowiącej równowartość uzgodnionego w umowie czynszu dzierżawnego za okres od stycznia 2010 r. do końca czerwca 2010 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem wydanym w dniu 14 maja 2013 roku zasądził od strony pozwanej (...) Grupy Inwestycyjnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz strony powodowej (...) SA w K. kwotę 138 000 zł oddalił powództwo w pozostałej części.

Wyrok powyższy został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Właściciel gruntów położonych w K. przy ul. (...), powierzył administrowanie nieruchomościami Spółce Akcyjnej (...) na podstawie kilku pisemnych umów nazwanych przez strony dzierżawą, zleceniem, administrowaniem. Zdaniem sądu I instancji celem zawartych umów było doprowadzenie do wyburzenia starych budowli i zrealizowanie w ich miejsce nowych inwestycji, które jak zakładano miały przynosić zyski na pokrycie kosztów utrzymania zabytkowej substancji K.. Strona powodowa (...) SA, nazwana w pisemnej umowie z dnia 18 czerwca 2007 r. dzierżawcą, zobowiązała się do pozyskania inwestora, który nie tylko przeprowadzi budowę na tych gruntach, ale również z tego tytułu będzie uiszczal płatności.

Taki zamiar wyraziła (...) Grupa Inwestycyjna, która chciała zrealizować kompleks handlowo - usługowy. W zamian za przyszłe zyski z tej inwestycji za okres 29 lat obowiązywania umowy dzierżawy miała uiszczać na rzecz (...) SA kwotę 23 000 zł miesięcznie plus podatek VAT. Uzgodnienie tych warunków przez obydwie strony przy udziale Klasztoru (...) zostało potwierdzone w dokumentach z dat 1 czerwca 2008 r. i 2 lipca 2008 r., nazwanych aneksem do umowy dzierżawy z dnia 18 czerwca 2007 r. i umową poddzierżawy.

Ustalenia powyższe poczynił sąd I instancji w oparciu o dowód z przesłuchania świadka Przeoryszy Klasztoru (...)Z. T. oraz przedstawicieli stron. Nie przeprowadził sąd I instancji dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony mimo ,że przyjął je za podstawę powyższych ustaleń faktycznych.

W okolicznościach sprawy przy dokonaniu takich ustaleń uznał sąd I instancji ,że w oparciu o przepis art. 213 § 2 kpc jest związany uznaniem powództwa i w związku z powyższym zasądził kwotę 138.000 złotych.

Dokonując natomiast oceny reszty roszczenia uznał sąd I instancji ,że doniosłym będzie identyfikacja stosunku prawnego wiążącego strony. W oparciu zatem o dokumenty z których nie przeprowadził dowodu , złożone w sprawie zeznania , kierując się dyrektywami wymienionymi w art. 65 kc uznał sąd ,że w sprawie nie może być mowy o umowie dzierżawy ale rzeczywisty zamiar stron miał zrealizować się w postaci umowy o świadczenie usług do której to umowy na mocy art. 750 kc mają zastosowanie przepisy o zleceniu.

Zdaniem sądu I instancji realizacja obiektu budowlanego stanowi przysporzenie w majątek właściciela, lub użytkownika wieczystego gruntu. Osoba podejmująca się roli inwestora, która nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym, działa zatem na cudzą rzecz. Tym samym jedyną możliwą do rozwiązania w opisaney sytuacji jest umowa o świadczenie usług, do jakiej z mocy art. 750 kc mają odpowiednie zastosowanie przepisy o zleceniu. Ewentualna odpłatność, gdyż zlecenie nie musi być odpłatne, obciąża wyłącznie dającego zlecenie. Zaciągnięcie zobowiązania pieniężnego po stronie przyjmującego usługę, jako sprzeczne z naturą zlecenia i naruszające ekwiwalentność świadczeń, wykracza poza granice swobody umów zakreślone przepisem art. 353(1) kc , a co za tym idzie jest nieważne. Podobnie w przekonaniu sądu I instancji nieważne jest uzgodnienie oddania w dzierżawę przedmiotu, który przyniesie pożytek dopiero po dokonaniu w nim zmian przez wydzierżawiającego. Podmiotowo istotny składnik treści tej umowy w świetle art. 693 kc to władanie w taki sposób rzeczą lub prawem przynoszącymi pożytki w rozumieniu art. 53 i 54 kc, że wydzierżawiający ma możliwość przeniesienia na dzierżawcę posiadania.

Mając zatem na względzie, że bez postanowień o obowiązku zapłaty czynszu na pokrycie kosztów utrzymania substancji Klasztoru nie doszłoby do umowy, uznał sąd na podstawie art. 58 kc, że czynność prawna pomiędzy stronami jest dotknięta nieważnością w całości.

Tym samym strona pozwana nie jest zobowiązana do zapłaty równowartości czynszu za korzystanie z gruntu.

Skutkowało to oddalenie powództwa w pozostałym zakresie.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, która zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo o zapłatę reszty żądanej kwoty oraz w zakresie odsetek od kwoty zasądzonej na jego rzecz i wyrokowi temu zarzuciła:

1) sprzeczność istotnych ustaleń sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegająca na błędnym ustaleniu iż strona pozwana zdecydowała się na poddzierżawę nieruchomości jedynie w celu osiągnięcia w przyszłości zysków z planowanej inwestycji polegającej na budowie kompleksu hadlowo-usługowego, podczas gdy stwierdzenie takie nie znajduje uzasadnienia w zawartej umowie i innych dowodach oraz, że strona powodowa zobowiązała się względem właściciela do pozyskania inwestora, który zrealizuje budowę i będzie z tego tytułu uiszczał płatności co również nie znajduje uzasadnienia w materiale dowodowym

2) naruszenie prawa procesowego przez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny i wybiórczy z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów i oczywiście błędne ustalenie treści wiążącego strony stosunku prawnego i nieuprawnione stwierdzenie, iż do zawarcia umowy dzierżawy nie doszłoby bez zobowiązania się pozwanej do uiszczenia czynszu na pokrycie kosztów trzymania substancji klasztoru

3) naruszenie prawa materialnego a to art. 693 § 1 kc przez jego niezasadnione zastosowanie i błędne przyjęcie, że strony nie zawarły umowy noszącej cechy umowy dzierżawy uregulowanej w kodeksie cywilnym oraz art. 353/1 kc i art. 58 § 1 kc oraz art. 65 kc przez ich niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że zawarcie umowy dzierżawy sprzeciwia się naturze prawnego stosunku dzierżawy i jako taka zawarta umowa jest sprzeczna z zasadą swobody umów oraz pominięcie, że strona pozwana będzie mieć pełną swobodę w zakresie realizacji na poddzierżawianej nieruchomości planowanych inwestycji i art. 225 kc przez jego niezastosowanie w zakresie przyjęcia, że powodowi nie przysługuje roszczenie o bezumowne korzystanie z przedmiotu poddzierżawy.

Z powołaniem się na te zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

Rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne:

Strona powodowa na podstawie zawartej umowy z Klasztorem (...)w K. posiadała zawartą umowę dzierżawy nieruchomości położonej w K. i na podstawie aneksu do tej umowy z dnia 1 czerwca 2008 roku uzyskała zgodę na jej poddzierżawę. W dniu 2 lipca strony zawarły umowę poddzierżawy na mocy której pozwana zobowiązała się uiszczać na rzecz strony powodowej czynsz dzierżawny w wysokości 23.000 złotych miesięcznie plus podatek VAT.

W oparciu o postanowienia § 3 umowy zawartej na 29 lat poddzierżawca był uprawniony do rozbudowy, przebudowy oraz zabudowy nieruchomości zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, podejmowania wszelkich decyzji dotyczących poddzierżawionych nieruchomości i uzyskał wszelkie niezbędne pełnomocnictwa w celu realizacji tych celów. Inwestycje i nakłady miały być czynione na rachunek i ryzyko poddzierżawcy i w jego interesie. Umowa powyższa została przez stronę powodową rozwiązana pismem z dnia 6 stycznia 2010 roku ze skutkiem natychmiastowym. W sprawie IX GC 281/10 Sąd Okręgowy w Krakowie prawomocnym wyrokiem wydanym w dniu 26 stycznia 2012 roku oddalił powództwo strony powodowej o wydanie przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości. Właściciel wypowiedział dzierżawcy umowę dzierżawy i strona powodowa pozostaje w sporze z nim co do skuteczności wypowiedzenia umowy. Sporna nieruchomość została wydana przez stronę pozwaną właścicielowi Klasztorowi(...)w dniu 30 czerwca 2010 roku.

Powyższe ustalenia poczynił Sąd Apelacyjny w oparciu o zeznania świadka Z. T. , dowód z przesłuchania stron przeprowadzonych przez sąd I instancji oraz dowody z dokumentów przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym w postaci umowy poddzierżawy k-26-28, faktury k- 31, wypowiedzenia umowy poddzierżawy k-34-35, wezwań do zapłaty k- 40-44, 47, 50,-57, korespondencji stron oraz wyroku Sadu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 stycznia 2012 roku wraz z uzasadnieniem k- 205-212.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja co do zasady nie zasługuje na uwzględnienie.

Podzielić należy zarzuty apelacji, że sąd I instancji poczynił ustalenia faktyczne sprzeczne z zebrany przez siebie materiałem dowodowym oraz innymi dowodami w postaci dokumentów , które zostały przez strony zaoferowane, a które w poczet materiału dowodowego nie zostały zaliczone chociaż jak się wydaje ze szczątkowego uzasadnienia wyroku wynika, że stanowiły podstawę ustaleń. W sposób również sprzeczny z faktami dokonał sąd I instancji wykładni zawartej umowy poddzierżawy naruszając przepisy art. 56 § 2 kc, art. 357/1 kc oraz przepisów o umowie dzierżawy a konkretnie art. 693 i nast. kc.

Nie do zaakceptowania w świetle zeznań świadka , zeznań stron oraz dokumentów jest nader oryginalny pogląd sądu ,że zawarta umowa nosiła cechy umowy oświadczenie usług i z tych względów umowa poddzierżawy jako sprzeczna z naturą tego stosunku jest z mocy art. 357/1 kc nieważna. Sąd I instancji popada zresztą w sprzeczność gdyż z jednej strony zasądza kwotę przyznaną przez stronę pozwaną z tytułu bezumownego korzystania twierdząc ,że jest związany uznaniem, a z drugiej strony przyjmuje ,że stosunek prawny z którego wynika zasądzona kwota jest nieważny. Umknęła sądowi I instancji treść art. 213 § 2 kpc , który stanowi ,że sąd jest związany uznaniem powództwa ale jednocześnie zakreśla granice rozporządzalności nakładając na sąd obowiązek kontroli, czy uznanie nie jest sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd , że uznanie będące aktem dyspozytywnym o ograniczonym zakresie obejmuje zarówno okoliczności faktyczne, jak i podstawę prawną danej sprawy, tzn. zespół obowiązujących przepisów, na podstawie których sąd ma wydać rozstrzygnięcie (wyrok SN z dnia 28 października 1976 r., III CRN 232/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 101).

W tych okolicznościach przy dokonanym ustaleniu nieważności czynności w postaci umowy poddzierżawy sąd I instancji winien zachować konsekwencje wynikające z przytoczonego przepisu.

Trafnie podnosi apelacja ,że dokonana wykładnia oświadczeń woli stron wedle dyrektyw art. 65 §2 kpc była nieuprawniona. Sąd dokonuje wykładni woli stron tylko w sytuacji gdy treść złożonych oświadczeń jest niejasna , strony odmiennie ją odczytują a literalna wykładnia nie pozwala na jej jednoznaczne odczytanie. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie występuje gdyż strony jednoznacznie dokonały czynność postrzegając ją jako umowę poddzierżawy. Spór stron ogniskował się tylko wokół zagadnienia skuteczności rozwiązania umowy przez stronę powodową oraz okresu za który stronie powodowej przysługuje żądana kwota. Ostatecznie w piśmie z dnia 15 maja 2012 roku strona pozwana przyznała ,że należność strony powodowej zamyka się kwotą 138.000 złotych za okres od stycznia do czerwca 2010 roku, gdyż w dacie 30 czerwca 2010 roku wydała przedmiot dzierżawy właścicielowi , który rozwiązał umowę dzierżawy z dzierżawcą. W świetle takiego stanowiska procesowego stron oraz treści zawartej umowy nie było jakichkolwiek podstaw do identyfikowania zawartej umowy jako umowy oświadczenie usług i wywodzenie z tego powodu cech nieważności na podstawie art. 357/1 kc i art. 58 § 1 kc. Po pierwsze w świetle postanowień art. 698 kc dopuszczalne jest zawarcie umowy poddzierżawy za zgodą wydzierżawiającego a taka została udzielona. Po drugie w obrocie gospodarczym funkcjonują wieloletnie umowy dzierżawy na mocy których dzierżawca za zgodą właściciela jest uprawniony do dokonywania nakładów w tym zabudowy dzierżawionego gruntu na własny rachunek bez obowiązku zwrotu ich wartości przez właściciela. Rzeczą dzierżawcy jest tylko skalkulowanie możliwości skonsumowania tych nakładów przez odpowiednio długi okres czasu trwania umowy i zamortyzowania się wzniesionych budynków. Takie rozwiązanie jest dopuszczalne gdyż z jednej strony umożliwia dzierżawcy wykorzystanie dzierżawionej nieruchomości na cele gospodarcze za zapłatą czynszu w okresie rozłożonym na kilkadziesiąt lat bez konieczności inwestycji w postaci

zakupu zazwyczaj atrakcyjnej działki za odpowiednio wysoką cenę, a z drugiej właściciel nie wyzbywa się własności i osiąga konkretne korzyści ze swojego prawa. Nie ma zatem jakichkolwiek podstaw aby przypisywać zawartej umowie przymiot nieważności.

Mimo zasadności podniesionych zarzutów apelacja nie może zostać co do zasady uwzględniona. W przyjętym przez kodeks postępowania cywilnego modelu pełnej apelacji sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym co oznacza, że dokonuje na nowo w granicach zaskarżenia merytorycznego rozpoznania sprawy orzekając na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przed sądem I instancji i sądem apelacyjnym (art. 382 kpc). Nie jest związany zarzutami prawa materialnego, wiążą go tylko zarzuty naruszenia przepisów postępowania (por. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07). Oznacza to, że w granicach zaskarżenia w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny dzieląc zarzuty co do błędnej wykładni zawartej umowy uprawniony był do merytorycznego rozpoznania sprawy w oparciu o materiał dowodowy zebrany przez sąd I instancji i w postępowaniu apelacyjnym zmieniając i uzupełniając ustalenia faktyczne sądu I instancji.

W sprawie ustalone zostało, że zawarta umowa poddzierżawy została rozwiązana w miesiącu styczniu 2010 roku, zaś przedmiot dzierżawy został zwrócony właścicielowi w dniu 30 czerwca 2010 roku. Skoro strona pozwana nie kwestionuje oświadczenia o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym to winna niezwłocznie po uzyskaniu oświadczenia zwrócić przedmiot dzierżawy dzierżawcy (art. 705 kc). W przypadku braku zwrotu zobowiązany ponosi z tego tytułu odpowiedzialność za szkodę z tytułu nienależytego wykonania umowy na podstawie art. 471 kc. Szkodą w niniejszym wypadku strony powodowej będzie wszystko to co uzyskałaby gdyby przedmiot dzierżawy znajdował się w jej władaniu przy czym winna wykazać, że mogłaby nim skutecznie dysponować wobec faktu wypowiedzenia umowy dzierżawy przez właściciela i zwrotu mu przedmiotu dzierżawy przez poddzierżawiającego. W niniejszej sprawie poza sporem jest, że przedmiot dzierżawy znajdował się we władaniu poddzierżawcy do 30 czerwca 2010 roku i poddzierżawca w toku postępowania nie kwestionował, że winien zwrócić go stronie powodowej co wynika z jego pisma z dnia 15 maja 2012 roku. Ponosi zatem odpowiedzialność za szkodę jakiej doznała strona powodowa na skutek braku możliwości dysponowania przedmiotem umowy za ten okres. Podstawą roszczenia strony powodowej jest przepis art. 471 kc a nie przepis art. 225 kc, który znajduje zastosowanie do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem rzeczy. Wysokość szkody winna zamykać się w wysokości czynszu dzierżawnego, który mógłby dzierżawca uzyskać gdyby oddał przedmiot dzierżawy do korzystania innej osobie czyli w dochodzonej kwocie 23.000 złotych miesięcznie. Brak jest podstaw do żądania odszkodowania za dalszy okres po zwrocie przedmiotu poddzierżawy przez stronę pozwaną właścicielowi. Skuteczne dochodzenie odszkodowania za dalszy okres wymagałoby wykazania, że strona powodowa miała realną możliwość władania przedmiotem dzierżawy w oparciu o wiążącą umowę z właścicielem i przysługiwałoby jej skuteczne względem właściciela uprawnienie o charakterze obligacyjnym i zwrot nieruchomości przez poddzierżawcę właścicielowi był bezpodstawny. Takie okoliczności nie zostały wykazane gdyż po pierwsze właściciel wypowiedział dzierżawcy zawartą umowę stanowiącą źródło władania nieruchomością przez powoda, po drugie nie zostało wykazane aby zwrot nieruchomości przez stronę pozwaną na rzecz właściciela był bezpodstawny gdyż prawo własności jest prawem mocniejszym od uprawnienia o charakterze obligacyjnym i wobec żądania właściciela, który powoływał się na roszczenie wynikające z art. 222§ 1 kc strona pozwana nie byłaby w stanie wykazać, że przysługuje jej skuteczne prawo do władania sporna nieruchomością. Nadto w sprawie IX GC 281/10 Sąd Okręgowy w Krakowie prawomocnym wyrokiem wydanym w dniu 26 stycznia 2012 roku oddalił powództwo strony powodowej o wydanie przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości przyjmując, że strona pozwana nie włada nieruchomością gdyż wydała ją właścicielowi. Wprawdzie między właścicielem a stroną powodową toczy się spór o skuteczność wypowiedzenia ale w przypadku ustalenia, że wypowiedzenie było bezskuteczne powstanie problem rozliczeń między właścicielem a dzierżawcą z tytułu nienależytego wykonania umowy dzierżawy.

Z tych względów mimo trafności części zarzutów dotyczących ustaleń sądu I instancji oraz oceny prawnej wiążącego strony stosunku prawnego apelacja co do zasady nie mogła być uwzględniona.

Na uwzględnienie zasługuje natomiast apelacja o ile zarzuca oddalenie powództwa o zasądzenie odsetek od kwoty 138.000 złotych oraz brak doliczenia do kwoty odszkodowania podatku VAT. Żądanie odsetek znajduje uzasadnienie w treści art. 481 kc i należą się one stronie powodowej od następnego dnia po upływie terminu płatności kwot

wymienionych w fakturach zalegających w aktach na k- 40-44, 47, 50-57, 60. Natomiast skoro roszczenie ma charakter odszkodowawczy to nie obejmuje podatku VAT.(por. uchwałę SN z dnia 22 kwietnia 1997 roku, III CZP 14/97- OSNC 1997/8/103).

Z tych względów Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 386 § 1 kpc i art. 481 kc zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że wymienioną w punkcie I kwotę 138 000 zł zasądza z odsetkami od kwoty 46 000 zł od dnia 15 marca 2010r., od kwoty 23 000 zł od dnia 31 marca 2010r., od kwoty 23 000 zł od dnia 30 kwietnia 2010r., od kwoty 23 000 zł od dnia 31 maja 2010r. i od kwoty 23 000 zł od dnia 28 czerwca 2010r. Wobec częściowego uwzględnienia żądań istniała podstawa do zastosowania przez sąd I instancji art. 100 kpc co nie znalazło wyrazu w treści zaskarżonego wyroku a jedynie w jego uzasadnieniu. Brak rozstrzygnięcia w tym zakresie w orzeczeniu sądu I instancji powoduje ,że właściwym trybem było wystąpienie z wnioskiem o uzupełnienie orzeczenia na podstawie art. 351 kpc.

W pozostałym zakresie apelacja jako nieuzasadniona na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

Wobec tylko częściowego uwzględnienia apelacji koszty postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 kpc zostały częściowo zniesione.