

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) (...) S.A. w K.**
przeciwko **(...) spółce z o.o. w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 października 2016 r. sygn. akt IX GC 868/14

- 1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I w zakresie kwoty 10 000 zł oraz objętych tiretem trzecim odsetek od kwoty 10 000 zł liczonych od dnia 21 września 2013 r. do dnia zapłaty i w tej części umarza postępowanie, w konsekwencji obniżając zasądzoną należność główną do kwoty 118 910 zł (sto osiemnaście tysięcy dziewięćset dziewięć złotych) i określoną w tirecie trzecim kwotę 15 990 zł do kwoty 5 990 zł (pięć tysięcy dziewięć set dziewięćdziesiąt złotych);**
- 2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 8 584,76 zł obniża do kwoty 7503 zł (siedem tysięcy pięćset trzy złote);**
- 3. oddala apelację strony pozwanej w pozostałej części, a apelację powoda w całości;**
- 4. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg SSA Marek Boniecki

UZASADNIENIE

Powód Syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...)- (...)" spółki akcyjnej w K. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej B. - (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 164.184,13zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot po 4.937,22 zł kolejno od 21 kwietnia 2012r., 21 lipca 2012r., 21 sierpnia 2012r., 21 września 2012r., 21 października 2012r., 21 listopada 2012r. i 21 grudnia 2012r., od kwoty 11.703,59zł od dnia 22 lipca 2013r., od kwoty 15.990zł od dnia 21 sierpnia 2013r., od kwoty 5.990 zł od dnia 21 września 2013 r i od dalszych kwot po 15.990zł od 21 października 2013 r., 12 marca 2014 r., 10 kwietnia 2014 r., 13 maja 2014 r., 10 czerwca 2014 r. i od 9 lipca 2014 roku – tytułem zaległego czynszu oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W toku procesu powód ograniczył żądanie pozwu w taki sposób, że z kwoty 11.703,59 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 lipca 2013r. domagał się zapłaty kwoty 990 zł z ustawowymi odsetkami.

Na uzasadnienie żądania powód podał, że dochodzona kwota to zaległy czynsz dzierżawny za dzierżawę nieruchomości przy ul. (...) w K. oraz za dzierżawę nieruchomości przy os. (...) w K.. W zgodzie z umowami powód obciążył stronę pozwaną czynszem dzierżawnym wystawiając co miesiąc faktury. Wskazał, że z faktury (...) pozwana spółka uregulowała kwotę 10.000zł, stąd do zapłaty pozostaje 5.990zł, a z faktury (...) zapłaciła kwotę 4.286zł, stąd do zapłaty pozostaje kwota 11.703,59zł, ostatecznie, po ograniczeniu żądania – 990zł.

Strona pozwana B.- 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Co do nieruchomości przy ulicy (...) podniosła, że pomimo zapewnień syndyka, że masie upadłości służy prawo do przedmiotowej nieruchomości, strona pozwana ustaliła w sierpniu 2012r., że część tej nieruchomości stanowi własność Skarbu Państwa, a część własność Parafii R. K. pod wezwaniem św. W. w K.. Parafia wystąpiła wobec pozwanej z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co spowodowało konieczność podpisania z parafią w dniu 2 stycznia 2013 roku umowy dzierżawy, a następnie zwrócenia parafii jej nieruchomości w dniu 30 kwietnia 2014 roku. z uwagi na możliwość dalszych roszczeń ze strony podmiotów trzecich strona pozwana nieruchomość opuściła i w dniu 27 marca 2013 roku złożyła ówczesnemu syndykowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych wszelkich oświadczeń zawartych w umowie dzierżawy podpisanej z syndykiem dnia 31 grudnia 2010 roku, jako złożonych pod wpływem błędu co do posiadanych przez syndyka upadłej spółki praw do dysponowania wydzierżawioną nieruchomością. Na dzień 31 grudnia 2010 roku syndyk nie dysponował żadnym prawem do wydzierżawianej nieruchomości przy ul (...), nie łączyła go też żadna umowa z właścicielem nieruchomości, a także nie władał nieruchomością i nie był jej posiadaczem, bo posiadaczem była pozwana spółka. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 2 stycznia 2007 roku na koniec 2010 roku już nie obowiązywała. Podała też strona pozwana, że syndyk w dniu 30 sierpnia 2010 roku oświadczył, że tytuł prawny do tej nieruchomości upadła spółka utraciła w listopadzie 2009r. i syndyk nie zamierza starać się o podpisanie nowej umowy. Zatem wobec uchylenia się pozwanej od skutków prawnych oświadczeń woli zawartych w umowie dzierżawy z dnia 31 grudnia 2010 roku roszczenia dotyczące czynszu dzierżawnego za korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) są nieuzasadnione.

W odniesieniu do żądania czynszu za dzierżawę nieruchomości przy os. (...) strona pozwana podniosła zarzut potrącenia nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomość w kwocie 35.108,28 zł. Nakłady te to wzmocnienie skarpy, utwardzenie placu, wzmocnienie drogi, naprawa dachu budynku, stacji trafo i ogrodzenia. Następnie pozwana cofnęła zarzut potrącenia, bowiem w innej sprawie toczącej się pomiędzy stronami (IXGC 1044/13) również powołała się na potrącenie wierzytelności zgłoszonych do potrącenia w sprawie niniejszej i zarzut ten został uwzględniony. Co do kwoty 11.703,59 zł z odsetkami od 22 lipca 2013 roku ujętej w fakturze strony powodowej nr (...) strona pozwana podniosła zarzut kompensaty. W konsekwencji powód ograniczył żądanie ze wskazanej faktury do kwoty 990zł z odsetkami. Strona pozwana zarzuciła też, że powód umowę dzierżawy wykonywał niezgodnie z jej treścią nie dokonywał na nieruchomość koniecznych nakładów, wobec czego nie była ona zdatna do umówionego celu. Od października 2012 roku bezskutecznie sygnalizowała powodowi konieczność remontów, co zdaniem pozwanej winno

skutkować rewizję faktur czynszowych co do ich wysokości, a zatem czynsz powinien być obniżony lub zniesiony. Nie wskazała pozwana w jakim zakresie czynsz winien być obniżony.

Powód zaprzeczył, by zachodziły podstawy do obniżenia czynszu, a z nieruchomości pozwana korzystała zgodnie z jej potrzebami.

Wyrokiem z dnia 24 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 128.910 zł z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 990 zł od dnia 22.07.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 21.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 21.09.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 21.10.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 12.03.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 10.04.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 13.05.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 10.06.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.990 zł od dnia 09.07.2014 r. do dnia zapłaty;

umorzył postępowanie w zakresie kwoty 10.713,59 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22.07.2013 r. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.584,76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu na następująco ustalony stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla K. (...)w K. w sprawie VIII GU-229/09/S ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Budownictwa (...)-(...)" spółki akcyjnej w K. , obejmującą likwidację majątku dłużnika.

W dniu 2 stycznia 2007 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa (...)-(...)" SA w K. zawarło ze stroną pozwaną, działającą wówczas pod firmą (...) spółka z o.o. umowę dzierżawy nieruchomości o pow.0,67ha , składającej się z działek nr (...), obręb (...) N.H., położonej przy ul. (...) w K., na okres 3 lat, za czynsz w wysokości poniesionych kosztów stałych powiększonych o 15% marży. W dniu 31 grudnia 2010 roku syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...)-(...)" SA w K. zawarł ze stroną pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości o pow. 0,67ha, oznaczonej numerami działek (...), położonej przy ul. (...) w K. – N. (...), za miesięczny czynsz w wysokości 4.014zł plus VAT, płatny do dnia 20-tego każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez wydzierżawiającego. Umowa zawarta została na czas nieokreślony. W dniu 31 stycznia 2013 roku strony zawarły aneks, w którym zmieniły umowę w ten sposób, że określiły, iż przedmiotem dzierżawy, na czas nieokreślony, począwszy od 1.02.2013r., są budynki wraz z wyposażeniem i infrastrukturą , wyszczególnione w załączniku nr 1, za czynsz w wysokości 13.000zł plus VAT.

Strona powodowa wystawiła pozwanej faktury VAT, każda na kwotę 4.937,22zł , w tym netto 4.014zł tytułem czynszu za miesiące kwiecień 2012 r., lipiec 2012 r., sierpień 2012 r., wrzesień 2012 r., październik 2012 r., listopad 2012 r. i grudzień 2012 r. Łączna kwota wynikająca z faktur to 34.560,54zł . Faktury te dotyczyły nieruchomości przy ulicy (...).

Za dzierżawę nieruchomości przy osiedlu (...) powód wystawił pozwanej spółce faktury za miesiące lipiec 2013 r., sierpień 2013 r., wrzesień 2013 r., październik 2013 r., marzec 2014 r., kwiecień 2014 r., maj 2014 r., czerwiec 2014 r. i lipiec 2014 r., każda na kwotę 15.990 zł , w tym netto 13.000 zł, czyli łącznie na kwotę 143.910zł . Powód domaga

się z tych faktur zapłaty kwoty 118.910 zł, bowiem z faktury nr (...) za lipiec 2013 r. dochodzi kwoty 990zł, a z faktury nr (...) za wrzesień 2013 r. dochodzi kwoty 5.990 zł.

Wskazał Sąd, że niesporne było że wymieniona wyżej umowa, zawarta między syndykiem , a stroną pozwaną dotyczy nieruchomości przy ul. (...) i przy os. (...).

W 2010 roku nieruchomość posiadała pozwana dzierżawiąc ją od upadłej spółki. Umowa obowiązywała przez trzy lata od 2 stycznia 2007 roku do 2 stycznia 2010 roku.

W dniu 30 sierpnia 2010 roku syndyk złożył oświadczenie, że w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy zawartej w dniu 29 listopada 2006 roku pomiędzy Skarbem Państwa, a B. – 3 SA dotyczącej nieruchomości o pow. 0,67ha składającej się z działek nr (...) położonych w N. (...) przy ul. (...), nie zamierza występować o dalsze kontynuowanie umowy, która wygasła w listopadzie 2009 roku.

Ustalił dalej Sąd, że pismem z dnia 27 marca 2013 roku skierowanym do syndyka, pozwana spółka złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia , zawartego w umowie dzierżawy, jako zdziałanego pod wpływem błędu, wywołanego podstępnie przez syndyka, który zawierając umowę dzierżawy w dniu 31 grudnia 2010 roku wprowadził w błąd stronę pozwaną przez zatajenie , że nie ma żadnego prawa do dysponowania wydzierżawianą nieruchomością, a nadto jej nie posiadał. Pozwana wiedziała, że nieruchomość dzierżawiona jest od Skarbu Państwa, nie wiedziała jednak na jaki okres umowa dzierżawy została zawarta. W 2012 roku swoje pretensje do nieruchomości zgłosiła pozwanej Parafia pw. Św. W. i pozwana obawiała się roszczeń parafii z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Pozwana spółka opuściła nieruchomość w okresie marzec- kwiecień 2013 roku.

Syndyk wydzierżawił nieruchomość pozwanej kierując się tym, że upadła spółka była posiadaczem nieruchomości, a Miasto nie występowało do niego o jej zwrot.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że strony wiązały umowy dzierżawy dwóch nieruchomości, a to przy ul. (...) oraz przy os. (...). Zgodnie z art. 693 par. 1 k.c., przez umowę dzierżawy, wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony , a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Wydzierżawiający oddający rzecz w dzierżawę nie musi być jej właścicielem, powinien jednak rzeczą faktycznie władać, czyli pozostawać z rzeczą w takiej relacji, że może zapewnić dzierżawcy spokojne korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków. Powinien więc być faktycznym spokojnym posiadaczem wydzierżawianej rzeczy. Nieruchomość przy ulicy (...) upadła spółka posiadała na podstawie umowy dzierżawy, a stosunek dzierżawny ustał w listopadzie 2009 roku, na pięć miesięcy przed ogłoszeniem upadłości. Nieruchomość tę spółka (...) – (...) SA poddzierżawiała stronie pozwanej, do stycznia 2010r. , więc ten stosunek umowny ustał także przed ogłoszeniem upadłości. Po ustaniu dzierżawy pozwana nadal posiadała nieruchomość. Syndyk zaś po ustaniu stosunku dzierżawy pomiędzy SP, a upadłą spółką w listopadzie 2009 roku, w sierpniu 2010 roku oświadczył, że nie zamierza ubiegać się o dalszą dzierżawę tej nieruchomości.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, o ile po wygaśnięciu dzierżawy można by przypisać upadłej wolę dalszego władania nieruchomością w zakresie dotychczasowego stosunku dzierżawnego, skoro po ustaniu dzierżawy nie zwróciła jej przedmiotu, o tyle po oświadczeniu się syndyka że nie zamierza ubiegać się o dalszą dzierżawę wyżej przytoczonego, nie można przyjąć takiej woli. Zatem co najmniej od 30 sierpnia 2010 roku syndyk był co najwyżej dzierżycielem nieruchomości (art. 338k.c.).

Zgodnie z art. 336 kc posiadanie to stan faktyczny polegający na faktycznym władztwie rzeczą z wolą władania rzeczą jak właściciel lub w zakresie innego stosunku prawnego, z którym wiąże się władztwo nad cudzą rzeczą. Gdy zabraknie owej woli , faktyczny stan władania rzeczą należy poczytywać za dzierżenie rzeczy, władanie rzeczą za kogo innego. Wydzierżawiając nieruchomość stronie pozwanej w grudniu 2010 roku syndyk określił się jako posiadacz tej nieruchomości, do czego w ocenie Sądu Okręgowego nie miał podstaw, skoro w dacie tej ostatniej umowy ani nie władał faktycznie nieruchomością, ani nie miał woli władania nią w rozumieniu art. 336k.c. W rozróżnieniu stanów posiadania i dzierżenia rzeczy istotną rolę odgrywa wola osoby pozostającej w określonej relacji władztwa nad

rzeczą i może ona ewoluować, to jednak syndyk nie wykazał by po dniu oświadczenia z dnia 30 sierpnia 2010r oku, straciło ono aktualność na dzień zawarcia umowy dzierżawy pomiędzy stronami. Obowiązkiem wydzierżawiającego jest zapewnienie dzierżawcy spokojnego korzystania z rzeczy i pobierania z niej pożytków, zatem zapewnienie złożone przez wydzierżawiającego, że jest posiadaczem rzeczy jest okolicznością mającą znaczenie. Z posiadaniem wiąże się domniemanie, że jest ono zgodne z prawem, a rzeczywista zgodność posiadania ze stanem prawnym warunkuje zdolność wydzierżawiającego do zapewnienia dzierżawcy warunków do niezakłóconego korzystania z rzeczy i pobierania pożytków. Do nieruchomości zgłosiła pretensje Parafia i strona pozwana wydała jej przedmiot dzierżawy, syndyk zaś nie wykazał, że było to nieuzasadnione. Zatem należy przyjąć, że syndyk zawierając umowę dzierżawy z pozwana spółką wprowadził ją w błąd co do swojej zdolności, wynikającej z posiadania zgodnego z prawem nieruchomości przy ul. (...), do zapewnienia pozwanej spółce spokojnego korzystania z rzeczy i pobierania z niej pożytków. Strona pozwana nie wiedziała, że syndyk nie ma tytułu do dysponowania przedmiotową nieruchomością. W ocenie Sądu uprawniony jest wniosek, że gdyby pozwana o tym wiedziała, to nie zawarłaby umowy dzierżawy. Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest, aby pozwana spółka godziła się na zapłatę czynszu dzierżawnego syndykowi, w sytuacji, gdy byłaby też narażona, w związku z używaniem rzeczy, na roszczenia podmiotów mających prawa do nieruchomości. Pozwana spółka miała więc podstawy do uchylenia się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli, zawartego w umowie dzierżawy w odniesieniu do wydzierżawienia nieruchomości przy ul. (...). Jest oczywiste, że oświadczenie to dotyczyło tylko nieruchomości przy ulicy (...).

Przemilczenie przez syndyka faktu, że dzierżawa upadłej ustala jeszcze przed jej upadłością i, że nie zamierza on ubiegać się o dzierżawę na przyszły czas, niewątpliwie było okolicznością istotną dla zawarcia umowy dzierżawy między stronami i wywołało u pozwanej mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy, dotyczącym treści czynności prawnej. Gdyby nie ten błąd wywołany u pozwanej, nie zawarłaby umowy dzierżawy na nieruchomość przy ul. (...). Syndyk zataił przed pozwaną brak swego prawa do dysponowania wydzierżawianą nieruchomością, a co za tym idzie brak możliwości zapewnienia dzierżawcy korzystania z rzeczy, więc tym wywołał u pozwanej błąd istotny co do treści czynności. Pozwana błąd wykryła w połowie 2012 roku, kiedy roszczenia do nieruchomości zgłosiła Parafia.

Pozwana zachowała termin i formę określone w art. 88 kc do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków wadliwego oświadczenia woli. Uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia woli znosi czynność, przekreśla stosunek obligacyjny dotknięty wadą oświadczenia woli ze skutkiem ex tunc.

Zatem roszczenie o zapłatę czynszu za dzierżawę nieruchomości przy ulicy (...) jest nieuzasadnione. Dotyczy to żądania na sumę 34.560,54zł, z faktur VAT, każda na kwotę 4.937,22zł, w tym netto 4.014zł

Za usprawiedliwione natomiast uznał Sąd żądanie zapłaty zaległego czynszu za dzierżawę nieruchomości przy O.. P., w wysokości (po ograniczeniu żądania), stanowiącej łącznie sumę 118.910zł.

Dotyczy to czynszu ujętego w fakturach VAT :

- z faktury nr (...) z dnia 5.07.13r., w zakresie kwoty 990zł ,płatnej do 20.07.13r., tytułem czynszu za lipiec 2013r.,
- z faktury nr (...) z dnia 7.08.13r.,w zakresie kwoty 15.990zł płatnej do 20.08.13r., tytułem czynszu za sierpień 2013r.,
- z faktury nr (...) z dnia 5.09.13r., w zakresie kwoty 5.990zł płatnej do 20.09.13r., tytułem czynszu za wrzesień 2013r.,
- z faktury nr(...)-2013z dnia 2.10.13r. , w zakresie kwoty 15.990zł, płatnej do 20.10.13r.tytułem czynszu za październik 2013r.,
- z (...)z dnia 3.03.14r.,w zakresie kwoty 15.990zł , płatnej do 10.03.14r., tytułem czynszu za marzec 2014r.,
- z faktury nr (...) z dnia 2.04.14r., w zakresie kwoty 15.990zł,płatnej do 9.04.14r., tytułem czynszu za kwiecień 2014r.,
- z faktury nr (...) z dnia 5.05.14r., w zakresie kwoty 15.990zł,płatnej do 12.05.14r., tytułem czynszu za maj 2014r.,

- z faktury nr (...) z dnia 2.06.14r., w zakresie kwoty 15.990zł , płatnej do 9.06.14r., tytułem czynszu za czerwiec 2014r.,
- z faktury nr (...) z dnia 1.07.14r., w zakresie kwoty 15.990zł , płatnej do 8.07.14r. , tytułem czynszu za lipiec 2014r.

Wskazał Sąd, że za dzierżawę nieruchomości przy os. (...) powód dochodził łącznie 118.910zł, w tym między innymi za miesiąc lipiec 2013 r. po ograniczeniu żądania dochodził kwoty 990 zł, a za wrzesień 2013 r. 5.990zł. Za każdy zaś z pozostałych miesięcy po 15.990 zł brutto. Na skutek omyłki obrachunkowej Sąd uwzględnił żądanie do kwoty 128.910zł, bowiem policzył czynsz za wrzesień 2013r. w kwocie 15.990zł , zamiast w żądanej kwocie 5.990zł.

W zakresie kwoty 10.713,59zł z odsetkami od 22.07.2013r. powód skutecznie cofnął pozew i Sąd w tej części postępowanie umorzył.

Rozstrzygając o żądanych przez powoda odsetkach, Sąd uwzględnił opóźnienie strony pozwanej od następnego dnia po dacie zapłaty wynikającej z poszczególnych faktur, zgodnie z pozwem.

O kosztach procesu między stronami Sąd orzekł na podstawie art. 100k.p.c. w zw. z art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99k.p.c., stosunkowo rozdzielając koszty, wobec częściowego tylko uwzględnienia żądań. Suma kosztów poniesionych przez powoda i stronę pozwaną to 15.444 zł. Powód wygrał w 79% , przegrał w 21% . W związku z tym stronę pozwaną obciąża 79% kosztów = 12.200,76zł, a powoda obciąża 21% kosztów, równe 3.242,24zł . To uzasadnia zwrot powodowi kosztów w kwocie 8.584,76zł .

Apelacje od wyroku wniosły obie strony

Powód zaskarżył wyrok w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art. 336 i 338 kc poprzez przyjęcie, że powód nie był posiadaczem nieruchomości przy ul. (...), lecz dzierżycielem, a to z uwagi na oświadczenie ówczesnego syndyka z dnia 30 – go sierpnia 2010 roku, w sytuacji gdy 4 miesiące później doszło do zawarcia między stronami umowy dzierżawy tejże nieruchomości, tym samym doszło do przekształcenia dzierżenia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, wskutek decyzji powoda, a dopuszczalne jest samoistne przekształcenie posiadania oraz art. 84 par. 1 kc poprzez przyjęcie, że syndyk wprowadził pozwaną w błąd co do tytułu prawnego do posiadania nieruchomości przy ulicy (...), w sytuacji w której w chwili zawierania umowy dzierżawy w dniu 31 grudnia 2010 roku brak było wiedzy stron odnośnie wszczętego postępowania mającego na celu przywrócenie własności na rzecz parafii, co oznacza, że nie doszło do wprowadzenia przez powoda pozwanej w błąd.

Wniósł powód o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w całości oraz orzeczenie o kosztach postępowania w pierwszej instancji, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana zakwestionowała wyrok w zakresie w jakim Sąd powództwo uwzględnił i wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wniosła też o zasądzenie kosztów postępowania.

Zarzuciła:

- naruszenie art. 321 kpc poprzez brak jego zastosowania, a w konsekwencji wydanie orzeczenia niezgodnego z żądaniem powoda i zasądzenie roszczenia ponad to żądanie,
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, iż nieruchomość przy os. (...) w K. była przez okres dzierżawy, za który czynszu w niniejszym postępowaniu dochodzi powód, zdalna do uzgodnionego w treści umowy użytku oraz, że pozwany nie wskazał okresów w jakich nie mógł korzystać z nieruchomości,

- naruszenie art. 227 kpc poprzez brak przeprowadzenia wszystkich dowodów zawnioskowanych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew na okoliczność wykazania istotnych dla sprawy faktów, a to rezygnację z zawnioskowanej opinii biegłego – co miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

- naruszenie art. 217 par. 1 kpc i art. 227 kpc w zw. a art. 233 par. 1 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego i tym samym pominięcie dowodu wobec braku wcześniejszego wyjaśnienia okoliczności spornych, na które został zawnioskowany.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo uzasadniona.

Przed wszystkim zgodzić się trzeba z zarzutem naruszenia art. 321 kpc. Istotnie Sąd Okręgowy zasądzając na rzecz powoda kwotę 128.910zł naruszył wymieniony przepis i orzekł o żądaniu, które nie było zgłoszone w pozwie. Nie zmienia tej oceny fakt, że powód dochodził łącznej kwoty znacznie przekraczającej kwotę zasądzoną. Nie jest też tak, że Sąd zasądził tę część żądania, która objęta była cofnięciem pozwu. W tym zakresie bowiem, tj co do kwoty 10.713,59 zł Sąd postępowanie umorzył.

Zwrócić trzeba uwagę, że dochodzona przez powoda kwota składała się z dwóch części, a mianowicie czynszu za nieruchomości przy ulicy (...) i czynszu za nieruchomości przy os. (...). Roszczenie o zapłatę czynszu za dzierżawę przy ulicy (...) w całości oddalił. Zasądzona kwota dotyczy zatem wyłącznie nieruchomości przy os. (...). Z tego tytułu powód dochodził pierwotnie zapłaty kwoty 129.644 zł, czyli z każdej faktury po 15.990 zł, za wyjątkiem faktury za miesiąc wrzesień, z której żądał powód 5.990 zł i faktury za miesiąc lipiec, z której domagał się zapłaty 11.703,59. W toku procesu ograniczył powód żądanie zapłaty z ostatniej wymienionej faktury dochodząc z niej zapłaty kwoty 990 zł i cofając powództwo w pozostałym zakresie objętym tą fakturą. Zatem ostatecznie powód dochodził tytułem czynszu za dzierżawę nieruchomości przy os. (...) kwoty 118.910 zł. Sąd natomiast zasądził kwotę wyższą o równe 10.000 zł. Sąd Okręgowy sam swój błąd zauważył i wyraźnie w uzasadnieniu wskazał, że za miesiąc wrzesień policzył kwotę 15.990 zł, zamiast dochodzonej 5.990 zł. Żądania kwoty 10.000 zł z faktury za miesiąc wrzesień powód nie zgłaszał, zatem zasądzenie z tej faktury kwoty 15.990 zł zamiast żądanych 5.990 zł jest wyjściem ponad żądanie pozwu i orzeczenie o żądaniu, którego powód nie zgłaszał. Stąd należało uchylić wyrok w zakresie opisanej kwoty 10.000 zł i odsetek od niej i postępowanie w tym zakresie umorzyć na podstawie art. 355 par. 1 kpc. W zakresie wymienionej kwoty Sąd nie mógł bowiem wyrokować.

W pozostałym natomiast zakresie obie apelacje na uwzględnienie nie zasługują, a podnoszone zarzuty są nieuzasadnione. Zwraca przy tym Sąd uwagę, że apelacja powoda dotyczy dzierżawy nieruchomości przy ul. (...), a apelacja pozwanego dzierżawy nieruchomości przy os. (...).

Powód zarzucił Sądowi naruszenie prawa materialnego nie kwestionując ustaleń faktycznych i dokonanej oceny dowodów.

Sąd Apelacyjny ustalenia Sądu Okręgowego akceptuje i przyjmuje za własne.

Poza sporem jest zatem, że zawierając w dniu 31 grudnia 2010 roku umowę dzierżawy nieruchomości przy ulicy (...) powód nie dysponował żadnym tytułem prawnym do władania tą nieruchomością, a co więcej w dniu 30 sierpnia 2010 roku, a więc przed zawarciem umowy syndyk złożył oświadczenie, że nie zamierza występować o dalsze kontynuowanie umowy dzierżawy tej nieruchomości jaka łączyła upadłą spółkę ze Skarbem Państwa do listopada 2009 roku.

Zawierając umowę ze strona pozwaną powód oświadczył, że jest posiadaczem wydzierżawianej nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uprawniona była ocena, że zawierając umowę w dniu 31 grudnia 2010 roku pozwana spółka była w błędzie co do uprawnienia powoda do dysponowania nieruchomością, a jej błąd należy uznać za istotny. Nie chodzi przy tym o to, że strona pozwana była zapewniana o konkretnych uprawnieniach powoda do

nieruchomości, jednakże mając na względzie domniemanie, że posiadanie jest zgodne z prawem, mogła pozwana ze stwierdzenia, że wydzierżawiający jest posiadaczem nieruchomości wyciągnąć wniosek, że powód dysponuje prawem do posiadanej nieruchomości pozwalającym mu na jej wydzierżawienie, a dalej, że wobec tego zawierając z powodem umowę dzierżawy będzie mogła spokojnie i bez przeszkód korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób i że nikt nie będzie do nieruchomości zgłaszał roszczeń. Strona pozwana zawierając umowę nie przewidywała, że osoby trzecie będą do niej kierować roszczenia związane z wydzierżawioną nieruchomością. Roszczenia takie natomiast zostały skierowane przez miejscową Parafię, a co więcej okazały się one uzasadnione, co ostatecznie doprowadziło najpierw do zawarcia umowy z Parafią, a następnie do opuszczenia nieruchomości i zwrócenia jej Parafii. Pomimo uzasadnionego przekonania pozwanej spółki, że będzie mogła bez przeszkód posiadać i korzystać z nieruchomości, powód nie był jej w stanie zapewnić przez cały czas trwania umowy dzierżawy spokojnego jej wykonywania i niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Zawierając umowę z pozwaną w grudniu 2010 roku syndyk miał świadomość, że nie ma żadnego tytułu do wydzierżawianej nieruchomości. Oczywiście, że wydzierżawiający nie musi być właścicielem wydzierżawianej rzeczy, jednakże skoro ma zapewnić dzierżawcy możliwość używania rzeczy i pobierania z niej pożytków, to sam winien mieć do władania rzeczą uprawnienie. Oświadczając zaś, że jest posiadaczem wydzierżawiający właśnie zapewnił dzierżawcę, że takie uprawnienie posiada i może zapewnić mu spokojne, niezakłócone korzystanie z rzeczy.

Podziela Sąd Apelacyjny ocenę Sądu pierwszej instancji, że powód poprzez złożenie oświadczenia, że nie zamierza dalej ubiegać się o dzierżawę nieruchomości, po ustaniu stosunku dzierżawy w listopadzie 2009 roku dał wyraz braku woli dalszego władania nieruchomością. Oczywiście, że jego wola mogła ulec zmianie, jednakże nawet przyjęcie, że tak było, a przejawem tej zmiany było właśnie zawarcie umowy dzierżawy z pozwaną spółką i określenie się posiadaczem nieruchomości, nie zmienia oceny, że takie zapewnienie pozwanej, które w rzeczywistości nie znajdowało pokrycia w żadnym uprawnieniu do nieruchomości, które dawałoby dzierżawcy pewność spokojnego korzystania z nieruchomości wywołało u strony pozwanej błąd i to błąd istotny. Pozwana bowiem, gdyby miała świadomość, że powodowi nie przysługuje żaden tytuł do nieruchomości umowy by nie zawarła. Co więcej nie ma znaczenia okoliczność, że w dacie zawierania umowy powód o roszczeniach Parafii nie wiedział. Miał jednak świadomość, że tytułu do władania nieruchomością nie ma i skoro nie przedłużył umowy dzierżawy ze Skarbem Państwa, to Skarb Państwa może zażądać zwrotu nieruchomości.

O braku uprawnień powoda do nieruchomości i braku możliwości zapewnienia jej korzystania z nieruchomości pozwana spółka dowiedziała się w 2012 roku kiedy roszczenia do nieruchomości zgłosiła Parafia, zatem wtedy wykryła błąd. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu złożyła w marcu 2013 roku, zatem zachowała wynikający z art. 88 kc roczny termin. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy skuteczne uchylenie się od skutków wadliwego oświadczenia woli, znosi czynność ze skutkiem ex tunc, czyli od momentu dokonania czynności co oznacza, że roszczenie powoda o zapłatę czynszu za dzierżawę nieruchomości przy ulicy (...) jest nieuzasadnione.

Odnosząc się z kolei do apelacji strony pozwanej Sąd stwierdza, że stan prawny nieruchomości przy os. (...) i uprawnienie powoda do dysponowania tą nieruchomością nie były sporne. Zarzucała natomiast pozwana spółka, że stan nieruchomości był taki, że nie mogła z niej korzystać w sposób jaki wynikał z umowy dzierżawy. Wskazywała też, że pomimo zgłaszanych żądań powód nie czynił nic by stan nieruchomości poprawić oraz, że własnym staraniem i kosztem poczyniła na nieruchomości prace stanowiące nakłady konieczne.

Zgłosiła też pozwana zarzut potrącenia swojej wierzytelności wynikającej z dokonania nakładów na wydzierżawioną nieruchomość z wierzytelnością powoda, jednakże w toku postępowania zarzut ten wycofała, wskazując, że zgłosiła go także i zrealizowała w innym postępowaniu toczącym się pomiędzy stronami

Twierdziła pozwana, że ponieważ nie miała możliwości korzystania z nieruchomości w sposób należyty, a zapewnienie odpowiedniego stanu nieruchomości należało do powoda, to czynsz za wskazywany przez pozwaną spółkę okres powinien być obniżony lub zniesiony.

Podnoszonego przez pozwaną zarzutu błędnych ustaleń faktycznych odnośnie stanu nieruchomości i zarzutów dotyczących zakresu postępowania dowodowego, a zwłaszcza oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego Sąd Apelacyjny nie podziela i uznaje je za nieuzasadnione.

Również w zakresie dzierżawy nieruchomości przy os. (...) ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe i znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd apelacyjny je podziela i przyjmuje za własne.

Nie podziela Sąd jedynie stanowiska Sądu Okręgowego, że strona pozwana nie podała okresu za jaki czynsz dzierżawny miałby być obniżony, wskazała bowiem konkretne miesiące, początkowy i końcowy. Nie zmienia to jednakże ostatecznej oceny, że zarzuty pozwanej spółki na uwzględnienie nie zasługują. Zwrócić należy uwagę, że strona pozwana nie wskazała żadnych konkretnych okoliczności, które miałyby przemawiać za obniżeniem czynszu, twierdziła bowiem co prawda, że wydzierżawiona nieruchomość nie nadawała się do użytku, ale nie wskazywała co konkretnie stało temu na przeszkodzie. Wskazywała wprawdzie, że wykonała na nieruchomości określone prace i że dokonane nakłady miały charakter nakładów koniecznych, jednakże jeśli chodzi o wskazywane nakłady to dokonała ich potrącenia. Wskazując na wielomiesięczny okres kiedy nie mogła z nieruchomości korzystać pozwana tego nie wykazała, zwłaszcza, że sama wskazywała, że prace, które wykonała nie trwały długo. Bo np. podała, że do wykonania prac oddelegowała kilku swoich pracowników, którzy wykonywali je 4 dni. Trudno zatem tego rodzaju przeszkodę w korzystaniu w nieruchomości rozciągać na wiele miesięcy. Ponadto pozwana nie wskazała w jaki sposób istniejący stan nieruchomości, w tym konkretne jej wady uniemożliwiał jej wykonywanie dzierżawy i korzystanie z nieruchomości, tym bardziej, że pozwana miała nieruchomość we władaniu znacznie wcześniej.

Nieuzasadniony jest zarzut, że Sąd pierwszej instancji w sposób nieuzasadniony pominął dowód z opinii biegłego. Opinia biegłego bowiem ma służyć weryfikacji twierdzeń stron, a nie poszukiwaniu dowodów. To pozwany domagając się obniżenia czynszu winien był przedstawić dokładnie stan nieruchomości i wskazać w jaki sposób konkretne niedostatki uniemożliwiały mu korzystanie z nieruchomości, pozwany zaś twierdził tylko że z nieruchomości przez wiele miesięcy nie mógł korzystać, co dopiero miał ustalać biegły. Dopuszczenie w takich okolicznościach dowodu z opinii biegłego oznaczałoby, że biegły miałby poszukiwać dowodów dla wykazania, że stan nieruchomości był tak zły, że uniemożliwiał korzystanie z niej. W tym więc zakresie pozwana nie sprostowała spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu. Nie wskazała też strona pozwana w jakim zakresie nie mogła korzystać z nieruchomości i w jakim zakresie czynsz miałby być obniżony. Nie wykazała więc pozwana, że stan nieruchomości powodował, że nie była ona zdalna do umówionego użytku.

Skoro zatem strona pozwana jako dzierżawca z nieruchomości korzystała, to na podstawie art. 693 par. 1 kc zobowiązana jest do zapłaty ustalonego w umowie czynszu.

Uchylenie wyroku i umorzenie postępowania w zakresie w jakim Sąd Okręgowy wyrokował ponad żądanie spowodowało konieczność skorygowania rozstrzygnięcia o kosztach. Ostatecznie w stosunku do zgłoszonego żądania powód wygrał sprawę w 72 procentach, a przegrał w 28 procentach. Stronę pozwaną obciążają więc koszty w kwocie 11.120 zł, poniosła je zaś w kwocie 3.617 zł. Powoda obciążają koszty w wysokości 4.324 złote, a poniósł je przed Sadem pierwszej instancji w wysokości 11.827 zł. Powodowi należy się zatem zwrot kosztów w kwocie 7.703 zł. Podstawą takiego rozliczenia jest przepis art. 100 kpc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 par. 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach, zaś na podstawie art. 385 kpc oddalił w pozostałej części apelację strony pozwanej i apelację powoda w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w wersji obowiązującej od dnia 27 października 2016 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie. Pomijając kwestię orzeczenia ponad żądanie, która była wynikiem błędu Sądu, to w zasadzie każda ze stron swoją apelację przegrała. Biorąc pod uwagę różnicę w należnym wynagrodzeniu pełnomocnika

procesowego wynikającą z wartości przedmiotu zaskarżenia Sąd zasądził na rzecz powoda od strony pozwanej kwotę 1.000 zł.

SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg SSA Marek Boniecki