

Sygn. akt II Ca 1171/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Grzegorz Buła

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2014 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko E. N.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie z dnia 5 marca 2014 roku, sygnatura akt I C 2509/13/K

1. oddala apelację;
2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 1171/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku, a podniesione w niej zarzuty okazały się chybione.

Sąd odwoławczy za własny przyjął stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy, czyniąc go podstawą swojego rozstrzygnięcia. Podobnie Sąd Okręgowy podzielił zapatrywanie prawne wyrażone przez Sąd I instancji, w szczególności w zakresie stwierdzonej przez ten sąd pozorności zawartej pomiędzy stronami umowy najmu z dnia 12 kwietnia 2001 r., co było rozstrzygające dla uznania niezasadności powództwa. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny oraz orzecznictwa (por. wyrok SN z dnia 29 maja 2013 r., I UK 649/12) dla uznania czynności prawnej za pozorną niezbędne jest łączne spełnienie trzech warunków: oświadczenie woli musi być złożone jedynie dla pozorów; oświadczenie to musi być złożone drugiej stronie; adresat oświadczenia musi być aktywnym uczestnikiem stanu pozorności, tj. zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. W ocenie Sądu odwoławczego wszystkie w/w warunki zostały spełnione, o czym przekonuje stanowisko zajęte przez pozwaną w odpowiedzi na pozew. Otóż wskazała ona, że w związku z odległym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu i wydaniem tego lokalu pozwanej, strony ustaliły, że zawrą również umowę najmu, by pozwana posiadała tytuł prawny do korzystania z lokalu przez okres 10 lat, zastrzegając jednocześnie, że na poczet ustalonych rat tytułem ceny sprzedaży lokalu zaliczona zostanie kwota wpłacanego przez pozwaną czynszu najmu (k. 27). Strona powodowa

powyższemu nie zaprzeczyła, co można poczytywać jako okoliczność przez nią przyznaną. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, że intencją żadnej ze stron nie było zawieranie umowy najmu lokalu, a to z tej przyczyny, że mimo zawartych w tej umowie sformułowań brak było w rzeczywistości koniecznego elementu takiej umowy, tj. zobowiązania najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu (art. 659 § 1 k.c.). Nie można bowiem przyjąć, by tę samą kwotę – jak to ustaliły strony w przedwstępnej umowie sprzedaży lokalu (k. 62) traktować jednocześnie jako czynsz najmu oraz cenę sprzedaży. Z przytoczonych twierdzeń strony pozwanej wynika, że celem stron nie było wchodzenie w stosunek najmu, ale doprowadzenie do sytuacji, w której pozwana będzie posiadała tytuł prawny do zajmowania lokalu przez okres 10 lat, w trakcie których miała spłacać raty ceny wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży. Uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z lokalu przez pozwaną przez 10-letni okres strony mogły wprawdzie przewidzieć wprost w przedwstępnej umowie sprzedaży (być może nawet kwestia ta stanowiła warunek nabycia lokalu przez pozwaną), niemniej jednak, mimo, że strony postanowiły zawrzeć w tym zakresie umowę najmu, to z przytoczonych wyżej względów uznać należało ją za nieważną z powodu jej pozorności. Nie jest wykluczone, jak to zauważył Sąd Rejonowy, że przyjęta przez strony forma wstąpienia w stosunek prawny, tj. umowy najmu, która ze względu na rzeczywisty brak zobowiązania do zapłaty czynszu była de facto najbardziej zbliżona do umowy użyczenia (art. 710 k.c.), służyć miała stronie powodowej-sprzedającemu z przyczyn fiskalnych (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 24 września 2013 r., I ACa 701/13), na co też zwrócił uwagę Sąd Rejonowy. Niemniej, zarówno w sytuacji przyjęcia, że w sprawie miała miejsce pozorność kwalifikowalna i zawarta pomiędzy stronami symulowana umowa najmu ukrywała umowę użyczenia, czy też pozorność ta miała charakter zwykły, tzn. nie ukrywała się za nią żadna inna czynność, a dokonana została, celem omięcia zobowiązań podatkowych przez powoda, czy też wreszcie jej zawarcie służyć miało obydwu w/w celom, to jednak uznać należy, że oświadczenia woli stron złożone przy zawieraniu umowy najmu z dnia 12 kwietnia 2001 r. spełniały przesłanki z art. 83 § 1 k.c., co czyni tę umowę nieważną. W tym stanie rzeczy roszczenie strony powodowej uznać należy za nieuzasadnione, skoro stosunek prawny, na którym powódka je opierała, był nieważny. Bezprzedmiotowe w tym kontekście okazało się odnoszenie do pozostałych zarzutów apelacji, skoro kluczowy argument skarżącego, wskazujący na ważność zawartej pomiędzy stronami umowy, okazał się chybiony.

W tym stanie rzeczy uznać należało orzeczenie Sądu Rejonowego za prawidłowe i na zasadzie art. 385 k.p.c. oddalić apelację, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji. Skoro powodowa spółka okazała się stroną przegrywającą postępowanie apelacyjne, to winna zwrócić pozwanej koszty tego postępowania, na które złożyło się wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika, o czym orzeczono jak w punkcie 2 na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)