

Sygnatura akt II Ca 2711/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krzysztof Lisek
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Gąsior

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1)

przeciwko J. S. (2)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygnatura akt I C 706/16/P

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego J. S. (2) na rzecz powoda J. S. (1) kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata M. W. kwotę 830,25 zł (osiemset trzydzieści złotych 25/100) łącznie z podatkiem VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

SSO Renata Stępińska SSO Krzysztof Lisek SSO Grzegorz Buła

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 października 2018 roku

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie nakazał pozwanemu J. S. (2), aby opróżnił z rzeczy i wydał w stanie wolnym, powodowi J. S. (1), pomieszczenie garażowe mieszczące się na poziomie

„0” w budynku magazynowym posadowionym na działkach ewidencyjnych nr (...) obr. 14 P., położonych przy ul. (...) w K., oddanych w użytkowanie wieczyste powoda J. S. (1), dla którego to prawa prowadzona jest księga wieczysta (...) (pkt I); umorzył postępowanie w pozostałym zakresie (pkt II) oraz nie obciążył stron kosztami postępowania (pkt III).

Powyższy wyrok został wydany w następującym stanie faktycznym:

W dniu 7 stycznia 2005 r. doszło do zawarcia umowy darowizny, na mocy której pozwany J. S. (2) przeniósł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) oraz prawo własności budynków i urządzeń w udziałach po 1/2 na rzecz powoda J. S. (1) i I. S., którzy z kolei oświadczyli że ustanawiają na rzecz pozwanego J. S. (2) nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania części nabytych przez strony umowy udziałów, tj. w wysokości po 1/6 tychże praw na działce (...). Ustanowione na prawie użytkowania wieczystego prawo użytkowania nie zostało jednakże do dnia orzekania przez Sąd Rejonowy wpisane do treści księgi wieczystej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), przy czym obecnie działki tej nie ma ani w księdze wieczystej, ani w ogóle w obrocie prawnym, bowiem nieruchomość ta została następnie podzielona na dwie działki o nr (...), a działka (...) na działki (...). Wniosek o wpis tego prawa złożony został w dniu 4 stycznia 2017 r. i do chwili orzekania nie został uwzględniony.

Umową z dnia 15 stycznia 2009 r. J. S. (1) wydzierżawił J. S. (2) oddaną mu w użytkowanie wieczyste nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) (obecnie, po podziale działka nr (...)) obr. (...)P. o pow. 74a 54 m² położoną w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczystą nr (...), wraz z budowlami, budynkami i urządzeniami, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności w tym wiaty magazynowe. Zgodnie z brzmieniem § 2 ust. 4 tej umowy dzierżawy dzierżawca ponosił wszelkie koszty utrzymania nieruchomości, w tym ponosił koszty całości podatków, opłat i innych kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości, zobowiązany był także do opłacenia całego podatku od nieruchomości i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Nadto postanowienie § 5 ust. 1 umowy dzierżawy stanowiło, że z tytułu dzierżawy nieruchomości wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do pobierania czynszu w wysokości 10 000 zł netto miesięcznie. Czynsz miał być płatny z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, przy czym pierwszy czynsz w kwocie 10 000 zł miał być płatny w 37 miesiącu obowiązywania umowy i stanowić miał czynsz za okres pierwszych 37 miesięcy obowiązywania tej umowy (§ 5 ust. 4 umowy). Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy wszelkie jej zmiany mogły nastąpić jedynie za zgodą stron w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności. Zgodnie z § 7 ust. 6 pkt b umowy dzierżawy, w brzmieniu nadanym jej aneksem z dnia 21 sierpnia 2013 r., wydzierżawiający miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy przed terminem bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli dzierżawca pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu nie krótszego niż dwa miesiące nie usunie uchybienia w postaci niezapłacenia podatku od nieruchomości. Z kolei ust. 5 pkt d stanowił, że prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy przysługuje również w przypadku 2 miesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego. Umowę sporządzono w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W dniu 21 sierpnia 2013 r. strony zawarły aneks do umowy dzierżawy, na mocy którego postanowiły zmienić m. in. § 5 ust. 1 umowy w ten sposób, że określenie „10 000 złotych netto miesięcznie” zastąpiono określeniem „1000 złotych netto miesięcznie”. Aneks sporządzono w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Pozwany J. S. (2) w trakcie trwania umowy dzierżawy nie wywiązywał się z obowiązków zapłaty czynszu, jak i opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatków od nieruchomości.

Pismami z dnia 12 i 13 października 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty czynszu, podatku od nieruchomości i opłaty rocznej w łącznej wysokości 364.544,13 zł. W pismach tych powód zaznaczył, iż brak zapłaty całej kwoty w terminie dwóch miesięcy liczonych od daty doręczenia, spowoduje wypowiedzenie umowy dzierżawy. Pismem z dnia 17 grudnia 2015 r. powód J. S. (1) wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy. Pozwany zapoznał się z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy. Od tego momentu pozwany nie posiadał tytułu prawnego do zajmowania i korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Powyższe pisma, zarówno z dnia 12 i 13 października jak i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 17 grudnia 2015 r., skierowane zostały na adres korespondencyjny pozwanego, a zarazem adres wykonywania działalności gospodarczej oraz adres zameldowania. Pisma te były odebrane przez upoważnioną do tego osobę – odbierane i pozostawiane były na portierni, a następnie przekazywane pozwanemu. Pozwany J. S. (2) zapoznał się z tymi pismami.

Pozwany J. S. (2) od czerwca 2016 r. nie jest już w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, nie zajmuje jej, nie pobiera z niej pożytków. Od tego czasu władztwo nad nieruchomością sprawuje powód. Pozwany przechowuje jednakże w pomieszczeniu garażowym znajdującym się na poziomie 0 w budynku magazynowym przy ul. (...) w K. swoje rzeczy w tym dokumentację dotyczącą prowadzonej dotychczas działalności, kasę pancerną, meble. Pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do tej nieruchomości.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji w ustalonym stanie faktycznym powództwo w zakresie ograniczonym w toku procesu, a więc co do nakazania wydania przez pozwanego pomieszczenia garażowego na poziomie 0 w budynku magazynowym na dz. nr (...), było całkowicie zasadne. W pozostałym zakresie, wobec cofnięcia pozwu przez powoda, postępowanie podlegało umorzeniu.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie bezsporny pozostawał fakt zarówno zawarcia między stronami umowy darowizny z dnia 7 stycznia 2005 r., umowy dzierżawy z dnia 15 stycznia 2009 r., jak i bezsporna pozostawała ich treść. Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia powyższej umowy dzierżawy, Sąd stwierdził, iż zarzut ten nie był trafny.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że zgodnie z brzmieniem § 2 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 15 stycznia 2009 r. dzierżawca ponosił wszelkie koszty utrzymania nieruchomości, w tym ponosił koszty całości podatków, opłat i innych kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości, zobowiązany był do opłacenia całego podatku od nieruchomości i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Z kolei zgodnie z § 7 ust. 6 pkt b umowy dzierżawy w brzmieniu nadanym jej aneksem z dnia 21 sierpnia 2013 r. wydzierżawiający miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy przed terminem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu, nie krótszego niż dwa miesiące, nie usunie uchybienia w postaci niezapłacenia podatku od nieruchomości. Mógł to uczynić również w przypadku dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że kwestia braku zapłaty ciężących na pozwanym kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości, a szczególności czynszu i podatku od nieruchomości została już wcześniej przesądzona, gdyż należności takie zostały zasądzone od pozwanego na rzecz powoda prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. sygn. akt I C 1183/15/P, z dnia 18 października 2016 r. sygn. akt I C 26/16/P, a także wyrokiem wydanym w sprawie XII C 2884/15/P oraz nakazem zapłaty w sprawie I Nc 3561/15/P. Sąd ten podniósł, że zgodnie z treścią art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zatem rozpoznając niniejszą sprawę również Sąd orzekający jest związany powyższymi orzeczeniami. W konsekwencji, jak wskazał Sąd Rejonowy, przyjęc należało iż pozwany nie wywiązywał się z obowiązku zapłaty czy to czynszu dzierżawnego na rzecz powoda, czy też podatku od nieruchomości.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż wobec faktu zaistnienia zaległości w zapłacie czynszu, jak innych należności obciążających pozwanego, powód był uprawniony do skorzystania z postanowień umowy zawartej między stronami odnoszących się do wypowiedzenia pozwanemu tej umowy. Zdaniem Sądu Rejonowego powód w sposób prawidłowy zastosował się do treści umowy, dokonując pismami z dnia 12 i 13 października 2015 roku wezwania pozwanego do zapłaty czynszu, podatku od nieruchomości i opłaty rocznej w łącznej wysokości 364.544,13 zł, zaznaczając w tych pismach, iż brak zapłaty całej kwoty w terminie dwóch miesięcy liczonych od daty doręczenia, spowoduje wypowiedzenie umowy dzierżawy. Ponieważ pozwany do wezwania się nie zastosował, powód był uprawniony do dokonania pismem z dnia 17 grudnia 2015 r. wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji skuteczność wypowiedzenia przez powoda umowy dzierżawy nie ulegała wątpliwości, gdyż spełnione zostały wszystkie warunki przysługującego powodowi prawa do jej wypowiedzenia. Zdaniem Sądu Rejonowego niewątpliwym było również, że pozwany zapoznał się ze wszystkimi pismami kierowanymi do niego na adres ul. (...) (obecnie ul. (...)) w K., w tym wezwaniami do zapłaty z poinformowaniem o przysługującym prawie odstąpienia, jak i z samym oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy. Sąd stwierdził, iż pozwany w swoich zeznaniach w całości potwierdził te okoliczności.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu pozwanego, że posiada on inny tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, w szczególności wynikający z umowy darowizny z 7 stycznia 2005 roku. Sąd pierwszej instancji podniósł przede wszystkim, iż powoływane przez pozwanego prawo użytkowania udziału wynoszącego 2/6 części w prawie użytkowania wieczystego nie zostało wpisane do księgi wieczystej. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 265 § 3 k.c. do ustanowienia użytkowania na prawie stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu tego prawa w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998r. o gospodarce nieruchomościami stanowiącym, iż oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. W ocenie Sądu Rejonowego, ich zastosowanie powoduje, że dla ustanowienia prawa użytkowania udziałów w prawie użytkowania wieczystego wymagany jest konstytucyjny wpis do księgi wieczystej, zaś niewątpliwym było, iż do dnia zamknięcia rozprawy nie doszło do wpisu takiego prawa. Sąd Rejonowy podniósł także, iż działka nr (...), na której miało zostać ustanowione opisywane prawo na dzień orzekania nie istnieje w porządku prawnym, a zatem nie istnieje w ogóle przedmiot, który miał być obciążony tym prawem.

Sąd pierwszej instancji wyraził także stanowisko, że w chwili zawarcia umowy dzierżawy tej samej nieruchomości, prawo to zastąpiło ewentualnie przysługujące pozwanemu prawo użytkowania ustanowione na udziale 2/6 części w prawie użytkowania wieczystego, jako prawo dalej idące i szersze. Sąd Rejonowy podniósł, że gdyby rzeczywiście prawo użytkowania tej nieruchomości przysługiwało pozwanemu, to niezrozumiałym byłoby zawieranie przez niego następnie umowy dzierżawy całej tej nieruchomości, dokładne określanie obowiązków i praw stron tej umowy w tym wysokości pobieranego czynszu, sposobu płatności i regulowania należności w tym publicznoprawnych, a w konsekwencji jej zawarcia wykonywanie przez pozwanego wszelkich czynności wydzierżawiającego w tym sprawowanie władztwa przez pozwanego nad tą nieruchomością- jako wydzierżawiający. Według Sądu Rejonowego, skoro strony zawarły umowę dzierżawy to niejako sanowały następnie nieważną umowę użytkowania.

Sąd Rejonowy podniósł także, iż z urzędu znany był mu fakt, że pozwany odmiennie przedstawiał konsekwencje umowy darowizny w innych postępowaniach, gdzie pozwany kwestionował czynności objęte tą umową w tym samą darowizną, nie powołując się przy tym, że na jej podstawie przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości.

W tej sytuacji skoro pozwany przyznał, że na nieruchomości powoda znajdują się jego rzeczy, to zasadne było powództwo J. S. (1) o nakazanie pozwanemu ich usunięcia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w zakresie punktu I, a więc w części uwzględniającej powództwo. Pozwany zarzucił wyrokowi naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów i błędne uznanie, że:

- a) pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do nieruchomości objętej żądaniem pozwu;
- b) korespondencja wzywająca pozwanego do zapłaty zaległego czynszu oraz informująca go o wypowiedzeniu umowy dzierżawy została pozwanemu doręczona;
- c) pozwany jest zobowiązany do opróżnienia i wydania powodowi pomieszczenia garażowego, mieszczącego się na poziomie „o” w budynku magazynowym posadowionym na dz. nr (...), pomimo że na podstawie umowy użytkowania, ujętej w umowie darowizny z dnia 7 stycznia 2005 roku przysługuje mu tytuł prawny do lokalu.

W związku z podniesionymi zarzutami pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zakresie objętym punktem I tego wyroku, a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Alternatywnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W swojej apelacji pozwany wniósł także o dopuszczenie dowodu z wydruku księgi wieczystej nr (...) na okoliczność ustalenia, że pozwany został wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik, któremu przysługuje prawo użytkowania ustanowione przez J. S. (1) na udziale wynoszącym 1/6 części w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków, a zatem przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości objętej żądaniem pozwu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, a także o dopuszczenie dowodu z postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 29 listopada 2017 roku na okoliczność, iż wpis prawa użytkowania na rzecz pozwanego został uchylony.

Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę przyjął za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, uznając je za prawidłowe i oparte na właściwie dokonanej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że:

Po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie dokonał w dniu 11 sierpnia 2017 roku w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisu nieodpłatnego i dożywotniego prawa użytkowania ustanowionego przez J. S. (1) na udziale wynoszącym 1/6 cz. w prawie użytkowania wieczystego oraz we własności budynków i urządzeń, na rzecz J. S. (2). Podstawą tego wpisu była umowa darowizny z dnia 7 stycznia 2005 roku nr rep. A (...). Postanowieniem z dnia 29 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie uchylił powyższy wpis. Na skutek apelacji J. S. (2) Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 28 września 2018 roku zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 29 listopada 2017 roku w ten sposób, że utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 11 sierpnia 2018 roku.

Dowód: treść zupełna księgi wieczystej nr (...), oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28.09.2018r. sygn. II Ca 912/18;

Powyższe okoliczności w zakresie przebiegu postępowania wieczystoksięgowego przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie były niesporne pomiędzy stronami, bowiem wynikały z treści dokumentów dołączonych do apelacji oraz odpowiedzi na apelację, a nadto potwierdzała je zupełna treść elektronicznej księgi wieczystej nr (...). Z kolei wynik postępowania apelacyjnego w tym postępowaniu był znany Sądowi Okręgowemu z urzędu, a strony o tym zostały poinformowane podczas rozprawy w dniu 5 października 2018 roku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Pozwany J. S. (2) w swojej apelacji podniósł jedynie zarzut naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 §1 k.p.c.

Zgodnie z art. 378 k.p.c. oraz utrwalonym i jednolitym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w postępowaniu apelacyjnym sąd drugiej instancji jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, natomiast nie wiążą go zarzuty odnoszące się do prawa materialnego, gdyż w każdym przypadku obowiązkiem sądu odwoławczego jest ocena prawidłowości zastosowania tego prawa w danym stanie faktycznym. W takim też zakresie Sąd Okręgowy, jako sąd merytoryczny, rozpoznał niniejszą sprawę.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że w ocenie Sądu Okręgowego zarzut podniesiony przez pozwanego nie był zasadny. W myśl art. 233 § 1 k.p.c., którego naruszenie apelujący zarzuca Sądowi pierwszej instancji, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przy ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje zatem swoboda zastrzeżona treścią

powołanego wyżej przepisu. Tylko w razie naruszenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie tej swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu pierwszej instancji, zaś apelujący w żaden sposób nie wykazał, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Od razu w tym miejscu zauważyć trzeba, iż pozwany podnosząc powyższy zarzut w istocie kwestionuje także ocenę prawną Sądu Rejonowego, odnoszącą się do ustalonego stanu faktycznego.

Podjmując szczegółowe rozważania należy wskazać, że chybione jest stanowisko pozwanego, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił zgromadzony materiał dowodowy ustalając, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do nieruchomości objętej powództwem. Podnieść należy, iż wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania na rzecz pozwanego, na który powołuje się on w swojej apelacji został dokonany w dniu 11 sierpnia 2017 roku, podczas gdy wyrok w tej sprawie został wydany przez Sąd pierwszej instancji w dniu 3 sierpnia 2017 roku. Zatem z oczywistych względów nie mógł on uwzględnić tej okoliczności ustalając stan faktyczny sprawy, zwłaszcza iż art. 316 §1 k.p.c. przy orzekaniu nakazuje brać pod uwagę stanu rzeczy istniejący na chwilę zamknięcia rozprawy przed sądem orzekającym. Ponieważ pozwany nie kwestionuje w swojej apelacji, iż dla powstania prawa użytkowania obciążającego wieczyste użytkowanie gruntu konieczny jest wpis w księdze wieczystej, brak tego wpisu w chwili zamknięcia rozprawy z oczywistych względów wykluczał dokonanie ustalenia, iż pozwanemu przysługuje powyższe prawo. Nie można także podzielić zarzutu pozwanego, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił dowody przedłożone przez powoda na okoliczność rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 15 stycznia 2009 roku. Ustalenia Sądu Rejonowego w tej kwestii oparte są wprost na zapisach tej umowy w zakresie odnoszącym się do obowiązków poszczególnych stron, w tym pozwanego, a także dotyczącym trybu jej rozwiązania. Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż dokumenty przedłożone przez powoda jednoznacznie wykazują, że zaistniały okoliczności uprawniające go najpierw do wezwania pozwanego do uregulowania zaległości w zapłacie czynszu i innych świadczeń, a następnie do dokonania wypowiedzenia tej umowy. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że twierdzenia i zeznania pozwanego o braku zaległości w obciążających go świadczeniach, bądź formalna niemożność ich spełnienia, nie mogą odnieść jakiegokolwiek skutku w sytuacji, gdy ich istnienie powód wykazał prawomocnymi wyrokami i nakazami zapłaty, które mają skutki prawomocnego wyroku. Tego rodzaju orzeczeniami Sąd pierwszej instancji był związany na podstawie art. 365 §1 k.p.c. i nie mógł czynić odmiennych ustaleń.

Nie można podzielić również argumentacji pozwanego, iż błędnie został oceniony materiał dowodowy w zakresie doręczenia mu wezwań powoda do zapłaty zaległości, jak również wypowiedzenia umowy darowizny. Z treści dokumentów przedłożonych przez powoda jednoznacznie wynikało na jaki adres miała być wysyłana korespondencja dotycząca umowy dzierżawy z dnia 15 stycznia 2009 roku i na taki właśnie adres wysłał on do pozwanego zarówno wezwanie o uregulowanie zaległości, jak i wypowiedzenie umowy dzierżawy. Dokumenty w postaci dowodów doręczenia wykazały, iż korespondencja ta została doręczona pod tym adresem, a jej odbiór potwierdził świadek R. C., z którego zeznań wynikało, że był osobą upoważnioną przez pozwanego do odbioru korespondencji kierowanej do niego, a także iż wszelką korespondencję mu następnie doręczył. Pozwany w swojej apelacji nie kwestionuje ani faktu doręczenia powyższych pism pod wskazany adres, ani ich odbioru przez świadka, jak również prawdziwości zeznań świadka co do przekazania mu tej korespondencji. W apelacji brak jakichkolwiek zarzutów, bądź okoliczności podważających wiarygodność zeznań świadka. Powyższy zarzut jest tym bardziej niezrozumiały i chybiony, że pozwany sam w swoich zeznaniach oświadczył, że otrzymał wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Z powyższych względów powyższe zarzuty nie mogły być uznane za skuteczne. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji dokonał również prawidłowej oceny prawnej ustalonego przez siebie stanu faktycznego sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, na ocenę prawidłowości zaskarżonego wyroku nie wpływają także ustalenia dokonane w toku postępowania odwoławczego.

W związku z postanowieniem wydanym przez Sąd Okręgowy w Krakowie w dniu 28 września 2018 roku w sprawie II Ca 912/18, należy przyjąć taki stan jakby prawo użytkowania na rzecz pozwanego było ujawnione w księdze wieczystej, jako prawo obciążające przysługujące powodowi użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków

stanowiących odrębne nieruchomości. Wpis ten bowiem, w związku z treścią orzeczenia Sądu Okręgowego, będzie jedynie czynnością techniczną, a zgodnie z mocą wsteczną wpisu będzie skuteczny od dnia złożenia wniosku o jego dokonanie. Pomimo jednak tej nowej okoliczności w ocenie Sądu Okręgowego nie można uznać, aby było nieprawidłowe stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie braku tytułu prawnego pozwanego do przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, całkowicie prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że tytułu tego nie stanowi umowa dzierżawy z dnia 15 stycznia 2009 roku. W ocenie Sądu Okręgowego skuteczność jej wypowiedzenia przez powoda nie budzi bowiem jakiegokolwiek wątpliwości. Z dokonanych ustaleń wynika, iż niewątpliwie zaistniały określone w jej treści przesłanki do dokonania wypowiedzenia. Możliwość wypowiedzenia tej umowy po pierwsze wynikała bezpośrednio z jej postanowień, do czego strony w ramach swobody umów miały pełne prawo (353¹ k.c.), nadto możliwość tę wprost przewiduje art. 704 k.c. Należy zwrócić uwagę, iż fakt zawarcia przedmiotowej umowy na czas życia dzierżawcy nie pozbawił wydzierżawiającego (powoda) możliwości jej wypowiedzenia. Zgodnie z art. 673 k.c. w zw. z art. 694 k.c. na warunkach określonych w umowie wypowiedzeniu może bowiem ulec zarówno umowa zawarta na czas oznaczony, jak i czas nieoznaczony. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż oświadczenia woli powoda w zakresie wezwania pozwanego do uregulowania zaległości w świadczeniach pieniężnych, jak i co do samego wypowiedzenia zostały skutecznie złożone pozwanemu J. S. (2). Z art. 61 §1 k.c. wynika, iż oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie Sądu Okręgowego ustalone okoliczności w zakresie trybu przesłania powyższych oświadczeń pozwanemu w pełni spełniają powyższą przesłankę. Jeśli bowiem korespondencja zawierająca te oświadczenia została wysłana na adres wynikający z postanowień umowy dzierżawy, została odebrana przez osobę, którą pozwany upoważnił do tej czynności, a następnie została przekazana bezpośrednio pozwanemu, to niewątpliwie najpóźniej w momencie przekazaniu mu tej korespondencji mógł się zapoznać z jej zawartością i treścią oświadczeń powoda. Skoro zatem dokonane wypowiedzenie było skuteczne to umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu i świetle art. 705 k.c. obowiązkiem pozwanego jako dzierżawcy było zwrócenie rzeczy powodowi jako wydzierżawiającemu.

Prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że obowiązku tego nie znosiło prawo użytkowania ustanowione na rzecz pozwanego w umowie darowizny z dnia 7 stycznia 2005 roku. Jakkolwiek, o czym już wspomniano wcześniej, prawo to należy traktować jako ujawnione w księdze wieczystej, to nie podważa to stanowiska Sądu pierwszej instancji. Podnieść należy, że pomimo tego, że z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece wynika domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to nie oznacza ono, iż nie może zostać wzruszone. Podważenie tego domniemania może nastąpić przede wszystkim w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest to jednak jedyne postępowanie w jakim to może nastąpić. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że wzruszenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może nastąpić także w każdym innym postępowaniu sądowym. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 2 lutego 2018r. I CSK 391/17, „Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprowadzić możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.” Zatem pomimo ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania na rzecz pozwanego, nie ma przeszkód do oceny jego aktualnego istnienia na tle stanu faktycznego tej sprawy. Ocena ta prowadzić musi do wniosku, iż prawo to obecnie pozwanemu nie przysługuje. Niezależnie od zmiennego stanowiska pozwanego co do samej ważności i skuteczności umowy darowizny z dnia 7 stycznia 2005 roku (także w ramach tej sprawy), podnieść należy, że za takim stanowiskiem przemawia treść umowy dzierżawy z dnia 15 stycznia 2009 roku. Jakkolwiek w jej treści nie ma postanowień wprost odnoszących się do przedmiotowego prawa użytkowania, to jednak należy dojść do przekonania, iż pozwany w sposób dorozumiany zrzekł się tego prawa zawierając tę umowę. Zgodnie z art. 246 §1 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa w przypadku zrzeczenia się tego prawa przez uprawnionego. Dla tego oświadczenia nie jest wymagana jakakolwiek szczególna forma, może to także nastąpić w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Zauważyć należy, iż w przedmiotowym przypadku w zasadzie

należy rozważyć zrzeczenie się nie samego prawa użytkowania, lecz ekspektatywy tego prawa, gdyż dla jego powstania konieczny był wpis w księdze wieczystej, a tego w momencie zawierania umowy dzierżawy jeszcze nie było.

Powyższe stanowisko wynika z faktu, iż po pierwsze strony zawierając tę umowę stwierdziły wyraźnie (w szczególności pozwany J. S. (2)), iż znany jest im stan prawny nieruchomości. W tym zakresie odwołały się do stanu ujawnionego w księdze wieczystej nr (...), a powód i pozwany nie wskazali, aby poza prawami ujawnionymi w tej księdze istniały jeszcze jakiegokolwiek inne prawa ciężące na nieruchomości, lub mogące ją obciążyć. Nadto umowa dzierżawy, jakkolwiek będąc umową jedynie obligacyjną, dawała pozwanemu możliwość korzystania z całej nieruchomości, a nie jedynie z części udziału powoda J. S. (1). Wreszcie zwrócić należy uwagę, że w §3 umowy dzierżawy pozwany J. S. (2) zobowiązany został do wykreślenia z działów III i IV księgi wieczystej nr (...) wpisów wszelkich praw i roszczeń, poza służebnością mieszkania na rzecz I. S.. Skoro strony umówiły się co do wykreślenia (z jednym wyjątkiem) wszelkich praw i roszczeń z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, to logiczny i racjonalny jest wniosek, iż tym bardziej nie przewidywały ujawnienia w dziale III tej księgi jakiegokolwiek nowego prawa jeszcze nie ujawnionego, w szczególności prawa mającego przysługiwać pozwanemu J. S. (2). Gdyby bowiem taki był zamiar stron, to niewątpliwie dałyby temu wyraz w treści tej umowy. Jeśli więc pozwany zobowiązał się do wykreślenia wszelkich praw z księgi wieczystej i nie domagał się wówczas ujawnienia ustanowionego na jego rzecz prawa użytkowania udziału powoda, to w ten sposób w sposób dorozumiany złożył wobec powoda oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa, wobec uzyskania prawa dającego mu szerszy zakres uprawnień w stosunku do nieruchomości. W tej sytuacji nie mogą być uznane za zasadne zarzuty pozwanego w zakresie przysługującego mu tytułu prawnego do nieruchomości, mającego wynikać z prawa użytkowania.

W ocenie Sądu Okręgowego za skuteczny nie mógł też zostać uznany zarzut naruszenia art. 5 k.c. Pozwany podnosząc ten zarzut nie wskazał zasady współżycia społecznego jaka miała zostać naruszona poprzez wypowiedzenie umowy dzierżawy dokonane przez powoda, a także przez obecne domaganie się wydania jednego pomieszczenia, które pozwany wykorzystuje w celu przechowywania dokumentacji biurowej i ruchomości. Sąd Okręgowy nie dostrzegł by jakiegokolwiek tego rodzaju zasada została naruszona. Jakkolwiek pozwany zgodnie z treścią umowy dzierżawy mógł liczyć na dożywotnie korzystanie z przedmiotowej nieruchomości oraz czerpanie z niej pożytków, to jednak znane mu były również wynikające z umowy obowiązki nałożone na niego jako dzierżawcę. Jeśli obowiązków tych nie wykonywał i nie wykonał także pomimo stosownego wezwania oraz wyznaczenia dodatkowego terminu, to nie można wymagać od wydzierżawiającego, nawet jeśli jest to syn pozwanego, aby zaniechał doprowadzenia do rozwiązania umowy i kontynuował umowę, która nie przynosiła mu jakiegokolwiek korzyści i nie zwalniała od obowiązków obciążających go wobec innych podmiotów (np. opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania i podatek od nieruchomości).

Mając na uwadze przedstawioną argumentację Sąd Okręgowy uznał apelację pozwanego za bezzasadną i na podstawie art. 385 k.p.c. ją oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł w oparciu o art. 98 §1 i §3 k.p.c., zasądzając od pozwanego, jako przegrywającego, na rzecz powoda kwotę 450zł, stanowiącą najniższą możliwą wysokość wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika powoda. Wysokość tego wynagrodzenia została określona na podstawie §2 pkt 3 i §10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r. poz. 1804 z późn. zm).

Nadto wobec faktu, iż pozwany w postępowaniu odwoławczym był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu Sąd przyznał temu pełnomocnikowi wynagrodzenie w wysokości 830,25zł uwzględniając 75% wysokość stawki (gdyż pełnomocnik nie brał udziału w postępowaniu przed Sądem Rejonowym), a także należną stawkę podatku od towarów i usług. Nadto Sąd Okręgowy uznał, że w tej sprawie zachodzą podstawy do podwyższenia opłaty do wysokości 150%, z uwagi na zawilość sprawy. Wysokość wynagrodzenia określono na podstawie §4 ust.1, ust.2 pkt 4 oraz ust. 3 w zw. z §8 pkt 3 oraz w zw. z §16 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016r. poz. 1714)

SSO Grzegorz Buła SSO Krzysztof Lisek SSO Renata Stepińska