

*Sygn. akt I ACa 868/12*

*Sygn. akt I ACa 868/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska (spr.)

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SO (del.) Maria Zgiet - Zawadzka

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Ośrodka (...) spółki z o.o. w W.

przeciwko (...) W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 marca 2012 r., sygn. akt XXIV C 11/09

#### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.09.2003 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.10.2003 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.11.2003 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.12.2003 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.01.2004 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.02.2004 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.03.2004 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.04.2004 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.05.2004 r. do dnia zapłaty,**

**- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.06.2004 r. do dnia zapłaty,**

- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.07.2004 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.08.2004 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.09.2004 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.10.2004 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.11.2004 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.12.2004 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.01.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.02.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.03.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.04.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.05.2005 r. do dnia zapłaty
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.06.2005 r. do dnia zapłaty
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.07.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.08.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.09.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.10.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.11.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.12.2005 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.01.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.02.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.03.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.04.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.05.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.06.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.07.2006 r. do dnia zapłaty,
- 35.960,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16.08.2006 r. do dnia zapłaty.

**c) w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazuje pobrać:**

**- od pozwanego (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych tytułem brakującej opłaty sądowej, od uiszczenia której powód**

**był zwolniony oraz kwotę 5.660,35 ( pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt 35/100) złotych tytułem zwrotu kosztów tymczasowo wyłożonych ze środków Skarbu Państwa;**

**- od powoda Ośrodka (...) spółki z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.242,51 ( jeden tysiąc dwieście czterdzieści dwa 51/100) złotych tytułem zwrotu kosztów tymczasowo wyłożonych ze środków Skarbu Państwa;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od (...) W. na rzecz Ośrodka (...) spółki z o.o. w W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

**4. nakazuje pobrać od pozwanego(...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 66.303 (sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta trzy) złotych tytułem brakującej opłaty sądowej od apelacji, od uiszczenia której powód był zwolniony.**

Sygn. akt I A Ca 868/12

## UZASADNIENIE

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniósł, że oddał przedmiotową nieruchomość w dzierżawę powodowi z przeznaczeniem na działalność wystawienniczo – usługową i brak było przeszkód, by powód realizował zaplanowaną inwestycję.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie pozbawił przedmiotowy tytuł wykonawczy wykonalności w zakresie kwoty 743.228,88 zł, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd ten uznał, że roszczenia należne pozwanemu za okres od dnia 16 kwietnia 2002 r. do 16 sierpnia 2003 r. rzeczywiście uległy przedawnieniu, wobec czego w tym zakresie powództwo przeciwegzekucyjne należało uwzględnić. Podniesione natomiast przez powoda zarzuty potrącenia uznał za niezasadne i w tym zakresie powództwo oddalił.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2008 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji powoda, uchylił zaskarżony wyrok w zakresie oddalającym powództwo oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że podziela pogląd Sądu pierwszej instancji odnośnie do braku podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o oba zgłoszone zarzuty potrącenia. Nietrafny okazał się zatem zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. oraz art. 498 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego trafny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie. W przedmiotowej sprawie powód już w pozwie wśród zarzutów, jakie podnosił – rozumianych jako podstawa faktyczna powództwa przeciwegzekucyjnego – wskazywał prawo do żądania obniżenia czynszu dzierżawnego, która to okoliczność uzasadniała jego zdaniem żądanie pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego. Z uzasadnienia pozwu jednoznacznie wynikało, że powód kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego spornym tytułem egzekucyjnym z powodu prawa do żądania obniżenia czynszu, a tym samym, gdyby żądanie obniżenia czynszu było zasadne to powództwo mogłoby być uwzględnione w całości lub w części w oparciu o treść art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd Okręgowy, ograniczając się do subsumpcji opisanych faktów pod normę art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Sąd ten nie rozważył, czy fakt potencjalnych wad prawnych dzierżawionej nieruchomości mógł stanowić przesłankę dla żądania obniżenia czynszu przez powódkę oraz, czy - o ile faktycznie żądania były zasadne - stanowią podstawę do ograniczenia wykonalności tytułu wykonawczego o kwotę różnicy pomiędzy wartością czynszu ustalonego przez strony umowy dzierżawy, a należnego w związku z istniejącymi wadami prawnymi rzeczy. Sąd Apelacyjny wskazał, że ponownie rozpoznając sprawę, Sąd pierwszej instancji rozważy w szczególności, czy po stronie powoda po zawarciu umowy dzierżawy z dnia 26 marca 1997 r. powstało uprawnienie do żądania od pozwanego obniżenia czynszu dzierżawnego z uwagi na – jak twierdzi powód – wady prawne przedmiotu dzierżawy, w oparciu o treść art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., oraz czy

zachodzą przesłanki do żądania przez powoda obniżenia czynszu w oparciu o art. 700 k.c., a jeśli tak, to czy powód wykazał, w jakiej wysokości żądanie obniżenia czynszu jest zasadne.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, przy niezmienionych stanowiskach stron, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 marca 2012 r. powództwo oddalił. Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

W dniu 28 sierpnia 2000 r. Rada Gminy W. –(...)podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy (...). W dniu 10 maja 2001 r., z wniosku powoda występującego jako inwestor została wydana decyzja warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku handlowo – biurowego przy ul. (...) w D. M. Gminy (...).

Pomimo podejmowanych przez powodową spółkę starań, nie doszło do żadnego porozumienia pomiędzy stronami, pozwany nie wyrażał zgody na zmianę warunków umowy dzierżawy, mimo, że utracił prawo własności większości działek wchodzących w skład dzierżawionej powodowi nieruchomości. W tej sytuacji, powód wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, co nastąpiło pismem z dnia 30 czerwca 2007 r. Powód nie rozpoczęła planowanej inwestycji, nie wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Członkowie władz spółki obawiali się bowiem, że w sytuacji, gdy właścicielami działek wchodzących w skład dzierżawionej nieruchomości – na mocy orzeczeń sądowych o zasiedzeniu – stały się osoby fizyczne, mogłyby one doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego. Ponadto, spółki z którymi powód miał realizować inwestycję, w tym spółka (...), wycofały się z przedsięwzięcia z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości. W okresie dzierżawy część nieruchomości była natomiast wykorzystywana dla różnych celów gospodarczych przez inne firmy, będące podnajemcami powoda. Wykorzystywały one m.in. kontenery znajdujące się na nieruchomości, podnajmowały powierzchnie na dzierżawionej przez powoda nieruchomości przez okres kilku lat. Stałym podnajemcą powoda w okresie dzierżawy terenu była firma (...), która w miarę upływu czasu podnajmowała coraz większą powierzchnię nieruchomości, w tym zwalnianą stopniowo przez innych podnajemców. Pod koniec okresu dzierżawy (...) była jedynym podnajemcą powoda, a poza terenem wykorzystywanym przez tę firmę, pozostała część nieruchomości była zaniedbana i ogólnie dostępna, zaś powód nie prowadził tam żadnej działalności.

Właściciele działek znajdujących się na dzierżawionej przez powoda nieruchomości nie byli zainteresowani ich wydaniem, lecz zmiierzali do dokonania ich wykupu. Obecnie część działek na przedmiotowej nieruchomości wykupiona została przez (...) S.A. w W. oraz (...) S.A. w W., zaś pozostała część stanowi własność Skarbu Państwa.

Powołując się na związanie wytycznymi Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy w pierwszym kolejności rozważył, czy po stronie powoda po zawarciu umowy dzierżawy powstało uprawnienie do żądania od pozwanego obniżenia czynszu dzierżawnego z uwagi na wady prawne przedmiotu dzierżawy, w oparciu o art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., oraz czy zachodzą przesłanki do żądania przez powoda obniżenia czynszu w oparciu o art. 700 k.c., a jeśli tak, to czy powód wykazał, w jakiej wysokości żądanie obniżenia czynszu jest zasadne.

Sąd wskazał, iż powód zawarł umowę dzierżawy celem zrealizowania na nieruchomości inwestycji budowlanej, do której realizacji nie doszło, a to z uwagi na problemy w zakresie sytuacji prawnej nieruchomości, jakie pojawiły się po zawarciu przez strony umowy. Dlatego też zdaniem Sądu, należało rozważyć czy powód pomimo stwierdzanego sądownie zasiedzenia działek wchodzących w skład dzierżawionej nieruchomości, miał możliwość realizacji zaplanowanej inwestycji., przy czym pojęcie „możliwość” należało rozumieć nie tylko jako sytuację, w której uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych i rozpoczęcie budowy było w ogóle prawnie dopuszczalne, lecz uwzględnić należało ekonomiczne znaczenie realizacji planowanej inwestycji. Wartość planowanej inwestycji wynosiła wiele milionów złotych, zatem trudno było oczekiwać od powoda, aby podjął się on realizacji inwestycji, gdy na skutek zmiany sytuacji prawnej nieruchomości ekonomiczny sens prowadzenia budowy został w poważnym stopniu zakwestionowany. Podnoszona przez pozwanego okoliczność, że teren objęty umową dzierżawy został powodowi wydany i przez cały okres dzierżawy władał on nieruchomością, zaś z przepisów prawa nie wynika, aby dzierżawca musiał być właścicielem oddawanej w dzierżawę nieruchomości, choć co do zasady słuszna, nie była w ocenie Sądu istotna. Nie można było bowiem pominąć celu, na jaki powód wydzierżawił sporną nieruchomość.

Zdaniem Sądu, sytuacja, w której wydzierżawiający nie byłby właścicielem, a jedynie zapewniałby dzierżawcy możliwość spokojnego posiadania nieruchomości i pobierania pożytków, byłaby dopuszczalna w sytuacji, gdyby powód wydzierżawił nieruchomość w innym celu, aniżeli podjęcie kosztownej inwestycji budowlanej, i to z myślą o wieloletniej perspektywie korzystania z niej. W sytuacji, jaka miała miejsce w przedmiotowej sprawie, Sąd uznał za oczywiste, że umowa dzierżawy z podmiotem, któremu nie przysługiwało prawo własności do całej nieruchomości objętej umową, utraciła dla powoda ekonomiczny sens. Nawet bowiem, gdyby uzyskał on stosowne pozwolenie na budowę, to narażałby się na podjęcie przez właścicieli działek kroków prawnych zmierzających do zatrzymania inwestycji, czy nawet wystąpienie z roszczeniami o wydanie im działek. Zawarta umowa dzierżawy nie wiąże osób, które własność działek wchodzących w skład spornej nieruchomości nabyły przez zasiedzenie. Sąd wskazał, iż w niniejszej sprawie nie mógł znaleźć zastosowania art. 678 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Zasiedzenie stanowi bowiem formę nabycia prawa podmiotowego w sposób pierwotny, a zatem bez udziału poprzednika w prawie. Pozwany w żadnym razie nie był więc „zbywcą” w rozumieniu tego przepisu. Ponadto, sądy stwierdziły zasiedzenie z datą 1 lipca 1961 r., a zatem już w momencie zawierania umowy dzierżawy pozwanemu w istocie nie przysługiwał tytuł do wydzierżawianej nieruchomości, tym bardziej więc nie mógł być on „zbywcą” działek na rzecz legalnych właścicieli. W tej sytuacji, kiedy okazało, że właścicielem dzierżawionej nieruchomości nie jest pozwany, powód nie miał możliwości realizacji zaplanowanej inwestycji, co potwierdza także fakt wycofania się partnerów powoda z konsorcjum mającego realizować inwestycję. Sama treść umowy dzierżawy wskazuje niezbicie, że powód był zainteresowany jedynie dzierżawą terenu od podmiotu, któremu przysługiwał do niego tytuł prawny, skoro zgodnie z zawartą umową, w przypadku zmian własnościowych nieruchomości wydzierżawiający zobowiązywał się umożliwić nowym właścicielom wstąpienie w miejsce wydzierżawiającego.

Skoro więc z punktu widzenia zawartej przez strony umowy dzierżawy kwestia tytułu prawnego wydzierżawiającego do nieruchomości przedstawiała tak doniosłe znaczenie, Sąd uznał, że pozbawienie pozwanego tego tytułu po zawarciu umowy, spowodowało, że dzierżawiona nieruchomość miała wady prawne, które w istotny sposób ograniczały jej przydatność do umówionego przez strony użytku. Zatem, dyspozycja przepisu art. 664 § 1 k.c. została spełniona. Co do zasady więc, zdaniem Sądu, powodowi z przysługiwało roszczenie o stosowne obniżenie czynszu, a co za tym idzie, mógł on skutecznie domagać się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w zakresie, w jakim miał prawo do obniżenia czynszu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że Sąd Apelacyjny w wytycznych wskazał nie tylko na konieczność poczynienia ustaleń, czy zachodzą przesłanki do żądania przez powoda obniżenia czynszu, lecz także – w razie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie - czy powód wykazał, w jakiej wysokości żądanie obniżenia czynszu jest zasadne. Zdaniem Sądu powód okoliczności tej nie dowiódł. Nie wykazał bowiem żadnymi środkami dowodowymi, w jakiej wysokości zasadne jest jego żądanie obniżenia czynszu. Nie wykazał, w jakiej wysokości zasadne byłoby obniżenie czynszu dzierżawnego w oparciu o art. 700 k.c. Nie dowiódł bowiem wysokości, o jaką uległ zmniejszeniu zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy. Odnośnie wysokości, w jakiej czynsz dzierżawny winien zostać obniżony powód ograniczał się do formułowania opinii, że czynsz ten powinien być obniżony w całości, jako że dzierżawiona nieruchomość straciła dla niego w okresie trwania umowy wszelkie znaczenie gospodarcze. Z taką argumentacją powoda Sąd się nie zgodził. Wskazał, że w okresie dzierżawy część nieruchomości była jednak wykorzystywana dla różnych celów gospodarczych przez inne firmy, które były podnajemcami powoda. Tak więc, chociaż główny cel dzierżawy został w praktyce uniemożliwiony, to jednak powód miał możliwość gospodarczego wykorzystywania przedmiotu dzierżawy w innym, zdecydowanie mniejszym, zakresie, a co więcej, możliwość tę wykorzystywał. Gdyby w istocie umowa dzierżawy straciła dla powoda wszelkie znaczenie, to mógłby on ją wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym zdecydowanie wcześniej, aniżeli dopiero w 2007 roku.

Sąd nie podzielił poglądu powoda, że skoro decyzja komunalizacyjna, na skutek późniejszego uchylecia, była od początku bezpodstawną, to powoduje to nieważność zawartej przez strony umowy dzierżawy, a co za tym idzie brak jest podstaw do dochodzenia przez pozwanego czynszu dzierżawnego z tej umowy. Sąd podniósł, że nie można abstrahować i przechodzić do porządku dziennego nad faktem, że w dacie zawarcia umowy dzierżawy

decyzja komunalizacyjna Wojewody (...) z dnia 23 listopada 1993 r., stwierdzająca nabycie przez D. Gminę W. – M. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), funkcjonowała jako obowiązująca w obrocie prawnym. Nie miało także miejsca, w dacie zawierania umowy dzierżawy, stwierdzenie zasiedzenia którejkolwiek z działek wchodzących w skład dzierżawionej nieruchomości. Fakt późniejszego stwierdzenia przez sąd zasiedzenia przedmiotowych działek, jak i uchylenia w 2006 roku decyzji komunalizacyjnej, nie mógł powodować uznania zawarcia umowy dzierżawy za sprzeczną z prawem, tj. zawartą wbrew przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gdyby bowiem przyjąć rozwiązanie proponowane przez powoda, to w istocie nigdy nie byłoby do końca wiadomo, czy jednostka samorządu zawierając umowę dotyczącą danej nieruchomości dokonuje ważnej, czy też nie, czynności prawnej. Nierzadko wszakże może się zdarzyć, że dana nieruchomość, co do której na dany moment jej przynależność do gminnego zasobu nie budzi wątpliwości, w przyszłości okaże się własnością innego podmiotu prawa. Taka zaś interpretacja w sposób zasadniczy godziłaby w pewność obrotu prawnego i jest nie do przyjęcia z punktu widzenia założenia o racjonalności prawodawcy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że powód nie wykazał nieważności umowy dzierżawy, jak i również nie wykazał wysokości przysługującego mu roszczenia o obniżenie czynszu dzierżawnego, co uzasadniało oddalenie powództwa.

W apelacji od powyższego wyroku powód zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów art. 23 ust. 1 pkt. 7a, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 7 poz. 17 ze zm.) w związku z art. 58 § 1 i 2 k.c., art. 354 § 1 i 2 k.c. wraz z art. 5 k.c. w związku z art. 840 § 1 pkt. 1 i 2 k.p.c. przez ich niezastosowanie w sprawie oraz niedokonanie pełnego ustalenia okoliczności w tym zakresie,
- 2) naruszenie art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i w zw. z art. 840 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. przez ich niezastosowanie w sprawie do całkowitego lub częściowego obniżenia czynszu,
- 3) błędne przyjęcie, iż powód nie udowodnił wysokości, w jakiej zasadne jest obniżenie czynszu dzierżawnego i niedokonanie pełnych ustaleń, co do istotnych okoliczności w tym zakresie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a przez to naruszenie art. 233 § 1 k.p.c..
- 4) naruszenie art. 160 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie wniosku powoda z dnia 29 lutego 2012 r. o sprostowanie protokołu rozprawy z dnia 21 lutego 2012 r.

W konkluzji wniósł skarżący o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości przez pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego co do kwoty łącznie 1.774.211,84 zł (nieobjętej wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 5 grudnia 2007 r.) wraz z odsetkami ustawowymi, ewentualnie w razie nieuwzględnienia powództwa w całości pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w odpowiednio mniejszej części proporcjonalnej do obszaru faktycznego korzystania z nieruchomości bądź uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

W świetle obszernie uzasadnionej oceny materiału dowodowego, w tym zeznań świadka B. L., którym Sąd Okręgowy dał wiarę, wskazując, iż pewne rozbieżności w tych zeznaniach dotyczące tego, czy powód w dacie zawierania umowy dzierżawy wiedział, czy też nie, o roszczeniach osób trzecich do przedmiotu dzierżawy, nie miały dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia, niezrozumiałą jest zarzut apelacji naruszenia art. 160 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie wniosku powoda o sprostowanie protokołu rozprawy z dnia 21 lutego 2012 r. w zakresie treści zeznań tego świadka. Nie ulega kwestii, że nie rozpoznając tego wniosku Sąd pierwszej instancji uchybił powyższemu przepisowi, jednak uchybienie to w żaden sposób nie wpłynęło na treść rozstrzygnięcia, a skarżący nawet nie próbował takiego wpływu wykazać,

zgłaszając na rozprawie apelacyjnej wnioski o zwrócenie akt Sądowi pierwszej instancji celem rozpoznania wniosku o sprostowanie protokołu rozprawy.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił też wniosku skarżącego o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozpoznania sprawy o zasiedzenie kolejnej działki wchodzącej w skład nieruchomości, która była przedmiotem umowy dzierżawy stron. Orzeczenie wydane w tamtej sprawie nie może stanowić prejudykatu w sprawie niniejszej, w rozumieniu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Powód korzystał z działki nie na podstawie umowy z osobami trzecimi, które wystąpiły o zasiedzenie, lecz na podstawie umowy dzierżawy zawartej z pozwanym i tylko ten stosunek obligacyjny ma znaczenie w sprawie.

Niesporne były w sprawie niniejszej okoliczności zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy oraz cel, dla którego została podpisana, tj. umówiony sposób wykorzystania przez dzierżawcę nieruchomości, a mianowicie zobowiązanie się przez niego do określonej zabudowy dzierżawionego terenu w terminie 5 lat od podpisania umowy. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji odnośnie do przyczyn, które spowodowały, że umowa przestała być dla powoda opłacalna ekonomicznie oraz tego z jakich względów nie doszło do wykorzystania gruntu w sposób określony w umowie, tj. dlaczego powód nie zrealizował zamierzonej inwestycji. Sąd Okręgowy zasadnie przyznał rację powodowi, że zaistniały i to z przyczyn niezależnych od dzierżawcy, przesłanki do obniżenia czynszu w związku z tym, że przedmiot dzierżawy obciążony był wadą prawną uniemożliwiająca wykorzystanie gruntu zgodnie z celem dla którego został wydzierżawiony. Realizacja planowanej znacznych rozmiarów inwestycji w sytuacji, gdyż do istotnej części nieruchomości prawo własności odzyskali prawowici właściciele - osoby fizyczne - była, jeżeli nie niemożliwa, to znacznie utrudniona z uwagi na sprzeciw właścicieli. Nie ulega kwestii, że z ich strony powód mógłby napotykać szereg uciążliwości, które stawiałyby pod znakiem zapytania możliwość realizacji zabudowy. Jest zatem zrozumiałe, że w okolicznościach faktycznych i prawnych jakie zaistniały w związku z roszczeniami osób trzecich do przedmiotu dzierżawy, rozpoczęcie planowanej inwestycji nie było ekonomicznie uzasadnione ani racjonalne, mimo, że teoretycznie dopuszczalne i możliwe w tym sensie, że powód mógł uzyskać wszelkie wymagane prawem publicznym dokumenty (zezwolenie na budowę, zatwierdzenie projektu technicznego, itp.), niezbędne do rozpoczęcia i kontynuowania robót budowlanych. Realne ryzyko utrudnień w związku z roszczeniami właścicieli części działek, istniało w przypadku, gdyby inwestycja była już realizowana na gruncie. Jak wynika bowiem z ich zeznań ( J. K., G. A.) nie sprzeciwiali się oni temu, że powód dzierżawił ich działki i władał nieruchomością, ale sprzeciwiliby się jej zabudowie do czasu uregulowania stanu prawnego, czyli do czasu aż zbyliby swoje działki. Nie było wszak sporne, że nowi właściciele nie byli zainteresowani odzyskaniem władztwa nad działkami, gdyż chcieli je sprzedać, co jednak także z przyczyn leżących po stronie pozwanego (który kwestionował ich prawa, co opóźniało uregulowanie stanu prawnego w księgach wieczystych nieruchomości) przeciągało się w czasie. Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela przyjęcie, że istniało realne ( wobec zeznań świadków) ryzyko, że osoby trzecie, właściciele części nieruchomości wystąpią z roszczeniami w stosunku do dzierżawcy w przypadku realizowania na gruncie inwestycji, co powodowało, że stan prawny jaki się wytworzył uzasadniał twierdzenie powoda co do niemożności skorzystania z nieruchomości zgodnie z celem określonym w umowie.

Sąd Apelacyjny podziela także argumenty Sądu Okręgowego, które pozwalały uznać na gruncie art. 694 § 1 k.c., że powodowi przysługiwało roszczenie o obniżenie czynszu dzierżawnego, a tym samym o pozbawienie w części wykonalności tytułu wykonawczego. Sąd pierwszej instancji oddalił jednak powództwo stwierdzając, że powód nie udowodnił wysokości o jaką czynsz winien być obniżony. Faktycznie w tym zakresie nie było prowadzone postępowanie dowodowe, a to zapewne dlatego, że powód żądał obniżenia tej wysokości do zera złotych, a zatem w istocie już nie obniżenia czynszu dzierżawnego, ale niepłacenia czynszu w ogóle. Pogląd skarżącego, iż czynsz może być obniżony do zera złotych nie jest trafny. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2011 r., w sprawie II CSK 29/11 ( OSN-ZD 2012/3/56) wyraził jednoznaczne stanowisko, zgodnie z którym przepisy art. 664 w zw. z art. 694 k.c. ani żadne inne, nie dają najemcy czy dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie niniejszej pogląd powyższy podziela. W sprawie tej nie było sporne, że skarżący, za okres za jaki tytułowi wykonawczemu została nadana klauzula wykonalności, czynszu

dzierżawnego w ogóle nie uiszczał, co w świetle przytoczonej interpretacji Sądu Najwyższego powyższych przepisów było oczywiście nieprawidłowe.

Sąd Apelacyjny uznaje jednak za trafny zarzut apelacji, iż wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwalał na ustalenie wysokości czynszu, jaki powód powinien uiszczać, a więc do jakiej kwoty umówiony czynsz należało obniżyć. Przypomnieć należy, iż już w piśmie z dnia 13 listopada 2006 r. powód zwracał się do pozwanego o obniżenie wysokości czynszu na podstawie art. 664 w zw. z art. 694 k.c. a także art. 700 k.c. do kwoty 415.112 zł, z uzasadnieniem, że czynsz należy się tylko za tę część dzierżawionej nieruchomości, która była w faktycznym posiadaniu powoda i którą wykorzystywał on gospodarczo. Jest poza sporem, iż części nieruchomości, w tym zabudowaną, poddzierżawiała od powoda firma (...), która prowadziła na niej skład materiałów budowlanych, a we wcześniejszym czasie poddzierżawcami były także inne podmioty gospodarcze. Zasadnie podnosi skarżący, iż opinia biegłego S. M. pozwoliła na ustalenie, że poddzierżawiona K. nieruchomość obejmowała 3.192 m<sup>2</sup>. Niesporna też była stawka umownego czynszu dzierżawnego, która po zgodnym z umową podwyższeniu wynosiła 3,20 zł plus 22% VAT, czyli 3,90 zł za 1m<sup>2</sup>. Biorąc zatem pod uwagę obszar dzierżawionego i wykorzystywanego gospodarczo gruntu oraz obowiązującą stawkę czynszu, ustalić należało, iż miesięczny czynsz dzierżawny, jaki powód winien uiszczać wynosił 12.448,80 zł (3.192 x 3,90). Okoliczność, że sposób gospodarczego wykorzystywania części nieruchomości nie był zgodny z celem umowy dzierżawy nie ma w sprawie znaczenia. Z punktu widzenia obowiązku dzierżawcy istotne jest to, że części nieruchomości była przez niego wykorzystywana gospodarczo, z czego czerpał korzyści, a nie wykazał, aby uzyskiwane przez niego z tego tytułu przychody nie były adekwatne do umówionego czynszu dzierżawnego.

Dlatego też, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, oparte o art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., okazało się zasadne w części dotyczącej różnicy pomiędzy całkowitą wysokością czynszu liczonego od całej dzierżawionej nieruchomości, tj. kwotą 48.409,60 zł miesięcznie ( na którą tytuł opiewa) a czynszem faktycznie należnym pozwanemu obliczonym w sposób wyżej przedstawiony, tj. kwotą 12.448,80 zł. Różnica ta wynosi 35.960,80 zł miesięcznie i wskazuje ona kwotę o jaką miesięczny czynsz podlegał obniżeniu na podstawie art. 664 § 1 w zw. z art. 694 k.c., oraz zakres tytułu wykonawczego w jakim został on pozbawiony wykonalności. Przypomnieć należy, iż prawomocnym już wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 5 grudnia 2007 r., przedmiotowy tytuł wykonawczy został pozbawiony wykonalności w zakresie kwoty 743.228,88 zł w związku z uwzględnieniem zarzutu przedawnienia roszczenia za okres od 16 kwietnia 2002 r. do 16 sierpnia 2003 r. Po uwzględnieniu tego orzeczenia wykonalność przedmiotowego tytułu wykonawczego dotyczy 36 miesięcy obejmujących okres od 16 września 2003 r. do 16 sierpnia 2006 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 6 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w zakresie kwot po 35.960,80 zł za okres 36 miesięcy, tj. za okres od 16 września 2003 r. do 16 sierpnia 2006 r.

Dlatego też argumentacja apelacji odnośnie do nieważności umowy dzierżawy stron jest, w ocenie Sądu Apelacyjnego, niezasadna. Nie ma też racji powód twierdząc, że czynsz dzierżawny jaki godzi się płacić, winien być naliczony tylko od tych działek, które do tej pory są nadal własnością państwa i że w związku z tym pozwanemu nie przysługuje czynsz od tych działek, które w wyniku zasiedzenia stały się własnością osób trzecich. To, że doszło do zmiany właściciela części nieruchomości nie ma żadnego wpływu na treść obowiązującej strony umowy dzierżawy za czas, kiedy ona obowiązywała. Powód ma obowiązek uiszczenia czynszu za okres obowiązywania umowy za całą część nieruchomości wykorzystywaną gospodarczo, tj. za 3.192 m<sup>2</sup>, niezależnie od tego czyją własnością okazała się część działek. Powód nie wykazał, aby z nowymi właścicielami zawarł umowy dzierżawy i im opłacał czynsz, czy też aby na innych zasadach użytkował grunt. Właściciele godzili się na to, aby powód nadal użytkował nieruchomość, co jednak nie było równoznaczne z tym, że łączyła ich z powodem jakaś umowa wyłączająca obowiązywanie umowy dzierżawy zawartej z pozwanym. To w stosunku do pozwanego powód był zobowiązany z umowy dzierżawy niezależnie od tego, że okazało się, iż części gruntów należała do osób trzecich.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny oddalił apelację ponad uwzględnioną jej część ( art. 385 k.p.c.)



Zmiana wyroku Sądu pierwszej instancji determinowała zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c.. Ostatecznie powód wygrał proces w 82 % i w takim też stosunku podlegały rozliczeniu koszty procesu. Ostatecznie bowiem przedmiotowy tytuł wykonawczy został pozbawiony wykonalności w zakresie kwoty 2.037.817,68 zł. Powód poniósł koszty w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w kwocie 64.617 zł ( po 25.000 zł - opłata od pozwu i opłata od pierwszej apelacji, 2.000 zł – zaliczka na biegłego oraz 7.217 zł plus 5.400 zł - koszty zastępstwa procesowego za postępowanie pierwszoinstancyjne i poprzednie drugoinstancyjne). 82% tej sumy to kwota 52.985,94 zł. Pozwanemu zaś wygrywającemu proces w 18 % przysługuje zwrot kwoty 2.271,06 zł (tj. 18% kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą i uprzednią drugą instancję – łącznie 12.617 zł). Po skompensowaniu powyższych kwot, pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 50.714,88 zł.

Powód zwolniony był częściowo od opłaty od pozwu i pierwszej apelacji, tj. w kwotach przekraczających po 25.000 zł. Część opłaty obciążająca pozwanego, tj. 82% stanowi kwoty po 82.000 zł opłaty od pozwu i apelacji. Ponieważ część tych kwot została rozliczona między stronami w zakresie uiszczonych przez powoda kwot (po 25.000 zł), Sąd Apelacyjny na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 150.000 zł, na którą składa się brakująca opłata od pozwu (75.000) i od pierwszej apelacji (75.000 zł). Sąd Apelacyjny pomylił się jednak w tym rozliczeniu, gdyż opłata od pierwszej apelacji wynosiła nie 100.000 zł, jak to przyjął, lecz 58.711 zł ( k. 232). W rezultacie zatem, uwzględniając część opłaty uiszczoną przez powoda, od pozwanego należało pobrać tytułem opłaty od pierwszej apelacji kwotę 23.144 zł ( 82% od kwoty 58.711 zł – 25.000 zł), a nie kwotę 75.000 zł.

Nadto Sąd nakazał pobrać od stron wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa koszty opinii biegłego w łącznej kwocie 6.902,87 zł ( k. 654, 709, 739), przy czym pozwanego obciążają te koszty w 82% , tj. w kwocie 5.660,35 zł, a powoda w 18%, tj. w kwocie 1.242,51 zł.

W obecnym postępowaniu apelacyjnym powód wygrał proces w 75% i w takim też stosunku Sąd rozliczył poniesione przez strony koszty zastępstwa procesowego. Powodowi należał się zwrot 75% kwoty 5.400 zł, tj. 4.050 zł, a pozwanemu 25% kwoty 5.400 zł, tj. 1.350 zł. Po skompensowaniu powyższych kwot pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Powód był w całości zwolniony od opłaty od apelacji, która od uwzględnionej części wynosiła 64.730 zł i taką też kwotę należało pobrać od pozwanego na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Omyłkowo obliczono tę należność błędnie na kwotę 66.303 zł.