

Sygn. akt: XX GC 706/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Baran

Protokolant: stażysta sądowy Daria Obiała

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. D.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

1. ustala, że umowa (...) z dnia 6 listopada 2000 roku, zmieniona Aneksem nr (...) z dnia 17 lipca 2001 r., zawarta pomiędzy Gminą (...) (poprzednikiem prawnym pozwanego (...) W.), jako wydzierżawiającym i powodem W. D., jako dzierżawcą, na podstawie której doszło do wydzierżawienia powodowi nieruchomości o powierzchni 4502 m⁽²⁾, położonej w W. w D. M., przy ul. (...), oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) (poprzednio: nr (...) – część z obrębu (...), a wcześniej (...) część i (...) część), została przedłużona na czas nieoznaczony, począwszy od 1 listopada 2003 roku i nadal łączy powoda W. D. i pozwanego (...) W.;
2. ustala, że istnieje zgoda pozwanego (...) W., jako wydzierżawiającego na wynajem osobom trzecim powierzchni w budynku wzniesionym na nieruchomości, której mowa w punkcie 1. niniejszego wyroku przez powoda W. D., jako dzierżawcy;
3. zasądza od pozwanego (...) W. na rzecz powoda W. D. kwotę 28.589 zł (dwadzieścia osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Agnieszka Baran

Sygn. akt XX GC 706/12

UZASADNIENIE

Powód W. D. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w W. wniósł przeciwko (...) W. pozew o ustalenie, że umowa (...) zawarta w dniu 6.11.2000r. pomiędzy Gminą W. (...) (obecnie (...) W.), jako wydzierżawiającym, a W. D. jako dzierżawcą, zmieniona Aneksem nr (...) z dnia 17 lipca 2001r., na podstawie której doszło do wydzierżawienia powodowi nieruchomości o powierzchni 4502 m⁽²⁾ położonej w W. w D. M. przy ul. (...) oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) (niegdyś działka ewidencyjna nr (...) (część) z obrębu (...), jeszcze wcześniej (...) części i (...) (część) uległa przedłużeniu na czas nie oznaczony począwszy od dnia 1 listopada 2003r. oraz nadal łączy W. D. oraz (...) W.. Powód wniósł także o ustalenie, że istnieje zgoda wydzierżawiającego na wynajem przez dzierżawcę osobom trzecim powierzchni w budynku wzniesionym na nieruchomości, będącej

przedmiotem umowy dzierżawy (...) z dnia 6.11.2000r. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że ma interes prawny w ustaleniu stosunku dzierżawy, albowiem związanie stron tym stosunkiem wpływa na ich prawa i obowiązki oraz wzajemne rozliczenia istniejące obecnie, jak i mogące powstać w przyszłości. Powód ma również interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia zgody wydzierżawiającego na wynajem budynku, od istnienia takiej zgody zależy możliwość zawarcia przez niego odpowiednich umów oraz czerpania pożytków z budynku. Powód podniósł, że pozwany od ponad 5 lat zachowuje bierność w sprawie. Postawa pozwanego i brak pisemnego potwierdzenia stosunku prawnych łączących strony w praktyce uniemożliwia odbiór budynku. Powód podniósł, że pozwany wyraził milczącą zgodę na używanie przez powoda przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy, zatem umowa dzierżawy została przedłużona na czas nieoznaczony na mocy art. 647 k.c. w zw. z art. 694 k.c. (pozew k. 3 – 17).

Zarządzeniem z dnia 22 września 2009r. Sąd przekazał pozwanemu odpis pozwu wraz z pouczeniem o treści art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. (zarządzenie k. 149). Doręczenia dokonano prawidłowo w dniu 30 września 2009r. (k. 152). Pozwany nie wniósł odpowiedzi na pozew w określonym terminie.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2010 r. wydanym w niniejszej sprawie prowadzonej pod sygn. akt XX GC 480/09 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (wyrok k. 179).

Powód wywiódł apelację od ww. wyroku z dnia 05 marca 2010 r. (apelacja k. 195 – 200). Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2010 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda od ww. wyroku Sądu Okręgowego z 5 marca 2010 roku (wyrok k. 270).

Na skutek rozpoznania akacji wniesionej przez powoda od ww. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2010 roku, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 20 stycznia 2012 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie i przekazał mu niniejszą sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego k. 331).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2012r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 05 marca 2010r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (wyrok k. 343).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Okręgowy w Warszawie powód poparł powództwo w całości i wniósł o zasądzenie kosztów procesu za wszystkie instancje według norm przepisanych (protokół rozprawy k. 377, k. 385). Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu (oświadczenie pełnomocnika pozwanego - protokół rozprawy k. 385).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W latach 1995–2003 pomiędzy W. D. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) w W. jako dzierżawca a Gminą W. (...) jako wydzierżawiającym (którego następcą prawnym jest (...) W.) zawierane były kolejne umowy dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Pierwsza z nich – umowa (...) zawarta została 6.06.1995r. na okres od dnia 01.07.1995r. do dnia 19.03.1998r. i obejmowała nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 2.500 m² położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną ewidencyjnie w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) /część/ z obrębu (...). Dzierżawca – powód przejął nieruchomość z przeznaczeniem pod działalność handlową i nie mógł oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić bez zgody wydzierżawiającego.

Dowód: umowa k. 20 – 24.

Na mocy umowy dzierżawy zarejestrowanej pod numerem (...) z dnia 03.11.1997r. strony – powód i pozwany zawarły kolejną umowę dzierżawy na okres od dnia 01.11.1997r. do dnia 31.10.2000r. nieruchomości niezabudowanej o

powierzchni 2.500 m² położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej ewidencyjnie w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) /część/ z obrębu (...). Dzierżawca – powód przejął nieruchomości z przeznaczeniem pod działalność handlową i nie mógł oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić bez zgody wydzierżawiającego. Dzierżawca nie mógł zmienić przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Strony zastrzegły, iż dalsze przedłużenie umowy wymaga zgody wydzierżawiającego – pozwanego, a w przypadku zmiany właściciela lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zgody nowego właściciela, użytkownika wieczystego.

Dowód: umowa k. 25 – 29.

Następnie w dniu 6 listopada 2000 r. strony zawarły umowę dzierżawy zarejestrowaną pod numerem (...), która obejmowała niezabudowaną nieruchomość o powierzchni 4.502 m^(2), położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne numer (...) (część) i (...) (część) z obrębu (...). Umowa zawarta została na okres od dnia 01.11.2000r. do dnia 31 października 2003r., a jej przedłużenie wymagało pisemnej zgody wydzierżawiającego (§ 3 umowy dzierżawy). Dzierżawca przejął nieruchomości z przeznaczeniem pod działalność handlową oraz parking. Dzierżawca nie mógł zmienić przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego oraz nie mógł oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić bez zgody wydzierżawiającego. Zgodnie z postanowieniami § 12 umowy dzierżawy po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca był zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowany; w szczególności zlikwidować na żądanie wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez dzierżawcę nanieśienia. § 13 umowy dzierżawy stanowił, że przekazanie terenu jak i jego zwrot po zakończeniu dzierżawy nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Dowód: umowa k. 30 – 34.

neksem nr 1 do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 24 lipca 2001r. wskazano, że przedmiotem umowy dzierżawy jest nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 4.502 m², położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) (część) z obrębu (...). Warunki umowy wprowadzone aneksem do umowy dzierżawy obowiązywały w okresie od dnia 01.07.2001r. do 31.03.2002r.

Dowód: aneks k. 35 – 37.

W czasie trwania dzierżawy regulowanej opisanymi umowami Gmina W. (...) wyraziła zgodę na wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości budynku, a następnie na jego rozbudowę o kolejne kondygnacje. Gmina W. (...) potwierdziła na piśmie, że cel umowy dzierżawy numer (...) obejmuje możliwość zrealizowania na dzierżawionej działce zabudowy kubaturowej przeznaczonej na cel handlowo – biurowy.

Dowód: pisma k. 38 – 41.

W trakcie obowiązywania umowy (...) powód pismem z dnia 26 września 2003r. zwrócił się do Prezydenta (...) W. z wnioskiem o wydzierżawienie nieruchomości na okres 30 lat w trybie bezprzetargowym. Przez okres 2 lat od wpływu wniosku Urząd (...) W. nie przedstawił powodowi żadnego stanowiska w kwestii zwarcia nowej umowy ani też nie żądał opuszczenia zajmowanego gruntu. Powód ponowił wnioski pismami z dnia 30 maja 2005r. i z dnia 10 października 2005r.

Dowód: opinia prawna k. 95 – 97.

Do 2002 r. nie było przeciwwskazań ze strony pozwanego, aby na nieruchomości wydzierżawionej powodowi ustanowić użytkowanie wieczyste lub dzierżawę na okres 20 lat, ani aby wynajmować ją w dalszym ciągu. Planem zarządu D. M. było zabudowanie ulicy (...) budynkami. Strona pozwana nie wprowadzała ograniczeń w zakresie najmu powierzchni użytkowej w budynku powoda.

Dowód: zeznania świadków: W. C. k. 377 – 378, B. J. k. 386.

W. D. wniósł na nieruchomości pięciokondygnacyjny budynek biurowo –handlowy, o powierzchni całkowitej 6.352,92 m². Do dnia 31 października 2003r., tj. do dnia wyznaczonego w § 3 umowy dzierżawy (...) na ostatni dzień trwania okresu dzierżawy powód wniósł budynek prawie w całości. Budynek był wówczas w stanie surowym zamkniętym. Wykonano w nim wszystkie elewacje . We wnętrzu budynku wykonano ściany działowe.

Dowód: protokół oględzin k. 42 – 44, dokumentacja fotograficzna k. 47.

Budowa budynku wykonana została na podstawie ważnych pozwoleń na budowę oraz odbyła się zgodnie z prawem.

Dowód: decyzje k. 48 – 56.

Po dniu 31 października 2003 r. pozwany nie wystąpił do powoda o przekazanie nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym, zgodnie z postanowieniem § 13 umowy dzierżawy zarejestrowanej pod numerem (...) z dnia 06.11.2000r. Nie sprawdził, czy po zakończeniu umowy przedmiot dzierżawy został uporządkowany i czy nie znajduje się w stanie niepogorszonym, zgodnie z postanowieniem § 12 umowy dzierżawy zarejestrowanej pod numerem (...) z dnia 06.11.2000r.

Okoliczność bezsporna.

Po dniu 31 października 2003 r., tj. po dacie do której obowiązywała zawrata przez strony umowa dzierżawy, powód uiszczał na rzecz (...) D. M. kwoty, wskazując jako tytuł wpłaty – czynsz dzierżawny gruntu położonego przy ul. (...) – za okres grudzień 2003r. – wrzesień 2004r., styczeń – marzec 2005. Do dnia 26 lipca 2006 roku powód wpłacił na rzecz pozwanego łączną kwotę 237.101,76 zł. W okresie, gdy omawiane wpłaty były dokonywane przez powoda, pozwane Miasto nie informowało go o zarachowaniu tych wpłat na poczet innych należności powoda wobec miasta.

Dowód: potwierdzenia przelewów k. 57 – 63, opinia k. 96.

Powód uiszczał również podatek od nieruchomości położonej przy ul. (...) (róg (...)) za 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 na rzecz Urzędu Gminy (...) Centrum (...).

Dowód: potwierdzenia przelewów k. 87, k.117 – 118, k. 120 -124.

Po dniu 31 października 2003 roku powód regulował również należności za energię elektryczną na rzecz (...) S.A. za okres październik 2003r. – grudzień 2004r., kwiecień 2005r., marzec – maj 2006r., luty 2007r., wrzesień 2007r., luty 2008r., czerwiec 2008r., luty – marzec 2009r. oraz za gaz za okres listopad 2005r. – marzec 2006r., luty – marzec 2007r., wrzesień 2007r., styczeń – luty 2009r.

Dowód: faktury k. 64-86, k. 98 – 113.

W dniu 28 listopada 2005r. Urząd Miasta S. W. wezwał powoda do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 454.445,04 zł za zajmowanie nieruchomości (...) W. położonej przy ul. (...)/ B. stanowiącej część działek ew. (...) z obrębu (...) bez tytułu prawnego za okres od 01.11.2003r. do dnia 30.09.2005r. Pozwany poinformował powoda, że wobec nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy prowadzone jest postępowanie w sprawie zwrotu na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli.

Dowód: pismo k. 88.

W odpowiedzi na to wezwanie do zapłaty z dnia 28 listopada 2005r. powód pismem z dnia 15 grudnia 2005r. powołując się na przepis art. 647 k.c. w zw. z art. 694 k.c. podniósł, że po upływie terminu obowiązywania ostatniej umowy nadal używa nieruchomości za zgodą wynajmującego w związku z czym należy poczytywać, że dzierżawa została przedłużona na czas nieoznaczony. Wyzierzawiający – Urząd (...) W. po dniu 31.10.2003r. nie zażądał wydania lub opuszczenia nieruchomości. Wartość nieruchomości budynkowej postawionej przez powoda wielokrotnie przewyższa wartość nieruchomości gruntowej, na której budynek jest posadowiony. Powód nie uznał roszczenia o zapłatę kwoty

454.445,04 zł twierdząc, że czynsz jest opłacany zgodnie z kwalifikacją tej nieruchomości gruntowej. Negocjacje z następcami prawnymi dawnych właścicieli nieruchomości mające doprowadzić do odkupienia ich prawa nie osiągnęły pozytywnego rezultatu z uwagi na brak zgody wszystkich sukcesorów na odkupienie ich prawa.

Dowód: pismo k. 89-90.

Pismem z dnia 18 lutego 2008r. powód zwrócił się do pozwanego z sugestią, że przyjmowanie przez pozwanego wpłat „tytułem czynszu dzierżawnego” dokonywanych po wygaśnięciu umowy (...) świadczy o woli pozwanego przedłużenia umowy dzierżawy. Proponował ugodowe rozwiązanie sporu.

Dowód: pismo k. 91-92.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2009r. powód wezwał stronę pozwaną do uznania, iż umowa (...) zawarta w dniu 6.11.2000r. pomiędzy Gminą W. (...) (obecnie (...) W.) a W. D. prowadzącym działalność gospodarczą pod formą W. D. (...) handlowy (...), na podstawie której doszło do wydzierżawienia powodowi nieruchomości o powierzchni 4052 m⁽²⁾ położonej w W. w D. M. przy ul. (...) oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...) (część) i (...) (część) z obrębu (...) uległa przedłużeniu na czas nieoznaczony począwszy od dnia 1 listopada 2003r. oraz nadal łączy W. D. oraz (...) W. oraz, że istnieje zgoda wydzierżawiającego na wynajem przez dzierżawcę osobom trzecim powierzchni w budynku wzniesionym na nieruchomości 4052m⁽²⁾, położonej w W. w D. M., przy ul. (...), oznaczonej ewidencyjnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...) (część) i (...) (część) z obrębu (...), będącej przedmiotem umowy dzierżawy (...) z dnia 6.11.2000r. Pozwany na wezwanie nie odpowiedział.

Dowód: pismo k. 93.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie wyżej powołanych kopii dokumentów oraz na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie zostały potwierdzone środkami dowodowymi w postaci dokumentów załączonych do akt sprawy. Nie wzbudziły one zastrzeżeń, co do swej mocy dowodowej, pomimo tego, iż zostały one złożone w formie kserokopii, ponieważ zarówno powód jak i pozwany nie zaprzeczali ich rzetelności, a Sąd nie znalazł przyczyn, by powziąć wątpliwości w zakresie ich treści z urzędu.

Zeznania świadków W. C. i B. J. są spójne i logiczne, a nadto korespondują wzajemnie ze sobą i znajdują potwierdzenie w dokumentach przedłożonych w sprawie. Świadkowie jednoznacznie wskazali, iż pozwany był zainteresowany kontynuowaniem wynajmu nieruchomości zajmowanej przez powoda, nie miał również obiekcji aby nieruchomość była w dalszym ciągu wydzierżawiana oraz by ustanowić na niej użytkowanie wieczyste lub dzierżawę na okres 20 lat. Chęć dalszego wydzierżawiania przedmiotowej nieruchomości wynikała z planów pozwanego dotyczących zagospodarowania ulicy (...) i docelowo zabudowania jej budynkami o charakterze handlowo – biurowym. Oceniając zeznania świadków Sąd miał na uwadze, że świadkowie nie są już pracownikami pozwanego, nie są zatem zainteresowani wynikiem niniejszego postępowania i nie mają interesu w pomawianiu stron, narażając się tym samym na odpowiedzialność karną w trybie art. 233 k.k.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. R. na okoliczność przyczyn odmowy przedłużenia z powodem umowy dzierżawy oraz treści rozmów prowadzonych z powodem przy udziale przedwojennych właścicieli nieruchomości (wniosek k. 169) z uwagi na regulację art. 479¹⁴ § 2 k.p.c., zgodnie z którym w odpowiedzi na pozew pozwany jest obowiązany podać wszystkie twierdzenia, zarzuty oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaze, że ich powołanie w odpowiedzi na pozew nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynikała później. W tym przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub powstała potrzeba ich powołania. Przepis art. 479¹² § 4 stosuje się odpowiednio. Sąd oddalił dowody zgłoszone przez pozwanego, gdyż pozwany nie wykazał, że nie złożył odpowiedzi na pozew

z przyczyn od siebie niezależnych. Przyczyny takiej w żadnym razie nie stanowi spóźnione przekazanie pozwu z załącznikami pełnomocnikowi pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że strony od 1995r. były związane kolejnymi umowami dzierżawy. Ostatnia z tych umów – zarejestrowana pod numerem (...) została zawarta w dniu 6 listopada 2000 roku. W myśl § 3 umowy okres dzierżawy został ustalony od dnia 1 listopada 2001r. do dnia 31 października 2003r. Bezspornym jest również, że powód po okresie na jaki umowa została zawarta w dalszym ciągu władał rzeczą i uiszczał na rzecz pozwanego opłaty, które traktował jako czynsz dzierżawny i wskazywał na to pozwanemu, poprzez wskazanie takiego tytułu na dowodach wpłaty. Pozwany zaś dopiero pod koniec 2005r. wezwał powoda do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Strony nie kwestionowały również faktu, iż w zdaniu drugim § 3 umowy ustalono, że przedłużenie umowy dzierżawy wymagać będzie pisemnej zgody wydzierżawiającego. Kwestia sporna między stronami sprowadza się do ustalenia czy sytuacja powstała po dniu 31 października 2003r. spełnia dyspozycję art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c., tj. czy jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie dzierżawca używa nadal rzeczy za zgodą wydzierżawiającego należy pochylić się w razie wątpliwości, że dzierżawa została przedłużona na czas nie oznaczony. Sporne między stronami jest również to, czy pomimo istnienia zapisu o pisemnej zgodzie wydzierżawiającego na przedłużenie umowy możliwe jest ustalenie, że doszło do dorozumianego przedłużenia umowy dzierżawy.

W pierwszym rzędzie należy jednak wskazać, że Sąd Okręgowy czynił ustalenia w sprawie wyłącznie w oparciu o twierdzenia, zarzuty oraz dowody, które w toku procesu przedstawił powód. Zgodnie z art. 479¹⁴ k.p.c. pozwany utracił prawa do powoływania tych środków obrony nie udzielając w określonym terminie odpowiedzi na pozew i nie wykazując, że nieudzielenie odpowiedzi na pozew nie było możliwe. Sąd pominął twierdzenia i dowody zgłoszone przez pozwanego, gdyż pozwany nie wykazał, że nie złożył odpowiedzi na pozew z przyczyn od siebie niezależnych. Twierdzenia pozwanego jako sprekludowane podlegały pominięciu, natomiast zarzuty i dowody podlegały oddaleniu.

Przechodząc do merytorycznego rozpoznania sprawy należy wskazać, że powód oparł swoje roszczenie na treści art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Zgodnie z dyspozycją art. 189 k.p.c. powodowi przysługuje uprawnienie do żądania ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, w sytuacji, gdy ma w takim ustaleniu interes prawny. Przepis art. 189 k.p.c. dopuszcza ustalenie w postępowaniu procesowym istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Celem postępowania może być zarówno ustalenie pozytywne, jak i negatywne.

Interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie. Interes prawny musi istnieć obiektywnie, aby uzasadnić żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, których ustalenie występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnym. Ocena istnienia interesu prawnego po stronie powoda uzależniona jest od stwierdzenia, iż na skutek uprawomocnienia się wyroku ustalającego zostanie zapewniona ochrona jego prawnie chronionych interesów. Ustalenie istnienia interesu prawnego po stronie powoda stanowi kryterium zasadności wyboru ochrony praw w drodze powództwa o ustalenie. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.01.2004r., II CK 387/02, niepubl.) uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy o od tego czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę. Istnienie interesu prawnego w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa musi zostać udowodnione przez powoda.

Zdaniem Sądu okoliczności niniejszej sprawy, tj. kwestionowanie przez stronę pozwaną przedłużenia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, a w konsekwencji prawa powoda do dalszego zajmowania przedmiotu dzierżawy i uniemożliwienie wynajęcia powierzchni budynku wzniesionego na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, przesądząją i istnieniu interesu prawnego po stronie powoda W. D.. Dodatkowo należy wskazać, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania nie toczy się żadne inne postępowanie sądowe, w toku którego powód mógłby uzyskać ochronę swoich praw, tj. usunąć stan niepewności co do tego, czy przysługują mu prawa wydzierżawiającego wobec spornej nieruchomości. Wskazać także należy, że w toku postępowania w niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała istnienia po stronie powoda interesu prawnego wystąpienia z żądaniem wskazanym w pozwie.

Zgodnie z regulacją art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. W myśl art. 674 k.p.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.

W świetle art. 674 w zw. z art. 694 k.c. do przedłużenia dzierżawy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez dzierżawcę po upływie terminu oznaczonego w umowie, lecz konieczne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby domniemaną zgodą wynajmującego, wyrażoną jednak w sposób dostatecznie czytelny (art. 60 k.c.) (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.03.2003r., V CKN 1754/00, Lex nr 137591 oraz w wyroku z dnia 14.10.1998r., II CKN 925/97, LEX nr 358689). Należy również podkreślić, że decydującymi przesłankami dla osiągnięcia skutku przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. są: dalsze używanie przedmiotu dzierżawy przez dotychczasowego dzierżawcę i zgoda choćby milcząca wydzierżawiającego, ujawniona w jego zachowaniu się mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy pozwalające na wnioskowanie w okolicznościach konkretnej sprawy o istnieniu domniemanej woli przedłużenia umowy. Tak ukształtowana instytucja przedłużenia umowy-dzierżawy, stanowi prawny środek stabilizacji gospodarczej, zachowanie ciągłości osoby dzierżawcy, poprzez kontynuowanie przez niego na dotychczasowych warunkach działalności gospodarczej w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.05.1983r., IV CR 569/82, LEX nr 612286).

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że powód po upływie terminu oznaczonego w umowie dzierżawy używał nadal rzeczy. Świadczy o tym niezabicie jego działalność inwestycyjna na terenie tej nieruchomości. Powód wyrażał chęć kontynuowania umowy dzierżawy, o czym świadczy fakt uiszczania czynszu dzierżawnego po upływie terminu dzierżawy określonego umownie oraz zgłoszenie jeszcze w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy wniosku o wydzierżawienie nieruchomości na okres 30 lat w trybie bezprzetargowym. Po upływie terminu obowiązywania umowy pozwany prezentował natomiast postawę bierną i nie ujawniał zamiaru zmiany istniejącego stanu faktycznego. Strona pozwana wiedziała o działalności inwestycyjnej powoda na dzierżawionej nieruchomości i akceptowała ją, co najmniej przypuszczając, na podstawie wielkości poczynionych nakładów, że powód jest przekonany, że jego władanie rzeczą będzie w jakiejś formie kontynuowane po 31 października 2003r. Ponadto strona pozwana po 31 października 2003r. posiadała wiedzę o własnym budżecie i zasilających go środkach z tytułu czynszu dzierżawnego i podatku od nieruchomości wpłacanych przez powoda, którego tytuł umowny do nieruchomości wygasł, a tym samym pozwany akceptował taki stan rzeczy, co pozwala wnioskować o istnieniu po stronie pozwanej domniemanej woli przedłużenia umowy. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że strona pozwana zachowywała bierną postawę w sprawie gruntu zajmowanego przez powoda przez okres dwóch lat i dopiero 28 listopada 2005r. zażądała od powoda zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Dopiero w tej dacie pozwany dał do zrozumienia powodowi, że traktuje go jako osobę korzystającą z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego. Po dacie wygaśnięcia umowy dzierżawy pozwany nie podejmował czynności zmierzających do przejścia wydzierżawionej nieruchomości w stanie pozwalającym na wydzierżawienie jej innej osobie. W szczególności pozwany nie zażądał od powoda przekazania nieruchomości, ani nie podejmował czynności celem zweryfikowania czy po zakończeniu umowy przedmiot dzierżawy został uporządkowany i czy nie znajduje się w stanie niepogorszonym. Ustalenia te zostały poczynione przez Sąd już przy pierwszym rozpoznaniu niniejszej sprawy. O woli kontynuowania przez pozwanego umowy dzierżawy świadczą również czynione przez niego plany zagospodarowania terenu wzdłuż ulicy (...) w W., w tym plany zabudowania ulicy budynkami o charakterze

handlowo – biurowym, ukierunkowania działań pozwanego na pozyskanie dochodów z posiadanych nieruchomości i zintensyfikowania w D. M. inwestycji gospodarczych. Przytoczone bezsporne postanowienia umowy dzierżawy i pasywne zachowanie się pozwanego po wygaśnięciu umowy wskazuje na milczące przedłużenie czasokresu trwania dzierżawy spornej nieruchomości, co w konsekwencji prowadzi do związania stron umową dzierżawy na czas nie oznaczony.

W tym miejscu należy podkreślić, że w doktrynie istnieje pogląd wskazujący na brak możliwości powoływania się na milczące przedłużenie umowy w wypadku wystąpienia w umowie klauzuli co do dodatkowych oświadczeń w tej mierze. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 maja 1980r. (II CR 110/08, OSNC 1980/11/222) wskazując, że jeżeli strony w zamiarze zapobieżenia dorozumianemu kontynuowaniu dzierżawy (art. 694 k.c. w związku z art. 674 k.c.) zastrzegły w umowie, że ich oświadczenie woli co do przedłużenia powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie (art. 76 zdanie 1 k.c.), to niezachowanie tej formy wyłącza możliwość powoływania się przez dzierżawcę na wyrażenie przez wydzierżawiającego w jakikolwiek inny sposób (art. 60 k.c.) woli przedłużenia tej dzierżawy. Z treści § 3 umowy dzierżawy (...) wynika, że przedłużenie umowy dzierżawy zawartej między stronami wymagało pisemnej zgody wydzierżawiającego – pozwanego. Dla oceny zdarzeń związanych z przedłużeniem umowy dzierżawy należy zastosować w oparciu o art. XLIX § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 94 z późn. zm.) przepis art. 74 k.c. w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 14 lutego 2003r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz. U. 2003, Nr 49, poz. 408), albowiem skutki zdarzenia, z którym wiązała się zmiana dotychczasowego zobowiązania miały miejsce już po dniu wejścia w życie przepisów nowelizujących art. 74 k.c. W myśl przepisu art. 74 § 3 k.c. w brzmieniu nadanym wskazaną ustawą przepisów o formie pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych nie stosuje się do czynności prawnych w stosunkach między przedsiębiorcami. W przedmiotowej sprawie Sąd doszedł do przekonania, iż pomimo istnienia powyższego zapisu doszło do dorozumianego przedłużenia umowy dzierżawy. Strony zastrzegły wymóg formy pisemnej dla zgody pozwanego w odniesieniu do czynności prawnej w postaci „przedłużenia umowy dzierżawy”. Strony nie zastrzegły jednak umownej sankcji na wypadek niezachowania formy pisemnej. W tej sytuacji zgodnie z art. 76 k.c. także pomimo niezachowania wymogu formy pisemnej, dla którego nie przewidziano w umowie rygору nieważności, czynność prawna pomiędzy stronami doszła do skutku. Interpretacja przepisu art. 74 k.c. i art. 76 k.c. nie prowadzi do wniosku, że niezachowanie zastrzeżonej formy pisemnej dla określonej czynności prawnej prowadzi do nieskuteczności tej czynności. Podkreślić należy, że w toku postępowania w niniejszej sprawie (zwłaszcza na skutek rozpoznania skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2010 roku) zostało przesadzone, że zapis w § 3 umowy dzierżawy z 6 listopada 2000 r. nie stanowi o bezskuteczności czynności przesłuzenia umowy dzierżawy w sytuacji gdy nie zostało to dokonane w formie pisemnej.

W ocenie Sądu okoliczności niniejszej sprawy wskazują jednoznacznie, że pozwany w sposób dorozumiany wyraził zgodę na korzystanie przez powoda z przedmiotowej nieruchomości, pomimo upływu terminu, na jaki została zawarta umowa dzierżawy. Odnosząc się jedynie na marginesie do sprekludowanych twierdzeń pozwanego o sposobie zaliczania wpłat dokonywanych przez powoda po 31 października 2003 roku, wskazać należy, co następuje. Sama okoliczność, że w wewnętrznym systemie pozwanego wpłaty dokonywane przez W. D. były księgowane jako należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu. Dla wykazania, że po dniu 31 października 2003 roku pozwany nie traktował powoda jako dzierżawcy, to winien był dać temu wyraz „na zewnątrz” – zwłaszcza w relacji do powoda.

Z uwagi na poczynione w sprawie ustalenia Sąd stwierdził, że wobec milczącej aprobaty właściciela gruntu – pozwanego doszło między stornami do przedłużenia umowy dzierżawy zarejestrowanej pod numerem (...) zawartej w dniu 6 listopada 2000r. na czas nie oznaczony w rozumieniu art. 694 k.c. w zw. z 674 k.c., o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji wyroku.

Ponadto na podstawie zgodnych zeznań świadków oraz przedłożonych w sprawie pism pozwanego dotyczących kolejnych zezwoleń na rozbudowę i zmianę przeznaczenia budynku wzniesionego na spornej nieruchomości Sąd stwierdził, iż pozwany wyraża zgodę na wynajem osobom trzecim powierzchni budynku, o czym orzeczono w

punkcie 2 sentencji wyroku. Ustaleniu temu nie stoi na przeszkodzie treść § 11 umowy dzierżawy z dnia 6 listopada 2000 roku. Przepis ten wymaga bowiem zgody pozwanego jako wydierżawiającego na oddanie osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy, tj. całej nieruchomości opisanej w § 1 umowy. Okoliczności sprawy (w szczególności zeznania przesłuchanych świadków) wskazują jednoznacznie, że intencją stron było umożliwienie powodowi wynajmowania osobom trzecim powierzchni znajdującej się w budynku wzniesionym na nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, na mocy powołanych przepisów, należało orzec jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty celowego dochodzenia praw po stronie powoda stanowiła opłaty od pozwu, apelacji i skargi kasacyjnej, w kwotach po 6.224 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu przed sądem I instancji – 3600 zł oraz w postępowaniu apelacyjnym (3600 zł i 2700 zł). W. wynagrodzenia pełnomocnika powoda została ustalona w oparciu o regulacje § 6 ust. pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 i § 12 ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm). W kwocie zasądzonej od powoda na rzecz pozwanego z tytułu kosztów procesu zasądzona została także opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

SSO Agnieszka Baran