

Sygn. akt **XXIII Ga 1078/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie: **Przewodniczący:** SO Bolesław Wadowski

Sędziowie:SSO Paweł Kieta

SSO Agnieszka Grzybczak-Stachyra (spr.)

Protokolant:Prot. sąd. Arkadiusz Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. E. i P. D.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 31 marca 2017 r., sygn. akt XVI GC 380/15

1. zmienia zaskarżony wyrok i w pkt. I oddala powództwo, a w pkt. II zasądza od S. E. i P. D. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;
2. zasądza od S. E. i P. D. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. 5618 zł (pięć tysięcy sześćset osiemnaście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Agnieszka Grzybczak-Stachyra SSO Bolesław Wadowski SSO Paweł Kieta

Sygn. akt XXIII Ga 1078/17

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 3 lutego 2015 roku P. D. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) i S. E. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) domagali się ustalenia, że pomiędzy powodami, a pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). W uzasadnieniu powodowie wskazali, że dzierżawią przedmiotową nieruchomość od 19 lutego 1993 r. i na tej nieruchomości został wybudowany ze środków powodów zakład diagnostyki pojazdowej, oddany do użytkowania w dniu 17 czerwca 1994 r. Wyjaśnili, że umowa była przedłużana wielokrotnie aneksami zawieranymi co 3-6 miesięcy, ostatni aneks zawarto w dniu 17 marca 2014 r. na okres od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 30 czerwca 2014 r. Od czerwca 2013 r. pomiędzy stronami toczyły się rozmowy w zakresie sprzedaży, objętej umową dzierżawy, nieruchomości. Powodowie wskazali, że część dzierżawionej działki wykorzystywana była jako wjazd na stację paliw i w związku z tym podjęto działania celem wydzielenia geodezyjnego tego fragmentu nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 maja 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana potwierdziła, że umowa między stronami została zawarta i wielokrotnie była aneksowana. Wskazała jednak, że do podpisania kolejnego aneksu ani umowy sprzedaży gruntu nie doszło z uwagi na postawę powodów. Pozwana podniosła, że wobec wybudowania przez powodów budynku z przekroczeniem granic nieruchomości i zajęcia pasa gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym spółki (...) sp. z o. o. w W. została wezwana przez spółkę (...) do zapłaty kwoty 48268,80 zł tytułem bezumownego korzystania z zajętej części nieruchomości. Pozwana spółka podniosła nadto, że powodom został doręczony kolejny aneks stanowiący propozycję kontynuacji umowy, jednak powodowie nie podpisali go i nie doręczyli do spółdzielni. W związku z powyższym spółdzielnia w dniu 23 stycznia 2015 r. wezwała powodów do zapłaty kwoty 79 726,32 zł tytułem 300 % czynszu za bezumowne korzystanie z terenu spółdzielni za okres od 1 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., jednak powodowie nie spełnili żądania zapłaty ani nie zwrócili przedmiotu umowy spółdzielni. Nadto pozwana wskazała, że wobec tego, iż powodowie nie potwierdzili w jakiegokolwiek formie zawarcia umowy, od dnia 1 lipca 2014 r. spółdzielnia nie naliczała powodom czynszu. Pozwana jednocześnie podkreśliła, że umowa dzierżawy wygasła w dniu 30 czerwca 2014 r. z uwagi na brak niezwłocznego zwrotu podpisanego aneksu numer 13, który to obowiązek wynika z treści art. 66 § 2 k.c.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2017 r, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod sygn. akt XVI GC 380/15 ustalił, że pomiędzy powodami P. D. prowadzącym działalność gospodarczą „(...)” i S. E. prowadzącym działalność gospodarczą „(...)” a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 441,3 m² stanowiącej część działki ewidencyjnej (...) z obrębem (...) oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powodów P. D. i S. E. kwotę 6518,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2 400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego i rozważania prawne:

W dniu 19 lutego 1993 r. pomiędzy Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego (...) z siedzibą w W., a P. D. została zawarta na okres dziesięciu lat umowa dzierżawy nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 350 m² położonej w W. przy ulicy (...) stanowiącej część działki ewidencyjnej (...) z obrębem (...) (obecnie dz. Ew. (...) z obrębem (...)). Pierwszym aneksem z dnia 15 czerwca 1993 r. umowę dzierżawy zawarto pomiędzy Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego (...), a P. D. i S. E.. Umowę wielokrotnie przedłużano aneksami, ostatnio aneksem nr (...) z dnia 27 sierpnia 2014 r., zgodnie z którym umowę dzierżawy przedłużono do dnia ustalenia jakie czynności prawne należy podjąć w związku z przekroczeniem granicy przy budowie oraz doprowadzenia do zrealizowania tychże czynności, zaś w przypadku nie wykonania tego zobowiązania po dniu 30 czerwca 2015 r. umowa ulegała przedłużeniu na czas nieoznaczony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

W dniu 29 kwietnia 1994 r. zostało zawarte porozumienie w sprawie przejęcia zobowiązań i uprawnień Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W..

Powodowie byli zainteresowani kupnem dzierżawionego gruntu i informowali o swoim stanowisku spółdzielnię. Pomiędzy stronami toczyły się negocjacje w sprawie sprzedaży dzierżawionego gruntu od czerwca 2013r. P. D. i S. E. wyrazili wolę nabycia terenu, do sprzedaży gruntu jednak nie doszło.

Sąd Rejonowy ustalił również, że pismem z dnia 29 maja 2014r. powodowie zwrócili się do spółdzielni o przedłużenie umowy dzierżawy, następnie z uwagi na brak odpowiedzi na wysłane pismo pismem z dnia 7 lipca 2014r. ponowili swoją prośbę. W dniu 7 lipca 2014r powodowie zostali zapewnieni przez G. J. że z uwagi na okres urlopowy i opracowywanie aneksu nr 13 umowa dzierżawy dalej obowiązuje.

Spółdzielnia opracowała aneks 13 który został doręczony powodom w 3 wersjach z podpisami strony pozwanej za pośrednictwem pracownika spółdzielni Ł. K..

W piśmie z dnia 8 września 2014 r. P. D. i S. E. zwrócili się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wyznaczenie terminu w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy. Do spotkania stron w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy celem przedyskutowania warunków aneksu nr 13 doszło w dniu 19 września 2014 r. Przebieg spotkania był nagrywany. W dniu 16 października 2014r. doszło do drugiego spotkania w spółdzielni. Spotkanie nie było nagrywane. Na spotkaniu ustalono, że spółdzielnia przekaze dokumenty niezbędne do przeprowadzenia sprzedaży działki notariuszowi S.. Pozwany nie przesłał dokumentów do kancelarii notarialnej notariusza S..

Sąd I instancji uznał za ustalone, że aneks został podpisany przez P. D. i S. E. i przekazany Spółdzielni.

W piśmie z dnia 21 listopada 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wskazała, że umowa dzierżawy wobec nie podpisania aneksu nr 13 przez P. D. i S. E. nie wiąże, zaś wyżej wymienieni zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego i wezwała ich do zwrotu terenu objętego umową dzierżawy.

Powodowie uiszczali comiesięczny czynsz dzierżawny za nieruchomość za okres lipiec- grudzień 2014 r.

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. pełnomocnik powodów wobec posiadania jedynie jednego egzemplarza aneksu, przekazał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uwierzytelniony odpis aneksu nr 13 do umowy dzierżawy. Pismem z dnia 18 lutego 2015 r. spółka (...) sp. z o. o. w W. wezwała Spółdzielnię Mieszkaniową (...) do zapłaty kwoty 48 268,80 zł tytułem bezumownego korzystania z pasa gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym tejże spółki skutkiem przekroczenia granicy działki poprzez wzniesienie budynku niemieszkalnego.

Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając spór, Sąd rozpoczął analizę materiału dowodowego od przywołania przepisu art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., dotyczących ciężaru dowodu. Następnie odwołał się do regulacji art. 189 k.p.c. Podkreślił, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Sąd Rejonowy podkreślił, że strony niniejszego sporu pozostawały ze sobą w wieloletnich stosunkach gospodarczych, których wyrazem było przedłużanie przez okres ponad 20 lat zawartej w 1993 r. umowy dzierżawy nieruchomości. Pozwana spółka zaprzeczała jakoby pobierała od powodów czynsz dzierżawny za sporny okres od lipca do grudnia 2014 r., jednak w świetle przedstawionych przez stronę powodową dowodów, Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że twierdzenia pozwanej nie były prawdziwe. Powód bowiem przedstawił dowody potwierdzające dokonanie przelewów tytułem czynszu za lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2014 r.

Zdaniem Sądu I instancji, twierdzenia strony pozwanej, podnoszącej, że powodowie od lipca 2014 r. zajmowali nieruchomość bez tytułu prawnego nie mogły się ostać wobec nie tylko kontynuowania kontaktu w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy łączącej strony, ale również wobec przyjmowania przez pozwaną spółkę czynszu dzierżawnego, który powodowie regularnie uiszczali. Sąd Rejonowy nie przychylił się do stanowiska pozwanego co do jego braku woli w kontynuowaniu współpracy wobec takiej jego postawy. W ocenie Sądu Rejonowego, gdyby bowiem pozwana spółka nie uznawała stosunku dzierżawy za obowiązujący, to przede wszystkim powinna wprost wyrazić swoje stanowisko w pismach sporządzonych bezpośrednio po rzekomym wygaśnięciu umowy dzierżawy, czego próżno szukać w korespondencji między stronami, ale przede wszystkim nie powinna przyjmować opłat za nieistniejące, w jej mniemaniu, zobowiązanie. Sąd I instancji ocenił, że postawa pozwanej Spółdzielni wyrażała chęć kontynuacji zawartej umowy dzierżawy, o czym, w ocenie Sądu Rejonowego, świadczy chociażby fakt, że jeszcze we wrześniu i październiku a także w grudniu 2014 r. strony utrzymywały kontakt e- mailowy, a także ustalały szczegóły odnośnie spotkania w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy, które ostatecznie miało miejsce w dniu 19 września 2014 r. i w dniu 16 października 2014r.

Wola przedłużenia umowy z powodami została również ujawniona w samej treści aneksu, z którego wynika, że aneks wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2014 r., podczas, gdy jego zawarcie miało miejsce w dniu 27 sierpnia 2014 r., a zatem w

ocenie Sądu I instancji, zasadne jest przyjęcie, że obie strony wyrażały wolę przedłużenia łączącej je umowy dzierżawy, która miała wygasnąć wraz z końcem czerwca 2014 r. Także liczna korespondencja między stronami stanowi dowód woli stron kontynuowania współpracy w zakresie dzierżawy nieruchomości przy ulicy (...) w W.. Co prawda ostatecznie nie doszło do negocjowanej umowy sprzedaży, jednak stosunek dzierżawy był kontynuowany.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej spółki odnośnie braku niezwłocznego przyjęcia oferty przedłużenia umowy dzierżawy w rozumieniu art. 66 § 1 i 2 k.c., Sąd Rejonowy wskazał, że stanowisko pozwanej stoi w całkowitej sprzeczności z jej postawą po rzekomym wygaśnięciu umowy wskutek nie przyjęcia oferty jej przedłużenia bez zwłoki. Sąd I instancji podkreślił, że umowa dzierżawy wygasła wraz z końcem czerwca 2014 r., aneks przedłużający umowę został przedstawiony w dniu 8 września 2014 r., zaś w dniu 19 września 2014 r. i w dniu 16 października 2014r. wobec uzasadnionych wątpliwości powodów, strony umówiły się na dwa spotkania celem omówienia warunków zawarcia aneksu. W świetle takiej sekwencji zdarzeń, zdaniem Sądu Rejonowego, nie sposób uznać, że powodowie nie przyjęli niezwłocznie oferty po jej otrzymaniu tj. po 8 września 2014 r., albowiem cały czas pozostawali w kontakcie ze stroną pozwaną, chcąc omówić szczegóły aneksu i swoje zobowiązania względem pozwanej, zaś pozwana spółdzielnia niejako wyraziła na to zgodę przystając na propozycję spotkań i omówienia szczegółów aneksu zarówno w dniu 19 września 2014 r. jak i w dniu 16 października 2014r. W ocenie Sądu, już wówczas Spółdzielnia mogłaby uznać, że oferta jako nie przyjęta niezwłocznie po dniu 8 września 2014 r. nie obowiązuje, albowiem pomiędzy jej otrzymaniem, a spotkaniem upłynęło już 11 dni. Taka postawa pozwanej spółdzielni również pozwala na przyjęcie, że jej wolą było przedłużenie umowy z powodami.

Ponadto Sąd Rejonowy podkreślił, że gdyby przyjąć za pozwaną, że powodowie zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego, to postawę pozwanej nie dochodzącej swoich praw należałoby uznać za całkowicie niezrozumiałą i nieuzasadnioną. Wskazywałoby to bowiem na przyzwolenie pozwanej spółdzielni na zajmowanie nieruchomości przez powodów od niemal 3 lat bez podstawy prawnej

Reasumując, Sąd I instancji uznał, że umowa dzierżawy z dnia 19.02.1993r. została przedłużona aneksem 13 z dnia 27 sierpnia 2014r. znajdującym się w aktach sprawy oraz w dokumentacji pozwanego i podpisanym przez obie strony, zgodnie z zapisem obowiązującego § 14 pierwotnej umowy dzierżawy, który stanowi, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Z tych względów Sąd Rejonowy powództwo jako zasadne uwzględnił w całości.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zaskarżając wyrok w całości.

Pozwana przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

naruszenie przepisów, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 66 § 2 k.c. poprzez błędną interpretację wskazanego przepisu i uznanie, że skoro powodowie pozostawali w stałym kontakcie z pozwaną Spółdzielnią po otrzymaniu propozycji aneksu przedłużającego umowę dzierżawy i zgłaszali do niego zastrzeżenia na wspólnych spotkaniach stron to oznacza, że powodowie przyjęli ofertę Spółdzielni, a Spółdzielnia wyraziła zgodę na kontynuację dzierżawy podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że powodowie otrzymali wprawdzie ofertę przedłużenia umowy dzierżawy w dniu 08.09.2014 r., niemniej nie przyjęli jej ani na spotkaniu w dniu 19.09.2014 r. ani na spotkaniu w dniu 16.10.2014 r. ani też niezwłocznie po nim co oznacza że oferta przestała wiązać i umowa ostatecznie nie uległa przedłużeniu;

b) art. 76 k.c. poprzez niezastosowanie wskazanego przepisu przy orzekaniu pomimo iż strony umówiły się w umowie dzierżawy, iż wszelkie zmiany umowy dokonywane powinny być na piśmie pod rygorem nieważności (celem zapobieżenia milczącemu przedłużeniu umowy), zaś przekazanie powodom aneksu nr 13 podpisanego przez członków Zarządu Spółdzielni stanowiło wyłącznie ofertę przedłużenia dzierżawy, która nie została przyjęta (ani niezwłocznie

ani w ogóle) co wynika z materiału dowodowego; Sąd I instancji błędnie uznał, że umowa została przedłużona pomimo iż z materiału dowodowego wynika, że Spółdzielnia nie wyrażała zgody na pozostawanie powodów na zajmowanym terenie i na spotkaniu w dniu 19.09.2014 r. informowała o braku podstaw do wystawiania faktur VAT za dzierżawę, zaś negocjacje stron miały na celu sprzedaż nieruchomości i ewentualne przedłużenie umowy a nie określenie warunków kontynuowanej już dzierżawy;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym polegające na:

- pominięciu wniosków płynących z nagrania spotkania stron z dnia 19.09.2014 r. (przesłuchiwanego na rozprawie), z którego jednoznacznie wynika, że powodowie mieli nadzieję na przedłużenie dzierżawy i rozmawiali o warunkach przedłużenia jej ze Spółdzielnią, zaś w tym czasie tj. po 30.06.2014 r. Spółdzielnia nie miała już tytułu do wystawiania faktur za dzierżawę o czym poinformowała powodów; ponadto z nagrania wynika, że zamiarem Spółdzielni nie było przedłużenie umowy dzierżawy a wyłącznie usankcjonowanie okresu przejściowego, w którym powodowie dopełnią formalności niezbędnych do sprzedaży nieruchomości przez Spółdzielnię na rzecz powodów;

- odmówieniu wiarygodności zeznaniom świadków - Ł. K. i F. R. bez podania żadnego uzasadnienia pomimo iż były to osoby bezpośrednio kontaktujące się z powodami w sprawie i dysponowały wiedzą w przedmiocie niniejszego procesu, przy czym co szczególnie istotne, zeznały one, że powodowie nigdy nie zwrócili podpisanego aneksu do Spółdzielni tj. nie przyjęły oferty Spółdzielni;

- pominięciu wniosków płynących z dokumentów złożonych do niniejszej sprawy a mianowicie: wniosku powodów z dnia 07.07.2014 r. o przedłużenie dzierżawy (świadomość powodów co do wygaśnięcia dzierżawy w dniu 30.06.2014 r.), wiadomości mailowych Spółdzielni do pełnomocnika powodów z dnia 24.10.2014 r. oraz z dnia 30.10.2014 r. (z których wynika, że w związku z brakiem przekazania podpisanego aneksu do Spółdzielni powodowie zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego), pisma Spółdzielni z dnia 21.11.2014 r. (stanowisko wobec braku związania stron umową dzierżawy i bezumownym korzystaniem z nieruchomości), pisma Spółdzielni z dnia 22.12.2014 r. (wezwanie do zwrotu dzierżawionego terenu i zapłaty odszkodowania za zajmowanie terenu bez tytułu);

- uznaniu, że skoro Spółdzielnia spotykała się z powodami i omawiała szczegóły aneksu to oznacza, że wyraziła wolę przedłużenia dzierżawy podczas gdy spotkania w głównej mierze dotyczyły sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów, zaś w trakcie ich przebiegu strony jasno wskazywały na złożoną dopiero propozycję przedłużenia dzierżawy, a nie na fakt kontynuacji umowy;

- uznaniu, że umowa dzierżawy została przedłużona aneksem zawartym w dniu 27.08.2014 r., podczas gdy jednocześnie Sąd ustalił, że sama oferta przedłużenia została złożona powodom w dniu 08.09.2014 r. a więc później, co oznacza, że bezsprzecznie powodowie nie byli związani umową dzierżawy po jej wygaśnięciu w dniu 30.06.2014 r., a jedynie prowadzono rozmowy co do możliwości jej przedłużenia;

- oparciu rozstrzygnięcia o zeznania świadka - adwokat M. K. podczas gdy zeznawała ona na okoliczności związane ze świadczeniem pomocy prawnej na rzecz powodów i prezentowała ich stanowisko w sprawie;

- wywiedzeniu z zeznań świadka G. J. wniosków, które z nich nie wynikały a mianowicie stwierdzenia, iż na spotkaniu w dniu 07.07.2014 r. świadek zapewniał powodów, że umowa dzierżawy dalej obowiązuje, podczas gdy świadek zeznał, że nie pamięta spotkania z tego dnia a także iż był on autorem aneksu przedłużającego dzierżawę podczas gdy zeznał on że "autorem była mecenas P.";

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- zaniechaniu wskazania w uzasadnieniu wyroku przyczyn dla których Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom strony pozwanej,

- zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej wydanego wyroku,
 - niejasności i sprzeczności w treści uzasadnienia tj. zamiennym nazewnictwem pozwanej - spółka/spółdzielnia;
 - stwierdzenia, iż zastanawiająca zdaniem Sądu jest data noty księgowej z dnia 23.01.2015 r. bez żadnego wyjaśnienia jaki ma to wpływ na treść rozstrzygnięcia;
 - wskazanie na przyzwolenie pozwanej na zajmowanie terenu przez 3 lata bez podstawy prawnej co zdaniem Sądu jest "zupełnie nieprawdopodobne" podczas gdy Sąd dysponował pismami Spółdzielni odnośnie do sprzeciwiania się zajmowania terenu bez tytułu i informacją o toczących się postępowaniach o zapłatę i wydanie terenu Spółdzielni.
- e) całkowite pominięcie przy orzekaniu, że nawet jeśli aneks przedłużający umowę dzierżawy został skutecznie zawarty, to i tak zgodnie z jego treścią miał być zawarty do dnia, w którym dzierżawcy wykonają swoje zobowiązanie do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Powodowie nie wykonali tego zobowiązania co jest okolicznością bezsporną, zaś w tej sytuacji aneks miał ulec przedłużeniu na czas nieoznaczony z możliwością rozwiązania przez każdą ze stron za 3-miesięcznym wypowiedzeniem. W związku z powyższym, stanowisko Spółdzielni dotyczące braku zgody na zajmowanie terenu przez powodów tj. wiadomości mailowe Spółdzielni do pełnomocnika powodów z dnia 24.10.2014 r., z dnia 30.10.2014, pisma Spółdzielni z dnia 22.12.2014 r., z dnia 21.11.2014 r. a także złożenie odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie w dniu 08.05.2015 r. i popieranie stanowiska co do braku tytułu powodów należy traktować jako jednoznaczne wypowiedzenie umowy dzierżawy powodom ergo Sąd nie mógł ustalić, że w dacie orzekania tj. w dniu 31.03.2017 r. strony związane są stosunkiem dzierżawy.

W oparciu o te zarzuty apelująca Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości ewentualnie, w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku domagała się uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, oraz zasądzenia kosztów postępowania w obu instancjach w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto, na podstawie art. 382 k.p.c. pozwana wniosła o przeprowadzenie przed Sądem II instancji dowodu z dokumentu tj. zwolnienia lekarskiego Ł. K. w okresie od 20.10.2014 r. do 24.10.2014 r. na okoliczność braku możliwości zwrócenia Spółdzielni aneksu nr 13 w dniach 20.10.2014 r. - 24.10.2014 r. i wykazania, że stanowisko Spółdzielni jakoby do dnia 24.10.2014 r. nie otrzymała od powodów podpisanego aneksu nr 13 jest wiarygodne i spójne w świetle zeznań powoda P. D..

W odpowiedzi na apelację powodowie wnosili o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela zawarte w apelacji zarzuty co do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 66 § 2 k.c. oraz art. 233 §1 k.p.c.

Zgodnie z art. 66§ 1 k.c., oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. Z kolei § 2 cytowanego przepisu stanowi, że jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie, natomiast złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia.

Zgodnie z przywołanym przepisem, następstwem złożenia oferty jest powstanie stanu związania oferenta złożoną ofertą. Związanie to polega na tym, że adresat oferty (oblat) może przez przyjęcie oferty doprowadzić do zawarcia

umowy o treści określonej w ofercie. W czasie, w którym oferta wiąże oferenta, zawarcie umowy zależy wyłącznie od decyzji jej adresata. Oferent nie ma więc wpływu na zawarcie umowy, choćby jego zamiar uległ po złożeniu oferty zmianie. Oferent nie musi jednak oczekiwać na przyjęcie oferty bezterminowo.

Przepis art. 66 § 2 KC rozróżnia dwie sytuacje komunikacji oferenta i oblaty. Pierwsza sytuacja polega na złożeniu oferty w obecności drugiej strony albo złożeniu jej za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Tym ostatnim, niejednoznacznym sformułowaniem ustawodawca określa sytuację, gdy strony są oddalone od siebie, ale komunikat jednej strony w chwili jego wysłania lub niezauważalnie później, dociera do drugiej. Chodzi więc o komunikację przy użyciu telefonu, wideofonu, radia czy narzędzi informatycznych, takich jak IRC. W tych przypadkach, określanych w literaturze zbiorczo "złożeniem oferty między obecnymi", oferta przestaje wiązać, jeżeli nie zostanie przyjęta niezwłocznie, czyli bez nieuzasadnionej zwłoki. Okres związania uzależniony jest zatem od tego, ile czasu potrzebuje oblat, by ofertę o danej treści rozważyć i podjąć decyzję. W każdym razie jednak, w myśl dominującego poglądu, czas związania ofertą nie przekracza czasu trwania spotkania czy rozmowy, w toku której oferta została złożona.

Z kolei druga sytuacja przewidziana w ostatnim zdaniu cyt. przepisu tj. "oferta złożona w inny sposób" polega na tym, że oferent przekazuje swoje oświadczenie oblatowi za pomocą takich środków łączności, których użycie powoduje rozdzielenie procesu komunikacji na odrębne i rozłożone w czasie zespoły czynności każdej ze stron, a pomiędzy nadaniem komunikatu przez jedną stronę a otrzymaniem go przez drugą może upłynąć pewien czas. Przykładem takiego złożenia oferty jest złożenie jej za pośrednictwem poczty "tradycyjnej", faksu, komunikacji elektronicznej: przy użyciu poczty elektronicznej, stron WWW, wiadomości tekstowych przesyłanych siecią telefonii komórkowej itp. W tych przypadkach art. 66 § 2 k.c. stanowi, że oferta przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia.

W komentarzach podkreśla się, że ustalając okres związania tak złożoną ofertą, należy uwzględnić: czas potrzebny na dojdzie oferty do adresata zależny od użytego sposobu komunikacji, czas potrzebny oblatowi do rozważenia oferty i podjęcia decyzji, przy czym ten czas jest zależny od rodzaju i treści proponowanej umowy, ewentualnie struktury organizacyjnej oblaty niebędącej osobą fizyczną i obowiązującej w tej strukturze procedury podejmowania decyzji itp., a także czas potrzebny na przygotowanie i wysłanie odpowiedzi, zależny od formy, w jakiej ma ona być udzielona, oraz czas potrzebny na dojdzie odpowiedzi do adresata, zależny od użytego sposobu komunikacji (Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, pod red. Gniewka, 2017, wyd. 8/Machnikowski LEGALIS).

Odnosząc powyższe rozważania do zarzutów apelacji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w przedmiotowej sprawie rację ma pozwana Spółdzielnia wskazując na to, że w sprawie nie wykazano, aby jej oferta przedłużenia umowy dzierżawy została przyjęta przez powodów „bez nieuzasadnionego opóźnienia”, a nawet aby w ogóle została przyjęta.

Jak wynika z materiału dowodowego, aneks nr 13 do umowy dzierżawy, opatrzony datą 27.08.2014 r. został doręczony powodom najpóźniej 8 września 2014 r., albowiem pismem z tej daty powodowie odnoszą się do proponowanej treści aneksu (k.69). Co więcej, tę datę potwierdził powód P. D. słuchany w charakterze strony (k.327verte). Jak wynika jednak z treści korespondencji między stronami oraz przebiegu spotkania z 19 września 2014r., powodowie nie byli docelowo zainteresowani dalszą dzierżawą gruntu, który zabudowali, gdyż dążyli do zakupu od Spółdzielni przedmiotowej działki przy ul. (...), na której od lat prowadzili działalność gospodarczą w postaci warsztatu samochodowego. Zdaniem Sadu Okręgowego, w kontekście poczynionych rozważań prawnych, uwzględniając nawet czas potrzebny do namysłu i czas niezbędny do fizycznego zwrotu podpisanego aneksu do Spółdzielni, nie można uznać, że powodowie wykazali, aby „w zwykłym toku czynności wysłali odpowiedź bez nieuzasadnionego opóźnienia”. Prezes zarządu pozwanej Spółdzielni - M. P. przesłuchany w charakterze strony stwierdził, że Spółdzielnia spodziewała się, że powodowie podpiszą aneks bez zbędnej zwłoki tj. w terminie od 3 dni do 3 tygodni (k.329). Tak określony termin mijał zatem z końcem września. Zdaniem Sądu Okręgowego, przedstawiona przez prezesa pozwanej Spółdzielni interpretacja co oznaczało dla Spółdzielni podejmowanie czynności odnośnie oferty „w zwykłym toku”, „bez nieuzasadnionego opóźnienia” w kontekście art. 66 § 2 k.c. jest racjonalna, logiczna i przekonująca. Przyjmując zatem, za miarodajne stanowisko prezesa zarządu pozwanej Spółdzielni, uznać należy,

że oczekiwania Spółdzielni co do terminu akceptacji oferty nie zostały spełnione i oferta nie została przyjęta przez powodów w sposób określony w art. 66 § 2 k.c.

Powód P. D. słuchany w charakterze strony stwierdził, że zwrócił podpisany aneks do Spółdzielni po spotkaniu w Spółdzielni, jakie miało miejsce 16 października 2014 r. (k.328), na koniec zeznań podał, że było to po spotkaniu w dniu 16 października 2014 r. a przed Świętem Zmarłych (k.328 verte). Tym zeznaniem przeczą dokumenty złożone do akt sprawy tj. pismo z 24.10.2014 r. wystosowane w imieniu powodów przez mec. W., w którym prosi Spółdzielnię o przesłanie skanu projektu aneksu umowy, jaki winien znajdować się w dokumentacji Spółdzielni (k.78). Zdaniem Sądu Okręgowego, jeżeli pełnomocnik pisze o projekcie, to znaczy, że na tę datę tj. 24 października 2014 r., aneks nr 13 nie był przez powodów podpisany i nie został zwrócony do Spółdzielni. Okoliczność tę potwierdza mail pracownika Spółdzielni A. R. z tego samego dnia, w którym informuje Panią mecenas, że powodowie nadal nie przekazali podpisanego aneksu do umowy dzierżawy (k.77). Co więcej, ten sam pracownik w dniu 30 października 2014 r. ponownie skierował do pełnomocnika powodów maila przypominając, że nieruchomości przy ulicy (...) jest zajmowana przez powodów bez tytułu prawnego, a aneks nr 13 mimo monitów do 30 października nie został zwrócony i podpisany (k.80). Podnoszonym przez powodów twierdzeniem o zwrocie podpisanego aneksu przed 1 listopada 2014 r. przeczą nie tylko zeznania prezesa pozwanej Spółdzielni, ale również zeznania świadka Ł. K., któremu wg twierdzeń powoda D. miał być doręczony podpisany aneks (k.219 verte – zeznania świadka K.), a także dokument w postaci zwolnienia lekarskiego zgłoszony jako dowód w apelacji, potwierdzający, że świadek w dniach 20-24 listopada 2014 r. nie był w pracy, gdyż przebywał na zwolnieniu lekarskim (k. 338).

Nie można także przyjąć, że umowa dzierżawy została przedłużona poprzez *facta concludentia*. Chybione jest stanowisko Sądu I instancji, który uznał, że powodowie byli traktowani przez pozwaną Spółdzielnię jako dzierżawcy. Na spotkaniu w dniu 19 września 2014 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) informował powodów, że Spółdzielnia nie widzi podstaw do wystawiania faktur z tytułu czynszu dzierżawnego (k.286 i nast. - stenogram z nagrania przebiegu spotkania z 9.09.2014 r.), gdyż umowa nie została przedłużona. Podczas tego spotkania prezes Zarządu wprost mówił, że musi być podpisany aneks, bo wtedy księgowość ma tytuł do wystawienia faktur (k.291). W tych okolicznościach powodowie mieli jasny sygnał, że bez zwrócenia podpisanego aneksu, nie będą traktowani jako uprawnieni do władania gruntem.

Na brak woli Spółdzielni w podejmowaniu negocjacji co do przedłużenia dzierżawy i traktowania powodów jako strony umowy dzierżawy wskazuje ponadto treść pism kierowanych do powodów przez Spółdzielnię w dniu 21 listopada i 22 grudnia 2014 r. (k.83, k. 91), w których Spółdzielnia informuje, że umowa dzierżawy wygasła z dniem 30 czerwca 2014 r. i wzywa powodów do zwrotu terenu oraz zapłaty 300% czynszu z tytułu bezumownego korzystania z działki.

W kontekście takiego materiału dowodowego zasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym.

Nie można zgodzić się z Sądem I instancji, że celem spotkań stron w siedzibie Spółdzielni w dniach 19 września 2014 r. i 16 października 2014r. było omówienie warunków zawarcia aneksu. Powodowie bowiem nie negocjowali czynszu dzierżawnego, czy okresu na jaki miała być zawarta umowa, a jedynie warunki sprzedaży zajmowanej przez nich działki. Dążyli do przekazania dokumentacji przez Spółdzielnię do notariusza S. i domagali się, aby Spółdzielnia usunęła przeszkody prawne w zawarciu transakcji, a także przygotowała stosowną dokumentację. Niezależnie od kwestii tego na kim powinien spoczywać ciężar przygotowania czynności sprzedaży, podnieść należy, że spotkania nie dotyczyły przedłużenia dzierżawy, a powodowie nie byli traktowani podczas tych spotkań jako osoby uprawnione do władania nieruchomością i legitymowane do występowania z żądaniem wystawienia przez Spółdzielnię faktur z tytułu czynszu dzierżawnego.

Nie można też zgodzić się z Sądem I instancji, że pozwana uznawała stosunek dzierżawy za obowiązujący, o czym miałyby świadczyć brak korespondencji prezentującej przeciwne stanowisko Spółdzielni. Jak zostało wskazane, zarówno liczne pisma, maile jak i zeznania świadków – pracowników SM (...) potwierdzają, że Spółdzielnia domagała

się zwrotu nieruchomości, informowała o konieczności uiszczenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania (m.in. pismo z 22.11.2014 r. oraz 22.12.2014 r.), a ostatecznie wystąpiła również z pozwem. Sprawa toczy się w Sądzie Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XVI GC 380/15.

Ponadto Sąd Rejonowy błędnie zinterpretował kwestię uiszczenia przez powodów czynszu. Przyjął mianowicie, że skoro pozwana Spółdzielnia pobierała czynsz, to znaczy, że akceptowała kontynuację umowy. Sąd I instancji całkowicie pominął okoliczność, że kwoty wpłacane przez powodów mogły być i były zaliczane przez pozwaną na poczet wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sąd Rejonowy nie uwzględnił także pism Spółdzielni wzywających powodów do zwrotu nieruchomości i zapłaty odszkodowania, oraz noty księgowej z 22 grudnia 2014 r. obejmującej kwotę 66.438,60 zł z tytułu odszkodowania na bezumowne zajmowanie terenu przy ul. (...) w okresie od 1 lipca do 30 listopada 2014 r. (k.93 – nota księgowa). Zdaniem Sądu Okręgowego, takie wybiórcze branie pod uwagę dowodów zupełnie wypaczyło obraz sytuacji faktycznej i prawnej między stronami i doprowadziło do ustalenia odbiegającego od rzeczywistości stanowiska Spółdzielni po 30 września 2014 r. Powołane dowody powinny bowiem doprowadzić Sąd Rejonowy wniosku, że Spółdzielnia nie akceptowała nieuregulowanego stanu prawnego i nie traktowała powodów jako dzierżawców, a wręcz przeciwnie, wzywała do zwrotu nieruchomości i uiszczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z działki.

Zasadnie zarzuca również apelacja, że Sąd I instancji wyprowadził błędne wnioski z zeznań świadka G. J.. Rzeczywiście z zeznań tych nie można wywnioskować, iż na spotkaniu w dniu 07.07.2014 r. świadek zapewniał powodów, że umowa dzierżawy dalej obowiązuje. Świadek podał bowiem, że nie pamięta spotkania z tego dnia. Chybione jest również ustalenie Sądu Rejonowego, że świadek był autorem aneksu przedłużającego dzierżawę, gdyż zeznał on że "autorem była mecenas P."

Wobec tak stwierdzenia tak istotnych uchybień w ocenie materiału dowodowego prowadzących do błędnych ustaleń stanu faktycznego i w konsekwencji nietrafnej oceny prawnej, Sąd II instancji uznał, że już omówione zarzuty skutkują koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku. Bezprzedmiotowe stało się zatem rozważanie zarzutu naruszenia art. 76 k.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Podzielając zatem argumentację zawartą w apelacji Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie wykazali żądania zgłoszonego w pozwie, a mianowicie nie udowodnili, że na dzień orzekania przez Sąd I instancji łączyła ich z pozwaną Spółdzielnią (...) umowa dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Tym, samym apelacja doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. i Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z wynikiem sporu zasądzeniu na rzecz pozwanej Spółdzielni podlegały koszty procesu przed Sądem I instancji na które składały się: koszt zastępstwa prawnego ustalony w wysokości stawki minimalnej określonej w § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. (DZ.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349) w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłata od pełnomocnictwa.

Z kolei o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zasądzeniu na rzecz pozwanej podlegała z tego tytułu opłata od apelacji oraz koszt zastępstwa prawnego w wysokości połowy minimalnej stawki ustalonej na podstawie § 2 pkt. 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (DZ. U. z 2015 r. poz. 1804) w brzmieniu zmienionym Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (DZ. U. z 2016 r., poz. 1667).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

SSO Paweł Kieta SSO Bolesław Wadowski SSO Agnieszka Grzybczak-Stachyra