

Sygnatura akt I C 947/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Ewa Niemiec

po rozpoznaniu na rozprawie 28 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa L. P.

przeciwko Z. P.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Z. P. na rzecz powódki L. P. kwotę 220.000 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 5.000 zł od 16 września 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 marca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 września 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 października 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 5.000 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 września 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 października 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 maja 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 października 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- 5.000 zł od 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.600 zł tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 7.000 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu w rozszerzonej części.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 grudnia 2013 r. powódka L. P., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata (pełnomocnictwo k. 9), wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by pozwany Z. P. zapłacił jej kwotę 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych kwot wymienionych w pozwie oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, że strony postępowania są małżeństwem i umową z dnia 6 listopada 1998 r. zniosły ustawy ustroj wspólności majątkowej małżeńskiej, ustanawiając rozdzielną majątkową. Strony są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w D.nr (...), gm. D., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą KW o nr (...). W dniu 1 sierpnia 2009 r. powódka zawarła z pozwanym umowę dzierżawy tej nieruchomości. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 30 września 2011 r. Zgodnie z postanowieniami tej umowy pozwany zobowiązał się płacić miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości 5.000 zł do dnia 15-go każdego miesiąca. We wrześniu 2011 r. pozwany zaprzestał płacenia czynszu, lecz w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości. Zdaniem powódki umowa łącząca strony w rzeczywistości jest umową najmu, tym samym, zgodnie z art. 674 k.c. uległa przedłużeniu na czas nieoznaczony. Wezwanie pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia pozostało bez odpowiedzi.

W dniu 28 lutego 2014 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz k. 21).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany Z. P., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego (pełnomocnictwo k. 26), w dniu 2 kwietnia 2014 r. wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany potwierdził, że pozostaje z powódką w związku małżeńskim oraz przyznał, że w dniu 6 listopada 1998 r. strony zawarły umowę majątkową małżeńską i zniesienia współwłasności. Pozwany wskazał, iż w chwili zawierania umowy wyłączającej wspólność majątkową małżeńską strony nie były właścicielami nieruchomości. Nadto wskazał, iż uznać należy, że umowa dzierżawy z dnia 1 sierpnia 2010 r. jest nieważna, jako zawarta „z samym sobą”, gdyż nieruchomość ta stanowi współwłasność łączną stron i nie jest tym samym możliwe, by zawarli oni umowę najmu czy dzierżawy części nieruchomości. Zdaniem pozwanego umowa dzierżawy została zawarta dla pozorów i miała na celu wyłącznie odsunięcie powódki od spraw związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez pozwanego. Z tego też względu, za obopólną zgodą, strony postanowiły, że zawrą umowę dzierżawy części nieruchomości, przy czym pozwanym kierowała obietnica powódki, że przestanie ingerować w prowadzoną przez niego działalność, natomiast powódka miała gwarancję comiesięcznego udziału w zyskach w wysokości 5.000 zł.

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015 r. powódka L. P. rozszerzyła powództwo o kwotę 140.000,00 zł ostatecznie wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 220.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 września 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 września 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 października 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 października 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 maja 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 października 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.000 zł od dnia 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że w toku sprawy wymagalne stały się raty czynszu najmu za kolejne miesiące pierwotnie nieobjęte pozwem (pismo k. 114 – 116).

Na rozprawie 28 kwietnia 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w jego rozszerzonej części.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka L. P. i pozwany Z. P. pozostają w związku małżeńskim.

okoliczność bezsporna

W dniu 6 listopada 1998 r. Z. P. i L. P. zawarli przed notariuszem B. K. z Kancelarii Notarialnej w O. umowę majątkową małżeńską i umowę zniesienia współwłasności (rep. A nr (...)). Umową tą wyłączyli wspólność majątkową małżeńską, przy zachowaniu prawa każdego z małżonków do zarządzania i rozporządzania majątkiem nabytym przed zawarciem umowy, jak i majątkiem nabytym później samodzielnie. Małżonkowie zniesli współwłasność wymienionych w tym akcie nieruchomości, przyznając je na wyłączną własność powódce L. P., bez obowiązku spłaty na rzecz pozwanego.

W momencie zawierania umowy małżonkowie byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej następujących nieruchomości:

- udziału w zabudowanej działce nr (...) o powierzchni 2,78ha położona we wsi P., obręb A., Gmina G., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

- niezabudowana działka nr (...) o powierzchni 1,5144ha, położona we wsi S., gmina N., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

- niezabudowana działka nr (...) o powierzchni 0,14ha, położona we wsi S., gmina N., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

dowód: akt notarialny rep. A nr (...) – umowa majątkowa małżeńska i zniesienia współwłasności z 06 listopada 1998 - k. 12-13

Na mocy umową sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 6 listopada 1998 r. przed notariuszem B. K. z Kancelarii Notarialnej w O. (rep. A Nr (...)) powódka L. P. i pozwany Z. P. nabyli nieruchomość gruntową wraz z drzewostanem, oznaczoną jako działka nr (...), położoną w D., gm. D., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Przed zawarciem umowy sprzedaży grunt stanowił przedmiot użytkowania wieczystego stron.

W dacie zawarcia umowy małżonkowie Z. i L. P. właścicielami obiektu pałacowego, posadowionego na nabywanej nieruchomości gruntowej, wpisanego do rejestru zabytków, stanowiącego odrębną nieruchomość. Małżonkowie złożyli oświadczenie, że nieruchomość tę nabywają z majątku wspólnego.

dowód: akt notarialny rep. A Nr (...) - umowa sprzedaży z 06 listopada 1998 – k. 27-28

Ze spornej nieruchomości w 17 grudnia 1998 r. oraz 05 września 2000 r. wyodrębniono samodzielne lokale mieszkalne, które małżonkowie darowali swoim córkom. Podczas odwiedzin na terenie spornej nieruchomości powódka zatrzymuje się w lokalu stanowiącym własność córki stron - W..

dowód: odpis księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy (...),

zeznania świadka W. P. – protokół elektroniczny k. 120, 00:11:12

Z. P. z dniem 2 maja 2007 r. rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej pod firmą (...). Działalność tę prowadzi w miejscowości (...), gm. D., stanowiącej współwłasność małżonków P.. Na działce położony jest zamek, w którym znajduje się hotel i restauracja

dowód: wydruk z CEiDG - k. 17

W dniu 1 sierpnia 2010 r. Powódka L. G. oraz Z. P. zawarli umowę, zatytułowaną „umowa dzierżawy nieruchomości” na podstawie której L. P. oddała pozwanemu do korzystania przysługujący jej udział w zabudowanej nieruchomości położonej w D.nr (...). Umowa została zawarta na czas określony od 1 sierpnia 2010 r. do 30 września 2011 r., a pozwany zobowiązał się płacić miesięczny czynsz w wysokości 5.000 zł do dnia 15-go każdego miesiąca.

dowód: umowa dzierżawy nieruchomości - k. 15-16, bezsporne

Z. P. uiszczał należny czynsz do sierpnia 2011 r., zaś od września 2011 roku zaprzestał jego płacenia, pomimo że w dalszym ciągu w niezmienionym zakresie korzysta z nieruchomości objętej umową z 01 sierpnia 2010 r.

dowód: przesłuchanie powódki L. P. – protokół elektroniczny k. 120,

przesłuchanie pozwanego Z. P. – protokół elektroniczny k. 120,

Pismem z dnia 5 grudnia 2013 r. L. P. wezwała Z. P. do zapłaty na jej rzecz kwoty 135.000 zł. tytułem czynszu najmu nieruchomości położonej w D.nr (...) za okres od września 2011 r. do listopada 2013 r. Pozwany nie uiszczył spornych należności.

dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 18-19

przesłuchanie powódki L. P. – protokół elektroniczny k. 120,

przesłuchanie pozwanego Z. P. – protokół elektroniczny k. 120,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnieniu.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności dokumentów, które były w pełni wiarygodne a ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. Podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie stanowiły także, choć w nieznacznym zakresie, zeznania świadka W. P. (k. 118) oraz zeznania stron: L. P. (k. 118) i Z. P. (k. 118) w zakresie realizacji umowy, zaś w pozostałej części, która dotyczy konfliktu stron pozostającego poza sporem w niniejszej sprawie, pozostawały one irrelewantne.

Dla rozstrzygnięcia obok ustaleń faktycznych, co do zasady bezspornych, najistotniejsze znaczenia miała ocena prawna przedstawionych faktów.

Kluczowe znaczenie miała ocena stanu prawnego spornej nieruchomości w kontekście zgłoszonego w sprzeciwie zarzutu zawarcia umowy „z samym sobą” wobec nabycia nieruchomości do majątku wspólnego. Analiza numerów repertorium umów zawartych przez strony postępowania 06 listopada 1998 r. prowadzi do jednoznacznego ustalenia chronologii zdarzeń – jako pierwsza została zawarta umowa wyłączająca wspólność majątkową małżeńską a dopiero później umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w (...). Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 51 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w razie umownego ustanowienia rozdzielności majątkowej (zniesienie wspólności majątkowej jest równoznaczne z ustanowieniem rozdzielności majątkowej) każdy z małżonków zachowuje zarówno majątek nabyty przed zawarciem umowy jaki u majątek nabyty później. Skutkiem zaś ustanowienia rozdzielności majątkowej co do struktury majątku wspólnego, który nie został podzielony, jest zmiana współwłasności łącznej obejmującej majątek nabyty w trakcie trwania wspólności we współwłasność o charakterze ułamkowym – każdemu z małżonków przypada udział w poszczególnych składnikach majątku. Na mocy domniemania wynikającego z przepisu art. 50¹ k.r.i.o. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Oznacza to, iż zarówno własność obiektu pałacowego znajdującego się na nieruchomości położonej w (...) jak i własność samego gruntu, nabytego już po ustaniu wspólności majątkowej, niezależnie od wadliwych oświadczeń złożonych przez zawieranie umowy i błędnych wpisach w księgach wieczystych, przysługuje w udziałach po 1/2 każdemu z małżonków. Skoro tak to brak jest jakichkolwiek przeszkód natury prawnej, aby każdy ze współwłaścicieli, zgodnie z art. 198 k.c., rozporządzał swoim udziałem, również w sposób wynikający z umowy zawartej pomiędzy stronami 01 sierpnia 2010 r.

Nie znajduje również potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym zarzut pozorności tejże umowy. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów a jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozwany zarzucając pozorność dokonanej czynności w zasadzie skupił się wyłącznie na swojej motywacji do zawarcia umowy akcentując, iż zdecydował się na takie uregulowanie stosunków stron aby wykluczyć możliwość ingerowania przez powódkę w prowadzoną działalność gospodarczą. Zaniechał przy tym wskazania, jaka czynność miałaby zostać ukryta pod pozorem zawarcia spornej umowy. Pobudki strony do dokonania czynności prawnej, o ile nie są obarczone błędem co do treści, nie podlegają ocenie sądu, o ile czynność ta mieści się w ramach wyznaczonych zasadą swobody umów (art. 353¹ k.c.).

W dalszej kolejności należało dokonać oceny charakteru łączącej strony umowy, przez pryzmat jej istotnych postanowień oraz możliwości jej przedłużenia po upływie oznaczonego czasu jej obowiązywania. W ocenie Sądu treść spornej umowy oraz sposób jej wykonywania wskazuje jednoznacznie, iż jest to w rzeczywistości umowa najmu a nie dzierżawy. Zasadniczą cechą odróżniającą umowę najmu od umowy dzierżawy jest uprawnienie do pobierania pożytków. Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, podczas gdy przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe a cywilnymi – dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 k.c.).

Analiza łączącej strony umowy prowadzi do wniosku, iż brak niej zapisu o prawie pozwanego do pobierania pożytków. Samo zaś oświadczenie, iż powódka wydierżawia pozwanemu swoje udziały do prowadzenia działalności gospodarczej nie wyczerpuje takiego uprawnienia. Przede wszystkim należy zauważyć, iż przedmiotem umowy był jedynie udział w części nieruchomości na której prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie usług hotelarsko-rekreacyjnych. Przyjąć zatem należy, że udział powódki we współwłasności stanowi tylko element całego przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym jak i funkcjonalnym a umowa dzierżawy z którą immanentnie powiązane jest uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków rzeczy musiałaby odnosić się do całego przedsiębiorstwa, a nie tylko jego części. Oczywiście umowa dzierżawy może dotyczyć pojedynczej rzeczy

(np. prawa własności nieruchomości), w przypadku gdy prawo to samodzielnie generuje korzyści (np. naturalne), niemniej jednak w niniejszej sprawie przedmiotem umowy z dnia 1 sierpnia 2010 r. był jedynie udział w prawie własności, którego znaczenia dla całości przedsiębiorstwa nie można obecnie ustalić, lecz niewątpliwie jest on tylko jednym z elementów niezbędnych dla prowadzenia działalności hotelarsko-gastronomicznej. Sam udział w prawie współwłasności nieruchomości położonej w D.nr. (...) mógłby przynosić korzyści dopiero po jego prawnym wyodrębnieniu przez zniesienie współwłasnością a prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług hotelarskich i rekreacyjnych wymaga daleko większych nakładów osobistych, rzeczowych oraz odpowiedniej klienteli i dopiero przedsiębiorstwo jako całość może przynosić korzyści cywilne w rozumieniu art. 53 § 2 k.c..

Dokonana przez Sąd kwalifikacja spornej umowy jest zgodną z linią orzecniczą Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1958 r. sygn. akt III CR 263/58, wyrok Sądu Najwyższego z 12 maja 1959 r. sygn. akt I CR 771/58, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2007r., sygn. akt I ACa 1440/06 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Bałymstoku z 23 marca 2007r., sygn. akt I ACa 56/07).

Powyższe rozważania mają jednakże charakter czysto teoretyczny, albowiem w na mocy odesłania z przepisu art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Jak podkreśla się w literaturze, stosunek dzierżawy został ukształtowany jako trwalszy od najmu a dzierżawa zawarta na czas oznaczony gaśnie – podobnie jak najem – z nadejściem terminu końcowego, chyba że nastąpiło tzw. milczące jej przedłużenie według tych samych, co przy najmie, reguł (tak Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania – część szczegółowa, Warszawa 2010 r., s. 146, podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 maja 1980 r. (II CR 110/80. OSN 1980, Nr 11, poz. 222 z glosą A. Szpunara (NP 1982, nr 5-6, s. 167.

Skoro umowa najmu została zawarta na okres od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 30 września 2011 r., a pozwany pomimo upływu terminu obowiązywania umowy w dalszym ciągu korzysta z całej nieruchomości, na co powódka w sposób dorozumiany wyrażała zgodę, to na podstawie art. 674 k.c. przyjąć należy, że doszło do przedłużenia umowy na czas nieokreślony. Zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu 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 nieoznaczony. W konsekwencji oznacza to możliwość dochodzenia przez powódkę roszczeń obejmujących zarówno czas trwania umowy wynikający z jej zapisów (wrzesień 2011 roku) jak i kolejne miesiące. Skoro umowa jest faktycznie realizowana i nie została wypowiedziana przez żadną ze stron to w dalszym ciągu obowiązują zapisy regulujące wysokości czynszu oraz daty jego wymagalności, co uzasadnia żądanie pozwu tak w zakresie należności głównej jak i odsetek od poszczególnych kwot stanowiących czynsz najmu za kolejne następujące po sobie okresy płatności (art. 481 § 1 k.c.). Bezsprzecznie bowiem pozwany nie przedstawił żadnego dowodu świadczącego o uregulowaniu choćby części należności, przyznając iż zaniechał płacenia począwszy od września 2011 roku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt. II sentencji wyroku oparto na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty poniesione przez powódkę składały się: opłata od pozwu w kwocie 4.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 461 z późn. zm.)). Rozszerzenie powództwa w toku procesu nie mogło wpłynąć na wysokość zasądzonych na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego, albowiem zgodnie z § 4 ust. 2 cytowanego Rozporządzenia w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej postawę wyliczenia opłat (wartości przedmiotu sporu), bierze się pod uwagę wartość zmieniona, poczynając od następnej instancji.

W związku z rozszerzeniem powództwa o kwotę 140.000 zł, które to roszczenie nie zostało opłacone, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 z późn. zm.) Sąd w pkt. III sentencji wyroku nakazał pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu kwotę 7.000 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu w rozszerzonej części.