

Sygn. akt XI GC 1829/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Zawicki

Protokolant: Angelika Sykut

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2019 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki komandytowej w G.

przeciwko E. M.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście zł) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 1829/18

Sprawa rozpoznana w postępowaniu uproszczonym

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka komandytowa w G. złożył pozew przeciwko E. M. o zapłatę kwoty 15.000 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 18 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu od pozwanej na jego rzecz.

Według twierdzeń pisma strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości w dniu 2 maja 2014 roku. Była to umowa na czas określony. Tytułem czynszu powód wpłacił pozwanej kwotę 30.000 złotych. W chwili zawarcia umowy z przedmiotowej nieruchomości prowadzone było postępowanie egzekucyjne. Niniejsze narusza art. 935 i 936 k.p.c. W sierpniu 2015 roku doszło do przysądzenia własności tej nieruchomości. Pozwana zatem dokonał rozporządzenia nieruchomością bez podstawy prawnej a zatem wzbogaciła się bezpodstawnie. Powód wskazywał na świadczenie powoda (zapłatę czynszu) na podstawie nieważnej czynności prawnej. Skoro umowa była nieważna, pozwana wzbogaciła się bezpodstawnie względem powoda.

W sprawie wydano nakaz zapłaty (karta 70).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (karta 73v) pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda, na jej rzecz, kosztów procesu. Wskazała, że mimo nazwy umowy, strony zawarły umowę najmu. Sporna umowa stanowi w istocie kontynuację pierwszej umowy stron z 2004 roku. Pozwana wskazała, że nie doszło do spełnienia przesłanek bezpodstawnego wzbogacenia choćby z tego względu, że nie doszło do zubożenia powoda. Powód wiedział o problemach finansowych pozwanej oraz o postępowaniu egzekucyjnym. Pozwana powołała się na art. 5 k.c.

W piśmie z dnia 18 grudnia 2018 roku (karta 88) powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, zaprzeczył, aby sporna umowa stanowiła kontynuację poprzedniej. Wskazała na przebieg postępowania w sprawie XI GC 1415/17.

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2019 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka komandytowa w G. (dzierzawca) zawarł z wydzierżawiającymi H. M. i E. M. umowę dzierżawy obszaru o powierzchni 350m² stanowiącej fragment działki numer (...) o obszarze 2998m² dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Dzierżawca zobowiązał się do uiszczania czynszu w kwocie pierwotnie 25.000 złotych rocznie a ostatecznie czynsz ten wynosił 30.000 złotych rocznie. Spółka prowadziła działalność gastronomiczną na działce zasadniczo w okresie od maja bądź czerwca do sierpnia. Była to umowa ustna. Strony co pewien czas spisywały umowy pisemne a działało się to na wniosek (...) spółki komandytowej w G.. Spółka zwracała się o spisanie takiej umowy w przypadku, gdy spółka potrzebowała wykonać jakieś czynności w urzędzie na przykład w celu uzyskania pozwolenia na sprzedaż alkoholu. O ile umowy spisane miały ograniczenie czasowe, wskazane w nich było, że spółka będzie prowadziła działalność gospodarczą w określonych miesiącach, to faktycznie umowa dotyczyła dzierżawy całorocznej.

Spółka wykonała wiatę handlową na wyżej opisanej działce z własnych środków.

Strony sporządzały umowy pisemne w dniu 1 czerwca 2004 roku na okres trzech lat, w dniu 1 kwietnia 2009 roku na okres trzech lat z czynszem 25.000 złotych rocznie, w dniu 2 maja 2014 roku z czynszem 30.000 złotych rocznie.

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej, karta 15 – 56;
- umowa dzierżawy, karta 78;
- fotografie, karta 92-93;
- pismo, karta 94;
- decyzja, karta 98;
- protokół, karta 99 – 100;
- zeznania W. K., karta 103v – 104;
- zeznania E. M., karta 104 – 104v;

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy w Gryficach przysądził na rzecz (...) (...) w P. własność działki numer (...) o obszarze 2998m² dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Postanowienie uprawomocniło się z dniem 12 sierpnia 2015 roku.

Dowód:

- postanowienie, karta 58;
- postanowienie, karta 57;
- postanowienie, karta 79;

Tytułem czynszu dzierżawnego (...) spółka komandytowa w G. wpłacił wydzierżawiającym w 2015 roku odpowiednie kwoty: 5.000 złotych w dniu 9 sierpnia 2015 roku, 5.000 złotych w dniu 26 lipca 2015 roku, 10.000 złotych w dniu 5 września 2015 roku i 10.000 złotych w dniu 1 września 2015 roku. Za 2015 roku spółka nie zapłaciła czynszu dzierżawnego innemu podmiotowi. W 2015 roku spółka mogła swobodnie, przez cały rok, korzystać z nieruchomości i prowadzić na tej nieruchomości działalność gospodarczą.

Niesporne a ponadto dowód:

- zeznania W. K., karta 103v – 104;

Pismem z dnia 10 kwietnia 2018 roku (...) spółka komandytowa w G. wzywał E. M. do zapłaty kwoty 30.000 złotych tytułem zwrotu nienależnego świadczenia.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dowodem nadania, karta 64-65;

W dniu 9 lipca 2013 roku komornik sądowy przy Sądzie Rejonowy w Gryficach zajął na wniosek wierzyciela (...) (...) w P., wierzytelności przysługujące H. M., E. M. i K. M. od (...) Bar (...). (...) spółka komandytowa.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2016 roku komornik sądowy przy Sądzie Rejonowy w Gryficach zawiadomił dłużników H. M., E. M., K. M., o wszczęciu egzekucji o opróżnienie lokalu położonego w R. przy ul. (...).

Dowód:

- pismo, karta 101;

- zajęcie karta 102;

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie XI GC 1415/17 oddalił powództwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w R. przeciwko (...) spółka komandytowa w G. o zapłatę kwoty 15.000 złotych. Należność miała dotyczyć czynszu dzierżawy za drugą połowę 2015 roku nieruchomości położonej w R. przy ul. (...).

Dowód:

- dokument w aktach sprawy XI GC 1415/17;

- zeznania W. K., karta 103v – 104;

(...) spółka jawna w G. zawarła umowę dzierżawy z nowym właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ul. (...).

Dowód:

- zeznania W. K., karta 103v – 104;

(...) spółka komandytowa w G. była informowana o kłopotach finansowych wydzierżawiających oraz o zajęciu komorniczym.

Dowód:

- zeznania E. M., karta 104 – 104v;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Powód roszczenie swoje wywodził z istnienia nienależnego świadczenia, które miał uiszczyć powód na rzecz pozwanej. Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Zgodnie z art. 410 § 1 k.c. przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. W myśl § 2 przywołanej normy - świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Stosownie zaś do treści art. 411 pkt 1-4 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia: 1) jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej; 2) jeżeli spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współżycia społecznego; 3) jeżeli świadczenie zostało spełnione w celu zadośćuczynienia przedawnionemu roszczeniu; 4) jeżeli świadczenie zostało spełnione, zanim wierzytelność stała się wymagalna.

Na wstępie należy zauważyć, że powód wskazywał, iż strony zawarły umowę dzierżawy w dniu 2 maja 2014 roku (karta 59). Jednocześnie postanowieniem z dnia 9 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy w Gryficach przysądził na rzecz (...) (...) w P. własność działki numer (...) o obszarze 2998m² dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Postanowienie uprawomocniło się z dniem 12 sierpnia 2015 roku.

Mając na uwadze powyższe, powód powołał się na treść art. 936 zdanie 3 k.p.c. oraz art. 935 k.p.c. Zgodnie z art. 936 k.p.c. zarząd nie ma wpływu na umowy najmu lub dzierżawy obowiązujące w chwili jego ustanowienia. Zarządcy wolno jednak wypowiedzieć tego rodzaju umowy z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz zawierać umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku - zezwolenie sądu. Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. W myśl §2 tego przepisu zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione, zgodnie zaś z § 3 - czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku - za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą.

Z tych okoliczności powód powołuje się na wykonanie nieważnej umowy, umowa zawarta między stronami miałaby być zatem nieważna.

W niniejszej sprawie sąd ustalił, że strony zawarły umowę dzierżawy, nie dzieląc zatem argumentacji pozwanej, że strony zawarły umowę najmu.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Zdaniem sądu istotą spornej umowy było oddanie dzierżawcy (powodowi) do używania fragmentu działki, zezwolenie mu na zagospodarowanie tego gruntu (postawienie wiaty gastronomicznej) oraz pobieranie przez powoda pożytków z tego gruntu, w związku z zabudowaniem go infrastrukturą.

Nie mniej jednak sąd ustalił na podstawie zeznań powoda i pozwanej, że w istocie strony zawarły w 2004 roku ustną umowę dzierżawy, która obowiązywała do czasu wyekskmitowania pozwanej ze spornego gruntu. Jak zeznał

to W. K. (karta 103v) „pomiędzy nami była umowa ustna”. Okoliczność tę potwierdziła pozwana, a jednocześnie rozwinęła tę myśl w ten sposób, że pamięta około 3 umów pisemnych (wszystkie znajdują się w aktach sprawy). Strony wiązała umowa ustna, a umowy pisemne, złożone do akt sprawy, podpisywano wyłącznie z tego względu, że powód potrzebował załatwić na ich podstawie pewne sprawy „urzędowe”, na przykład uzyskać pozwolenie na sprzedaż alkoholu. Intencją stron tych umów pisemnych nie było zatem zawarcie umowy pisemnej ale potwierdzenie na piśmie treści zawartej w 2004 roku umowy ustnej. Co istotne, zeznaniom tym nie przeczył powód, który po zeznaniach pozwanej składał stosowne oświadczenia, nie mniej jednak żadne z nich nie dotyczyło faktu zawarcia umowy ustnej w 2004 roku i podpisywania umów jedynie dla celów wykazania w różnych instytucjach istnienia umowy dzierżawy.

Mając na uwadze powyższe, przywołane przez powoda przepisy art. 935 k.p.c. i art. 936 k.p.c. nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie.

Analizując istnienie kolejnych przesłanek świadczenia nienależnego, wskazać należy, iż na podstawie zeznań pozwanej, sąd ustalił, że powód wiedział o egzekucji komorniczej, o problemach finansowych pozwanej. O ile składał on odmienne zeznania, wskazując, że dowiedział się o tych okolicznościach już po uiszczeniu czynszu dzierżawnego, to zeznaniom tym sąd nie dał wiary. Pozwana powoływała się na dobre relacje stron, na użyczenie większej części działki aniżeli objęta umową, stąd sąd dał wiarę pozwanej, która wskazała, że o całej sytuacji informowała powoda. Również z uwagi na ową zażyłość pozwana nie informowała powoda pisemnie o zajęciu komorniczym.

Nie może zejść z pola widzenia fakt, że w sprawie o zaległy czynsz dzierżawy (XI GC 1415/17) prawomocnie oddalono powództwo. Na rozprawie powód zeznał, że aktualny właściciel pozwał powoda o zapłatę czynszu najmu i powód (w tamtej sprawie pozwany) sprawę wygrał. Nie może zejść z pola widzenia fakt, że pozwana działała w wykonaniu ustnej umowy dzierżawy zawartej z powodem. Udostępniła nieruchomości i umożliwiła powodowi całoroczny, nieskrępowany dostęp do tej nieruchomości. Okoliczność tę potwierdził powód. Stąd również przyjąć należy, że faktycznie uiszczony czynsz był pozwanej należny, wykonała ona bowiem ustną umowę. Co więcej, stosownie do zeznań pozwanej, egzekwujący wierzyciel pozwanej (bank) pozwolił pozwanej korzystać z tej nieruchomości aby potencjalni nabywcy zapoznali się ze stanem działki, była ona zatem faktycznym posiadaczem nieruchomości w trakcie całego 2015 roku (okres objęty pozwem).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 98 § 1 k.p.c. . Pozwana wygrała sprawę w całości. Na koszty poniesione przez pozwaną składa się opłata od pełnomocnictwa 17 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 3.600 złotych.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)