

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 marca 2014 r.

W dniu 19 kwietnia 2012 roku skarżący (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł o wznowienie postępowania w sprawie o sygn. akt XX GNc 258/11, prawomocnie zakończonego wydaniem nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 30 maja 2011r. Skarżący wniósł o uchylenie nakazu zapłaty z dnia 30 maja 2011r. w całości i o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu skargi skarżący wskazał, że w dniu 6 lutego 2012 roku wykrył zatajony wcześniej przez przeciwnika skargi dokument w postaci umowy z dnia 30 sierpnia 2010r. o wniesieniu aportu do spółki, w wyniku której nieruchomość przy ul. (...) w W., będąca przedmiotem najmu stała się własnością innego podmiotu niż przeciwnik skargi, a zatem na podstawie art. 678 § 1 k.c. to nabywcy nieruchomości, a nie przeciwnikowi skargi należał się ewentualnie czynsz najmu za okres od 30 sierpnia 2010r., czyli czynsz najmu dochodzony w postępowaniu prowadzonym pod sygn. akt XX GNc 258/11. Przeciwnik skargi utrzymywał skarżącego w przekonaniu, że to on jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Skarżący podniósł, że przeciwnik skargi nie był legitymowany do bycia powodem w sprawie o sygn. akt XX GNc 258/11 (skarga o wznowienie postępowania k. 3 – 6).

W odpowiedzi na skargę o wznowienie postępowania przeciwnik skargi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł na podstawie art. 410 k.p.c. o odrzucenie skargi w całości z uwagi na wniesienie jej po upływie 3 miesięcy od dnia, w którym skarżący powziął wiadomość o okoliczności zbycia przez powoda lokalu, za którego wynajęcie zasądzone od pozwanej zostały należności czynszowe. Ewentualnie wniósł o oddalenie skargi z uwagi na okoliczność, iż powód pomimo zbycia lokalu do swej spółki zależnej pozostał uprawnionym na podstawie umowy leasingu lokalu do wynajmowania i pobierania pożytków, w tym czynszu najmu, z tytułu wynajmowania lokalu na rzecz pozwanej, a nadto, że wydanie nakazu zapłaty nastąpiło na podstawie uznania długu przez pozwaną. Przeciwnik skargi wniósł również o zasądzenie od skarżącego kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł, że poinformował skarżącego o fakcie sprzedaży lokalu w dniu 19 września 2011r. oraz, że skarga o wznowienie postępowania nie jest uprawdopodobniona. Wskazał, że jest uprawniony do wynajmowania lokalu i pobierania z tego tytułu czynszu najmu na podstawie porozumienia zawartego ze spółką zależną – nowym właścicielem lokalu (odpowiedź na skargę k. 88 – 90).

W replice na odpowiedź na skargę skarżący podniósł, że wniosek o odrzucenie skargi i wniosek o oddalenie skargi są nieuzasadnione. Zazaczył, że dopiero na podstawie pisma pełnomocnika (...) Sp. z o.o. z dnia 20 stycznia 2012r., doręczonego w dniu 6 lutego 2012r. powziął wiadomość o czynności prawnej, w wyniku, której lokal przy ul. (...) został wniesiony w drodze aportu na rzecz (...) Sp. z o.o. i o dacie dokonania tej czynności (pismo procesowe k. 100 – 102).

W dniu 28 sierpnia 2013r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zgłosiła przystąpienie do strony powodowej (przeciwnika skargi) w charakterze interwenienta ubocznego i wniosła o odrzucenie skargi o wznowienie postępowania z uwagi na niedochowanie 3-miesięcznego terminu do jej złożenia. A w przypadku nieodrucenia skargi interwenient uboczny wniósł o oddalenie skargi o wznowienie postępowania oraz o zasądzenie od skarżącego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że na mocy zawartej umowy o oddanie w zarząd powód jest uprawniony do pobierania czynszu z wynajmowanego lokalu, a interwenient uboczny jest zobowiązany do zapewnienia wykonywania umowy. Miasto (...) W. nie wyraziło w dalszym ciągu zgody na zwolnienie z długu powoda, zatem powód w dalszym ciągu otrzymywał czynsz z tytułu najmu. Interwenient uboczny zazaczył również, że nigdy nie istniało zagrożenie, że pozwana zapłaci zobowiązanie z tytułu najmu dwukrotnie, albowiem uregulowanie należności do rąk strony, z którą ma się zawartą umowę najmu zwalnia z zobowiązania wynikającego z umowy (interwencja uboczna k. 215 – 217).

W odpowiedzi na interwencję uboczną skarżący wniósł o zasądzenie od powoda i interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając wskazał, iż umowa z dnia 30 sierpnia 2010r., na którą wskazuje interwenient uboczny, została załączona przez powoda po raz pierwszy wraz z odpowiedzią na skargę o wznowienie postępowania. Podniósł, że wcześniej nie miał wiedzy o istnieniu takiej umowy, interwencja uboczna zaś, nie jest w jego ocenie zrządzeniem się roszczenia przez tą spółkę, i takie roszczenie na podstawie art. 678 k.c. przysługuje interwenientowi ubocznemu wobec czego zarzuty złej wiary są bezpodstawne (odpowiedź na interwencję uboczną k. 235 – 236).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 marca 2008r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jako wynajmujący zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jako najemcą umowę najmu części lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) stanowiącą powierzchnie biurową na I piętrze o łącznej powierzchni 218,25 m⁽²⁾, obejmującą pokoje o numerach (...) o powierzchni 28,2 m⁽²⁾, 6 o powierzchni 33,92 m⁽²⁾, 7 o powierzchni 23,7 m⁽²⁾, 8 o powierzchni 19,54 m⁽²⁾, 9 o powierzchni 57,66 m⁽²⁾, 11 o powierzchni 10,7 m⁽²⁾, 12 o powierzchni 12,02 m⁽²⁾, 13 o powierzchni 14,51 m⁽²⁾, 14 o powierzchni 9,39 m⁽²⁾, 15 o powierzchni 9,24 m⁽²⁾. Postanowienie umowy najmu zostały dwukrotnie zmieniane aneksem nr (...) z dnia 19.02.2009r. oraz aneksem numer (...) z dnia 31 marca 2010r. W myśl § 8 ust. 1 najemca począwszy od 1 kwietnia 2010r. za wynajmowany lokal był zobowiązany do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości 23.500 zł powiększonego o wskaźnik inflacji GUS za rok 2009 – 3,5%, tj. łączną kwotę 24.322,50 zł plus podatek od towarów i usług VAT. Najemca zobowiązał się również do uiszczania opłat za media. Najemca zobowiązał się do płatności czynszu na konto wynajmującego z góry do 5 dnia każdego nowego miesiąca na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury dostarczonej najpóźniej do 1 dnia roboczego każdego miesiąca, za który miała być uiszczona płatność. Najemca był obowiązany do zapłaty za media za dany miesiąc z dołu na podstawie faktur wystawionych przez wynajmującego w terminie 5 dni od dnia doręczenia najemcy prawidłowo wystawionej faktury. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony do 31 marca 2015 roku.

Dowód: umowa podnajmu k. 10 – 18, aneksy do umowy k. 19 – 21 akt o sygn. XX GNc 258/11.

W dniu 30 sierpnia 2010r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarły w formie aktu notarialnego za Repertorium A numer (...) umowę o wniesieniu aportu do spółki. W dniu 30 sierpnia 2010r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. podwyższyło kapitał zakładowy spółki z kwoty (...) zł do kwoty (...) zł poprzez utworzenie (...) nowych, równych i niepodzielnych udziałów o wartości (...) zł każdy. (...) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki (...) Sp. z o.o. zostało w całości zaoferowane do objęcia spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Nowoutworzone udziały zostały pokryte przez (...) Sp. z o.o. wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., składającego się z trzech pomieszczeń wc, dwóch pomieszczeń socjalnych, czterech pomieszczeń magazynowo – zapleczowych, schowka, dziewięciu pomieszczeń biurowych, recepcji, korytarza i klatki schodowej o powierzchni 485,90 m⁽²⁾, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W dniu 30 sierpnia 2010r. (...) Sp. z o.o. złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o przystąpieniu do spółki (...) Sp. z o.o. i objęciu udziałów w podwyższonym kapitale spółki poprzez wniesienie aportu w postaci lokalu przy ul. (...) na pokrycie nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (§ 1 umowy). W wykonaniu uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki (...) Sp. z o.o. oraz oświadczenia o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale (...) Sp. z o.o. przez (...) Sp. z o.o. i przystąpienia do spółki wnosząca aport przeniosła na rzecz nabywającego aport lokal niemieszkalny nr (...) usytuowany w budynku położonym w W. przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością. Nabywca aportu przyjął aport.

Dowód: akt notarialny k. 11 – 16.

W dniu 30 sierpnia 2010r. (...) Sp z o.o. z siedzibą w W. jako oddający w zarząd oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. jako zarządca zawarły umowę o oddanie w zarząd. W punkcie 2 wstępu strony oświadczyły, że lokal użytkowy (...) w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest obciążony hipoteką na rzecz Miasta (...) W. na zabezpieczenie odroczonej płatności ceny za lokal przez zarządcę, która została rozłożona na 9 równych rat w wysokości 366.663,25 zł rocznie z ustalonymi odsetkami, to jest łącznie 3.299.969,25 zł. Zgodnie z ustępem (...) umowy do czasu wyrażenia przez Miasto S. W. zgody na przejęcie długu przez oddającego w zarząd, oddający w zarząd oddaje zarządcy w zarząd przedmiotowy lokal, to jest do korzystania z lokalu i pobierania z niego wszelkich pożytków, w szczególności pobierania czynszu z tytułu umowy najmu. W ustępie 2 strony uzgodniły, że zarządca będzie zobowiązany do zapłaty opłat z tytułu oddania lokalu w zarząd w wysokości odpowiadającej wysokości faktycznie uzyskanych płatności netto z tytułu umowy najmu, po odjęciu od zapłaconego przez najemcę czynszu wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a niepokrytych odrębnie przez najemcę lub oddającego w zarząd oraz pomniejszoną o opłatę za zarządzanie należną zarządcy w wysokości (...) podstawy opłaty za oddanie w zarząd. W ustępie (...)strony ustaliły, że umowa ulega rozwiązaniu z dniem przejęcia długu za zgodą Miasta (...) W.. Miasto (...) W. nie wyraziło zgody na przejęcie długu.

Dowód: umowa o oddanie w zarząd k. 35 – 38, k. 228 – 231.

Od lipca 2010 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zaprzestał regulowania należnego czynszu i opłat za media za najem lokalu użytkowego przy ul. (...), co skutkowało wniesieniem w dniu 14 kwietnia 2011r. przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. pozwu o zapłatę. Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 259.609,89 zł z odsetkami ustawowymi

od kwoty 10.000 zł od dnia 1 lipca 2010r.

od kwoty 29.673,45 zł od dnia 31 sierpnia 2010r.

od kwoty 29.673,45 zł od dnia 1 września 2010r.

od kwoty 29.673,45 zł od dnia 1 października 2010r.

od kwoty 29.673,45 zł od dnia 1 listopada 2010r.

od kwoty 29.673,45 zł od dnia 1 grudnia 2010r.

od kwoty 29.673,45 zł od dnia 3 stycznia 2011r.

od kwoty 8.66 zł od dnia 3 stycznia 2011r.

od kwoty 2.034,41 zł od dnia 13 stycznia 2011r.

od kwoty 31.951,08 zł od dnia 1 lutego 2011r.

od kwoty 5.211,81 zł od dnia 1 lutego 2011r.

od kwoty 2.045,14 zł od dnia 1 lutego 2011r.

od kwoty 1.256,58 zł od dnia 10 lutego 2011r.

od kwoty 1.256,58 zł od dnia 10 lutego 2011r.

od kwoty 30.694,50 zł od dnia 1 marca 2011r.

od kwoty 1.910,84 zł od dnia 1 marca 2011r.

z tytułu niezapłaconych faktur za czynsz i opłaty eksploatacyjne za wynajmowany lokal przy ul. (...). Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy uwzględnił roszczenie powoda w całości i w dniu 30 maja 2011r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym nakazując (...) Sp. z o.o., aby zapłaciła na rzecz (...) Sp. z o.o. kwotę 259.609,89 zł z ustawowymi odsetkami. Strona pozwana nie wniosła zarzutów od nakazu zapłaty. Nakaz zapłaty uprawomocnił się i został opatrzony klauzulą wykonalności w dniu 19 września 2011r.

Dowód: pozew k. 3 – 5 akt o sygn. XX GNc 258/11, nakaz zapłaty k. 62 – 63 akt o sygn. XX GNc 258/11, postanowienie k. 96 akt o sygn. XX GNc 258/11.

W księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie dla lokalu użytkowego (...) w budynku przy ul. (...) w W. w dniu 15 grudnia 2011r. ujawniono prawo spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do wskazanej nieruchomości. Skarżący otrzymał odpis umowy z dnia 30 sierpnia 2010r. i powziął wiadomość o wniesieniu najmowanego lokalu użytkowego jako aportu do spółki (...) Sp. z o.o. w dniu 6 lutego 2012r., kiedy otrzymał pismo przeciwnika procesowego z dnia 20 stycznia 2012r.

Dowód: wydruk księgi wieczystej k. 42 – 51, pismo k. 10 – 16.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd oparł się na twierdzeniach stron wyraźnie przyznanych bądź niezaprzeczonych przez przeciwnika (art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.) oraz zaferowanym przez nie materiale dowodowym, na który złożyły się kopie dokumentów poświadczone za zgodność z oryginałami. 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. Sąd nie znalazł przyczyn, by powziąć wątpliwości w zakresie ich treści z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy dokonał analizy przesłanek wznowienia postępowania w sprawie XX GC 258/11.

Skarga o wznowienie jest środkiem obalania prawomocnych orzeczeń merytorycznych w wyjątkowych, ściśle określonych wypadkach, o odrębnych i właściwych sobie cechach, zawierający jednocześnie liczne elementy postępowania z pozwu, zwłaszcza w drugiej fazie postępowania (zob. M. Sawczuk, Wznowienie postępowania cywilnego, Warszawa 1970, s. 28). Według Sądu Najwyższego uprawnione jest zakwalifikowanie skargi o wznowienie postępowania jako swoistego rodzaju środka prawnego zawierającego zarówno elementy środka zaskarżenia, jak i powództwa.

Zgodnie z art. 407 § 1 k.p.c. skargę o wznowienie wnosi się w terminie trzymiesięcznym; termin ten liczy się od dnia, w którym strona dowiedziała się o podstawie wznowienia, a gdy podstawą jest pozbawienie możliwości działania lub brak należytej reprezentacji - od dnia, w którym o wyroku dowiedziała się strona, jej organ lub jej przedstawiciel ustawowy. Z kolei art. 408 k.p.c. ustala termin prekluzyjny, a mianowicie po upływie lat pięciu od uprawomocnienia się wyroku nie można żądać wznowienia, z wyjątkiem wypadku, gdy strona była pozbawiona możliwości działania lub nie była należycie reprezentowana.

W niniejszej sprawie skarżący oparł się na przesłance wykrycia nowej okoliczności, która mógłby mieć wpływ na wynik postępowania prowadzonego pod sygn. akt XX GNc 258/11. Niesłuszne jest stanowisko przeciwnika skargi oraz interwenienta ubocznego, w którym podnoszą oni, że skarżący wniósł skargę z uchybieniem trzymiesięcznego ustawowego terminu do wniesienia skargi. Przeciwnicy skargi podnieśli, że skarżący dowiedział się o istnieniu umowy o wniesieniu wynajmowanego lokalu użytkowego jako aportu do spółki (...) Sp. z o.o. w dniu 19 września 2011r. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w postanowieniu z dnia 20 września 2012r. (k. 146 – 150) skarżący mógł uzyskać pierwsze informacje na temat przeniesienia własności spornej nieruchomości na inny podmiot w dniu 19 września 2011r. w toku rozprawy w sprawie VI Ns 499/11. Samo uzyskanie takiej informacji, niepotwierdzone żadnym dokumentem, bez wskazania daty rozporządzenia nieruchomością nie mogło być jednak traktowane jako uzyskanie przez skarżącego wiedzy pewnej. W dacie 19 września 2011r. w księdze wieczystej nieruchomości jako

wyłączny właściciel ujawniona była osoba trzecia – K. K. (księga wieczysta k. 103 – 109, k. 18 – 26). Na podstawie księgi wieczystej spornej nieruchomości skarżący w dniu 19 września 2011r. nie mógł ustalić, aby interwenient uboczny stał się właścicielem nieruchomości. Wpis w księdze wieczystej prawa interwenienta ubocznego do nieruchomości nastąpił dopiero w dniu 15 grudnia 2011r. Skarżący powziął wiarygodną informację o zbyciu nieruchomości dopiero z pisma przeciwnika skargi z dnia 20 stycznia 2012r., które otrzymał w dniu 6 lutego 2012r. Wobec powyższego należy stwierdzić, że skarga o wznowienie postępowania została złożona w zachowaniem trzymiesięcznego terminu liczonego od momentu, kiedy skarżący dowiedział się o istnieniu umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości.

Zgodnie z art. 412 § 1 k.p.c. sąd rozpoznaje sprawę na nowo w granicach, jakie określa podstawa wznowienia. Przepis ten określa granice rozpoznania sprawy na skutek skutecznego złożenia skargi o wznowienie postępowania. Rozpoznanie sprawy na nowo odnosi się już do sprawy, która była zakończona prawomocnym orzeczeniem, a została wznowiona, przy czym zakres tych czynności zakreślają podstawy wznowienia. Rozpoznanie to następuje wyłącznie na rozprawie (zob. post. SN z 21.12.1999 r., I PKN 448/99, OSNP 2001, Nr 15, poz. 487). W świetle art. 412 § 1 k.p.c., przedmiotem postępowania jest udowodnienie istnienia podstawy, na której oparto skargę w konkretnej sprawie. W konsekwencji zakres ponownego rozpoznania sprawy uwarunkowany jest przyczyną (przyczynami) wznowienia podniesioną przez skarżącego i nie jest dopuszczalne wyjście poza te przyczyny (wyr. SN z 16.5.2007 r., III CSK 56/07, Legalis).

Zgodnie z art. 403 § 2 k.p.c. można również żądać wznowienia w razie późniejszego wykrycia prawomocnego wyroku, dotyczącego tego samego stosunku prawnego, albo wykrycia takich okoliczności faktycznych lub środków dowodowych, które mogłyby mieć wpływ na wynik sprawy, a z których strona nie mogła skorzystać w poprzednim postępowaniu.

Możliwość wznowienia postępowania na podstawie art. 403 § 2 k.p.c. jest uzależniona od łącznego zaistnienia trzech przesłanek, po pierwsze – wykrycia po uprawomocnieniu się wyroku nowych faktów, które istniały w toku postępowania, ale nie zostały w nim powołane, po drugie – możliwości ich wpływu na wynik sprawy oraz po trzecie – niemożliwości skorzystania z nich przez stronę w poprzednim postępowaniu (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26.05.2011r., II UZ 11/11, niepubl.). Przeciwnik skargi przeniósł własność wynajmowanej nieruchomości na podmiot trzeci – interwenienta ubocznego w dniu 30 sierpnia 2010r., a zatem przed prawomocnym zakończeniem w dniu 24.08.2011r. postępowania w sprawie prowadzonej pod sygn. akt XX GNc 258/11. Okoliczność rozporządzenia wynajmowaną nieruchomością nie była znana skarżącemu w czasie, gdy toczyło się powstępowanie prowadzone pod sygn. akt XX GNc 258/11 i jako taka ma przymiot nowości w rozumieniu art. 403 § 2 k.p.c. Na podstawie dołączonych akt postępowania prowadzonego pod sygn. XX GNc 258/11 oraz zgodnych stanowisk stron nie ulega wątpliwości, że okoliczność zawarcia przez przeciwnika skargi oraz interwenienta ubocznego umowy z dnia 30 sierpnia 2010 roku i dowodów w postaci wskazanej umowy nie został powołany przez strony w postępowaniu prowadzonym pod sygn. akt XX GNc 258/11. Okoliczność rozporządzenia wynajmowaną nieruchomością nie została ujawniona i była dla skarżącego niedostępna. Strona skarżąca wykazała, że uzyskała pewną i wiarygodną informację o dokonanym rozporządzeniu wynajmowaną nieruchomością po prawomocnym zakończeniu postępowania w przedmiocie roszczenia powoda o zasądzenie zaległego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. W świetle twierdzeń stron postępowania oraz przedłożonego przez skarżącego pisma z dnia 20 stycznia 2012 roku (k. 10 – 16) należy stwierdzić, że skarżący został poinformowany o fakcie wniesienia wynajmowanej nieruchomości jako aportu do spółki (...) Sp. z o.o. w dniu 6 lutego 2012r., kiedy otrzymała od przeciwnika skargi odpis umowy o wniesieniu aportu do spółki z dnia 30 sierpnia 2010 roku sporządzonej za Repertorium A (...). Badając przesłanki dopuszczalności wznowienia postępowania Sąd stwierdził, że skarżący nie miał obiektywnej możliwości ujawnienia okoliczności rozporządzenia przez przeciwnika skargi wynajmowaną nieruchomością. Wykryta przez skarżącego okoliczność faktyczna stanowi podstawę wznowienia postępowania, albowiem pozostaje ona potencjalnie w związku przyczynowym z wynikiem sprawy o zapłatę za czynsz najmu, gdyż dotyczy ona podstawy faktycznej powództwa.

Reasumując, w ocenie Sądu, zaszała, określona w skardze, podstawa wznowienia postępowania unormowana w art. 403 § 2 k.p.c., albowiem skarżący wykrył po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie prowadzonej pod

sygn. akt XX GNC 258/11 nową okoliczność faktyczną, z której nie mógł skorzystać w toku postępowania, a która mogłaby mieć wpływ na wynik sprawy.

Art. 412 § 2 k.p.c. określa rodzaje rozstrzygnięć, jakie mogą zapaść na skutek ponownego rozpoznania sprawy. Zgodnie z przywołanym przepisem po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd stosownie do okoliczności bądź oddala skargę o wznowienie, bądź uwzględniając ją zmienia zaskarżone orzeczenie albo je uchyla i w razie potrzeby pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Sąd - wydając wyrok po ponownym rozpoznaniu sprawy w wyniku wznowienia postępowania - bierze za podstawę rozstrzygnięcia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy wyznaczonej w postępowaniu ze skargi o wznowienie postępowania (art. 316 § 1 w zw. z art. 410 § 1 in fine, art. 406 oraz art. 412 § 1 i 2 KPC) (zob. post. Sądu Najwyższego z 7.4.1994 r., III CZP 41/94, L.).

Skarżący wskazuje w skardze na przepis art. 678 § 1 k.c., który jego zdaniem ma istotne znaczenie dla oceny legitymacji procesowej czynnej spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. odnośnie dochodzenia przez nią roszczeń o zapłatę czynszu w okresie po wniesieniu przez ten podmiot własności wynajmowanego lokalu tytułem aportu do spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą W.. Art. 678 § 1 k.c. stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Uregulowanie art. 678 § 1 k.c. oznacza, że przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, z wyjątkiem wyraźnie wyłączonych ustawą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 1992r., I ACr 77/92, OSA 1993, z. 2, poz. 11). Należy podkreślić, że omawiany przepis chroni najemcę przed niekorzystną dla niego sytuacją, w której po zbyciu przedmiotu najmu przez wynajmującego osobie trzeciej byłby on narażony na konieczność wydania przedmiotu najmu przed czasem wygaśnięcia umowy najmu.

Stanowisko skarżącego w kwestii braku legitymacji procesowej czynnej przeciwnika skargi w toku postępowania prowadzonego pod sygn. akt XX GNC 258/11 należy uznać za chybione. Poza sporem pozostawała okoliczność zbycia przez przeciwnika skargi na rzecz interwenienta ubocznego wynajmowanej nieruchomości. Wobec powyższego od chwili wstąpienia nabywcy w stosunek najmu najemca – skarżący był obowiązany płacić czynsz najmu temu nabywcy. Należy jednak zaznaczyć, że do chwili powzięcia przez najemcę wiadomości o zbyciu przedmiotu najmu, najemca może jeszcze skutecznie dokonać zapłaty czynszu do rąk poprzedniego wynajmującego i będzie to miało skutek wobec nabywcy. Zgodnie ze stanowiskiem doktryny (zob. glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005r., III CZP 50/05 Sebastiana Bellitzay, M.Prawn. 2006/15/832, glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005r., III CZP 50/05 Przemysława Drapały, PiP 2007/3/139-144) w przypadku, gdy najemca uiścił czynsz do rąk zbywcy po zbyciu rzeczy, ale nie został zawiadomiony o fakcie zbycia rzeczy, dopuszczalne jest stosowanie w drodze analogii art. 512 k.c. (art. 512 k.c. stanowi, że dopóki zbywca nie zawiadomił dłużnika o przelewie, spełnienie świadczenia do rąk poprzedniego wierzyciela ma skutek względem nabywcy, chyba że w chwili spełnienia świadczenia dłużnik wiedział o przelewie. Przepis ten stosuje się odpowiednio do innych czynności prawnych dokonanych między dłużnikiem a poprzednim wierzycielem). Poza sporem pozostawała okoliczność braku zawiadomienia skarżącego o przeniesieniu własności wynajmowanej nieruchomości na interwenienta ubocznego. Skarżący nie miał również możliwości powzięcia wiadomości o tym fakcie z innych źródeł. Do dnia 6 lutego 2012 roku, tj. do dnia, w którym skarżący uzyskał pewną i wiarygodną informację o przeniesieniu własności wynajmowanego lokalu na podmiot trzeci skarżący mógł jeszcze skutecznie dokonać zapłaty czynszu do rąk przeciwnika skargi, co wywoływało skutek prawny wobec nabywcy wynajmowanego lokalu użytkowego.

Skarga o wznowienie postępowania podlega oddaleniu przede wszystkim z tej przyczyny, że przeciwnik skargi był legitymowany czynnie do wystąpienia z żądania zapłaty czynszu na podstawie ust. 1 umowy z dnia 30 sierpnia 2010r. o oddanie w zarząd wynajmowanej nieruchomości. Na podstawie umowy o oddanie w zarząd przeciwnik skargi był uprawniony do korzystania i pobierania wszelkich pożytków ze spornej nieruchomości, w tym w szczególności do probiernia czynszu z tytułu umowy najmu. Skarżący nie kwestionował przy tym podnoszonej przez przeciwników skargi okoliczności braku wyrażenia zgody na przejęcie długu przez Miasto (...) W.. Wobec

spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 umowy o oddanie w zarząd przeciwnik skargi był uprawniony do pobierania od skarżącego czynszu najmu, a tym samym był stroną legitymowaną do dochodzenia zapłaty czynszu najmu po dniu przeniesienia własności wynajmowanej nieruchomości na podmiot trzeci. W tym miejscu należy wskazać, że skarżący zakwestionował autentyczność przedłożonego przez przeciwnika skargi dokumentu w postaci umowy o oddanie w zarząd (pismo procesowe k. 101) zarzucając brak poświadczenia dokumentu w całości za zgodność z oryginałem. Każdy dokument w postępowaniu cywilnym musi odpowiadać wymaganiom stawianym dokumentom urzędowym albo dokumentom prywatnym. Dokumenty urzędowe, zgodnie z regulacją art. 244 § 1 i § 2 k.p.c., są sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Regulację tę stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzonych przez organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organizacje pozarządowe w zakresie zleconych im przez ustawę spraw z dziedziny administracji publicznej. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. W toku postępowania cywilnego strona może złożyć dokument w oryginale lub też jego odpis. Odpis dokumentu jest dokumentem, który wskazuje na istnienie innego dokumentu (z reguły oryginału). Istnieje zatem potrzeba oceny zarówno samego dokumentu, jak i jego odpisu. Kserokopia jako odwzorowanie oryginału może być uznana za odpis; niepoświadczona podpisem strony nie jest jednak dokumentem - por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994r., III CZP 37/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 206. Warunkiem zatem uznania kserokopii za dokument jest umieszczenie na niej zaopatrzonego podpisem poświadczenia jej zgodności z oryginałem dokumentu (uzasadnienie postanowienia SN z dnia 27 lutego 1997 r., III CKU 7/97, LEX nr 50764, por. także wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08, LEX nr 607254; wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 557/08, LEX nr 584200). Sąd nie kwestionuje okoliczności, że przedłożona przez przeciwnika skargi kopia umowy o oddanie w zarząd (k. 95 – 98) nie stanowi dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c., albowiem nie została ona poświadczona za zgodność z oryginałem w całości. W tym miejscu należy jednak wskazać, że interwenient uboczny przedłożył prawidłowy odpis umowy o oddanie w zarząd – kopię umowy w całości poświadczoną przez pełnomocnika za zgodność z oryginałem (k. 228 – 231). Przedłożony przez interwenienta ubocznego odpis umowy stanowi dokument prywatny w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego oraz dowód tego, że przeciwnik skargi i interwenient uboczny złożyły oświadczenia zawarte w treści umowy. Skarżący posiadając jakiegokolwiek wątpliwości w kwestii autentyczności przedłożonego dokumentu był zobowiązany do powołania dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia daty powstania dokumentu. W niemniejszym postępowaniu nie było rzeczą Sądu prowadzenie dochodzenia w celu wykazania i uzupełnienia twierdzeń skarżącego w zakresie wykazania faktów potwierdzających zasadność jego żądania, ani też przeprowadzenia dowodów z urzędu w celu wykazania korzystnych dla niej okoliczności. Na przeszkodzie temu stała bowiem istota normy wynikającej z art. 232 k.p.c. i kontrydiktoryjnego charakteru postępowania procesowego. Zgodnie z regulacją art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z dyspozycją art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, zaś Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Z uwagi na wolę ustawodawcy wyrażoną w art. 232 k.p.c. należy przyjąć, że strona postępowania ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego. Ciężar ten jest ciężarem procesowym i spoczywa na stronach postępowania. Taka interpretacja art. 232 k.p.c., jest zgodna ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 17 grudnia 1996r. (I CKU 45/96, OSNC 1997/6 – 7/76). W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Należy podkreślić, iż art. 232 k.p.c. zdanie drugie stanowi istotny wyjątek od zasady kontrydiktoryjności i wynikającego z niej ciężaru dostarczenia dowodów przez strony, dlatego sąd powinien traktować dopuszczenie dowodu z urzędu jako środek ostateczny, w sytuacji, gdy nie może w inny sposób przeciwstawić się niebezpieczeństwu nieprawidłowego

rozstrzygnięcia sprawy. Przeprowadzenie konkretnego dowodu przez sąd z reguły jest korzystne dla jednej ze stron, co może prowadzić do naruszenia zasady równości, a przed wszystkim do podważenia zaufania do sądu.

Konkludując należy stwierdzić, że w toku niniejszego postępowania okazało się, że zgłoszona przez skarżącego podstawa wznowienia nie miała wpływu na treść wydanego uprzednio wyroku, zatem skarga o wznowienie postępowania podlega oddaleniu, o czym orzeczono w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono, mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W myśl art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się m.in. koszty sądowe (np. opłatę sądową), a także wynagrodzenie jednego adwokata nie wyższe niż stawki przewidziane w odrębnych przepisach. Ponieważ skarżący przegrał sprawę, powinien zwrócić na rzecz przeciwnika skargi i interwenienta ubocznego po stronie przeciwnika skargi, czyli strony wygrywającej należne jej koszty procesu. Koszty celowej obrony interwenienta ubocznego stanowiły opłata od interwencji ubocznej w kwocie 2.597 zł, ustalona na podstawie art. 19 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010, Nr 90, poz. 594 j.t. z późn. zm.) oraz wynagrodzenie jego pełnomocnika ustalone w oparciu o regulację § 6 pkt 7 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. 2013, poz. 490 j.t.), zgodnie z którym stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sprawy: powyżej 200.000 zł - 7.200 zł, powiększone o opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Przeciwnik skargi wniósł o zasądzenie od skarżącego wyłącznie kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowieź na skargę k. 89). Sąd uwzględnił roszczenie przeciwnika skargi i zasądził od skarżącego kwotę 3.647 zł, na którą składa się opłata od zażalenia – 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika przeciwnika skargi ustalone na podstawie § 13 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461 j.t.) powiększone o opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 17 zł. W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie mógł wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

SSO Agnieszka Baran

Zarządzenie:

1. (...)
2. (...) rachunek nr (...).