

**Sygn. akt XXIII Ga 1134/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Janas (spr.)
Sędziowie:	SO Bernard Litwiniec SR/del/ Patrycja Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa: Ogniska Młynów Towarzystwa (...)  
w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy  
w Warszawie z dnia 11 stycznia 2016 r., sygn. akt XVI GC 1680/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Ogniska Młynów Towarzystwa (...) w W. 3600/trzy tysiące sześćset/ złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

SSR(del.) Patrycja Czyżewska	SSO Anna Janas	SSO Bernard Litwiniec
------------------------------	----------------	-----------------------

**Sygn. akt XXIII Ga 1134/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 marca 2015 r. powód (...) Młynów Towarzystwo (...) stowarzyszenie kultury fizycznej z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 29.520,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności poszczególnych opłat z tytułu czynszu najmu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzi zapłaty należności wynikających z umowy najmu, zawartej przez strony w dniu 01 grudnia 2013 roku.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż powód nie

miał możliwości wydania przedmiotu umowy w kształcie umowy z dnia 01 grudnia 2013 r., gdyż nie mógł wydać przedmiotu najmu w części dobudowanej, będącego od chwili ewentualnego odpłatnego przekazania powodowi własnością najemcy (pozwanego). W ocenie pozwanego nie władając więc tą częścią budynku nie miał możliwości jej wydania, a w konsekwencji pobierania od niej czynszu. Pozwany wskazał też, że umowa zobowiązywała pozwanego do przeprowadzenia remontu budynku lub jego przebudowy. Podkreślił, że to powoda będzie obciążał obowiązek zwrotu pozwanemu wartości dokonanego ulepszenia nieruchomości. Podniósł ponadto, że powód świadomie wprowadził go w błąd co do posiadania tytułu prawnego do przedmiotu najmu.

Pismem z dnia 04 sierpnia 2015 r. powód rozszerzył powództwo w taki sposób, że oprócz zgłoszonego w pozwie roszczenia wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda także kwoty 29.520,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi szczegółowo określonymi w piśmie. Powód wskazał, że pozwany nie uregulował zaległych płatności, a ponadto nie zapłacił należnego czynszu za kolejne miesiące.

W odpowiedzi na powyższe, pozwany podniósł zarzut działania pod wpływem błędu i oświadczył, że na podstawie art. 84 k.c. uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w imieniu (...) Sp. z o.o. przy podpisaniu umowy najmu z dnia 01 grudnia 2013 r., bowiem powód podstępnie zataił istnienie rzeczywistych relacji pomiędzy nim a właścicielem nieruchomości (przedmiotu najmu). Pozwany wyjaśnił, że nie zawarłby umowy najmu wiedząc, że powód nie posiada żadnego tytułu prawnego do nieruchomości i nie uzyska, pomimo zapewnień, prawa własności gruntu, a w konsekwencji nie sprzeda go pozwanej

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie w pkt I zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Ogniska Młynów Towarzystwa (...) – stowarzyszenia kultury fizycznej w W. kwotę 59 040,00 zł wraz z odsetkami od kwot: 9 840,00 zł od dnia 11 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, 9 840,00 zł od dnia 09 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, 9 840,00 zł od dnia 13 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, 9 840,00 zł od dnia 10 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, 9 840,00 zł od dnia 11 marca 2015 r. do dnia zapłaty, 9 840,00 zł od dnia 17 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty - należnymi do dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości ustawowej, od dnia 01 stycznia 2016 r. w wysokości ustawowej za opóźnienie; w pkt II zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Ogniska Młynów Towarzystwa (...) – stowarzyszenia kultury fizycznej w W. kwotę 5 462,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym 3 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w pkt III nakazał pobrać od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie kwotę 1 107,00 zł tytułem uzupełnienia opłaty od pozwu, w pkt IV nakazał zwrócić na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie kwotę 1 500,00 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki, wpłaconej przez tego pozwanego.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 01 grudnia 2013 roku pomiędzy powodem (jako Wynajmującym) a pozwanym (jako Najemcą) została zawarta umowa najmu, której przedmiotem był obiekt o powierzchni 295 m<sup>2</sup> i grunt o powierzchni 600 m<sup>2</sup> położone przy ul. (...) w W..

Wynajmujący oświadczył, że był właścicielem w/w obiektu i posiadaczem w/w gruntu. Strony ustaliły, że Wynajmujący oddaje Najemcy w najem budynek wraz z gruntem, a przekazanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 01 grudnia 2013 r. Najemca miał w najmowanej powierzchni prowadzić działalność gastronomiczną, rekreacyjną, kulturalną oraz organizować szkolenia i konferencje. Najemca nie miał prawa potrącać z czynszu najmu jakichkolwiek nakładów na lokal. Najemca zobowiązał się m.in. do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego, organów nadzoru budowlanego (jeżeli wymaga tego zakres zmian budowlanych) zmian naruszających w sposób trwały substancję lokali w budynku, jak i samego budynku, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza. Strony ustaliły czynsz miesięczny w wysokości 8.000,00 zł netto, płatny do dnia 07 każdego miesiąca za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty. Najemca upoważnił Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy. Jeśli Najemca zalegałby z zapłatą czynszu na kwotę przewyższającą dwukrotną wysokość miesięcznego czynszu, Wynajmujący mógł dokonać wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 02 kwietnia 2017 r.

Ustalono również, że w przypadku gdy Wynajmujący uzyskałby ostateczne prawo własności posiadanego terenu, Najemcy przysługiwało prawo pierwokupu na zasadach rynkowych.

Wynajmujący mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy m.in. w przypadku zwłoki za dwa okresy płatności czynszu i świadczeń dodatkowych.

Po rozwiązaniu umowy Najemca miał wydać Wynajmującemu i opróżnić lokal w terminie 14 dni od rozwiązania umowy najmu.

W trakcie trwania najmu, powód wystawił na rzecz pozwanego faktury VAT na kwoty 9.840,00,00 zł brutto (8.000,00 zł netto): z dnia 03 listopada 2014 r. z terminem płatności na dzień 10 listopada 2014 r., z dnia 01 grudnia 2014 r. z terminem płatności na dzień 08 listopada 2014 r., z dnia 05 stycznia 2015 r. z terminem płatności na dzień 12 stycznia 2015 r., z dnia 02 lutego 2015 r. z terminem płatności na dzień 09 lutego 2015 r., z dnia 03 marca 2015 r. z terminem płatności na dzień 10 marca 2015 r., z dnia 16 kwietnia 2015 r. z terminem płatności na dzień 16 kwietnia 2015 r. - tytułem czynszu za miesiące listopad, grudzień 2014 r. oraz styczeń, luty, marzec, kwiecień 2015 r.

Przed podpisaniem umowy najmu z dnia 01 grudnia 2013 r., strony łączyła umowa najmu zawarta w dniu 16 marca 2004 r., której przedmiotem był obiekt o powierzchni 148,2 m<sup>2</sup> i grunt o powierzchni 800 m<sup>2</sup> położone przy ul. (...) w W.. Wynajmujący oświadczył wówczas, że był właścicielem w/w obiektu i dzierżawcą w/w gruntu. Wynajmujący miał wtedy prawo do korzystania z pomieszczenia o powierzchni 10 m<sup>2</sup> w budynku, a także do korzystania z zaplecza najemcy na potrzeby działalności statutowej. Najemca zobowiązał się do przeprowadzenia remontu budynku lub jego przebudowy, a także zakończenia inwestycji do dnia 05 czerwca 2006 r. W umowie ustalono, że w przypadku cofnięcia lub nieprzedłużenia umowy dzierżawy przy ul. (...) przez Urząd D. (...), Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Najemcy. Umowę zawarto na czas oznaczony, do dnia 05 czerwca 2014 r.

Mimo powyższej umowy, w dniu 3 stycznia 2005 r. między powodem a (...) Młyn spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zawarto umowę najmu tej samej działki o powierzchni 600 m<sup>2</sup> przy ul. (...), wskazując wszakże, że budynek ma powierzchnię 295 m<sup>2</sup>. Powód określił siebie jako właściciela budynku i dzierżawcę gruntu. Czynsz określono na 3 300,00 zł netto miesięcznie, a umowę zawarto na czas określony do 05 czerwca 2014 r. Prezesem zarządu (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. była ta sama osoba, zmiana najemcy nastąpiła za zgodą zainteresowanych.

Właścicielem gruntu położonego przy ul. (...) w W., stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) jest Miasto S. W.. Dla nieruchomości tej jest prowadzona księga wieczysta nr (...). Według stanu na dzień 22 stycznia 2015 r. nieruchomość ta nie jest obciążona żadnymi prawami na rzecz (...) Młynów i nie jest przedmiotem umów zobowiązujących zawartych pomiędzy właścicielem nieruchomości a (...) Młynów.

W związku z otrzymaniem przez pozwanego w/w informacji z Miasta S. W. w sprawie własności najmowanego gruntu, pozwany oświadczył, że „zamroził” wpłaty do pozwanego do czasu wyjaśnienia sprawy.

Pismem datowanym na dzień 04 lutego 2015 roku pełnomocnik powoda skierował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 29.520,00 zł, na którą składały się niezapłacone należności objęte fakturami VAT. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 16 lutego 2015 r. W odpowiedzi na to wezwanie pozwany odmówił zapłaty.

Pismem z dnia 09 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powoda wypowiedział umowę najmu z dnia 01 grudnia 2013 r. w trybie natychmiastowym na podstawie §16 pkt 1a umowy, z uwagi na zaprzestanie przez pozwanego regulowania należności z tytułu czynszu najmu.

Pismem datowanym na dzień 30 czerwca 2015 roku pełnomocnik powoda skierował do pozwanego kolejne przedsądowe wezwanie do zapłaty.

Budowa budynku przy ul. (...) w W. rozpoczęła się w 1987 r.. Prace budowlane zakończono w 1992 r. Pierwotny budynek został wybudowany przez (...) Młynów Towarzystwo (...) w W.. Od roku 2004 pozwany (...) Sp. z o.o. oraz (...) Młyn sp. z o.o. wykonywali w budynku przy ul. (...) w W. prace remontowe i modernizacyjne budynku. Na przestrzeni lat w wyniku prac remontowo - modernizacyjnych wykonanych przez pozwanego na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej uległa powiększeniu powierzchnia użytkowa budynku.

Pozwany (...) sp. z o.o. w okresie objętym fakturami w sprawie posiadał nieruchomości i prowadził tam działalność gospodarczą w sposób niezakłócony.

Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie powoda w całości.

Wskazał, że powód nie ma tytułu prawnego do nieruchomości, a w każdym razie nie jest w stanie go wykazać. Sąd Rejonowy ocenił, że dla ważności umowy najmu nie jest jednak konieczne, by wynajmujący był właścicielem lub w ogóle posiadał inny tytuł prawny do nieruchomości. Wbrew twierdzeniem pozwanego, powód nie musi mieć prawa do dysponowania mieniem, które wynajmuje. Wystarczy, jeśli jest posiadaczem, nawet w złej wierze. Posiadanie jest stanem faktycznym, zaś oddanie rzeczy do używania również oznacza przeniesienie posiadania, a nie prawa. Z posiadaniem często łączy się prawo do rzeczy, ale nie musi. Dla wykonania umowy najmu istotne jest, by wynajmujący był w stanie oddać rzecz do używania najemcy. Posiadacz jest w stanie to uczynić, skoro rzeczą faktycznie włada.

Sąd Rejonowy ocenił, że powód wykonał swoją część zobowiązania. Pozwany posiadał w sposób spokojny i niezakłócony przedmiot najmu aż do dnia, gdy został pozbawiony posiadania przez samego powoda (a nie przez właściciela), ale było to już po okresie którego dotyczy pozew. Pozwany przyznał, że w okresie, którego dotyczą faktury objęte pozwem, nieruchomości posiadał i prowadził w niej działalność gospodarczą bez przeszkód.

Sąd Rejonowy za błędne uznał stanowisko pozwanego zgodnie z którym że w istocie powód nie mógł pozwanemu wydać budynku, ponieważ budynek ten stanowi nakład samego pozwanego na cudzej nieruchomości. Powód nie musiał wykazywać, że to on sam wybudował budynek. Powód przedłożył bowiem oświadczenie samego pozwanego (w umowie), że pozwany wynajmuje od powoda budynek o określonej wielkości. Jest to fakt, co do którego nie sposób mówić o błędzie – pozwany przecież wiedział jaki budynek wynajmuje od pozwanego, znał doskonale historię rozbudowy tego budynku. Pozwany nie wykazał okoliczności, iż sam wybudował obiekt niejako „od początku” i od jego wybudowania go posiada. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że budynek pierwotny został rozbudowywany i to znacznie, ale jednak pozwany wywodzi swoje władztwo od powoda. Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany wszedł w posiadanie gruntu i budynku, w który następnie inwestował, ponieważ powód mu je wydał, a zatem między powodem a pozwanym istniał w okresie objętym postępowaniem sądowym stosunek zależności. Pozwany był najemcą, prawo obligacyjne najmu wywodził od powoda, bowiem powód faktycznie dysponując rzeczą umożliwił mu to.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego uchylecia się od skutków oświadczenia woli, sąd Rejonowy wskazał, że o błędzie można mówić wówczas, gdy zachodzi niezgodność między rzeczywistością, a jej odbiciem w świadomości podmiotu, nie ma zaś błędu, jeżeli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności np. zawieranej umowy, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Sąd Rejonowy ocenił, że pozwany wiedział, że powód nie jest właścicielem gruntu i sam to przyznał podkreślając, że zakładał iż powód jest dzierżawcą gruntu na którym „kiedyś się uwłaszczy”. Pozwany nie powinien zakładać, że powód jest dzierżawcą tylko dlatego, że tak wskazano przy poprzednich umowach. Badanie czy podczas poprzednich umów powód posiadał jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości wynajętej pozwanemu wykracza poza ramy niniejszego procesu. W umowie, której dotyczy sprawa, powód określił siebie jako posiadacza. Jeśli fakt ten był dla pozwanego na tyle ważny by nie zawrzeć umowy najmu, powinien sprawdzić tę okoliczność przed podpisaniem umowy, wyjaśnić co znaczy, iż powód jest „posiadaczem gruntu”, a więc przede wszystkim, skąd nastąpiła zmiana statusu z dzierżawcy na „posiadacza”.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie może być mowy o wprowadzeniu pozwanego w błąd, bowiem powód wprost określił siebie jako posiadacza i było to zgodne z rzeczywistością – powód, jak to określił pozwany w zeznaniach, faktycznie był w spornym okresie „władającym posiadaczem”, co najwyżej posiadaczem w złej wierze, czyli bez tytułu prawnego i świadomym tego stanu. Nie było żadnego błędu, wywołanego przez powoda. Błędne własne założenia, wynikające z dopowiedzeń czy własnych interpretacji pozwanego co do stanu faktycznego nie są błędem o którym mowa w art. 84 k.c., a tym bardziej nie wynikają z podstępu powoda. Okolicznością, która wyklucza możliwość skutecznego powoływania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o treści czynności prawnej zostało spowodowane niedbalstwem strony. Zdaniem Sądu Rejonowego skoro pozwany „od początku” wiedział, że powód nie jest właścicielem, a jednocześnie status powoda jako posiadacza miał dla pozwanego znaczenie, to pozwany mógł już wcześniej (zwłaszcza: przed zawarciem umowy) zasięgnąć informacji u właściciela, jaki tytuł prawny przysługuje powodowi do przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwany nie działał pod wpływem błędu, lecz kierował się określonymi pobudkami dotyczącymi nadziei co do przyszłego rozwoju sytuacji, a konkretnie tego że będzie mógł nabyć nieruchomość, w którą zainwestował. Tymczasem niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego.

Reasumując Sąd Rejonowy ocenił, że brak jest podstaw, by przyjąć, że działał pod wpływem istotnego błędu, albo że błąd został wywołany przez powoda.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego dotyczących nakładów i siłowego wyrzucenia z lokalu, z uwagi na to, że przedmiotowa sprawa nie dotyczy ani rozliczenia nakładów, ani przywrócenia posiadania, Sąd Rejonowy ocenił, że zarzuty te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, zaś ustalanie wartości nakładów pozwanego na nieruchomość jest bezprzedmiotowe. Należy też wskazać, że zgodnie z umową po pierwsze, pozwany nie miał prawa potrącać nakładów na lokal z należnościami z tytułu czynszu, a po drugie, był zobowiązany do przeprowadzenia remontu (na podstawie poprzedniej umowy). Rozbudowa budynku została dokonana w latach poprzednich, a nie w czasie obowiązywania umowy z 01 grudnia 2013 r.

W konsekwencji, Sąd Rejonowy ocenił, że pozwany jest zobowiązany zapłacić czynsz za okres, w którym umowa została wykonana, powód żądał kwot w umówionej wysokości i z odsetkami po terminie płatności, a więc zgodnie z umową.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia, strona pozwana wniosła apelację, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, że postanowienie § 1 umów najmu zawartych w 2004 i 2013 roku należy tłumaczyć w ten sposób, że nie stanowią one wprowadzenia przez powoda pozwanej w błąd co do istnienia stosunku prawnego łączącego powoda (...) z rzeczywistym właścicielem nieruchomości (...). W., rozmyślnie ukierunkowanego na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u reprezentanta (...) Sp. z o.o. (pозwana), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej - podpisania umowy oraz poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych na nieruchomość;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie za słuszne jedynie zeznań strony powodowej w osobie T. P. i wywodzenie z tych zeznań, że (...) (powód) posiada budynek od początku lat 70, a w 1989 r. wystąpił o pozwolenie na budowę i wybudował murowany budynek na fundamencie oraz jego wyjaśnięć, że w umowie napisano, że powód jest właścicielem budynku i posiadaczem gruntu, dlatego że budynek został wybudowany ze środków własnych stowarzyszenia, a tym samym odmówienie słuszności środkom dowodowym zgłoszonym przez stronę pozwaną w zakresie udowodnionych nakładów poniesionych na budowę i rozbudowę oraz z racji ich

wysokości w stosunku do otrzymanej substancji, jednostronnej zmiany charakteru jej posiadania przez pozwaną z zależnego na samoistne. Powódka nie przedstawiła żadnych dowodów dla wykazania, że pozwana nie władała częścią przedmiotowej nieruchomości (budynkiem) we własnym imieniu;

c) art. 246 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przyznanie w przedmiotowej sprawie większej mocy dowodowej zeznaniom reprezentantów stron odnośnie ich oceny co do rozumienia przez obie strony procesu treści umów najmu zawartych w 2004 i 2013 roku, aniżeli samej treści przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych i urzędowych sporządzonych w formie przewidzianej przepisami prawa (umowy, faktury, zezwolenia, pisma organów administracji, tabele amortyzacyjne), zgodnie z którymi należy przyjąć, iż nakłady poniesione przez pozwaną na wybudowanie obiektu restauracyjnego znacznie przewyższały wartość rzeczy przejętej w celu odbudowy, przez co zdaniem strony apelującej należało uznać, iż pozwana stała się posiadaczem samoistnym budynku. Pominięcie materiału dowodowego np. w postaci tabel amortyzacyjnych z podaniem wyceny pierwotnej budynku (z daty wybudowania) przedłożonych przez powoda oraz wyceny biegłego złożonej do akt sprawy przez pozwaną, uniemożliwiło ocenę wartości nakładów poniesionych przez pozwaną i ustalenie, kto i jakim kosztem faktycznie budynek doprowadził do stanu i wartości w dacia zaistnienia sporu (innymi słowy wybudował). Dokładne ustalenia w tym zakresie wykluczyłyby powoda z kręgu podmiotów mogących wynająć rzecz należącą do pozwanej (posiadanie samoistne).

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 84 k.c. i art. 86 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a tym samym niewłaściwe przyjęcie, że oświadczenia powoda co do jego sytuacji prawnej związanej z przedmiotem najmu odpowiadają rzeczywistości, a jego oświadczenie w zawartych umowach nie miały wpływu na niezgodne z prawdą wyobrażenie pozwanej o rzeczywistości lub jej elemencie. Sąd I instancji zastosował wykładnię rozszerzającą wskazanych przepisów wychodząc poza ramy przesłanek w nich wskazanych, warunkując możliwość uchylecia się od skutków wprowadzenia w błąd przez powoda od zachowania pozwanej, opartego na konieczności kontroli składanego przez niego oświadczenia przed podpisaniem umowy poprzez uzyskanie informacji u właściciela nieruchomości (informacja niejawną dla osób trzecich, a księga wieczysta nie musi zawierać wpisu dotyczącego dzierżawcy);

b) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie oraz przyjęcie, że dopuszczalna jest wykładnia rozszerzająca treści umowy, z której wypływa wniosek, że zgodnym zamiarem stron było m.in. przejęcie przez powoda nakładów poniesionych na budowę restauracji, a pozwana wiedziała „od początku”, że powód nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, zatem wyrażała zgodę na zawarcie umowy zawierającej nieprawdziwe oświadczenie powoda o jego stosunku prawnym do przedmiotu najmu (budynku), w konsekwencji czego Sąd I instancji uznał, że taka umowna konstrukcja wyklucza możliwość samodzielnego wejścia pozwanej w rolę posiadacza samoistnego budynku restauracyjnego zbudowanego na gruncie osoby trzeciej ((...)W.);

c) art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie w odniesieniu do praw pozwanej w stosunku do budynku po dokonaniu nakładów przewyższających wielokrotnie wartość pierwotną pozostałości budowlanych, mając na uwadze, że możliwa jest samodzielna zmiana charakteru posiadania przez posiadacza z posiadania zależnego na posiadanie samoistne;

d) art. 659 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że wynajmujący może wynająć rzecz, którą faktycznie nie włada i nie może jej wydać najemcy, skoro ten stał jej posiadaczem samoistnym, a zawarcie umowy najmu dokonane zostało z wykorzystaniem błędu przez powoda;

e) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego, co skutkowało udzieleniem ochrony prawnej działaniu powoda, pomimo iż działanie to, stanowi czynienie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, tj. z zasadą sprawiedliwości społecznej, prawa własności, oraz z zasadą praw nabytych, a w konsekwencji uznanie roszczenia powoda, przy braku uwzględnienia, iż pozwana dokonała licznych nakładów na nieruchomość w postaci robót budowlanych, a zatem znacząca część wartości tej nieruchomości została wytworzona przez pozwaną i nie znajdowała się we władaniu wynajmującego (powoda).

Wskazując powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o oddaleniu powództwa w całości.
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych;
3. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne jak i prawne przyjęte przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż strony w dniu 1 grudnia 2013 r. zawarły umowę najmu, której przedmiotem był obiekt o powierzchni 295 m<sup>2</sup> i grunt o powierzchni 600 m<sup>2</sup> położone na ul. (...) w W.. Strony ustaliły również, iż wynajmujący oddaje najemcy w najem budynek wraz z gruntem. W §1 umowy powód jako wynajmujący oświadczył, iż jest właścicielem obiektu o powierzchni 295 m<sup>2</sup> i posiadaczem gruntu o powierzchni 6000 m<sup>2</sup>.

Podnieść należy, iż Sąd I instancji zasadnie przyjął, iż umowa najmu ma charakter zobowiązujący, w związku z czym nie jest niezbędne istnienie po stronie wynajmującego tytułu uprawniającego do rozporządzania rzeczą. Z zawarciem umowy najmu nie wiąże się żadna czynność rozporządzająca rzeczą (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19.12.2012 r., I ACa 739/12). Dla spełnienia świadczenia po stronie wynajmującego koniecznym jest faktyczna możliwość zapewnienia najemcy korzystania z rzeczy przez czas trwania najmu. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, może to uczynić osoba, która oddaje w najem rzecz cudzą, nawet jeżeli nie przysługuje jej względem rzeczy żaden tytuł prawny.

Okoliczność, iż powód nie posiadał żadnego tytułu prawnego do władania nieruchomością stanowiła zasadniczą podstawę twierdzeń pozwanej o jej działaniu pod wpływem błędu uzasadniającego złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przy podpisaniu umowy najmu z dnia 01 grudnia 2013 r. Pozwana wręcz podnosiła, iż powód podstępnie zataił rzeczywiste relacje pomiędzy nim, a właścicielem nieruchomości.

W pierwszej kolejności odnosząc się do kwestii złożonego oświadczenia, zauważyć należy, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w imieniu pozwanej w piśmie procesowym z dnia 27 sierpnia 2015 r (k. 214), dotarło do pełnomocnika powódki, nie zostało jednak złożone samej powódce. Podnieść należy, iż zgodnie z art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego skuteczne, w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego, doręczenie w konkretnej dacie pełnomocnikowi pisma procesowego zawierającego oświadczenie woli, wywiera skutek w zakresie doręczenia tego pisma, ale nie może być równoznaczne z dojściem oświadczenia do mocodawcy, jako adresata oświadczenia woli. Pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 15.09.2015 r. informował, iż nie jest uprawniony do przyjmowania oświadczeń prawno-materialnych kierowanych do strony, lecz na dalszym etapie postępowania powód nie kwestionował, iż miała miejsce możliwość zapoznania się z tym oświadczeniem. Uzasadniało to, w ocenie Sądu Okręgowego konieczność odniesienia się również do zarzutów naruszenia treści art. 86 k.c.

W tym zakresie istotne znacznie mają zeznania członka zarządu pozwanej D. R., który wskazał: „od samego początku miałem wiedzę i mam ją do dzisiaj, że (...) nie był właścicielem gruntu. Cały czas traktowałem powoda jako władającego

posiadacza gruntu”. Z zeznań tych niezbicie wynika, iż pozwany od początku miał wiedzę, iż powód nie był właścicielem gruntu, zaś pozwany cały czas traktował powoda jako władającego posiadacza gruntu.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy o błędzie można mówić wówczas, gdy zachodzi niezgodność między rzeczywistością, a jej odbiciem w świadomości podmiotu, nie ma zaś błędu, jeżeli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności np. zawieranej umowy, ale podjął niesłuszną, czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Z ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego wynika, iż nie stanowi błędu co do treści czynności prawnej mylna ocena aktualnych i przyszłych okoliczności, nieobjętych treścią dokonanej czynności, bowiem ocena taka dotyka sfery motywacyjnej, a błąd w pobudce nie ma prawnej doniosłości.

Zauważenia również wymaga, iż działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli. Uchylenie się od skutków prawnych błędu wywołanego podstępnie jest ułatwione, może ono bowiem nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (vide . Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 419/13)

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, iż pozwany nie działał pod wpływem błędu, lecz kierował się określonymi pobudkami w nadziei, co do przyszłego rozwoju sytuacji, tj. tego, że będzie mógł nabyć nieruchomości, w którą zainwestował. Jednakże niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego. Pozwany podjął ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość. Wywodził swoje władanie od podmiotu, który nie mógł wylegitymować się tytułem prawnym do nieruchomości.

Reasumując tę część rozważań, występujący po stronie powoda brak tytułu prawnego do przedmiotu najmu nie jest okolicznością stanowiącą element treści czynności prawnej (umowy najmu), a w konsekwencji nie może być powoływany jako podstawa do uchylenia się od jej skutków na podstawie art. 84 § 1 k.c.

W świetle powyższego zarzut naruszenia art. 84 k.c. i art. 86 k.c. był chybiony.

Nie sposób zanuć, że Sąd Rejonowy dokonał wykładni rozszerzającej treści umowy czym naruszył art. 65 §2 k.c. Z zeznań członka zarządu strony pozwanej wprost wynika, iż pozwany traktował powoda jako posiadacza gruntu. Poprzez zawarcie z powodem umowy najmu pozwana zmanifestowała objęcie ruchomości w posiadanie zależne. Rozbudowa budynku nie została dokonana w czasie obowiązywania umowy z 01 grudnia 2013 r., lecz w latach poprzednich, zaś niniejsza sprawa dotyczy należności z tytułu czynszu najmu, nie zaś rozliczenia z tytułu nakładów poniesionych przez pozwanego na przedmiotową nieruchomość.

Niezasadne były zarzuty naruszenia art. 339 k.c. oraz art. 659 §1 k.c.

Podkreślenia wymaga, iż w żadnym wypadku fakt poniesienia przez pozwanego dużych nakładów na przedmiotową nieruchomość nie czyni z niego posiadacza samoistnego. Dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Tymczasem pozwany w toku przesłuchania wskazał, iż traktował powoda jako władającego posiadacza gruntu. Zauważyć należy, że gdyby pozwana władała nieruchomością jak właściciel, to nie miałyby podstaw, aby zawrzeć umowę najmu.

Istotnym jest fakt, iż pozwany zawierając umowę jako najemca stawał się w pozycji posiadacza zależnego. Natomiast zmiana tego stanowiska nastąpiła dopiero na potrzeby toczącego się postępowania. Pozwana w poprzednich latach uiszczala czynsz najmu, nie kwestionowała swego obowiązku umownego. Nie można zatem zgodzić się z pozwanym, iż doszło do naruszenia art. 339 k.c.

Bezzasadny był także zarzut naruszenia art. 659 k.c. Jak już podniesiono umowa najmu ma charakter wyłącznie obligacyjny, a powód spełnił swoje świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania, ponieważ wydał pozwanej przedmiot



najmu do korzystania, a także zapewniał jej możliwość korzystania z niego przez cały okres trwania umowy najmu. Tymczasem pozwana nie wywiązała się ze swojego obowiązku umownego, albowiem bezspornym było, że nie zapłaciła na rzecz powoda ustalonych w umowie należności czynszowych. Wskazać należy, iż na konieczność zapłaty tych należności nie ma wpływu również możliwość zgłoszenia przez Miast S. W. ewentualnych roszczeń z tytułu korzystania z nieruchomości, ponieważ nawet gdyby roszczenia te zostały skierowane przeciwko pozwanej, a nie powodowi to sytuacja ta mogłaby skutkować ewentualnymi roszczeniami między stronami. Sama potencjalna możliwość skierowania takiego żądania przez właściciela nie może zwalniać pozwanej z wykonania swojego obowiązku z umowy najmu.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zauważyć należy, że odmowa udzielenia ochrony prawu podmiotowemu musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowalnymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie. Przy przyjmowaniu nadużycia prawa należy mieć na uwadze domniemanie korzystania z prawa podmiotowego zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Sam fakt poniesienia w sposób dobrowolny nakładów na nieruchomość nie powoduje, iż powodowi, który wykonał swoje zobowiązanie, nie należy się zapłata w ramach świadczenia wzajemnego.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji dokonał wszechstronnej i prawidłowej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, mieszcząc się w granicach swobodnej oceny dowodów, zgodnie z wiedzą, logiką i doświadczeniem życiowym. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2012 r. I Aca 1033/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 25 października 2012 r. III AUa 1380/11; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2001 r. I CKN 185/01). Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi tylko wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 193/16).

W niniejszej sprawie pozwany przedstawił swój pogląd na zebrany materiał dowodowy i wdał się w polemikę z tezami uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Należy podkreślić z naciskiem, że Sąd Rejonowy przy wydaniu wyroku wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim, Sąd pierwszej instancji w sposób wyczerpujący i szczegółowy rozważył zgromadzony materiał dowodowy i jednocześnie przedstawił tok rozumowania i umotywował wnioski, do których doszedł.

W szczególności Sąd I instancji w sposób prawidłowy ocenił dowód z zeznań strony powodowej, a także dowody w postaci dokumentów zgromadzone w sprawie. Nie sposób podzielić stanowiska skarżącego w zakresie jakim zarzuca Sądowi Rejonowemu przyznanie większej mocy dowodowej zeznaniom reprezentantów stron, odnośnie oceny treści zawartej umowy, aniżeli treści samych dokumentów. Zauważyć należy, że art. 246 k.p.c., na który powołuje się skarżący, wprowadza ograniczenia dowodowe w zakresie udowodnienia faktu dokonania czynności prawnej, nie zaś wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli. Ponadto ustalenia w zakresie wielkości poczynionych przez stronę pozwaną nakładów w żadnym stopniu nie wpłynęłyby na określenie charakteru posiadania pozwanego. Z tych względów na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut naruszenia art. 246 k.p.c.

W związku z powyższym, apelacja stanowi w tym zakresie jedynie nieuzasadnioną merytorycznie polemikę ze słusznym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając pozwanego obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powoda.

Koszty te sprowadzają się do wynagrodzenia pełnomocnika powoda ustalonego od wartości przedmiotu zaskarżenia, w przypadku powoda na podstawie § 2 pkt. 6) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1), w kwocie 3600 zł, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października (...). w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804), uwzględniając okoliczność, iż pełnomocnik prowadził sprawę przed Sądem pierwszej instancji (tj. 50% stawki).

SSR (del) Patrycja Czyżewska SSO Anna Janas SSO Bernard Litwiniec