

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim oddalił powództwo R. S. o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne, nie obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego i przejął opłatę sądową na rachunek Skarbu Państwa. Jako stronę pozwaną Sąd Rejonowy wskazał Urząd Gminy w C.. (wyrok k. 222)

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił, że powoda łączyła z Gminną Spółdzielnią (...) w C. jako zarządcą, zawarta w dniu 16 stycznia 1992 r. na czas nieoznaczony, umowa najmu lokalu określonego jako (...) położonego w budynku znajdującym się w C. na działce przy ul. (...), przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej i handlowej. W umowie tej przewidziany został 3-miesięczny okres jej wypowiedzenia.

W dniu 20 marca 2003 r. (a nie jak Sąd Rejonowy mylnie wskazał 2004 r. – por. k 44-45) pomiędzy likwidatorem Gminnej Spółdzielni (...) w C. a Gminą C. zawarta została umowa przeniesienia praw do naniesień znajdujących na ww. działce w zamian za zwolnienie Spółdzielni z długu wynikającego z nieuiszczonych podatków od nieruchomości.

Pozwana Gmina C. pismem z 15 kwietnia 2003 r. wypowiedziała powodowi umowę najmu z zachowaniem ww. okresu wypowiedzenia. Pismo to Sąd Rejonowy uznał za doręczone powodowi w dniu 14 maja 2003 r. wobec odmowy jego przyjęcia przez powoda. Powód pokwitował odbiór pisma pozwanego z 22 maja 2003 r. będącego odpowiedzią na jego pismo w sprawie sprzedaży części działki na której posadowiony był sporny lokal lub rozważenie możliwości kontynuowania umowy najmu na dotychczasowych warunkach w dniu 12 czerwca 2003 r.

Powództwo R. S. przeciwko Gminie C. o unieważnienie aktu notarialnego (którym zawarta została umowa przeniesienia praw do naniesień) toczyło się przed Sądem Okręgowym w Piotrkowie Trybunalskim pod sygnaturą akt I C 1000/04 i zostało prawomocnie oddalone.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 27 października 2004 r. w sprawie I Ns 1475/03 stwierdzone zostało nabycie przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1977 r. własności nieruchomości obejmującej ww. działkę.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku powoda o przyznanie likwidatorowi Gminnej Spółdzielni (...) w C., uznając ten wniosek za bezprzedmiotowy w związku z toczącym się przed Sądem Okręgowym w Łodzi procesem z powództwa R. S. przeciwko Spółdzielni dotyczącym rozliczeń z tytułu zgłaszanych nakładów na nieruchomości (sygn. akt X GC 380/07).

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że sporna umowa została skutecznie rozwiązana po upływie 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, który rozpoczął bieg z dniem 14 maja 2003 r. i upłynął 31 sierpnia 2003 r. Sąd Rejonowy stwierdził nadto, że pozwana była uprawniona do złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy najmu, wskazując że w związku z oddaleniem powództwa o unieważnienie aktu notarialnego umowa przeniesienia naniesień na ww. działce była ważna.

Uznając w takiej sytuacji, że dyspozycja art. 678 k.c. obejmuje również taki sposób nabycia przedmiotu najmu Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwanej przysługiwało prawo do wypowiedzenia spornej umowy, wobec czego orzekł jak w sentencji, nie obciążając powoda kosztami procesu na podstawie art. 108 k.p.c.

(uzasadnienie k. 237-241)

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie. W uzasadnieniu apelacji powód zarzucił, że umowa na podstawie której pozwana dokonała kwestionowanego wypowiedzenia nie była umową sprzedaży w zw. z czym pozwana nie była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 678 k.c., podniósł nadto, iż korzystając z przysługującego mu na podstawie umowy najmu prawa pierwokupu zainicjował proces o uznanie czynności w postaci umowy notarialnej za bezskuteczną wobec niego (sprawa I C 543/08

przed Sądem Okręgowym w Piotrkowie Trybunalskim) oraz podkreślił, że w jego ocenie art. 678 k.c. jest niezgodny z Konstytucją – niewskazując jednak z jakim konkretnie jej przepisem. (apelacja k. 249-250).

Pismem z dnia 13 stycznia 2009 r. powód wystąpił o przyznanie mu adwokata z urzędu (pismo k. 280), który to wniosek został uwzględniony przez Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 16 stycznia 2009 r. (protokół k. 323-324).

Pismem z dnia 15 stycznia 2009 r. powód wystąpił z wnioskiem o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 ust. (prawidłowo) pkt 1 k.p.c. z uwagi na inne toczące się postępowania cywilne wskazane w tym piśmie, co do których kopie pozwów wszczynających te procesu powód załączył do tego pisma (k.315 i nast.), zaś do innego pisma z 15 stycznia 2009 r. powód załączył trzech innych pozwów, z którymi wystąpił przeciwko pozwanej oraz Gminnej Spółdzielni (...) w C. (k.289 i nast.) Wniosek ten powód ponowił pismem z 5 marca 2009 r. (k. 379)

Pismem z dnia 19 lutego 2009 r. pełnomocnik z urzędu powoda sprecyzował apelację wskazując, że zaskarża wyrok w całości i zarzucając zaskarżonemu wyrokowi błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2003 r. oraz naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważnie całego materiału dowodowego co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego. W związku z tym wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku (nie wskazując w jaki sposób) bądź o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim do ponownego rozpoznania, a nadto o orzeczenie o kosztach postępowania II instancji wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma pełnomocnik podniósł nadto naruszenie art. 61 k.c. i art. 328 k.p.c. uzasadniając te zarzuty.

Pismem z dnia 19 lutego 2009 r. powód złożył wniosek o przyznanie Gminnej Spółdzielni (...) w C.. W uzasadnieniu wniosku o przyznanie powód wskazał, że w razie negatywnego rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania wystąpi m.in. przeciwko Spółdzielni z roszczeniami, jednakże nie określił z jakimi. (pismo i przyznanie k.339-341)

Pismem z 6 marca 2009 r. powód podniósł, że grunt na którym znajduje się przedmiot najmu nadal nie jest własnością pozwanej, a on nadal płaci na bieżąco czynsz za ten lokal, do którego kierowana jest do niego korespondencja, zaś w obiekcie od 2006 r. na zasadzie podnajmu funkcjonuje inny podmiot. Powód podniósł także, że nie jest przedsiębiorcą w związku z czym sprawę powinien rozpoznawać sąd cywilny. (pismo k.344-345)

Na rozprawie w dniu 6 marca 2009 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. uznając, że rozpoznanie sprawy zależy od uprzedniej decyzji wydanej przez Wojewodę w trybie art. 18 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym ustawę o pracownikach samorządowych oraz udzielił pełnomocnikowi pozwanej Gminy dwumiesięcznego terminu na wszczęcie postępowania administracyjnego. (protokół rozprawy k. 381-382)

Pismem z dnia 21 maja 2009 r. pełnomocnik pozwanej przedstawił dowód wszczęcia ww. postępowania administracyjnego. (pismo z załącznikiem k.390-391)

Kolejnymi pismami (t.II i III akt) pełnomocnik pozwanej informował o przebiegu ww. postępowania, w tym m.in. pismem z 9 czerwca 2016 r., w którym poinformował, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 r. w sprawie I SA/Wa 2082/14 toczącej się ze skargi powoda na postanowienie Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 17 maja 2013 r. wydane w przedmiocie umorzenia postępowania zażaleniewego wszczętego wnioskiem powoda o wznowienie postępowania o stwierdzenie nabycia spornej nieruchomości z mocy prawa przez Gminę C. z dniem 27 maja 1990 r., uchylił to postanowienie. Jednocześnie pełnomocnik wskazał, że decyzja komunalizacja stała się ostateczna z dniem 15 lutego 2012 r. (pismo k. 487)

Pismem z dnia 10 czerwca 2016 r. pełnomocnik pozwanej wniósł o podjęcie postępowania w sprawie i wyznaczenie rozprawy, przedkładając jednocześnie kopię prawomocnej (prawidłowo ostatecznej) decyzji Wojewody (...) z dnia 21 lutego 2011 r., sygn (...) stwierdzającej nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 r. spornej nieruchomości przez Gminę C.. (pismo z załącznikiem k.489-490)

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Łodzi podjął postępowanie w sprawie. (postanowienie k. 492)

Pismami z dnia 8 października 2016 r., złożonymi do sądu w dniu 10 października 2016 r. (k. 520 i k. 529), powód wniósł (w 1 z nich) o zawieszenie postępowania bądź odroczenie rozprawy z ważnych powodów, którymi jak wynika z uzasadnienia pisma są wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego ze skargą (która nie została do pisma załączona) oraz wystąpieniem z prośbą o udzielenie pomocy w sprawie do Ministra Sprawiedliwości oraz innych organów państwa, a nadto (w 2 z pism) powołał się na milczące przedłużenie umowy w trybie art. 674 k.c. oraz na ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy najmu wynikające z art. 692 k.c.

Na rozprawie w dniu 10 października 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił wnioski powoda o zawieszenie postępowania oraz o przyznanie Gminnej Spółdzielni (...) w C.. Sąd wskazał nadto stronom, iż z urzędu posiada wiedzę o wyniku postępowań sądowych na które powoływał się powód.

Pełnomocnik powoda podtrzymał apelację, wnosząc dodatkowo o przyznanie nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania, nadto podniósł zarzut nieważności postępowania wobec wskazania jako pozwanego Urzędu Gminy w C. wnosząc o zniesienie postępowania w całości i odrzucenie pozwu.

Strony zgodnie przyznały, że nie jest im znany stan postępowania w sprawie wniosku powoda o wznowienie postępowania o stwierdzenie nabycia spornej nieruchomości z mocy prawa przez Gminę C., jednakże decyzja komunalizacja nie została uchylona i jest ostateczna.

(protokół rozprawy wraz z nagraniem k. 530-531)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, bowiem przedstawione zarówno w niej jak i w dalszych pismach procesowych zarzuty, przynajmniej w stopniu wpływającym na możliwość wzruszenia zaskarżonego rozstrzygnięcia, nie zasługują na uwzględnienie.

Przed przystąpieniem do omówienia poszczególnych zarzutów apelacji wyjaśnienia wymagają jednak w pierwszej kolejności powstałe i podnoszone w sprawie kwestie formalne.

Przede wszystkim, Sąd Okręgowy stwierdza, że w sprawie nie zachodzi nieważność postępowania wynikająca z art. 379 pkt 2 k.p.c. Co prawda pełnomocnik pozwanej Gminy trafnie podniósł, że wskazany jako pozwany zarówno w pozwie jak i w zaskarżonym wyroku Urząd Gminy w C. nie ma zdolności sądowej (co jest kwestią oczywistą i nie wymaga dalszego uzasadniania), to jednak z całokształtu okoliczności w sprawie wynika jednoznacznie, że wolą i zamiarem powoda było pozwanie Gminy C..

Oznaczenie strony pozwanej w pozwie, w ocenie Sądu Okręgowego, należy traktować raczej jako brak precyzji wynikający z nieznaności prawa przez powoda, który na całym etapie postępowania I-instancyjnego nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, niż zamiar pozwania jednostki organizacyjnej nieposiadającej zdolności sądowej. Co więcej, z czynności procesowych, tak Sądu I instancji jak i stronom, w tym pozwanej wynika również, że wszyscy uczestnicy procesu za stronę pozwaną uważali Gminę. To Gmina złożyła odpowiedź na pozew (k.42), to do reprezentowania Gminy udzielone zostały pełnomocnictwa procesowe zarówno pierwotnemu pełnomocnikowi jak i obecnemu (k.59 i 505). Także w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy jako stronę traktuje właśnie Gminę (por. np. akapit 6 na k. 237 czy akapit przedostatni na k. 238)

W związku z powyższym, oznaczenie pozwanej w zaskarżonym wyroku Sąd Okręgowy potraktował jako oczywistą omyłkę Sądu I instancji i na podstawie art. 350 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dokonał z urzędu sprostowania tego oznaczenia poprzez wskazanie jako strony pozwanej Gminy C..

Wobec faktu, iż postanowienie odmawiające odrzucenia pozwu jest co prawda postanowieniem w przedmiocie odrzucenia pozwu, ale nie jest postanowieniem kończącym postępowanie w sprawie, a dla dopuszczalności ewentualnej kasacji na podstawie art. 398¹ § 1 k.p.c. wymagane jest kumulatywne spełnienie obu tych przesłanek (argument ze sformułowania „postanowienia w przedmiocie odrzucenia pozwu albo umorzenia postępowania kończących postępowanie w sprawie”, por. podobnie postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt III UZ 1/13, Legalis nr 736715) Sąd Okręgowy za zbędne uznał wydawanie odrębnego postanowienia w przedmiocie wniosku strony pozwanej, gdyż było by to postanowienie niezaskarżalne.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdza, że w sprawie nie zachodzą w chwili obecnej żadne okoliczności, które uzasadniałyby zawieszenie postępowania czy to z urzędu czy na wniosek stron. Decyzja komunalizacyjna, na podstawie której Gmina nabyła własność nieruchomości, na której posadowiony jest będący przedmiotem najmu lokal jest ostateczna, wobec czego stwierdzić należy, że Gmina jest właścicielem zarówno tej nieruchomości, jak i już wcześniej (wobec umowy ze Spółdzielnią, co do której wszystkie postępowania o jej podważenie zostały prawomocnie zakończone) była właścicielem naniesień. Ewentualne niezakończenie do chwili obecnej postępowania ze skargi powoda o wznowienia postępowania komunalizacyjnego nie ma wpływu na możliwość rozpoznania apelacji, skoro nie jest sporne i sam powód przyznał, że w toku tego postępowania jak dotąd decyzja ta nie została uchylona czy zmieniona.

Nieaktualne są wnioski o zawieszenie postępowania składane przez powoda w 2009 r., a to ze względu na znaną Sądowi Okręgowemu z urzędu (co zostało wskazane na rozprawie) okoliczności, że wszystkie te postępowania na które powoływał się powód, tj. sprawy Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim o sygnaturach akt I C 711/08, I C 842/08, I C 843/08, I C 1003/08 i I C 1356/08 zostały prawomocnie zakończone oddaleniem bądź odrzuceniem powództw R. S. (por. notatka urzędowa k. 518). W związku z tym nie zachodzi też potrzeba przeprowadzania analizy czy w ogóle którakolwiek z tych spraw pozostawała ze sprawą tu rozpoznawaną w takim związku, że jej wynik zależał od wyniku którejś z wymienionych.

Nie ma też podstawy do zawieszenia postępowania wobec okoliczności podniesionych w piśmie powoda z 8 października 2016 r. Co do skargi do Trybunału Konstytucyjnego to wobec jej niezłączenia przez powoda (a załączenia jedynie pisma zatytułowanego (początek tytułu) „Historia patologicznego ...”) trudno w ogóle odnieść się do tezy, że miała by ona związek z rozpoznawaną sprawą. Natomiast wystąpienie do Ministra Sprawiedliwości z zawiadomieniem o możliwości popełnienia przestępstwa czy innych organów władzy wykonawczej, do których zwrócił się powód o udzielenie pomocy prawnej w sprawie, na chwilę obecną nie może się sprzeciwiać rozpoznaniu sprawy, skoro żaden z tych organów nie wszczął postępowania administracyjnego, od którego zależało by rozstrzygnięcie tej sprawy ani też nie można uznać, że ujawnił się czyn, którego ustalenie w drodze karnej czy dyscyplinarnej mogłoby wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy cywilnej. Za czyn taki bowiem nie może być traktowane nabycie składnika majątku GS (...) w C. przez pozwaną, którego ważność była już przedmiotem postępowania sądowego (wniosek z art. 177 pkt pkt 1, 3 i 4 k.p.c.).

Wreszcie nie jest zasadny wniosek powoda o przyznanie GS (...) w C.. Z pisma zawierającego przyznanie wynika jedynie, że powód może ewentualnie wystąpić przeciwko Spółdzielni z jakimiś bliżej niesprecyzowanymi roszczeniami w razie przegrania niniejszego sporu. Jednakże brak wskazania o jakie to roszczenia może chodzić, przy jednoczesnym zakończeniu już sporu między powodem a Spółdzielnią dotyczącego rozliczenia nakładów na sporny lokal (wskazana na rozprawie okoliczność znana Sądowi z urzędu - por. kopia zapisu z repertorium GC X Wydziału Gospodarczego tutejszego Sądu za rok 2007 dotycząca sprawy 380, k. 519) powoduje, że w ocenie Sądu Okręgowego nie zostało wykazane ani nawet uprawdopodobnione istnienie wskazanych w art. 84 ust 1 k.p.c. przesłanek uzasadniających skorzystania przez powoda z instytucji przyznania.

Nie rodzi skutków procesowych dla niniejszego postępowania zarzut powoda, iż nie prowadzi on już działalności gospodarczej i nie jest przedsiębiorcą, wobec czego sprawa powinna być rozpoznawana przez sąd cywilny. Z punktu widzenia oceny właściwości funkcjonalnej sądów w tej sprawie istotne znaczenie ma to, że powód był przedsiębiorcą w chwili wytoczenia powództwa (co sam wskazał w pozwie k.2), a sprawa ta pozostawała w związku z prowadzoną tak przez niego jak i pozwaną działalnością gospodarczą. Wobec tego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 maja 1989 r. o rozpoznawaniu przez sądy spraw gospodarczych (w tekście obowiązującym w tej sprawie ze względu na datę wytoczenia powództwa: Dz.U. z 1989 r., nr 33, poz. 175 ze zm.) oraz znajdującymi zastosowanie w tej sprawie ze względu na datę wytoczenia powództwa jak i wniesienia apelacji przepisami k.p.c. o postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych, do jej rozpoznania właściwy był sąd gospodarczy, a wobec utrwalenia właściwości (art. 15 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) sądy gospodarcze pozostają właściwe do jej rozpoznania pomimo odpadnięcia podstawy ich właściwości.

Za nie uzasadniony Sąd Okręgowy uznał też wniosek powoda o odroczenie rozprawy. Przy braku przyczyn uzasadniających odroczenie rozprawy z urzędu, w ocenie Sądu Okręgowego nie zachodziły też inne ważne przyczyny dla jej odroczenia (art. 156 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), a wniosek ten zmierzał jedynie do odwleczenia momentu ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy i dalszego przedłużenia postępowania, które wszakże zostało wszczęte ponad 13 lat temu i które przez ostatnie ponad 7 lat było zawieszane. Jeżeli powód chciał zwracać się o pomoc do innych niż sądy organów państwowych to nie było ku temu żadnych przeszkód w tym okresie, a przynajmniej już od momentu wydania decyzji komunalizacyjnej (co też miało miejsce już ponad 5 lat temu). Podjęcie takich działań na 4 dni przed terminem rozprawy traktować należy jedynie jako działanie na zwłokę, które w żadnej mierze nie może zasługiwać na aprobatę i ochronę prawną.

Brak było wreszcie powodów dla odroczenia ogłoszenia wyroku (art. 326 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Sprawa niniejsza nie jest na tyle zawiła aby jej charakter to uzasadniał, a wniosek powoda, który otrzymał zawiadomienie o terminie rozprawy ponad miesiąc przed jej datą (tj. 5 września 2016 r., k. 513), nie może być uznany za uzasadniony, skoro nie tylko mógł on w tym właśnie okresie sporządzić i złożyć ewentualne pismo czy pisma procesowe, ale co więcej faktycznie je złożył. Jeżeli powód zamierzał podnieść w pismach dalsze argumenty nie było żadnych przeszkód aby je zawarł w pismach złożonych przed rozprawą. Nie do końca sprecyzowane twierdzenia powoda o pojawieniu się nowych okoliczności w sprawie nie mogą w tej sytuacji stanowić podstawy dla odroczenia ogłoszenia wyroku, skoro przepisy przewidują taką możliwość tylko w jednym, precyzyjnie wskazanym wypadku.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonego wyroku i apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe, choć jego uzasadnienie nie jest do końca trafne.

Abstrahując tu od dopuszczalności i skuteczności podnoszenia nowych zarzutów apelacyjnych po upływie terminu do wniesienia apelacji Sąd Okręgowy odniesie się do wszystkich zarzutów zgłaszanych przez powoda, w tym do zgłoszonych w ostatnim piśmie procesowym.

W pierwszej kolejności rozważone zostaną zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004, sygn. akt II CK 409/03).

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Jak bowiem powszechnie przyjmuje się w judykaturze jedynie w przypadku uchybień w sporządzeniu uzasadnienia, które uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało prawidłowo zastosowane – inaczej mówiąc gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną – zarzut taki może okazać się skuteczny. (por np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 r., sygn.akt III CSK 465/14, Legalis nr 1460736 czy w orzecnictwie sądów powszechnych np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt I ACa 513/15, Legalis nr 1378300)

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku, choć nie wolne od uchybień tak w stanie faktycznym jak i w rozważaniach prawnych, zawiera jednak wszystkie te elementy, które uznać należy za niezbędne dla oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego i procesowego. Pomimo np. niewskazania podstawy prawnej roszczenia powoda, nie ulega wątpliwości, że przedmiotem sporu było żądania uznania za bezskuteczne wypowiedzenia umowy najmu, a więc de facto rozpoznawana sprawa była procesem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, które to roszczenie znajduje oparcie w przepisie art. 189 k.p.c. Nie powołanie tego przepisu, jak również brak analizy czy powód miał w ogóle interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa nie stanowi podstawy do uchylenia wyroku, gdyż były to okoliczności niesporne, a sąd odwoławczy jako sąd meriti może takie braki w uzasadnieniu uzupełnić. W pozostałym zakresie uzasadnienie zawierało tak ustalenia faktyczne (abstrahując tu od ich pełnej trafności), jak i wskazanie dowód na których Sąd Rejonowy się oparł, pobieżną, ale jednak istniejącą ocenę dowodów oraz wyjaśnienie podstawy prawnej uznania, że nie zachodziła bezskuteczność badanego oświadczenia woli z odniesieniem się do przepisu prawa materialnego, na którym roszczenie swoje opierał powód.

Z wszystkich zarzutów podnoszonych w całym toku postępowania apelacyjnego przez skarżącego za uzasadnione, ale nie mające jednak wpływu na trafność zaskarżonego wyroku, uznać można jedynie zarzuty podniesione w piśmie pełnomocnik z urzędu powoda z dnia 19 lutego 2009 r., a dotyczące błędu w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2003 r. i związanego z nim naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważnie całego materiału dowodowego co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego.

Trafnie bowiem zostało w tym piśmie podniesione, że Sąd Rejonowy z naruszeniem przepisu art. 61 k.c. przyjął, że oświadczenie woli pozwanej o rozwiązaniu umowy najmu należało uznać za doręczone powodowi w dniu 14 maja 2003 r. Przepis art. 61 k.c. uzależnia albowiem skuteczność oświadczenia woli i ustalenie chwili jego złożenia od momentu, gdy doszło on do drugiej osoby w taki sposób, że mogła się z nim zapoznać. Niepodjęcie korespondencji pocztowej i odmowa przyjęcia pisma przekazywanego przez pracownika pozwanej (działającego jako doręczyciel) na pewno nie rodzą tego rodzaju skutków, a że mamy tu do czynienia z czynnością cywilnoprawną, a nie procesową, nie można na ten grunt przenosić reguł z postępowania sądowego, co zdaje się uczynił Sąd Rejonowy dokonując omawianego ustalenia. Co prawda z pisma powoda z 22 maja 2010 r. wynika, że znał on już co najmniej w tej dacie stanowisko pozwanej i treść jej oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy, to jednak za datę, w której z całą pewnością oświadczenie to dotarło do powoda uznać należy dopiero dzień 12 czerwca 2003 r., kiedy to powód osobiście pokwitował odbiór korespondencji. W tej sytuacji uznać należy i ustalić na podstawie dowodów wskazanych przez Sąd Rejonowy, że bieg terminu wypowiedzenia umowy najmu rozpoczął się ponad miesiąc później i upłynął dopiero w dniu 30 września 2008 r., a nie 31 sierpnia tego roku, z upływem trzymiesięcznego terminu umownego. Nie zmienia to jednak faktu, iż w chwili ogłaszania zaskarżonego wyroku termin ten już upłynął i z tego powodu oświadczenia Gminy nie można było uznać za bezskuteczne

W odniesieniu do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, formułowanych przez skarżącego bądź to wprost bądź pośrednio, przede wszystkim stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny uprawnień pozwanej Gminy do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 678 § 1 k.c. Pojęcia „zbycia” i „nabywca” nie można bowiem interpretować tak wąsko jak chciałby tego powód i ograniczyć wypadki zastosowania tej instytucji prawa cywilnego jedynie do sytuacji, gdy nabywca stał się właścicielem przedmiotu najmu w drodze umowy sprzedaży. W samym kodeksie cywilnym o nabyciu rzeczy traktuje wiele przepisów i regulowane jest wiele sposobów nabycia rozumianego jako przeniesienia własności. Może ono nastąpić nie tylko w drodze umów (i to nie tylko sprzedaży, ale i np. darowizny), jak i też z mocy prawa (zasiedzenie, nabycie spadku) czy nawet orzeczenia sądowego. Źródłem nabycia własności może być też decyzja administracyjna, co zresztą miało miejsce w niniejszej sprawie w odniesieniu do nieruchomości, na której położony jest sporny lokal. Warto bowiem zwrócić uwagę, że także w decyzji Wojewody (...) z 21 lutego 2011 r. mowa jest właśnie o nabyciu własności nieruchomości przez pozwaną Gminę. Takie więc rozumienie omawianego przepisu, jakie prezentuje powód, byłoby oczywiście niesprawiedliwe i prowadziło do nierównego traktowania podmiotów prawa, tak cywilnego jak i publicznego. Nie ma też racji powód podnosząc w innym miejscu, że skutek takiego nabycia jest niesprawiedliwy, bo wbrew jego przekonaniu, pozwana Gmina nabywając tę nieruchomość

i nanieśienia na niej wstąpiła w ogół praw ich dotyczących, a więc posiada z tego tytułu nie tylko aktywa ale i jest obciążona pasywami (por tak samo Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 lutego 2008 r., sygn. akt I ACa 812/07, pierwszy nowy akapit na stronie 7, k.258).

Ważność samej umowy, na podstawie której pozwana wstąpiła w stosunek najmu w charakterze wynajmującego, nie była przedmiotem badania ani Sądu Rejonowego ani też Sądu Okręgowego, gdyż w tym zakresie toczyły się procesy sądowe, dotyczące roszczenia o ustalenie nieważności tej czynności prawnej opartych na różnych podstawach, zakończone prawomocnymi wyrokami, które posiadają między stronami tego procesu powagę rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.), a z mocy art. 365 § 1 k.p.c. wiążą także Sady rozpoznające tę sprawę.

Dodać nadto należy, że nie są trafne argumenty powoda, co do skutków stwierdzenia przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 lutego 2008 r., sygn. akt I ACa 812/07, że przedmiotowa umowa nie była umową sprzedaży. Podnosząc ten argument powód nie dostrzega czy wręcz pomija pozostałą część tego uzasadnienia w tym przedmiocie, gdzie Sąd Apelacyjny wprost wskazuje, że co prawda umowa ta nie była umową sprzedaży, ale w jej efekcie pozwana Gmina wstąpiła w stosunek najmu i dalej omawia skutki tego wstąpienia dla powoda jako najemcy (por. cyt. powyżej akapit powołanego uzasadnienia).

W tym kontekście odnieść się też należy do stawianego przez powoda twierdzenia, że wobec sprzedaży przedmiotu umowy najmu, zgodnie z umową najmu przysługiwało mu prawo pierwokupu. Skoro jednak, jak wskazał to Sąd Apelacyjny w ww. wyroku i jak trafnie ustalił to Sąd Rejonowy, wspomniana umowa nie miała charakteru umowy sprzedaży, to prawo to powodowi nie służyło. Kwestia ta była zresztą przedmiotem rozpoznania w sprawie Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim prowadzonej pod sygnaturą akt I C 843/08 (pозew k. 320), a prawomocny wyrok oddalający to powództwo ma takie same skutki dla stron tego procesu i Sądu, jak inne wyroki dotyczące przedmiotowej umowy. A zatem stwierdzić należało, że ewentualne prawo pierwokupu dla skuteczności wypowiedzenia umowy przez pozwaną Gminę także znaczenia nie miało.

Nie może być też podstawą zakwestionowania ważności wypowiedzenia umowy najmu przepis art. 692 k.p.c. Przedmiotowy lokal, jak wprost wynika z umowy najmu, miał charakter lokalu użytkowego i był przeznaczony do prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Sama okoliczność faktyczna, gdyby nawet dać wiarę powodowi co do jego twierdzeń, że zamieszkuje w tym lokalu bez przedstawienia żadnych dowodów na ten fakt i niezależnie od tego czy powód zamieszkiwał w tym lokalu już w chwili spornego wypowiedzenia umowy, nie może uzasadniać zastosowania ostatnio wskazanego przepisu. Samowolna zmiana przeznaczenia lokalu, bez zgody wynajmującego, nie może być traktowana jako skuteczna prawnie zmiana charakteru lokalu z użytkowego na mieszkalny i właśnie z powodu jej samowolności nie może korzystać z ochrony prawnej. Dowodu na takową zgodę powód także nie przedstawił, w związku z czym z punktu widzenia stanu faktycznego niniejszej sprawy ograniczenia praw nabywcy przedmiotu najmu do rozwiązania umowy najmu wynikające z tego przepisu nie mają żadnego wpływu na skuteczność rozwiązania umowy najmu przez Gminę i również te ograniczenia nie powodują, że wypowiedzenie tej umowy było prawnie nieskuteczne.

Nie ma wreszcie dla oceny skuteczności przedmiotowego wypowiedzenia umowy najmu zarzut powoda oparty na treści art. 674 k.c., związany z podnoszonym przez niego faktem korzystania z tego lokalu i ponoszenia z tego tytułu opłat, które powód nazywa czynszem. I wobec tego zarzut stwierdzić należy, że nawet gdyby dać wiarę powodowi co do podnoszonych przez niego faktów bez przeprowadzania dowodów co do ich prawdziwości, to i tak tzw. „milczące przedłużenie” umowy najmu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Po pierwsze bowiem, już z samego przepisu, na który powołuje się powód wynika, że jest on irrelevantny dla rozpoznawanej sprawy, bo mowa w nim o używaniu rzeczy właśnie po wypowiedzeniu umowy. Po wtóre, podnosząc ten zarzut powód niejako sam sobie przeczy, gdyż skoro umowa była zawarta na czas nieokreślony i nie mógł upłynąć termin używania rzeczy oznaczony w umowie to w dorozumiany sposób przyznaje, że doszło do skutecznego jej wypowiedzenia. Po trzecie, argumenty te podniesione zostały w niewłaściwym miejscu, gdyż ich znaczenie odnosić się będzie zasadniczo do sprawy o opróżnienie spornego lokalu, w której również toczy się przed Sądem Okręgowym w Łodzi postępowanie apelacyjne prowadzone za sygnaturą akt XIII Ga 3/12 (obecnie zawieszona do zakończenia rozpoznawania niniejszej sprawy) i ewentualnie mogą

mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia w tamtej sprawie. Po czwarte wreszcie, z samego faktu, że powód zajmuje sporny lokal i ponosi opłaty z nim związane, nie wynika wprost, że wynajmujący wyraża zgodę na ten fakt i że doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony. Omawiany przepis stanowi bowiem, że można tak poczytać tylko „w razie wątpliwości”. Tymczasem sama okoliczność, że wynajmujący wystąpił z powództwem o opróżnienie tego lokalu przeciwko osobie go zajmującej (a w tej sprawie powoda) wskazuje raczej, że nie wyraża on zgody na zajmowanie lokalu przez powoda, co podważa istnienie wątpliwości co do milczącego przedłużenia umowy. Na marginesie dodać należy, że nie jest też jasne jaki charakter mają opłaty rzekomo ponoszone przez powoda w związku z korzystaniem z tego lokalu. On sam nazywa je „czynszem”, ale nie jest oczywiste czy z punktu widzenia właściciela przedmiotu najmu (pозwanej) nie są one traktowane raczej jako opłaty z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu. Kwestie te jednak, jak już wskazano mają raczej znaczenie dla sprawy eksmisyjnej, wobec czego nie zachodzi potrzeba ich wyjaśniania w rozpoznawanej sprawie.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności i argumenty Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Podejmując takie rozstrzygnięcie Sąd kierował się z jednej strony ciężką sytuacją majątkową i życiową powoda, a z drugiej stron stwierdzeniem, że charakter sprawy dotyczącej życiowo i gospodarczo najistotniejszej dla powoda kwestii oraz wewnętrzne przekonanie powoda o słuszności jego racji, nakazujące mu podejmowanie wszelkich możliwych i prawem przewidzianych prób pozostania we władaniu lokalem, którego dotyczy spór. Sąd Okręgowy uznał te okoliczności jako przemawiające za uznaniem, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający nieobciążanie powoda kosztami procesu w ogóle.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz.U. z 2015 r. poz. 615, z późn. zm.) w związku z przepisami § 19 pkt 1), § 20 i § 2 ust. 3 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1) i § 6 pkt 3) 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 w brzmieniu (ogłoszonym w Dz.U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1348 ze zm.) znajdującym zastosowanie w sprawie ze względu na datę wniesienia apelacji i ustanowienia pełnomocnika z urzędu, określając ich wysokość stosownie do wartości przedmiotu sporu wskazanej przez pozwanego (k. 7), w oparciu o wniosek pełnomocnika z urzędu złożony na rozprawie.

Ryszard Badio Marzena Eichstaedt Bartosz Kaźmierak