

POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Małgorzata Lamparska (spr.)
Sędzia SA:	Tadeusz Nowakowski
Sędzia SA:	Dariusz Kłodnicki

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2012 r. we Wrocławiu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: (...) **sp. z o.o. we W.**

przeciwko: **E. F. i W. F.**

o ustalenie

na skutek zażalenia pozwanego ad. 2

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 lipca 2012 r., sygn. akt I C 1034/12

p o s t a n a w i a: zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wniosek strony powodowej o udzielenie zabezpieczenia.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu udzielił zabezpieczenia roszczenia strony powodowej o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy nieruchomości opisanej szczegółowo w pozwie, na warunkach wskazanych w pozwie, w ten sposób, że do czasu prawomocnego zakończenia sprawy ustalił, iż wysokość czynszu dzierżawnego wynosi równowartość w złotych polskich 20.000 euro wraz z podatkiem VAT, a strona powodowa obowiązana będzie uiszczać czynsz co miesiąc z dołu w terminie 7 dni od zakończenia miesiąca, po połowie do rąk każdego z pozwanych, przeliczaną według średniego kursu NBP z ostatniego dnia każdego miesiąca.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wskazał, że strona powodowa uprawdopodobniła roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Strony były związane umową dzierżawy do dnia 31.12.2011 r., a strona powodowa nadal, za zgodą pozwanych, dzierżawi nieruchomość. Spór między stronami toczy się o sposób płatności czynszu. Współużytkownikami wieczystymi nieruchomości są pozwani, jednakże na podstawie umowy, która wygasła w dniu 31.12.2011 r., czynsz płacony był jedynie do rąk pozwanego. Wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy i jednoczesnej zgody obu uprawnionych na jej dalsze trwanie, strona powodowa nadal korzysta z nieruchomości, płacąc czynsz obu współużytkownikom, co kwestionuje pozwany ad. 2, podnosząc, iż jest jedynym uprawnionym do pobierania czynszu. Brak konsensu co do zasad płatności czynszu zagraża interesom strony powodowej, która jest zobowiązana do uiszczania czynszu i wobec braku odmiennych zgodnych ustaleń uiszcza go zgodnie z przepisem art. 207 k.c., tj. do rąk obu współużytkowników wieczystych, w częściach odpowiadających wielkości ich udziałów (tj. po połowie), przez

co naraża się na zarzut zwłoki ze strony pozwanego ad. 2. Na tej podstawie Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że strona powodowa uprawdopodobniła roszczenie. Z kolei interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia polegać miał na tym, że brak unormowania praw i obowiązków stron na czas postępowania może narazić powodową spółkę na straty finansowe – mimo regularnego uiszczania przez nią czynszu. Przyjęty przez nią obecnie sposób płatności naraża ją bowiem na zarzut zwłoki ze strony pozwanego ad. 2. istniejąca niepewność co do sposobu i zasad płatności może zagrozić płynności finansowej spółki.

Sąd podkreślił, iż do czasu rozstrzygnięcia sporu co do istnienia stosunku prawnego o treści wskazanej w pozwie, zasadne jest regulowanie płatności do rąk wszystkich uprawnionych w myśl zasad ogólnych, tj. do rąk obojga pozwanych i stosownie do wielkości przysługujących im udziałów (art. 207 k.c.).

Na powyższe postanowienie zażalenie złożył pozwany ad. 2, podnosząc zarzuty naruszenia przepisów:

- 1) art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. i tym samym doprowadzenie do nieważności postępowania z uwagi na stan *lis pendens*, gdyż między stroną powodową a pozwanym ad. 2 toczy się postępowanie X GC 422/10 przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, którego przedmiotem jest ustalenie istnienia umowy dzierżawy w 2012 r.;
- 2) art. 730¹ k.p.c. przez uznanie, że strona powodowa uprawdopodobniła roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia;
- 3) art. 189 k.p.c. przez uznanie, że strona powodowa ma interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku dzierżawy opisanego w pozwie;
- 4) art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie do zabezpieczenia roszczenia o ustalenie istnienia stosunku prawnego, skutkujące ingerencją Sądu w treść umowy prawa cywilnego, zawartej przez strony;
- 5) art. 731 k.p.c. przez dokonanie zabezpieczenia w sposób, który stwarza stan *tożsamy* z uwzględnieniem powództwa;
- 6) art. 207 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie do stosunku dzierżawy.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany ad. 2 wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, o zniesienie w stosunku do niego dotkniętego nieważnością postępowania zabezpieczającego oraz o odrzucenie w stosunku do niego wniosku o udzielenie zabezpieczenia, ewentualnie – o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku lub o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji. Zażądał też zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

W odpowiedzi na zażalenie strona powodowa wniosła o jego oddalenie i o zasądzenie od pozwanego ad. 2 na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się zasadne, choć skarżący błędnie wywodził, iż postępowanie zabezpieczające zostało dotknięte nieważnością.

Skarżący nie miał racji, wywodząc, iż w sprawie zaistniał stan *lis pendens*, który w myśl przepisu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. winien skutkować odrzuceniem pozwu, a tym samym – także odrzuceniem wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Zgodnie z powołanym przepisem, Sąd odrzuci pozew, jeśli między tymi samymi stronami o to samo roszczenie sprawa jest w toku. Skarżący wskazywał, iż w sprawie X GC 422/10 przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, toczącej się z jego powództwa przeciwko stronie powodowej, Sąd rozstrzygał o istnieniu umowy dzierżawy w 2012 r. Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji z dnia 06.07.2012 r., który zapadł w sprawie X GC 422/10 (k. 161), powód dochodził zapłaty kwoty 148.614,30 zł tytułem zapłaty czynszu za dzierżawę nieruchomości opisanej w pozwie złożonym w obecnej sprawie, za okres od lipca 2010 r. Pismem z dnia 15.03.2012 r. powód rozszerzył żądanie pozwu, domagając się zasądzenia dalszej kwoty 77.370,07 zł (obecnie zasądzonej na jego rzecz nieprawomocnym wyrokiem)

tytułem nieuiszczonego przez powodową spółkę czynszu za okres 16.01.2012 r. – 15.02.2012 r. Sąd pierwszej instancji w sprawie X GC 422/10 w istocie analizował kwestię istnienia, ważności i czasu obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 31.12.2007 r., na podstawie której strony nawiązały współpracę, jednakże nie sposób było uznać, iż okoliczność ta przesądzała o tożsamości roszczeń rozpoznawanych w obu sprawach. Wymienione kwestie były niezbędne do dokonania kwalifikacji prawnej roszczeń zgłoszonych w sprawie X GC 422/10 oraz do oceny ich zasadności, jak również do dokonania rozliczeń stron za ściśle wskazany w pozwie, zamknięty (co pominął skarżący) okres. Brak było zatem podstaw do uznania, że sprawa obecnie rozpoznawana oraz sprawa X GC 422/10 miały za przedmiot roszczenia tożsame. Podnieść należało, że w sytuacji wieloletniej, rozbudowanej i nierzadko wielopłaszczyznowej współpracy stron, wielokrotnie mogą zdarzyć się sytuacje, w których określone kwestie będą rozpoznawane każdorazowo w konkretnym sporze, dotyczącym ściśle sprecyzowanych w ramach danego procesu obowiązków umownych. Nie można zakładać, jak chciałby tego skarżący, że ich jednorazowe przesądzenie na potrzeby określonej sprawy, wyłączałoby ich badanie w innych sprawach, w których spory stron zostają poddane pod rozstrzygnięcie, a osobną kwestią pozostawałaby w takiej sytuacji jedynie ocena interesu prawnego w ustaleniu prawa lub stosunku prawnego określonej treści. Teza o zawisłości sporu i wnioski o nieważności postępowania były zatem nietrafne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też zarzutu naruszenia przepisu art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, Sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. W szczególności Sąd może unormować prawa i obowiązki stron lub uczestników na czas trwania postępowania. Strona powodowa wystąpiła z roszczeniem niepieniężnym (jakkolwiek majątkowym), co uprawniało Sąd pierwszej instancji do unormowania – co do zasady – praw i obowiązków stron na czas trwania procesu. Zasadność podjętej decyzji należało z kolei poddać ocenie wyłącznie przez pryzmat przesłanek udzielenia zabezpieczenia (art. 730¹ § 1 k.p.c.).

Zarzut naruszenia przepisu art. 731 k.p.c. był zbyt daleko idący, a zażalenie w omawianym zakresie dotknięte było wewnętrzną sprzecznością. Żalący z jednej strony zarzucał, iż udzielenie zabezpieczenia w sposób przyjęty przez Sąd pierwszej instancji prowadzić będzie do zaspokojenia roszczenia, z drugiej strony wskazywał natomiast (str. 3 zażalenia, k. 138), że w przypadku przegrania procesu powodowa spółka i tak będzie musiała zapłacić pozwanemu ad. 2 całość czynszu (tj. 30.000 euro za miesiąc) wraz z odsetkami. Przez przywołanie ostatniej z okoliczności skarżący w istocie sam zwalczył zarzut naruszenia przepisu art. 731 k.p.c.

Zasadne okazały się natomiast pozostałe zarzuty merytoryczne zażalenia.

Strona powodowa oparła swe roszczenie na przepisie art. 189 k.p.c., stanowiącym, iż powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Strona powodowa żądała ustalenia, że między nią jako dzierżawcą i pozwanymi jako wydzierżawiającymi od dnia 01.01.2012 r. istnieje stosunek prawny dzierżawy części nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 3.306 m², na podstawie której pozwani oddali stronie powodowej opisaną nieruchomość wraz z posadowionymi na niej budynkami do używania i pobierania z niej pożytków przez czas nieoznaczony, a powód zobowiązał się płacić miesięczny czynsz w wysokości równoważności w złotych polskich: od 01.01.2012 r. do 31.03.2012 r. 30.000 euro, a od 01.04.2012 r. 20.000 euro, płatny z dołu po połowie do rąk każdego z pozwanych, przeliczany według średniego kursu NBP z ostatniego dnia każdego miesiąca.

Sąd pierwszej instancji zasadnie zauważył, że strona powodowa jako dzierżawca i pozwany ad. 2 jako wydzierżawiający (choćby przecież w tej umowie, jak i w całej dalszej korespondencji oznaczony jako W. F. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...)) zawarli umowę dzierżawy opisaną nieruchomości w dniu 31.12.2007 r. (k. 28). W umowie tej, jak się wydaje, kwestia prawa własności wydzierżawianej nieruchomości nie była istotna. Jednocześnie Sąd uznał, że umowa ta wygasła w dniu 31.12.2011 r., przy czym po upływie wskazanego terminu strona powodowa nadal, za zgodą stron dzierżawi opisaną nieruchomość, przy czym spór koncentrował się wokół sposobu płatności czynszu, jak i później wysokości, co zdaniem Sądu wymagało regulacji na podstawie orzeczenia Sądu. Dalej Sąd zauważył: „wobec wygaśnięcia umowy i jednoczesnej zgody obu uprawnionych na dalsze jej trwanie, strona powodowa

nadal korzysta z nieruchomości”, nie zważając na brak logiki zacytowanego wyводу i własną niekonsekwencję – skoro bowiem strony wyraziły zgodę na dalsze trwanie umowy z dnia 31.12.2007 r., to bezprzedmiotowe byłoby ustalanie jej treści w drodze wyroku sądowego. Ewentualne spory dotyczące wysokości i sposobu płatności czynszu muszą być rozstrzygane właśnie w oparciu o umowę i nie w procesie o ustalenie.

Przy ocenie uprawdopodobnienia roszczenia Sąd winien w pierwszej kolejności ustalić, kto zawarł umowę z dnia 31.12.2007 r. Dzierżawcą była strona powodowa, a wydzierżawiającym – pozwany ad. 2. W dniu 23.07.2010 r. strona powodowa złożyła oświadczenie (k. 36), w którym wypowiedziała umowę dzierżawy, informując, że po upływie okresu wypowiedzenia (tj. po 31.12.2011 r.) będzie nadal korzystała z nieruchomości, a do czasu porozumienia się obojga pozwanych strona powodowa uiszczać będzie w dotychczasowej wysokości, jednakże już do rąk każdego ze współwłaścicieli, w częściach odpowiadających wielkości ich udziałów. Przyczyną złożenia oświadczenia, o którym mowa, miał być brak porozumienia między pozwanymi co do sposobu płatności czynszu. Oświadczenie to nie było zatem wypowiedzeniem, skoro strona powodowa nadal chciała dzierżawić nieruchomość, a wszystkie essentialia negotii umowy dzierżawy z dnia 31.12.2007 r. miały pozostać niezmienione, oprócz sposobu płatności czynszu, który stanowiła przedmiot sporu jedynie między pozwanymi. Ostatnia ze wskazanych okoliczności była jednak obojętna dla strony powodowej, która wszak zawarła umowę dzierżawy jedynie z pozwanym ad. 2, a zatem tylko wobec niego pozostawała zobowiązana – przynajmniej do czasu skutecznego wypowiedzenia umowy lub też jej rozwiązania na podstawie porozumienia stron. Dla oceny wzajemnych zobowiązań stron stosunku dzierżawy kwestia prawa własności do przedmiotu dzierżawy jest obojętna, skoro wydzierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy. Podkreślenia wymagało, że pozwana, będąca współużytkownikiem wieczystym i współwłaścicielem dzierżawionej nieruchomości, akceptowała fakt dzierżawy, zgłaszając jedynie pretensje do udziału w pobranym z tego tytułu przez pozwanego ad. 2 czynszu. Wewnętrzne sprawy współwłaścicieli są jednak irrelewantne dla oceny istnienia umowy dzierżawy oraz jej realizacji, a ewentualne spory między nimi z tytułu rozliczenia czynszu pobranego na podstawie dzierżawy rzeczy wspólnej nie uzasadniają same w sobie interesu prawnego w ustaleniu, że strony łączy umowa innej treści niż dotychczasowa. W szczególności, podkreślenia wymagało, że strona powodowa w oświadczeniu z dnia 23.07.2010 r. akceptowała dotychczasową wysokość czynszu, określoną w umowie z dnia 31.12.2007 r., które essentialia negotii uznawała za wiążące. W późniejszym okresie składała oferty zmiany umowy, dotyczące obniżenia czynszu, które jednak pozwany ad. 2 konsekwentnie odrzucał, a strona powodowa nie wypowiedziała umowy dzierżawy. Wątpliwe było zatem, czy obecnie posiadała interes prawny w ustaleniu, że strony wiąże umowa zobowiązująca ją do płacenia czynszu w innej niż umówiony wysokości, oraz w inny niż dotychczas sposób a udzielenie zabezpieczenia w takiej postaci, w jakiej uczynił to Sąd pierwszej instancji, pozostawało w tej sytuacji w sprzeczności z kodeksową zasadą swobody umów (art. 353¹ k.c.). Innych twierdzeń i dowodów na poparcie swych twierdzeń o zasadności roszczenia strona powodowa nie zaferowała, koncentrując się na sporze między współwłaścicielami dzierżawionej rzeczy, dotyczącym sposobu rozliczenia pobranego czynszu, co pozostawało okolicznością obojętną dla strony powodowej. W rozpoznawanej sprawie skarżący trafnie wskazał, że Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił przesłankę uprawdopodobnienia roszczenia, naruszając przepis art. 730¹ § 1 k.p.c., a odwoływanie się do przepisu art. 207 k.c. było nieprawidłowe, skoro spór nie dotyczył rozliczeń między współwłaścicielami.

Powyższej oceny nie zmieniała przedłożona przez stronę powodową kolejnej umowa dzierżawy, z dnia 14.09.2011 r. (k. 92). Stronami tej umowy były jedynie strona powodowa i pozwana ad. 1, a czynsz ustalono w wysokości 30.000 euro miesięcznie. Również jedynie pozwana ad. 1 jest związana wysokością czynszu, wskazaną w aneksie nr 1 (k. 95), którego nie podpisał pozwany ad. 2. Strona powodowa ma zatem obecnie uregulowaną sytuację prawną w odniesieniu do pozwanej ad. 1, co całkowicie wyłączało dopuszczalność udzielenia zabezpieczenia w odniesieniu do tejże pozwanej, choć oczywiście rozważyć należy, czy czynność prawna zmierzająca do obniżenia dochodów ze wspólnej rzeczy nie wymaga dla swojej ważności zgody pozostałych współwłaścicieli. Z kolei wobec pozwanego ad. 2 stosunek prawny dzierżawy musi być oceniany przez pryzmat dotychczasowej umowy, w świetle oświadczenia strony powodowej z dnia 23.07.2010 r. oraz dalszych oświadczeń pozwanego ad. 2, odmawiającego zgody na zmianę wysokości określonego dotąd czynszu – przynajmniej dopóki strona powodowa nie zdecyduje o skutecznym wypowiedzeniu takiej umowy, czego jak dotąd nie uczyniła. Skomplikowanie sytuacji, powstałe na skutek różnych uzgodnień z poszczególnymi dzierżawcami, powstałe za zgodą strony powodowej, nie stanowi wystarczającej przesłanki do uznania, że strona

powodowa uprawdopodobniła roszczenie o ustalenie, że z pozwanym ad. 2 łączy ją umowa o treści, na którą pozwany konsekwentnie nigdy się nie godził.

Reasumując zatem, w ocenie Sądu Apelacyjnego, strona powodowa dopóki łączy ją umowa z dnia 31 grudnia 2007r. (a tak przecież twierdzi, bo sama zaproponowała w swoim „wypowiedzeniu, że z nieruchomości będzie nadal korzystała) nie ma interesu prawnego, aby ustalać jej treść, tym bardziej, że jak akcentuje jest jej to interes majątkowy a nie prawny, co także winno być oceniane przez pryzmat przesłanek powództwa o ustalenia w trybie art. 189 k.p.c.

Skoro natomiast wypowiedzenie to miałyby być skuteczne, strona powodowa nie uprawdopodobniła, przynajmniej na tym etapie, że łączy ją jakaś nowa, inna umowa, o zmienionych warunkach co do sposobu płatności, wysokości czynszu, osoby wydzierżawiającego (wszak, co wyżej wspomniano strony nigdy zgodnych oświadczeń woli nie złożyły), której treść mogłaby być ustalana na mocy wyroku z uwagi na istniejącą niepewność stanu prawnego. Sam fakt, że strona powodowa ma wątpliwości wynikające zresztą nie przecież z treści umowy z dnia 31 grudnia 2007r. ale z uwagi na stosunki własnościowe pomiędzy współwłaścicielami, komu płacić czynsz, nie jest uprawdopodobnieniem roszczenia.

Strona powodowa, zmierza w istocie, przynajmniej na etapie zaofiarowanego Sądowi I Instancji materiału dowodowego do wydania orzeczenia, który rozstrzygnie na jakich warunkach ma być zawarta umowa, a przecież skoro nie doszło do żadnych wiążących wszystkie strony ustaleń stosunku prawnego (do czego żadnych wątpliwości nie można mieć), to nie jest rolą Sądu kształtowanie takiego stosunku, gdyż, jak wyżej wskazano sprzeciwia się temu zasada swobody umów.

Wobec braku uprawdopodobnienia roszczenia, wniosek o udzielenie zabezpieczenia podlegał oddaleniu bez potrzeby badania interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia wymagane jest bowiem łączne zaistnienie obu przesłanek, wymienionych w przepisie art. 730¹ § 1 k.p.c., a brak jednej z nich wyłącza dopuszczalność uwzględnienia wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Pozwany ad. 2 wykazał, że strona powodowa nie uprawdopodobniła roszczenia, co skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia i oddaleniem wniosku, czyniąc bezprzedmiotową kwestię interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Analizowanie zarzutów zażalenia, odnoszących się do błędnej oceny interesu prawnego, było w tej sytuacji zbędne.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone postanowienie, oddalając wniosek o udzielenie zabezpieczenia (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania zażaleniowego rozstrzygnie Sąd pierwszej instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 108 § 1 k.p.c.).

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)