

Sygn. akt IV Ca 446/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Grażyna Kramarska, SO Bożena Murawska-Kołota

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kurzela

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m.(...)W.

przeciwko P. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w W. z dnia 19 października 2012 r., sygn. akt I C 843/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od m.(...) W. na rzecz P. M. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 446/13

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy podziela większość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, szczegółowo opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.101-103) i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był zresztą w przeważającej mierze sporny. Nie sposób jednak zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji co do tego, że strony po dniu 8 lipca 2009 r. zawarły umowę dzierżawy przez czynności dorozumiane.

To wadliwe ustalenie doprowadziło Sąd Rejonowy do oparcia rozstrzygnięcia na błędnej podstawie prawnej.

Nie ulega wątpliwości, że strony w dniu 8 lipca 2009 r. podpisały umowę dzierżawy nieruchomości (umowa – k.53-56). Strony postanowiły jednocześnie, że niedostarczenie przez pozwanego (dzierzawcę) oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w terminie 14 dni od daty podpisania umowy „oznacza, że umowa nie zostanie zawarta” (§ 7 ust. 1 umowy – k.54). Niesporne było, że pozwany tego obowiązku nie dopełnił.

Sąd Rejonowy nie dokonał oceny prawnej skutków takiego zaniechania pozwanego. Trzeba przypomnieć, iż zgodnie z art. 89 k.c. powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). W ocenie Sądu Okręgowego, dopuszczalne jest zastrzeżenie warunku uzależniającego skuteczność czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, na którego ziszczenie zainteresowana osoba ma wprawdzie wpływ, ale samo zdarzenie przyjęte w treści warunku ma charakter zewnętrzny (odrębny) względem stosunku prawnego wynikającego z dokonywanej czynności prawnej. Tym samym, umowa z dnia 8 lipca 2009 r. została zawarta pod warunkiem zawieszającym („warunek jej skutecznego zawarcia” - § 7 ust.1 umowy – k.54). Niezłożenie zatem przez pozwanego aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, spowodowało, że umowa ta nie została zawarta.

Chybiony jest pogląd Sądu Rejonowego, że mimo nie zawarcia ww. umowy doszło jednak do zawarcia umowy dzierżawy przez czynności dorozumiane. Sąd Rejonowy, odwołując się do treści art. 60 k.c., upatrywał złożenia przez powoda oświadczenia woli w obciążaniu pozwanego czynszem dzierżawy w wysokości wynikającej z umowy z dnia 8 lipca 2009 r. i godzeniem się na korzystanie nieruchomości przez pozwanego. Natomiast, ze strony pozwanego wystarczającym przejawem woli było korzystanie z nieruchomości skarżącego (uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k.106).

Po pierwsze, takie ustalenie Sądu nastąpiło z naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c. Wymaga podkreślenia, iż żadna ze stron nie twierdziła, że doszło do zawarcia umowy w ten sposób. Co więcej, strony zgadzały się co do tego, iż po dniu 8 lipca 2009 r. nie została między nimi zawarta umowa dzierżawy (pozew – k.2-4, sprzeciw od nakazu zapłaty – k.37). Już tylko z tej przyczyny Sąd I instancji – wbrew twierdzeniom obu stron – nie mógł przyjąć, że umowa dzierżawy została zawarta.

Po drugie, nie jest jasne w oparciu, o jakie twierdzenia lub dowody Sąd I instancji ustalił, że powód obciążał pozwanego czynszem w wysokości wynikającej z umowy z dnia 8 lipca 2009 r. Takich twierdzeń nie zawiera ani pozew, ani sprzeciw od nakazu zapłaty. Co więcej, w piśmie powoda z dnia 2 kwietnia 2012 r. skarżący zajął jednoznaczne stanowisko co do tego, że pozwany uiszczał „należności z tytułu bezumownego korzystania z gruntu” (k.59v-60). Nadto, do takich wniosków nie prowadzi treść zgromadzonych w sprawie odpisów (kopii) dokumentów, w szczególności wystawionych przez powoda faktur. Faktury te zostały wystawione już po wydaniu przez pozwanego nieruchomości i nie posłużono się w nich pojęciem czynszu (k.46-48). Inaczej rzecz ujmując, żadna ze stron nie złożyła faktur, z których wynikałoby, że powód po dniu 8 lipca 2009 r. obciążał pozwanego czynszem dzierżawy. Również zeznania świadków nie dają podstaw do ustaleń dotyczących obciążania pozwanego czynszem dzierżawy (k.88-89,91-93). Zatem, trzeba przyjąć, że ustalenia Sądu Rejonowego co do tego, że powód obciążał pozwanego czynszem w wysokości wynikającej z umowy z dnia 8 lipca 2009 r. są całkowicie dowolne i niczym nieoparte.

Po trzecie, należy zgodzić się ze stanowiskiem, że samo używanie rzeczy przez byłego dzierżawcę nie pozwala na przyjęcie, iż dochodzi w ten sposób do zawarcia umowy dzierżawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1754/00). Po stronie powoda brak natomiast w niniejszej sprawie tego rodzaju zachowań, za wyjątkiem tolerowania obecności pozwanego na nieruchomości, które mogłyby być uznane za przejaw oświadczenia woli, prowadzącego do zawarcia umowy dzierżawy.

Skoro zatem przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że strony zawarły umowę dzierżawy per facta concludentia było bezpodstawne, należy dokonać oceny zasadności dochodzonego przez skarżącego roszczenia na innej płaszczyźnie.

Trzeba zauważyć, że powód w pozwie nie wyjaśnił, z czego wynika wysokość dochodzonego przez niego roszczenia, odwołując się jedynie enigmatycznie do zaległości, wynikających z „bezumownego korzystania z ww. gruntu za okres od dnia 01.12.2008 do dnia 07.07.2009 r. w wysokości 41.730 zł 84 gr” (pozew – k.3). Pozwany zakwestionował wysokość dochodzonej kwoty (sprzeciw od nakazu zapłaty – k.38-39).

W tym stanie rzeczy strona powodowa powinna określić, w jakiej wysokości pozwany powinien uiszczać wynagrodzenie w spornym okresie, w jaki sposób wynagrodzenie to zostało ustalone, na jakiej podstawie dochodziło do zmian wysokości wynagrodzenia i na poczet których zaległości zostały zaliczone wpłaty pozwanego w określonej wysokości. Tego jednak strona powodowa nie uczyniła.

Sąd nie jest przy tym uprawniony do konstruowania takiej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, co do której – ze względu na lakoniczność uzasadnienia pozwu – nie sposób sformułować oceny, czy jest zgodna z twierdzeniami powoda. Nie chodzi przy tym o to, że powód nie udowodnił okoliczności istotnych z punktu widzenia wyrokowania, ale o to, że nie sformułował twierdzeń, które można by poddać weryfikacji w toku postępowania. W tym zakresie żadne konkrety nie wynikają z pozwu.

Nie jest również rolą sądu poszukiwanie podstawy faktycznej powództwa w pismach dołączonych do pozwu lub innych pism procesowych. W tym kontekście trzeba zauważyć, że ani w pozwie (k.2-4), ani w odpowiedzi na sprzeciw (k.59-61) strona powodowa nie przedstawiła jakiegokolwiek sposobu wyliczenia dochodzonej należności.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że zgodnie z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. pozw powinien zawierać m.in. przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Skoro strona powodowa nie sformułowała w ogóle twierdzeń, co do podstaw ustalenia wysokości dochodzonej kwoty, to nie sposób było dopuścić dowodów celem ustalenia bliżej niesprecyzowanych faktów. Oczywiście jest przecież, że strona ma obowiązek wskazać, jakie okoliczności chce udowodnić, aby możliwe było dopuszczenie jakiegokolwiek dowodu (art. 236 k.p.c.).

Tak fundamentalne braki w konstrukcji podstawy faktycznej żądania są wystarczającą przesłanką do oddalenia powództwa (art. 6 k.c.). W tym kontekście rozważanie pozostałych zarzutów apelacji jest zbędne. Ewentualne uchybienia przepisom wskazanym w apelacji (k.111) nie mogły mieć bowiem wpływu na wynik sprawy.

Z tego względu, należy przyjąć, że zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu. Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 319 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461) zasądził od m.(...) W. na rzecz P. M. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.