

Sygn. akt V ACa 530/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SO del. Teresa Karczyńska - Szumilas
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) K. we W. (poprzednio (...) K. we W.)

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 2 lutego 2016 r., sygn. akt VI GC 14/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 530/16

UZASADNIENIE

Powódka - Spółdzielcza (...) we W. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w N. kwoty 123.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka stwierdziła, że nabyła w drodze licytacji egzekucyjnej nieruchomości położoną w miejscowości N. gm. S., obejmującą działki o numerach (...), KW nr (...). W dniu 13 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Z. w sprawie o sygn. akt I Co (...) prawomocnym postanowieniem przysądził własność w/w nieruchomości na rzecz powódki. Powyższa nieruchomość na mocy umowy dzierżawy zawartej w dniu (...) r. została obciążona prawem dzierżawy na rzecz (...) sp. z o.o. Prawo to zostało ujawnione w dziale III księgi

wieczyste. Czynsz dzierżawy określono na kwotę 10.000 zł netto miesięcznie. Zgodnie z art. 1002 k.p.c. powódka wstąpiła w stosunek dzierżawy w miejsce wydzierżawiającego. Z tytułu należnego i niezapłaconego czynszu powódka w dniu 18 listopada 2014 r. wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 123.000,00 zł brutto. Kwota ta obejmuje czynsz dzierżawy za okres dziesięciu miesięcy poczynając od grudnia 2013 r. do listopada 2014 r. płatną w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT, tj. do dnia 2 grudnia 2014 r. Pozwana nie uregulowała należności wynikającej z w/w faktury.

W dniu 29 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w T. Wydział VI Gospodarczy wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt VI GNc (...)).

Pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zażądał oddalenia powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany jako pierwszy podniósł zarzut braku właściwości miejscowej Sądu Okręgowego w T.. Odnosząc się merytorycznie do żądania pozwany argumentował, że świadczenie objęte żądaniem pozwu zostało spełnione przez pozwanego na rzecz poprzedniego wydzierżawiającego wskutek dokonania potrącenia wzajemnych wierzytelności, co wynika z dokumentu w postaci porozumienia z dnia 2 stycznia 2013 r. do umowy dzierżawy zawartej w dniu (...) r. Wystawiona przez powódkę faktura VAT nr (...) na kwotę 123.000,00 zł, wobec jej bezzasadności została niezwłocznie zwrócona z odmową księgowania i konkretnym uzasadnieniem. Zmiana wydzierżawiającego nie powoduje bezskuteczności dokonanego potrącenia, a powódka jako nowy wydzierżawiający nie ma podstawy do ponownego domagania się zapłaty czynszu już zapłaconego. Potrącone wierzytelności wzajemne wobec M. P. (1) i J. P. jako poręczycieli za dług spółki (...) sp. j., w której byli współnikami, pozwany nabył wcześniej w latach 2008 – 2011 od podmiotów trzecich. Wierzytelności te stanowiły podstawę systematycznie dokonywanych potrąceń wzajemnych wymagalnych wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego nieruchomości oraz dzierżawy urządzeń znajdujących się na tej nieruchomości, a należących do spółki (...) sp. j. W dniu dokonania potrącenia tj. 2 stycznia 2013 r. obie wierzytelności były wymagalne, gdyż w porozumieniu strony uzgodniły zmianę terminu wymagalności czynszu dzierżawnego za nieruchomości jak i za maszyny wskazując, że staje się on wymagalny w dacie zawarcia porozumienia. Pozwany powołał się na art. 1002 k.p.c. i art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., twierdząc, że skoro pomiędzy zbywcą a pozwanym doszło do rozliczenia należności z tytułu czynszu dzierżawnego na skutek zmiany daty wymagalności czynszu dzierżawnego oraz potrącenia wzajemnych wierzytelności w drodze porozumienia z dnia 2 stycznia 2013 r. to również doszło do wstąpienia powódki w prawa i obowiązki zbywcy nieruchomości w zakresie rozliczenia w całości zobowiązania z tytułu czynszu dzierżawnego. Żądanie zgłoszone przez powódkę jest zdublowaniem zobowiązania ciężącego na pozwanym z tytułu dzierżawy nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2016r. Sąd Okręgowy w T. oddalił powództwo, następująco uzasadniając rozstrzygnięcie:

W dniu (...) r. pomiędzy J. P. i M. P. (1), jako wydzierżawiającymi, a (...) sp. z o.o. w C., jako dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość położna w miejscowości N., gmina S. o powierzchni 2 ha 15 a 38 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) ((...)) oraz urządzenia znajdujące się na terenie tej nieruchomości. Właścicielami tejże nieruchomości byli wydzierżawiający, którzy jednocześnie byli właścicielami linii ubojowej, przynależnych urządzeń i maszyn opisanych w planie technologicznym hali położonej na tej nieruchomości (§ 1 ust. 1 i 3). Strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego na kwotę netto 10.000 zł plus VAT w odpowiedniej stawce. Czynsz miał być płacony z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca. Poza czynszem dzierżawnym dzierżawca zobowiązał się do uiszczenia wszelkich opłat za energię elektryczną, gaz, wodę oraz inne nośniki, z których dzierżawca korzysta w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy (§ 13 ust. 1, 4). Umowa dzierżawy została zawarta na czas określony do dnia 16 maja 2028 r. i ustalono, że nie może być rozwiązana przez żadną ze stron przed upływem okresu jej trwania (§ 14).

Prawo dzierżawy opisanej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w C. zostało ujawnione w dziale III księgi wieczyste prowadzonej dla tej nieruchomości KW nr (...).

W okresie od 13 marca 2008 r. do 1 września 2008 r. (...) sp. z o.o. w N. nabył od wierzycieli (...) P. sp. j. w N., wymagalne i nieprzedawnione wierzytelności przysługujące im w stosunku do (...) P. sp. j. w N. w łącznej kwocie

1.716.076,80 zł. Następnie na część nabytych wierzytelności pozwany uzyskał nakazy zapłaty wydane w postępowaniu upominawczym albo w postępowaniu nakazowym.

Na podstawie umowy z dnia 29 lipca 2008 r. (...) sp. z o.o. w N. zakupił od M. J. wierzytelności przysługujące w stosunku do J. P. i M. P. (1) w wysokości 624.786,31 zł.

W dniu 31 lipca 2009 r. została zawarta umowa poręczenia pomiędzy J. P. i M. P. (1), jako poręczycielami, a (...) sp. z o.o. w N., jako wierzycielem. Poręczyciele oświadczyli, że znany im jest fakt zawarcia pomiędzy (...) sp. z o.o. w N. a wierzycielami spółki (...) s.j. w N. umów przelewu wierzytelności szczegółowo określonych w załączniku nr 1 do umowy, na mocy których wierzyciel nabył od zbywców wskazanych w umowach cesji wierzytelności, szczegółowo określonych w załączniku nr 1 do umowy wierzytelności wobec spółki (...) s.j., na skutek których to przelewów wierzytelności (...) sp. z o.o. stała się wierzycielem spółki (...) s.j. (§ 1 ust. 1). Poręczyciele J. P. i M. P. (1) poręczyli za zobowiązania spółki (...) s.j. określone w § 1 umowy oraz za zobowiązania przyszłe tego podmiotu do łącznej wartości wierzytelności 3.000.000,00 zł na wypadek nie wykonania zobowiązań względem wierzyciela (...) Sp. z o.o. przez spółkę (...) s.j. określonych w załączniku nr 1 do umowy.

W dniu 2 stycznia 2013 r. zawarto porozumienie do umowy dzierżawy z dnia (...) r. pomiędzy J. P., M. P. (1) oraz (...) sp. z o.o. w N., a także do umowy dzierżawy zawartej w dniu (...) r. pomiędzy M. P. s.j. w N. oraz (...) sp. z o.o. w N.. Strony zgodnie oświadczyły, że J. P. i M. P. (1) posiadają w stosunku do (...) sp. z o.o. wierzytelności przyszłe z tytułu zawartej umowy dzierżawy. M. P. s.j. posiada w stosunku do (...) sp. z o.o. wierzytelności przyszłe z tytułu zawartej umowy dzierżawy ruchomości. (...) sp. z o.o. przysługuje solidarnie w stosunku do J. P. i M. P. (1), a także M. P. s.j. wierzytelność w łącznej wysokości 2.324.823,12 zł, na które składają się wierzytelności nabyte na podstawie umów cesji, zgodnie z załącznikiem nr 1 od podmiotów, w datach i kwotach tam wymienionych (§ 1 ust. 1).

J. P., M. P. (1) oraz (...) sp. z o.o. zmienili zawartą między nimi umowę dzierżawy z dnia (...) r. dotyczącą nieruchomości w ten sposób, że termin płatności czynszu dzierżawnego za okres od stycznia 2013 r. do lutego 2028 r. (ostatni miesiąc luty 2028 r. w części do kwoty 7.882,82 zł) na łączną kwotę 2.103.423,12 zł brutto ustalili na dzień podpisania porozumienia (§ 2 ust. 1). (...) sp. z o.o. potrąciła wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego z wierzytelnościami przysługującymi jej w stosunku do J. i M. P. (1) według rozliczenia uwzględnionego w załączniku nr 2. Strony uzgodniły, że w wyniku dokonanego potrącenia obie wierzytelności umorzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, tj. do kwoty 2.103.423,12 zł (§ 3 ust. 2 i 3).

Ponadto, M. P. s.j. oraz (...) sp. z o.o. zmienili zawartą między nimi umowę dzierżawy dotyczącą urządzeń zawartą w dniu (...) r. w ten sposób, że termin płatności czynszu za okres od stycznia 2013 r. do grudnia 2027 r. na łączną kwotę 221.400,00 zł brutto przypada na dzień podpisania niniejszego porozumienia (§ 4 ust. 1). (...) sp. z o.o. potrąciła wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego dotyczącego dzierżawy urządzeń z wierzytelnościami przysługującymi jej w stosunku do M. P. s.j. według załącznika nr 3. W wyniku dokonanego potrącenia obie wierzytelności umorzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, tj. do kwoty 221.400,00 zł (§ 5 ust. 2 i 3).

Powódka o zawartej umowie dzierżawy nieruchomości wiedziała przed przysądzeniem jej własności nieruchomości, gdyż prawo to było wpisane w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Jeszcze przed nabyciem tej nieruchomości w trakcie postępowania karnego jakie toczyło się na skutek zawiadomienia powódki przeciwko J. P. i M. P. (1) przedstawiciele powódki zapoznali się z treścią umowy dzierżawy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 2 grudnia 2008 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc (...) Sąd Okręgowy we W. nakazał J. P. i M. P. (1), aby zapłacili solidarnie na rzecz powódki (...) we W. kwotę 187.410,34 zł z ustawowymi odsetki od dnia 6 listopada 2008 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.960,00 zł tytułem kosztów procesu. Powyższy tytuł egzekucyjny opatrzone w dniu 19 stycznia 2010 r. klauzulą wykonalności.

Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego powódka w dniu 11 października 2012 r. złożyła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. C. K. wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko M. P. (1) i J. P.. Jako jeden ze sposobów egzekucji wskazano egzekucję z nieruchomości ujętej w księdze wieczystej KW nr (...) obejmującej

zabudowane działki gruntu o nr ew. (...) położone w miejscowości (...) gm. S.. Sprawa została zarejestrowana przez Komornika pod sygn. akt KM (...).

W dniu 19 listopada 2012 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Z. prowadzący powyższe postępowanie egzekucyjne złożył do Sądu Rejonowego w Z. wniosek o wpis w księdze wieczystej w dziale III wzmianki o przyłączeniu do egzekucji nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) kolejnego wierzyciela Spółdzielczej (...) we W.. W księdze tej w tym czasie były już wpisane ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. C. K. w sprawach innych wierzycieli.

Sąd Rejonowy w Z. postanowieniem z dnia 13 listopada 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Co (...) przysądził prawo własności nieruchomości położonej w (...) gmina S. obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 1,4071 ha i (...) o powierzchni 0,7467 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr (...) będącej przedmiotem licytacji w dniu 7 sierpnia 2013 r. na rzecz (...) (...) z siedzibą we W. – za cenę 2.710.000 zł, która w całości została uiszczona gotówką.

W dniu 18 listopada 2014 r. powódka wystawiła pozwanej spółce fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 123.000,00 zł tytułem czynszu za dzierżawę nieruchomości położonej w N. gmina S. za okres od grudnia 2013 r. do września 2014 r. Termin płatności określono na 14 dni.

Pozwany zwrócił fakturę bez zapłaty wskazując, że spełnienie świadczenia z w/w podstawy nastąpiło w drodze potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnościami wzajemnymi, należącymi do poprzedniego właściciela nieruchomości.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów i zeznania świadków: M. P. (1), L. W. oraz przesłuchanego za pozwaną K. I.. Sąd dopuścił i przeprowadził również dowód z dokumentów znajdujących się w aktach komorniczych o sygn. akt KM (...).

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne, a żadna ze stron nie podważyła ich prawdziwości.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. P. (1) (rozprawa z dnia 10 czerwca 2015 r., 00:04:35-00:21:35, k. 540-540v.), która potwierdziła fakt zawarcia porozumienia z dnia 2 stycznia 2013 r. oraz fakt potrącenia wzajemnych wierzytelności. Świadek potwierdziła w szczególności fakt posiadania przez (...) sp. z o.o. wierzytelności z tytułu zadłużenia jej i jej męża. Zeznania świadka M. P. (2) były spójne i korespondowały z dokumentami zgromadzonymi w sprawie. Sąd przeprowadził dowód z zeznań tego świadka jedynie na okoliczność nieistnienia wierzytelności powódki z tytułu czynszu dzierżawnego i jej rozliczenia, wygaśnięcia wszystkich wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego wskutek dokonania potrącenia wzajemnych wierzytelności, gdyż tylko te okoliczności podawane przez powódkę i pozwaną były istotne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2015 r. Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania M. P. (1) na okoliczności wskazane w pkt 3 pisma przygotowawczego z dnia 18 lutego 2015 r. (k. 122, 518v.) oraz wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań tego świadka na inne okoliczności wskazane w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k.50), gdyż były to okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Pełnomocnicy powódki oraz pozwanej złożyli zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. do tego postanowienia.

Sąd uznał także za wiarygodne zeznania świadka L. W. (rozprawa z 14 września 2015 r., 00:05:13-00:23:49, k. 598-599), byłego prezesa zarządu powodowej spółki. Świadek potwierdził, że powódka wiedziała przed przysądzeniem własności o zawartej umowie dzierżawy.

Wiarygodne były również zeznania przesłuchanego za pozwaną K. I. (rozprawa z dnia 23 czerwca 2015 r., 00:18:52-00:36:55, k. 560-560v.) prezesa zarządu pozwanej od 2008 r., Zeznania te korespondowały z zeznaniami świadka M. P. (1) oraz z zebraną dokumentacją. Świadek potwierdził, że pozwana spółka zakupiła wierzytelności

spółki (...) s.j. oraz za nie zapłaciła. Wskazał, że dokonano kompensaty tych wierzytelności z wierzytelnościami wobec małżonków P. z tytułu przysługującego im czynszu dzierżawnego nieruchomości.

Przedmiotem rozpoznania było żądania powódki – właściciela nieruchomości dotyczące zasądzenie czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości położonej w miejscowości N. za okres 10 miesięcy od grudnia 2013 r. do listopada 2014 r. w łącznej kwocie 123.000 zł brutto.

Powódka nabyła prawo własności nieruchomości na podstawie postanowienia z dnia 13 listopada 2013 r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Z. (sygn. akt I Co (...)). Stosownie do art. 1002 zd. 1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności powódka wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające ze stosunku dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących ten stosunek w wypadku zbycia rzeczy wydzierżawionej, a więc stosownie do art. 678 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Powódka nie skorzystała z przysługującego jej prawa do wypowiedzenia tej umowy w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia zgodnie z art. 1002 zd. 2 k.p.c. Co do zasady zatem powódce powinien przysługiwać od pozwanej czynsz dzierżawny (art. 693 § 1 k.c.). Świadczenie to jednak zostało spełnione wobec poprzednich wierzycieli.

Zasady dotyczące terminu płatności czynszu dzierżawnego zostały ustalone w art. 699 k.c. Strony umowy dzierżawy mogą ustalić według swego uznania zgodnie z zasadą swobody umów termin spełnienia świadczenia w postaci zapłaty czynszu. Doktryna prawa cywilnego dopuszcza również taką możliwość, że czynsz może być ukształtowany jako świadczenie jednorazowe (zob. Grzegorz Kozieł, Komentarz do art. 699 Kodeksu cywilnego, teza nr 1 i 2, SIP LEX Omega, stan prawny komentarza na dzień 1 sierpnia 2014 r., który ma również odniesienie do umowy dzierżawy; Ewa Bończak – Kuczarczyk, Komentarz do art. 659 Kodeksu cywilnego, SIP LEX Omega, stan prawny komentarza na dzień 1 sierpnia 2011 r.; wyrok NSA w Warszawie z dnia 27 czerwca 2003 r., III SA 2961/01, LEX nr 100054).

W tym kontekście zgodne z prawem były postanowienia porozumienia z dnia 2 stycznia 2013 r. do umowy dzierżawy w zakresie, w jakim strony tej umowy ukształtowały czynsz dzierżawny za okresy przyszłe od stycznia 2013 r. do lutego 2028 r. jako świadczenie jednorazowe, płatne w dniu 2 stycznia 2013 r. Dlatego należało przyjąć, że w momencie oświadczenia o potrąceniu zawartego w powyższym porozumieniu w § 3 należności czynszu najmu były w stanie wymagalności. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że zapłata czynszu dzierżawnego mogła nastąpić na skutek potrącenia wzajemnych wierzytelności stron stosunku dzierżawy. Potrącenie było zatem zgodne z art. 499 k.c. skoro istniały po obu stronach wymagalne wierzytelności. Pozwana miała wobec J. P. i M. P. (1) wierzytelności nabyte od wierzycieli tych osób oraz od wierzycieli M. P. sp. j. w N., której współnikami były wymienione osoby fizyczne. Pozwana zakupiła te wierzytelności na podstawie umów przelewu wierzytelności. Nie ulega wątpliwości, że stosownie do art. 22 § 2 k.s.h. każdy współnik odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi współnikami oraz ze spółką. Brak w umowie przelewu wierzytelności zastrzeżenia określającego jako dłużników także współników spółki jawnej nie oznacza niemożliwości dochodzenia od nich zapłaty. Zdaniem Sądu skuteczność umowy przelewu wierzytelności względem współników dłużnika oceniana jest bowiem w oparciu o przepisy normujące zasady odpowiedzialności spółki jawnej i jej współników za zobowiązania spółki (art. 22 k.s.h.). Ustawowy charakter tej odpowiedzialności przemawia za stanowiskiem, że istnieje ona w każdym przypadku występowania odpowiedzialności spółki, niezależnie od kategorii zobowiązania (Andrzej Kidyba, Komentarz aktualizowany do art. 22 Kodeksu spółek handlowych, teza nr 7, SIP LEX Omega, stan prawny na dzień 31 grudnia 2015 r.; wyrok S.A. w Katowicach z dnia 19 grudnia 2008 r., I ACa 726/08, LEX nr 508532). Dodatkowo należy podkreślić, że współnicy spółki jawnej poręczyli za zobowiązania spółki na podstawie umowy z dnia 31 lipca 2009 r., co niejako wzmacnia konstrukcję tej odpowiedzialności solidarnej i rodzi kolejny tytuł prawny zobowiązania.

W ocenie Sądu dzierżawca mógł powołać się wobec powódki jako nabywcy nieruchomości na zapłatę czynszu dzierżawnego na rzecz poprzedniego właściciela. Zapłata czynszu dokonana przez dzierżawcę za cały okres dzierżawy zawartej na czas określony jest skuteczna wobec nabywcy przedmiotu dzierżawy, który wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki zbywcy (por. wyrok S.A. w Katowicach z dnia 6 marca 1992, I ACa 77/92, OSA 1993/2/11). W obowiązującym kodeksie cywilnym nie ma odpowiednika art. 401 w zw. z art. 403 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań (Dz. U. z 1933 r., nr 82, poz. 598), zgodnie z którym

dzierżawca nie mógł powoływać się wobec nabywcy na zapłatę czynszu, dokonaną z góry do rąk zbywcy więcej niż za jeden okres płatności, chyba że zapłata była ujawniona w księdze hipotecznej (gruntowej). Doktryna prawa cywilnego w rezygnacji z tego przepisu upatruje możliwość powoływania się przez dzierżawcę na zapłatę czynszu na przyszłość (za okresy przyszłe) poprzedniemu wydzierżawiającemu (F. Błachuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1475; Grzegorz Kozieł, teza nr 10, Komentarz do art. 678 Kodeksu cywilnego, SIP LEX Omega, stan prawny komentarza na dzień 1 sierpnia 2014 r.). Zauważyć należy, że o ile art. 401 k.z. służył zwiększeniu ochrony nabywcy, to nie zamieszczenie podobnego przepisu w kodeksie cywilnym oznacza zmniejszenie tej ochrony i wzmocnienie pozycji najemcy (dzierżawcy).

Powódka powoływała się również na naruszenie art. 931 § 1 k.p.c. w zw. z art. 935 § 3 k.p.c. poprzez zawarcie przez pozwanego z poprzednim właścicielem nieruchomości porozumienie z dnia 2 stycznia 2013 r. Powódka wywodziła, że w związku z pozostawianiem nieruchomości w zarządzie dłużników, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca mógł wykonywać tylko za zgodą stron, a w razie jej braku za zezwoleniem Sądu. Przepis art. 936 k.p.c. stanowi rozwinięcie zakresu uprawnień i obowiązków zarządcy uregulowanych w art. 935 k.p.c., i dotyczy właśnie umowy najmu i dzierżawy. Literalna wykładnia treści art. 936 k.p.c. prowadzi do wniosku, że ogranicza on właściciela zajętej nieruchomości, do którego stosuje się przepisy o zarządcy, jedynie w zakresie zawarcia nowej umowy dzierżawy. Nietrafny jest zatem pogląd powódki, że wymagana była zgoda wierzycieli do zawarcia porozumienia z dnia 2 stycznia 2013 r. Porozumienie to nie jest nową umową dzierżawy lecz modyfikacją istniejącego już stosunku prawnego w zakresie terminu wymagalności czynszu.

Powódka podniosła również na podstawie art. 531 § 1 k.c. zarzut bezskuteczności czynności prawnej w postaci porozumienia z dnia 2 stycznia 2013 r. do umowy dzierżawy nieruchomości z dnia (...) r. Zarzut ten jednak nie mógł być uwzględniony. Przepis art. 531 k.c. wskazuje, że wierzyciel może się domagać stwierdzenia bezskuteczności czynności prawnej w dwojaki sposób, a mianowicie w drodze powództwa, jak również w drodze zarzutu, który podniesie w obronie przed powództwem wytoczonym przeciwko wierzycielowi przez osobę trzecią, która uzyskała korzyść majątkową w wyniku czynności prawnej dokonanej przez dłużnika (np. z art. 841 k.p.c.) Legitymacja bierna również wynika wprost z treści art. 531 § 1 k.c. Legitymację taką ma osoba trzecia, która z zaskarżonej czynności uzyskała korzyść majątkową (nie dłużnik, który czynności dokonał) oraz jej następcy prawni pod tytułem ogólnym (Andrzej Janiak, Komentarz do art. 531 Kodeksu cywilnego, SIP LEX Omega, stan prawny komentarza na dzień 1 maja 2014 r.; Komentarz do art. 531 KC pod. red. Gniewek 2016, wyd. 7/Machnikowski, SIP Legalis). W niniejszej sprawie zarzut ten zgłosił wierzyciel – powódka, wobec pozwanego, który jest jego dłużnikiem. Zarzut ten jest chybiony, bowiem nie może zostać zgłoszony wobec dłużnika z danego stosunku zobowiązaniowego.

Mając na uwadze powyższe argumenty, za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia przez porozumienie z dnia 2 stycznia 2013 r. art. 58 § 1 i § 2 k.c. Analiza powyższego porozumienia prowadzi do wniosku, że jego postanowienia nie naruszają żadnych przepisów prawa, a będąc zgodne z prawem nie można uznać, że zmierzają do obejścia prawa. Sąd nie dopatrywał się również, aby powyższe porozumienie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, których zresztą powódka w żadnym stopniu wprost nie powołuje. Na uwagę zasługuje pogląd, że umowy nie można uznać za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego, skoro realizuje ona zgodny cel obu stron (wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 106/13, LEX nr 1418879).

Powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 693 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu. Na zasądzoną kwotę składają się: 3.600 zł jako wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz 372,35 zł wydatki poniesione za stawiennictwo świadków na rozprawę.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją powód, który zarzucając naruszenie:

1) przepisów prawa materialnego:

a) art. 678 k.c. w związku z art. 694 k.c. w związku z art. 1002 k.c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że zapłata czynszu dokonana przez dzierżawcę z góry za cały okres trwania umowy dzierżawy zawartej na czas określony jest skuteczna wobec nabywcy przedmiotu dzierżawy, w tym nabywcy egzekucyjnego,

b) art. 531 § 1 k.c. w związku z art. 527 k.c. poprzez ich niezastosowanie na skutek przyjęcia, że powód jako wierzyciel pozwanego nie mógł podnieść zarzutu bezskuteczności czynności prawnej porozumienia z dnia 2 stycznia 2013r.,

2) przepisów prawa procesowego:

a) art. 931 § 1 k.p.c. w związku z art. 935 § 3 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie w konsekwencji błędnej wykładni art. 936 k.p.c. i przyjęciu, że zgoda wierzycieli bądź sądu nie była potrzebna do zawarcia porozumienia z 2 stycznia 2013r.,

b) art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z akt postępowania karnego prowadzonego przeciwko M. P. (1) przez Sąd Rejonowy w Z. pod sygnaturą akt II K (...) to jest opinii biegłego z zakresu (...) oraz o przesłuchanie świadka M. P. (1) na okoliczności wskazane w piśmie z dnia 18 lutego 2015r.,

c) art. 233 k.p.c. polegające na zaniechaniu wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a w konsekwencji błędnego ustalenia, że porozumienie z dnia 2 stycznia 2013r. nie naruszało przepisów prawa oraz zasad współżycia społecznego.

Powołując się na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

W związku z ogłoszeniem upadłości powoda po wniesieniu apelacji w jego miejsce do procesu wstąpił Syndyk masy upadłości (...) K. we W..

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd I instancji oraz wyciągnięte na podstawie tych ustaleń wnioski, czyniąc z nich integralną część swoich ustaleń.

Odnosząc się do zarzutów apelacji stwierdzić należy, że chybnym jest zarzut powoda co do naruszenia przez Sąd I instancji art. 227 k.p.c. na skutek oddalenia zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych.

Co do dowodu z akt sprawy karnej postępowania prowadzonego przeciwko M. P. (1) to skuteczne zgłoszenie wniosku dowodowego wymagało wskazania kart akt sprawy karnej objętych wnioskiem oraz wykazania przydatności tego dowodu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tymczasem wniosek powoda nie spełniał tych wymogów, stąd trafnie został oddalony.

Co do wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sporządzonej w sprawie karnej, to powód nie wykazał przeszkód, które uniemożliwiały mu złożenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w niniejszej sprawie. Uwzględnienie przez Sąd I instancji wniosku o posiłkowanie się w niniejszym postępowaniu opinią biegłego, sporządzoną w innej sprawie toczącej się z udziałem innych podmiotów, naruszałoby natomiast zasadę bezpośredniości prowadzenia dowodów.

Z kolei co do dowodu z przesłuchania w charakterze świadka M. P. (1), podkreślić należy, że wniosek ten dotyczył okoliczności z art. 527 k.c. w związku z art. 531 § 1 k.c. Skoro Sąd I instancji stwierdził, że w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania przepisy prawa materialnego wskazane w tezie dowodowej, a uczynił to prawidłowo z przyczyn wskazanych poniżej, zasadnie pominął wniosek o przesłuchanie świadka na tak sformułowaną tezę dowodową.

Jako bezzasadny ocenić również należy zarzut naruszenia art. 931 § 1 k.p.c. w związku z art. 935 § 3 k.p.c. oraz błędnej wykładni art. 936 k.p.c.

Podkreślić bowiem należy, że żaden z tych przepisów prawa nie przewiduje wymogu uzyskania zgody zarządcy nieruchomości lub wierzycieli na modyfikację wcześniej zawartej umowy dzierżawy, a tak należy ocenić kwestionowane przez powoda porozumienie zmieniające umowę dzierżawy z dnia 2 stycznia 2013r.

Na tle stosowania art. 936 k.p.c. zarówno w doktrynie prawa (vide komentarz do art. 936 k.p.c. Tadeusza Erecińskiego w Systemie Informacji Prawnej Lex – teza 3), jak i w judykaturze (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r. w sprawie II CSK 213/08, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 27) wyrażany jest pogląd, że przepis ten wymaga zgody stron toczącego się postępowania egzekucyjnego, a w jego braku – zezwolenia sądu, tylko na zawarcie nowej umowy dzierżawy nieruchomości.

Jednocześnie stwierdzić należy, że zastosowania w niniejszej sprawie nie znajduje także przepis art. 929 k.p.c., który przewiduje bezskuteczność pobrania przez dłużnika z góry przed zajęciem czynszu dzierżawy za czas dłuższy niż 6 miesięcy. Przepis ten bowiem wyraźnie stanowi, że nie zwalnia to dzierżawcy od obowiązku zapłaty czynszu do rąk komornika, a nie do rąk wierzyciela, który występuje w niniejszej sprawie po stronie powodowej.

Jako bezzasadne ocenić należy również zarzuty apelacji podnoszące sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W judykaturze przyjmuje się, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego ma miejsce, gdy zaskarżone rozstrzygnięcie jest sprzeczne z ustalonymi przez sąd okolicznościami lub gdy sąd wyprowadził z ustalonych okoliczności wnioski, który jest błędny logicznie albo gdy sąd uznał pewne okoliczności wniosków, który jest błędny logicznie albo gdy sąd uznał pewne okoliczności za ustalone bez dostatecznej ku temu podstawy lub wreszcie gdy uznał pewne okoliczności za nieudowodnione mimo istnienia ku temu podstaw w zebranych materiale dowodowym.

Natomiast samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w ocenie skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest wystarczające dla skutecznego postawienia zarzutu sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego.

Tymczasem zarzut powoda sprowadza się w istocie do przedstawienia alternatywnego stanu faktycznego w oparciu o własną, korzystną dla niego ocenę dowodów, co nie może wywołać oczekiwanego przez skarżącego skutku.

Skarżący uzasadniając ten zarzut twierdzi bowiem, że porozumienie z dnia 2 stycznia 2013r. naruszało przepisy prawa oraz było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jednakże powód poza postawieniem takiego zarzutu nie wykazał wiarygodnymi dowodami by porozumienie to naruszało przepisy prawa procesowego oraz materialnego. Z kolei co do naruszenia zasad współżycia społecznego, które w odniesieniu do porozumienia z dnia 2 stycznia 2013r. Sąd I instancji wykluczył, podkreślając brak wskazania zasady, której naruszenie zarzucono, to również w apelacji skarżący nie wskazał naruszonej według niego zasady, co przesądza o niezasadności zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c.

Jako chybiony należy ocenić zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem przepisów art. 531 § 1 k.c. w związku z art. 527 k.c.

Przepis art. 531 § 1 k.c. przewiduje bowiem prawo wierzyciela do domagania się stwierdzenia bezskuteczności czynności prawnej wyłącznie w drodze powództwa o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika, wytoczonego w trybie art. 527 k.c., a nie powództwa o zapłatę, jaki wytoczył powód w niniejszej sprawie lub w drodze zarzutu, podniesionego w obronie przed powództwem wytoczonym przeciwko wierzycielowi przez osobę trzecią, która uzyskała korzyść majątkową w wyniku bezskutecznej czynności prawnej, a nie w relacji z dłużnikiem, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie.

Bezzasadnym jest również zarzut apelacji naruszenia art. 678 k.c. w związku z art. 694 k.c. w związku z art. 1002 k.c.

Przepis art. 678 k.c. daje nabywcy rzeczy najętej prawo do wypowiedzenia umowy najmu, a zgodnie z art. 694 k.c. znajduje on odpowiednie zastosowanie również w odniesieniu do umowy dzierżawy. Z kolei przepis art. 1002 k.c. dotyczy zachowku, stąd należy domniemywać, że skarżący chciał zapewne wskazać przepis art. 1002 k.p.c., który przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy przez nabywcę nieruchomości z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Wskazane przez skarżącego przepisy prawa dotyczą kwestii wypowiedzenia umowy dzierżawy. Skarżący nie wykazał natomiast by z mocy tych przepisów bezskuteczną była zapłata czynszu dokonana przez dzierżawcę z góry za prawie cały czas trwania umowy dzierżawy, na którą powołuje się skarżący, stąd też zarzut ten nie może wywołać oczekiwanego przez skarżącego skutku.

Natomiast na rozprawie apelacyjnej powód podniósł zarzut co do tego czy wierzytelności potrącone w porozumieniu z dnia 2 stycznia 2013r. w ogóle istniały.

Brak jakichkolwiek dowodów na okoliczność zasadności tego zarzutu (art. 6 k.c.) sprawia, że powołanie się przez powoda na ten zarzut jest również nieskuteczne.

Z powyższych względów uznając apelację powoda za bezzasadną Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. ją oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.