

## UZASADNIENIE

Powódka J. W. w skierowanym przeciwko (...) spółce akcyjnej w W. pozwie z 26 maja 2016 r., sprecyzowanym w piśmie procesowym z 22 sierpnia 2016 r., wniosła:

1. o ustalenie, że umowę najmu z 14 kwietnia 2000 r., przedłużoną do 31 grudnia 2012 r., z dniem 1 października 2009 r. poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony i nadal obowiązującą oraz
2. o zapłatę kwoty 8.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób sprecyzowany w piśmie z dnia 22 sierpnia 2016 r.

Powódka wskazała, że umowa z dnia 14 kwietnia 2000 r. przekształciła się w umowę zawartą na czas nieoznaczony wobec czego na podstawie postanowień tej umowy domaga się zapłaty czynszu za okres od 1 stycznia 2013 r. do 10 kwietnia 2016 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że umowa nie przekształciła się na czas nieoznaczony. Podniosła także z ostrożności zarzut przedawnienia.

W piśmie z dnia 23 czerwca 2017 r. powódka zgłosiła żądanie ewentualne o zapłatę kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, której właścicielką jest J. W..

W odpowiedzi na rozszerzone powództwo pozwana wniosła o jego odrzucenie, ewentualnie o oddalenie powództwa a także o zasądzenie kosztów procesu od powództwa rozszerzonego.

W piśmie z 19 lipca 2017 r. powódka cofnęła powództwo w zakresie rozszerzonym pismem z 23 czerwca 2017 r., a pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie i wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 25 października 2017 r. (sygn. akt XI GC 594/17) Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo o ustalenie i zapłatę (pkt I. sentencji), umorzył postępowania w pozostałym zakresie (pkt II.) i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.).

Wyrok ten oparty został na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 14 kwietnia 2000 r. J. W. zawarła z (...) Zakładem (...) umowę najmu pasa gruntu o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, na działce Nr (...) w Łożnicy, na którym znajduje się kabina sekcyjna, należąca do najemcy.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2002 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 października 1999 r. Czynsz płatny miał być do 10 dnia pierwszego miesiąca kwartału. Czynsz ustalono na kwotę 540 zł. Umowa została zawarta z inicjatywy J. W..

Umowa z dnia 14 kwietnia 2000 r. była wielokrotnie zmieniana. Przedłużana na kolejne okresy. W dniu 29 grudnia 2011 r. umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2012 r. z mocą od dnia 1 stycznia 2012 r.

P.K.P. (...) spółka akcyjna w W. jest następcą prawnym (...) Zakładu (...). P.K.P. (...) spółka akcyjna w W. dokonywała w 2012 r. wpłat na rachunek J. W. w kwotach po 600 zł w tytule przelewu podając: opłata za umowę najmu, dzierżawę działki.

P.K.P. (...) SA w W. poinformowała J. W. pismem z 4 marca 2013 r., że wobec ustania umowy najmu w dniu 31 grudnia 2012 r. rozpoczyna procedurę zmierzającą do nabycia zajmowanej części nieruchomości.

W piśmie z 15 marca 2013 r. J. W. wskazała, że umowa najmu trwała do dnia 31 grudnia 2002 r. Wskazała, że proponuje zawarcie nowej umowy na 5 lat lub uregulowanie należności za okres pozostawiania stacji. Opieszałość skutkować

miała zakazem wstępu na teren działki. W piśmie z dnia 14 maja 2013 r. J. W. wezwała P.K.P. (...) SA w W. do zapłaty należności w kwocie po 700 zł za jeden kwartał 2013 r. W piśmie z 21 maja 2013 r. J. W. proponowała podpisanie nowej umowy, a do momentu jej podpisania podtrzymała zakaz wstępu na jej teren. Pismem z 6 sierpnia 2014 r. J. W. wskazała, że nie ma obowiązku wywiązywać się ze swego zobowiązania.

J. W. zwracała się do P.K.P. (...) SA w W. w pismach o podjęcie negocjacji celem zapewnienia sobie prawa do korzystania z gruntu pod urządzeniami energetycznymi. P.K.P. (...) SA wstrzymała się z negocjacjami do czasu rozpatrzenia spraw sądowych.

Wobec tych działań J. W., P.K.P. (...) SA wystąpiła do Starosty Powiatowego (...) o zezwolenie na czasowe zajęcie przez okres 6 miesięcy od dnia wydania orzeczenia, części nieruchomości stanowiącej własność J. W..

J. W. w dniu 27 czerwca 2014 r. zabroniła wstępu na teren swojej nieruchomości pracownikom P.K.P. (...) SA.

W piśmie z dnia 30 października 2014 r. J. W. wniosła o ustanowienie służebności gruntowej. W pkt. 6 wniosła o zasądzenie kwoty 5.600 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. Wniosek został zmieniony pismem z dnia 29 stycznia 2016 r.

Powódka pobiera dotacje unijne, ma za zadanie utrzymać prowadzone gospodarstwo w stanie minimalistycznym, prowadzi gospodarstwo ekologiczne.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo mające swoją podstawę prawną w art. 189 k.p.c. nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż powódka nie wykazała, że strony są związane stosunkiem najmu na czas nieoznaczony. Sąd Rejonowy, wbrew stanowisku powódki przyjął, że nie jest ona przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 661 § 2 k.c. gdyż brak było dowodów świadczących o tym, że powódka prowadzi we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Sąd uznał też, że art. 661 k.c. nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem strony kształtowały stosunek prawny zupełnie odwrotnie niż cel, dla którego został ten przepis wprowadzony. Sąd ten wskazał, że umowa pierwotna była zawarta na okres od 1 października 1999 r. do 31 grudnia 2002 r. i była przedłużana co rok, a ostatni aneks został zawarty w dniu 29 grudnia 2011 r. Strony nie były więc skrepowane swoją wolą wyrażoną na początku zawarcia umowy najmu, przewidującą bardzo długi okres, aby celowym było umożliwienie im wypowiedzenie tego stosunku wobec przekształcenia umowy na czas nieokreślony po 10 latach. Bez umów zmieniających umowę pierwotną stosunek prawny najmu by ustał. W niniejszej sprawie nie było więc zagrożenia skrepowania stron długoletnim stosunkiem najmu, które było podstawowym założeniem wprowadzenia art. 661 § 1 k.c. Co się z tym wiąże, nie sposób przyjąć, że z dniem 1.10.2009 r. umowa z dnia 14 kwietnia 2000 r. – wielokrotnie aneksowana - przekształciła się w najem zawarty na czas nieokreślony.

Sąd Rejonowy uznał też, że w sprawie nie miał zastosowania art. 674 k.c. Wskazał, że istota przedłużenia polega na tym, że stosunek najmu trwa nadal i ma taką samą treść. Do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego. Takiej zgody ze strony powódki nie było. W swoich pismach powódka wskazywała na konieczność zawarcia nowej umowy od dnia 1 stycznia 2013 r. Żądała zapłaty kwoty 700 zł za jeden kwartał, która nie znajdowała oparcia w dotychczas zawartej umowie (umowie na czas określony do dnia 31 grudnia 2012 r.). Zakazywała wstępu na budowę. Wnosiła o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego brak w tych oświadczeniach przejawu zgody na korzystanie z nieruchomości na warunkach umowy najmu, co mogłoby być przejawem dorozumianej zgody w rozumieniu art. 674 k.c. Zmiana stanowiska powódki od dnia 29 stycznia 2016 r. nie zmieniła powyższego, albowiem bezpośrednio po ustaniu najmu w dniu 31 grudnia 2012 r. powódka nie wyrażała zgody na korzystanie przez pozwaną z jej nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego powoływanie się na art. 674 k.c. pozostaje w sprzeczności z treścią art. 666 §1 k.c. Jeżeli bowiem umowa przekształciłaby się w umowę zawartą na czas nieoznaczony od dnia wskazanego w pozwie, nie sposób przyjmować, że umowa ta trwa do dnia 31 grudnia 2012 r. i dopiero w dniu 1 stycznia 2013 r. na podstawie art. 674 k.c. przekształca się na czas nieoznaczony. Zdaniem Sądu Rejonowego zapis § 5 umowy nie ma wpływu na okoliczność,

czy umowa najmu wiązała po 31 grudnia 2012 r. Zapis ten dotyczy bowiem roszczeń sprzed 1999 r., a jednocześnie w dniu jego podpisania strony były związane umową jedynie do dnia 31 grudnia 2002 r.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że umowa najmu z dnia 14 kwietnia 2000 r. w brzmieniu nadanym ostatecznie aneksem z dnia 29 grudnia 2011 r., przestała obowiązywać w dniu 31 grudnia 2012 r. Wobec czego żądanie zapłaty należności z tytułu czynszu za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. umową najmu strony nie były już związane.

Za częściowo zasadny Sąd uznał zarzut przedawnienia jednak z uwagi na to, że umowa najmu nie przekształciła się na czas nieoznaczony jego rozpatrzenie nie wpływa na rozstrzygnięcie. Sąd wskazał, że czynsz jest świadczeniem okresowym, wobec czego podlega przedawnieniu w terminie trzyletnim (art. 118 k.c.). Wobec tego, że powództwo zostało wtoczone w dniu 27 maja 2016 r. przyjęć należałoby, że należność w kwocie 1.200 zł - czynsz za kwartał pierwszy i drugi 2013 r. uległa przedawnieniu, skoro termin wymagalności tego czynszu to 10.01.2013 r. i 10.04.2013 r.

Odnosząc się do roszczenia ewentualnego Sąd wskazał, że skoro zostało w cofnięte podlegało ono umorzeniu, a brak było podstaw do zastosowania art. 203 § 4 k.p.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. przyjmując, że powódka przegrała proces w zakresie powództwa o ustalenie i zapłatę.

Powódka złożyła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w części tj. w zakresie punkcie I. i III. Orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 674 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powódka nie wyraziła zgody na używanie przez pozwaną swojego gruntu, podczas gdy powódka nigdy nie zabroniła pozwanej wstępu na swój grunt i nigdy nie uniemożliwiła korzystania z niego ani nie żądała usunięcia posadowionej na tym gruncie infrastruktury, powódka jednak nie godziła się na wjeżdżanie na ten grunt samochodem ani nie godziła się na stosowanie oprysków chemicznych, co nie zmienia faktu, że pozwana w dalszym ciągu korzystała (zgodnie z treścią wcześniej zawartej umowy najmu) i nadal korzysta z gruntu powódki, za jej dorozumianą zgodą;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy działania pozwanej naruszają pozanormatywne reguły moralne, z uwagi na fakt, że pozwana korzystając z gruntu powódki bez stosownej zapłaty, naraziła ją na straty finansowe, które powstają do dnia dzisiejszego w związku z ograniczoną możliwością korzystania przez powódkę z jej prawa własności, z którego pozwana nieprzerwanie korzysta;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego polegającą na uznaniu, że powódka nie wyraziła, choćby w sposób dorozumiany, zgody na używanie przez pozwaną gruntu należącego do powódki, podczas gdy pozwana od chwili wygaśnięcia umowy najmu zawartej na czas określony nie przestała korzystać z gruntu powódki, czemu powódka oponowała aby nie odbywało się to nieodpłatnie, niemniej ostatecznie nie odmówiła ona pozwanej dostępu do urządzeń posadowionych na jej gruncie, nie żądała jego usunięcia,

- art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie powódki kosztami procesu, podczas gdy jej sytuacja życiowa przemawia za jego zastosowaniem, powódka bowiem prowadzi gospodarstwo rolne, które nie jest nakierowane na działalność dochodową, ale na zaspokojenie potrzeb rodziny, nadto powódka sprawuje opiekę nad swoją matką, z którą wspólnie zamieszkuje, przez co nie jest ona w stanie pokryć zasądzonych kosztów procesu.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie

instancje wg norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz odstąpienie od obciążania powódki kosztami postępowania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

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

Wywiedziona apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Powódka kwestionowała oddalenie powództwa o ustalenie i o zapłatę, jak również rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W stosunku do podstawy prawnej rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego powódka zawężyła kwestionowanie prawa materialnego do naruszenia art. 674 k.c. nie podważając stanowiska Sądu Rejonowego odnośnie braku podstaw do uznania, że umowa najmu łącząca strony niniejszego sporu przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony na podstawie art. 661 k.c.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważył na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zgromadził materiał dowodowy, a następnie w oparciu o tenże materiał poczynił właściwe ustalenia faktyczne dokonując oceny prawnej, którą Sąd Okręgowy w całości podziela. Zarzuty oraz ich argumentacja zaprezentowane w apelacji nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu pierwszej instancji w postulowanym przez apelującą kierunku, nie znalazły one bowiem potwierdzenia w zgromadzonym w aktach sprawy materiale procesowym.

Przede wszystkim Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że ocena materiału dowodowego zebranego w sprawie niewątpliwie mieści się w granicach zakreślonych przez art. 233 § 1 k.p.c. Została ona dokonana w sposób wszechstronny bowiem znajduje oparcie w całym zebranych materiale dowodowym, zaś wywodząc z przeprowadzonych dowodów wnioski faktyczne, Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego – wbrew zarzutom apelującej – prowadzi do wniosku, że powódka, choć obecnie wyraża wolę kontynuacji umowy najmu, to kiedy umowa ta wygasła w dniu 31 grudnia 2012 r., podjęła szereg czynności świadczących o tym, że w istocie takiej woli po stronie powódki nie było. Przede wszystkim w piśmie z 15 marca 2013 r., stanowiącym odpowiedź na informację pozwanej o rozpoczęciu procedury zmierzającej do nabycia najmowanej nieruchomości, powódka zaproponowała nową umowę najmu na kolejne 5 lat. Wobec tego już wówczas miała świadomość, że stron nie łączy już stosunek zobowiązaniowy i dała temu wyraz. Co istotne, jak wynika z pisma z 4 marca 2013 r., również po stronie pozwanej nie było już woli kontynuowania stosunku najmu. Jednocześnie powódka w kolejnych pismach konsekwentnie podtrzymywała zakaz wstępu pracowników pozwanej na wynajmowany teren (pisma z 14 maja i 21 maja 2013 r., 6 sierpnia 2014 r.). Zresztą skutkiem tych działań było wystąpienie pozwanej do Starosty Powiatu (...) i zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości celem dokonania okresowych przeglądów i usunięcia awarii kabiny sekcyjnej. Niezależnie od tych działań powódka zażądała również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie sposób też uwzględnić argumentacji powódki, że zakazywała jedynie wjazdu na posesję pojazdami oraz nie wyraziła zgody na dokonywanie oprysków (z uwagi na roślinność), a nie wstępu jako takiego, co świadczyć miałyby o tym, że w istocie nie sprzeciwiała się korzystaniu z nieruchomości przez pozwaną. Trudno jednak przyjąć - skoro ten wjazd wcześniej był możliwy a po wygaśnięciu umowy już nie - że obecnie pozwana korzysta z przedmiotu najmu w sposób nie zmieniony, skoro poprzez ten zakaz powódka niewątpliwie ograniczyła sposób korzystania z przedmiotu najmu. W świetle powyższego słusznie przyjął Sąd Rejonowy, że w tych oświadczeniach, jak i podejmowanych czynnościach brak jest przejawu zgody na korzystanie z nieruchomości w warunkach umowy najmu w sposób dorozumiany, jak próbowała dowodzić powódka.

Istota przedłużenia polega na tym, że stosunek najmu trwa nadal i ma taką samą treść. Do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną

lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego (zob. SN w orzeczeniach: z 6 czerwca 1959 r., 3 CR 832/58, OSN 1960/3/77; z 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, LEX nr 8536, a także z 14 października 1998 r., II CKN 925/97, LEX nr 358689). Tym samym skutek przewidziany w art. 674 k.c. nie wystąpi, jeżeli po upływie terminów w nim wskazanych najemca używa przedmiotu najmu bez zgody wynajmującego. Złożenie oświadczenia (ujawnienie woli) zgodnie z art. 60 k.c. może wprawdzie nastąpić przez jakiegokolwiek zachowanie ujawniające tę wolę, niemniej jednak musi to być przejaw dostatecznie zrozumiały i jednoznacznie wskazujący na wolę wywołania określonych skutków prawnych.

Poczynione przez Sąd Rejonowy prawidłowe ustalenia faktyczne doprowadziły do słusznego wniosku, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma zastosowania art. 647 k.c., gdyż powódka nie zgadzała się na korzystanie z nieruchomości. W tym zakresie zarzut naruszenia prawa materialnego jest bezzasadny, nie ma podstaw do przyjęcia, że stosunek najmu przedłużył się na czas nieokreślony.

Sąd nie dopatrzył się też naruszenia art. 5 k.c. Zarzut ten w sposób sformułowany w apelacji w istocie sprowadza się do narażenia powódki przez pozwaną na straty finansowe, jednakże aby móc przyjąć, że doszło do nadużycia prawa podmiotowego powódka winna wskazać na czym ono polega, jaka konkretnie zasada została naruszona i dlaczego. Powódka oprócz ogólnie sformułowanego w petitum apelacji zarzutu wymogu tego nie spełniła, w szczególności nie sprecyzowała jakie konkretnie pozanormatywne normy moralne zostały naruszone, nie sposób zatem dokonać oceny z punktu widzenia ewentualnego nadużycia prawa podmiotowego. Niezależnie jednak od tego powódka, mimo braku wykształcenia prawniczego, doskonale orientuje się w swoich sprawach, rzeczowo formułując swoje wnioski i żądania. W tym kontekście uznać należało, że była świadoma, iż skoro pozwana nie korzysta z jej gruntu na podstawie umowy to służy jej roszczenie o bezumowne korzystanie, zaś cofnięcie roszczenia w tym zakresie stanowi jedynie konsekwencję przyjęcia określonej strategii procesowej.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c., gdyż nie stwierdził by w niniejszej sprawie wystąpił szczególny przypadek uzasadniający odstępianie od obciążania powódki kosztami postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Sam jednak fakt, że pod opieką powódki pozostaje inna osoba, w tym przypadku matka, nie jest wystarczający do przyjęcia, że zaistniały szczególne warunki uzasadniające odstępianie od obciążenia kosztami powódki, która wytoczyła powództwo świadomie, znając stanowisko pozwanej w spornej kwestii, a więc wiedziała i powinna się liczyć z tym, że mogą z tego tytułu powstać koszty. Zarzut zgłoszony w tym zakresie również okazał się niesłuszny.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia w postulowanym przez powódkę kierunku, co skutkowało oddaleniem - na podstawie art. 385 k.p.c. – apelacji jako bezzasadnej.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto o treść art. 98 k.p.c. i 108 k.p.c. Na zasądzone od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 900 zł ustalone na podstawie §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności rady prawnej (Dz.U. 2015.1804 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji.

SSR del. (...)SSO (...)SSO (...)