

Sygn. akt IC 2056/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Eliza Skotnicka**

**Protokolant: Izabela Tarnawa**

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2015 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w K.

przeciwko E. D.

**o wydanie nieruchomości**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa (...)ul. (...)w K.** wniosła o nakazanie pozwanej E. D., aby opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej teren o powierzchni 15,90 m<sup>2</sup>, stanowiący część wspólną nieruchomości przy ul. (...), ul. (...), przyległy do budynku przy ul. (...), wykorzystywany przez pozwaną na ogródek piwny lokalu gastronomicznego (...)przy ul. (...)w K. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 120,- zł i 17,- zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strona powodowa w dniu 29 grudnia 2005r. zawarła z J. D.i W. W., prowadzącymi działalność gospodarczą pod firmą (...)Spółka cywilna (...)i W. W. z siedzibą przy ul. (...)w K., umowę dzierżawy terenu o powierzchni 15,90 m<sup>2</sup>, stanowiącego część wspólną nieruchomości z przeznaczeniem na ogródek piwny. W okresie trwania umowy dzierżawy do spółki cywilnej (...)w miejsce W. W. wstąpiła pozwana E. D.. W 2013r. powód ustalił, że przedmiot dzierżawy użytkowany jest bezumownie przez pozwaną prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą z siedzibą przy ul. (...)w K. – lokal gastronomiczny (...)Wspólnicy spółki cywilnej nie poinformowali powodowej Wspólnoty o rozwiązaniu umowy spółki, a pozwana nie wystąpiła do powoda o zawarcie umowy dzierżawy przedmiotowego terenu. W związku z powyższym powodowa Wspólnota podjęła uchwałę w dniu 26 marca 2013r., nr 4/13 w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy ogródka piwnego firmie (...). Uchwałę tę zaskarżyli właściciele lokalu nr (...)J. D.i T. D.. Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2013r. uchylił zaskarżoną uchwałę, przyjmując brak wymaganej większości głosów właścicieli przy jej podejmowaniu. Sąd stwierdził ponadto, że wypowiedzenie umowy dzierżawy jest czynnością nieprzekraczającą zakresu zwykłego zarządu i może być dokonana przez zarząd wspólnoty. Uchwałą nr 9/2013 z dnia 5 września 2013r. zarząd Wspólnoty podjął decyzję o natychmiastowym rozwiązaniu umowy dzierżawy z uwagi na naruszenie jej § 6, upoważnieniu zarządcy do złożenia w imieniu Wspólnoty oświadczenia o rozwiązaniu umowy i wezwaniu do wydania przedmiotu dzierżawy, a także o obciążeniu pozwanej E. D. od dnia 1 maja 2013 r. odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu Wspólnoty w wysokości 954,- zł miesięcznie w okresie do dnia wydania terenu, a w przypadku

niewydania terenu kwotą 1431,- zł miesięcznie po upływie terminu do jego wydania. Zarządca pismem z dnia 26 września 2013r. rozwiązał umowę dzierżawy z dnia 29 grudnia 2005 r. ze skutkiem natychmiastowym i wezwał pozwaną oraz J. D. do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma.

Zarządca obciążył pozwaną odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu za okres od 1 maja 2013r. do 30 września 2013r. kwotą 4770,- zł, a następnie wobec nie wydania przedmiotowego terenu począwszy od 1 października 2013r. obciąża pozwaną odszkodowaniem w wysokości 1431,- zł miesięcznie. Pozwana do chwili obecnej nie wydała przedmiotowego terenu, a ponadto odmówiła uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu. Pozwana w kwietniu 2013r. i w maju 2014r. wpłaciła kwoty po 318,60 zł, które to kwoty odpowiadały wysokości rocznego czynszu dzierżawnego wynikającego z nieobowiązującej umowy dzierżawy zawartej ze spółką cywilną (...).

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2015r. pełnomocnik strony powodowej z ostrożności procesowej wskazał, że nawet przy założeniu, że pozwana nie była osobą trzecią w rozumieniu § 6 umowy dzierżawy, to również wniesienie pozwu w niniejszej sprawie można potraktować jako dorozumiane wypowiedzenie umowy, w związku z czym umowa uległa rozwiązaniu.

**Pozwana E. D.** w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie na koszt strony powodowej. Pozwana wskazała, że powód potwierdził fakt, że umowa dzierżawy z dnia 29 grudnia 2005r. łączyła powoda ze spółką cywilną, w której współnikiem była pozwana. Spółka cywilna nie jest podmiotem prawa, podmiotem prawa są wspólnicy spółki cywilnej, stąd zdaniem pozwanej w okresie, w którym współnikiem spółki cywilnej była również pozwana, była ona również dzierżawcą spornego gruntu. Spółka cywilna (...) została rozwiązana, co jest bezsporne między stronami, natomiast jej rozwiązanie nie skutkuje rozwiązaniem umowy dzierżawy, gdyż podmiotem tego prawa nie była spółka tylko jej wspólnicy, w tym pozwana. Z dniem rozwiązania spółki cywilnej pozwana, jako jej wspólnik, stała się stroną umowy dzierżawy gruntu z powódką. Skoro tak to wbrew twierdzeniom powódki brak było podstaw do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z uwagi na postanowienia § 6 umowy dzierżawy – odstąpienia przedmiotu umowy osobom trzecim.

Okoliczności faktyczne wskazane w treści pozwu istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były pomiędzy stronami bezsporne, wobec treści art. 229 k.p.c. nie wymagały przeprowadzenia postępowania dowodowego.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Okoliczności faktyczne szczegółowo opisane przez stronę powodową w pozwie były pomiędzy stronami bezsporne. Spór dotyczył wyłącznie oceny skutków prawnych zdarzenia jakim było rozwiązanie spółki cywilnej dla zakresu obowiązywania umowy dzierżawy zawartej przez stronę powodową ze współnikami spółki cywilnej (...) w dniu 29 grudnia 2005r. Bezsporne przy tym było, że pozwana E. D. w chwili zawierania umowy dzierżawy nie była współnikiem spółki cywilnej (...), W. W., do której wstąpiła w miejsce W. W. (1) i do czasu rozwiązania spółki była jej współnikiem. Bezsporne było także, że spółka cywilna (...) została rozwiązana, zaś pozwana faktycznie przejęła prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy spornego gruntu, w tym korzystała z przedmiotu umowy z przeznaczeniem na ogródek piwny oraz dokonywała na rzecz powoda wpłat opłaty rocznej z tytułu czynszu dzierżawnego zgodnie z umową dzierżawy.

Zdaniem strony powodowej z chwilą rozwiązania umowy spółki umowa dzierżawy wygasła, wobec tego, że spółka cywilna utraciła swój byt prawny. Stanowisko powoda w tym zakresie jest w ocenie Sądu błędne.

Spółka cywilna nie ma osobowości prawnej. Istota spółki cywilnej wyczerpuje się w wielostronnym stosunku zobowiązaniowym łączącym współników. Kwalifikowanie spółki cywilnej wyłącznie jako stosunku obligacyjnego znajduje usprawiedliwienie także w świetle innych regulacji prawnych przyjętych zarówno w prawie prywatnym, jak i publicznym. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego przedsiębiorcą, który ma obowiązek działać pod firmą, ujawnianą we właściwym rejestrze jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art.

33<sup>1</sup> k.c. Na gruncie prawa prywatnego nie spółka cywilna, lecz wspólnicy takiej spółki (osoby fizyczne) mają przymiot przedsiębiorców. Również w prawie publicznym, regulowanym przez ustawę z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. 2013, Nr 672, t.j. ze zm.), za przedsiębiorców uznaje się nie spółkę cywilną, lecz wspólników takiej spółki w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej (art. 4 ust. 2). Obowiązek działania przedsiębiorcy pod firmą (art. 43<sup>3</sup> § 1 k.c.) w przypadku spółki cywilnej oznacza, że firma nie przysługuje spółce cywilnej, lecz ich wspólnikom, z których każdy ma odrębną firmę (imię i nazwisko). Posługiwanie się w obrocie nazwą przedsiębiorstwa prowadzonego przez wspólników nie dowodzi powstania odrębnej od wspólników struktury działającej na zewnątrz; jest więc swego rodzaju nadużyciem w stosunkach z kontrahentami. Przepis art. 874 § 2 k.c. stanowiący, że spółka ulega rozwiązaniu z dniem ogłoszenia upadłości wspólnika, stanowi potwierdzenie przyjętej w prawie polskim koncepcji, według której spółka cywilna nie jest podmiotem prawnym odrębnym od wspólników, lecz jest wielostronnym stosunkiem zobowiązaniowym łączącym wspólników. Powoduje to określone konsekwencje w sferze majątkowej spółki. Ustawodawca posługuje się pojęciem majątek wspólny wspólników (art. 863 § 1 k.c.), który ma charakter współwłasności łącznej. Dla jego powstania warunkiem niezbędnym jest istnienie innego stosunku osobistego, względem którego ten specyficzny stosunek prawnorzeczowy spełnia rolę służebną, akcesoryjną. Jest on więc normatywną konsekwencją zawarcia umowy spółki cywilnej i nie może być traktowany jako argument na korzyść wyodrębnienia majątkowego spółki od wspólników. Prawa do majątku wspólnego wspólników, które w czasie trwania spółki są nienaruszalne, materializują się w momencie wystąpienia wspólnika (art. 871 k.c.), bądź ustania stosunku spółki (art. 875 k.c.). Konsekwencją przedstawionych założeń normatywnych stosunku spółki jest - wynikający z art. 863 § 2 k.c. - zakaz rozporządzania udziałem we wspólnym majątku wspólników. Jest oczywiste, że zakaz ten odnosi się do okresu istnienia stosunku spółki. Przyjąć również należy, że także w chwili występowania wspólnika ze spółki, zakaz ten działa, ponieważ konsekwencją wystąpienia jest rozliczenie przewidziane w art. 871 k.c.

Ugruntowane w orzecznictwie Sąd Najwyższy jest stanowisko, że dopuszczalne jest wstąpienie do spółki cywilnej nowego wspólnika i przejęcie przez niego dotychczasowych zobowiązań oraz uprawnień za zgodą pozostałych wspólników, w tym i jednocześnie ustępujących z tej spółki (tak, uchwała Sąd Najwyższy z dnia 21 listopada 1995 r., III CZP 160/95, OSNC 1996, nr 3, poz. 33), a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2005 r. III CK 177/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 217); postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16.03.2005 r. II CK 700/04 (nie publikowane), uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9.02.2007 r. III CZP 164/06 (OSNC 2008, nr 1, poz. 5), postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23.04.2008 r. III CSK 335/07, (nie publikowane).

Z chwilą rozwiązania spółki następuje zmiana charakteru majątku wspólników. Współwłasność łączna zmienia się we współwłasność w częściach ułamkowych. Konsekwencją tego jest, zgodnie z art. 875 § 1 k.c., odpowiednie stosowanie przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów art. 875 § 2 i 3 k.c. Zamieszczone w art. 875 § 1 k.c. odesłanie do przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych odnosi się nie tylko do przepisów prawa materialnego (art. 195 i nast. k.c.), ale i przepisów regulujących postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności (art. 617 i nast. k.p.c.). Adresatem uregulowania przyjętego w powołanych przepisach są byli wspólnicy spółki. Trafnie zatem przyjmuje się, że otwierające drogę do podziału majątku wspólnego ustalenie, że doszło do zapłaty długów, nie jest wiążące w stosunkach między wspólnikami a osobami trzecimi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2000 r., III CKN 599/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 179). Unormowanie przyjęte w art. 875 § 2 i 3 k.c. nie może zatem stanowić przeszkody w realizowaniu przez każdego z byłych wspólników - w okresie przed podziałem ich wspólnego majątku - uprawnień w dochodzeniu od dłużnika tego majątku wierzytelności na swoją rzecz i w części odpowiadającej jego udziałowi. Podobnie rzecz się ma, gdy były wspólnik realizuje czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1999 r., II CKN 460/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 55 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., I CKN 1118/00, nie publ.). Stanowisko takie w odniesieniu do uprawnień byłych małżonków, Sąd Najwyższy wyraził w uchwale z dnia 30 maja 1975 r., III CZP 27/75 (OSNC 1976, nr 4, poz. 71) i w postanowieniu z dnia 9 września 1999 r., II CKN 460/98 (OSNC 2000, nr 3, poz. 55), stwierdzając, że po ustaniu wspólności majątkowej każdy z małżonków może przed podziałem tego majątku dochodzić we własnym imieniu i na swoją rzecz od dłużnika majątku wspólnego przypadającej mu części wierzytelności podzielnej. Stanowisko to zachowuje aktualność w odniesieniu do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej z uwagi na podobieństwo sytuacji wspólników oraz małżonków po ustaniu wspólności

majątkowej. W obu przypadkach przed dokonaniem podziału występuje wspólność pewnej masy majątkowej, w skład której wchodzi zarówno prawa rzeczowe, jak i obligacyjne, i do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Każdy ze współników może zatem skutecznie dochodzić od dłużnika tego majątku wierzytelności na swoją rzecz i w części odpowiadającej jego udziałowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 325/08 (OSNC - ZD 2009, nr 4, poz. 101); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 12/03(OSNC 2005, nr 3, poz. 44).

W świetle powyższych zasad rządzących stosunkiem spółki cywilnej oraz konstrukcji majątkowej spółki cywilnej, przyjąć należało, że pozwana E. D. wstępując do spółki cywilnej (...), W. W. przejęła wszelkie prawa i obowiązki ustępującego współnika W. W. w tej spółce, w tym prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy zawartej przez dotychczasowych współników tej spółki ze stroną powodową. Ponadto podkreślić należy, że strona powodowa nie kwestionowała uprawnień pozwanej w tym zakresie, do czasu rozwiązania umowy spółki cywilnej. Pozwana prowadziła swój lokal gastronomiczny oraz korzystała z terenu objętego umową dzierżawy zgodnie z jej postanowieniami – z przeznaczeniem na ogródek piwny. Pozwana regulowała także przewidziany w umowie czynsz dzierżawny. W związku z tym wskazana w uchwale nr 9/2013 zarządu powodowej Wspólnoty mieszkaniowej z dnia 5 września 2013 r. podstawa natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy, a to odstąpienie przedmiotu umowy osobom trzecim, była nieuzasadniona. Należało więc przyjąć, że rozwiązanie umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym w oparciu o §6 umowy było bezskuteczne.

Nie można podzielić stanowiska pełnomocnika strony powodowej, że w razie stwierdzenia braku podstaw do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy, to wniesienie pozwu o wydanie nieruchomości niniejszej sprawie stanowiło dorozumiane wypowiedzenie umowy dzierżawy i w związku z tym, na dzień zamknięcia rozprawy, termin wypowiedzenia umowy upłynął.

Zgodnie bowiem z treścią art. 704 k.c. w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Prawidłowe zastosowanie terminów ustawowych z art. 704 k.c. wymaga ustalenia (określenia) tzw. roku dzierżawnego, który nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym. Strony mogą określić rok dzierżawny w umowie dzierżawy. W takim wypadku na mocy postanowienia umownego rok ten może liczyć się na przykład od dnia zawarcia umowy (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 371–372). Wskazaną zasadę określenia roku dzierżawnego strony mogą wyrazić też w sposób dorozumiany, na przykład przy terminie płatności czynszu. Zgodnie z treścią umowy dzierżawy z dnia 29 grudnia 2005r. umowa ta została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 maja 2006 r. Można więc przyjąć, że rok dzierżawny należy liczyć od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku. Tymczasem pozew w przedmiotowej doręczono pozwanej E. D. w dniu 5 grudnia 2014r. przez zastosowanie fikcji doręczenia z art. 139 § 1 k.p.c. Niewątpliwie więc, gdyby nawet przyjąć, że doręczenie pozwanej pozwu w niniejszej sprawie o wydanie nieruchomości stanowiło dorozumiane wypowiedzenie umowy dzierżawy (nie dokonując oceny skuteczności i wymaganej prawem formy podjęcia takiej czynności przez stronę powodową, w szczególności ocenę czy stanowiła ona czynność zwykłego zarządu, czy też przekraczającą zakres zwykłego zarządu), przewidziany w art. 704 k.c. termin w dniu zamknięcia rozprawy nie upłynął, a wypowiedzenie umowy nastąpiło w terminie krótszym niż na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego tj. na sześć miesięcy naprzód przed dniem 30 kwietnia 2015 r.

W świetle powyższego dalsza argumentacja strony powodowej odnosząca się do kwestii zaniedbywania przez pozwaną obowiązku uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z dzierżawionej nieruchomości (na marginesie podkreślić można, że naliczanego od 1 maja 2013r., a więc za okres sprzed dnia 5 września 2015r., kiedy podjęto uchwałę zarządu Wspólnoty o natychmiastowym rozwiązaniu umowy dzierżawy) okazała się bezprzedmiotowa i nie mogła mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Sąd w oparciu o art. 227 k.p.c. oddalił wniosek strony powodowej o przesłuchanie stron postępowania zgłoszony na okoliczność, że pozwana nie podejmowała próby zawarcia umowy dzierżawy, gdyż zgodnie z okolicznościami, w odniesieniu do przedstawionej powyżej oceny prawnej nie miała dla rozstrzygnięcia sprawy żadnego znaczenia.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym zasądzono od strony powodowej na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 617,- zł, w tym 600,- zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,- zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalono na podstawie §§ 9 ust. 3 i 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. 163, poz. 1349 ze zm.) w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielanej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.