



Sygn. akt II CK 360/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa "I." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
przeciwko Syndykowi Masy Upadłości "I.I" Spółce z ograniczoną
odpowiedzialnością

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 stycznia 2006 r.,

kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 29 października 2004 r., sygn. akt [...],

**oddala kasację i zasądza od strony powodowej na rzecz strony
pozwaney kwotę 1800zł tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 29 października 2004 r. oddalił apelację powodowej spółki „I.” od wyroku Sądu Rejonowego w S., oddalającego powództwo o ustalenie, że jest ważna i obowiązuje na okres 30 lat umowa najmu budynku z datą pewną, potwierdzona przez notariusza w dniu 23 lutego 1996 r., zawarta między powodową spółką „I.” a spółką „I.I” w dniu 14 grudnia 1995 r., do której w dniu 18 grudnia sporządzony został aneks nr 1/95. Strona powodowa wyjaśniła, że pozwany Syndyk masy upadłości „I.I” sp. z o.o. nie uznaje ważności tej umowy, co uzasadnia wystąpienie z powództwem na podstawie art.189 k.p.c.

Według dokonanych ustaleń w dniu 15 grudnia 1995 r. komornik w ramach egzekucji wszczętej przeciwko spółce „I.”, zajął nieruchomość stanowiącą jej własność oraz wierzytelności przysługujące tej spółce z tytułu czynszu najmu. Umowa na którą powołuje się strona powodowa zawarta została dzień wcześniej i zgodnie z jej postanowieniami spółka „I.I” jako najemca miała podnajmować budynek będący przedmiotem umowy najmu innym podmiotom. Czynsz najmu ustalony został w wysokości 5 % miesięcznych dochodów, jakie strona powodowa, jako najemca miała uzyskiwać z tytułu czynszu za podnajmowane powierzchnie w budynku. Postanowieniem sądowym z dnia 14 marca 1996 r. spółce „I.”, jako dłużnikowi odjęty został zarząd nad nieruchomością z powodu zawarcia umowy z dnia 14 grudnia 1995 r. powodującej utrudnienie w prowadzeniu egzekucji, a w dniu 5 lipca 2000 r. ogłoszona została upadłość tej spółki. Po tych zdarzeniach strona powodowa zawarła z pozwanym syndykiem umowę najmu lokalu w przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa najmu z dnia 14 grudnia 1995 r. zawarta została wyłącznie w celu udaremnienia egzekucji prowadzonej przeciwko spółce Inwestbud. Świadczy o tym zbieżność daty jej zawarcia z datą wszczęcia egzekucji, a także okoliczność, że data umowy potwierdzona została u notariusza

dopiero po półtora miesiąca od jej zawarcia. Skoro przedmiotowa umowa zawarta została po wszczęciu egzekucji z nieruchomości, spółka Inwestbud jako dłużnik, w którego zarządzie nieruchomość została pozostawiona, nie mogła – stosownie do art. 935 § 3 k.p.c. - bez zgody sądu lub wierzyciela zawrzeć takiej umowy. Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z art. 931 § 1 k.p.c. do dłużnika, w którego zarządzie pozostawiona została zajęta nieruchomość stosuje się przepisy o zarządcy, prawidłowe zatem jest ustalenie Sądu Rejonowego, że umowa z dnia 14 grudnia 1995 r. zawarta została przez powódkę z zarządcą zajętej nieruchomości. Należało uznać tę umowę za nieważną (art. 58 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego sporna umowa nie zawiera istotnego elementu, jakim jest zobowiązanie się najemcy do płacenia umówionego czynszu. Zawarte w art. 3 pkt 3 ppkt 1 umowy uzgodnienie oznacza, że najemca będzie płacił czynsz w wysokości 5 % uzyskanych wpływów netto z efektywnie wykorzystanej powierzchni, że czynsz w ogóle mógł być nie płacony, co sprzeczne byłoby z art. 659 § 1 k.c. Z tych też względów umowa taka jest nieważna (art. 58 k.c.).

Kasacja strony powodowej oparta została na podstawie naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 935 § 3 k.p.c. przez jego zastosowanie; art. 81 § 1 i art. 678 k.c. przez ich błędną wykładnię, polegającą na „stwierdzeniu nieważności umowy najmu z 14.12.1995 r., jako mającej na celu obejście przepisu ustawy, a mianowicie zakazu zawierania umów przekraczających zwykły zarząd przez dłużnika-zarządcę nieruchomości, która rzeczywiście została zajęta dopiero w dniu 22.01.1996 r., a którego podstawą było ustalenie, że faktyczną datą zawarcia umowy najmu miał być dzień 23.02.1996 r., w którym nadana została umowie data pewna, a nie dzień 14.12.1995 r., w którym umowa została zawarta, co jest następstwem oczywiście błędnej wykładni art. 81 § 1 k.c....” Skarżąca zarzuciła także naruszenie art.58 § 1 k.c. przez jego zastosowanie, błędną wykładnię art.659 k.c. oraz naruszenie art.353¹ k.c. przez uznanie, że czynsz najmu nie może być ustalony w sposób, w jaki strony przyjęły w umowie. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania strona powodowa zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 391 k.p.c. oraz art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. przez przyjęcie ustaleń Sądu Rejonowego za własne bez jakichkolwiek rozważań w tej kwestii oraz nierozpoznanie wszystkich zarzutów apelacyjnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie ma usprawiedliwionych podstaw. Sformułowany w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. oparty jest na twierdzeniu, że sąd drugiej instancji, nie dokonując wszechstronnej własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie mógł przyjąć za własne ustaleń sądu pierwszej instancji, które – jako wadliwe – zakwestionowane zostały w apelacji. Ich wadliwość miałyby zdaniem skarżącego polegać na tym, że sądy obu instancji – wbrew dokumentom, których wiarygodność nie została podważona - zakwestionowały datę zawarcia spornej umowy, a Sąd Okręgowy dodatkowo poprzestając na stwierdzeniu, że umowa została zawarta po zajęciu nieruchomości, nie wskazał żadnej innej daty, niż wskazywana przez powoda data 14 grudnia 1995 r. Odnosząc się do tego zarzutu przede wszystkim zauważyć należy, że ani Sąd Rejonowy, ani Sąd Okręgowy nie ustalił – jak sugeruje się w zarzutach podniesionych w kasacji – że umowa najmu zawarta została dopiero z chwilą notarialnego poświadczenia daty, co nastąpiło w dniu 23 lutego 1996 r. Z ustaleń Sądu Rejonowego, zaakceptowanych przez Sąd Okręgowy wynika, że umowa najmu, zawarta w dniu 14 grudnia 1995 r. była aneksowana w dniu 18 grudnia 1995 r., a zatem trzy dni po zajęciu nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy. W świetle takiego ustalenia szerokie rozważania w kasacji dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art.81 k.c. przez błędną jego wykładnię, prowadzącą do rzekomego ustalenia, że umowa zawarta została w istocie w dniu potwierdzenia jej datą pewną przez notariusza, ocenić należało jako bezprzedmiotowe.

Z przyjętych w aneksie uzgodnień, rozszerzających uprawnienia najemcy, któremu m.in. przyznano prawo dysponowania, według własnego uznania, prawami wynikającymi z umowy, tj. prawem do podnajmowania, prawem do czynszu i innymi, a ponadto wprowadzono zapis o zawarciu umowy z datą pewną – Sąd Okręgowy, podobnie jak Sąd Rejonowy, wywiódł wnioski stanowiące podstawę ostatecznego uznania, że umowa najmu zawarta została w celu obejścia prawa i jako taka jest nieważna (art. 58 k.c.). Jest okolicznością bezsporną, że aneks do umowy został sporządzony po zajęciu przez komornika nieruchomości

będącej przedmiotem umowy najmu i pozostawieniu jej w zarządzie dłużnika, którym był wynajmujący. Zgodnie z art. 931 § 1 k.p.c. do dłużnika, któremu pozostawiono w zarządzie zajętą nieruchomość, stosuje się przepisy o zarządzie.

Trafnie zatem Sądy obu instancji – powołując się na art. 935 § 3 k.p.c. – wskazały, że umowa najmu całej nieruchomości budynkowej, będącej przedmiotem zajęcia - zawierająca uzgodnienia w zakresie dotyczącym czynszu oraz wprowadzone aneksem z dnia 18 grudnia 1995 r. – w istocie ma na celu obejście wskazanych przepisów, które zabezpieczają prawa wierzyciela egzekwującego. Taka umowa jest nieważna (art. 58 k.c.). W tym miejscu należy przywołać wyrok, na podstawie którego prezes Inwestbud sp. z o.o. skazany został za to, że w okresie od grudnia 1995 r. do lutego 1996 r. w celu udaremnienia wykonania tytułów wykonawczych, na podstawie których wszczęta została wzmiankowana egzekucja, będąc odpowiedzialnym za sprawy majątkowe tej spółki usunął spod zajęcia komorniczego wierzytelności z tytułu umów najmu lokali w nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu z dnia 14 grudnia 1995 r. Skoro skazującym wyrokiem karnym działania w zakresie których mieści się sporna umowa, zakwalifikowane zostały jako przestępcze, nie można i z tych przyczyn kwestionować stanowiska obu orzekających Sądów, które legło u podstaw uznania umowy za nieważną.

Z przytoczonych względów kasację należało oddalić (art. 393¹² k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U Nr 13, poz. 98). O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 12 k.p.c.