Sygn. akt II Cz 954/13

POSTANOWIENIE

Dnia 15 stycznia 2014 r. ***Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy***

w następującym składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Starosta Sędziowie - SO Bogumił Goraj

SO Wojciech Borodziuk (***spr.***)

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa : ***B. Z.***

przeciwko: ***Restauracji (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w***

B.

o***: wydanie***

na skutek zażalenia powoda na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. akt IC 1613/13

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie.

Sygn. akt II Cz 954/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2013 roku na podstawie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy pod sygnaturą IC 359/13.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że powód domaga się w pozwie opróżnienia i wydania powodowi przez pozwaną spółkę lokalu użytkowego przy ulicy (...) w B., gdyż pozwany zajmuje lokalu bezumownie z uwagi na zawarcie umowy z naruszeniem zasad reprezentacji pozwanej spółki. Ponadto umowa została przez powoda skutecznie wypowiedziana z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wnosiła o oddalenie powództwa, podnosząc, że umowa została zawarta zgodnie z zasadami reprezentacji pozwanej spółki, a czynsz za lokal był uiszczany. Przyznała jednak, że płaciła czynsz w niższej wysokości, co było wynikiem nie wywiązania się powoda z obowiązków wynajmującego, a to uprawniało pozwaną do żądania obniżenia czynszu. Ponadto pozwana wskazała, że obecnie przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy toczy się sprawa z jej powództwa przeciwko powodowi o ukształtowanie stosunku prawnego, w której pozwana domaga się obniżenia czynszu do kwoty 100 zł plus VAT, czyli do takiej, jaką przekazywała powodowi.

Sąd Rejonowy zważył, że podniesiona z odpowiedzi na pozew okoliczność, iż przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy toczy się pomiędzy tymi samymi stronami sprawa o ukształtowanie stosunku najmu uzasadnia zawieszenie obecnego postępowania o wydanie lokalu na podstawie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c, gdyż od tamtej sprawy zależy ocena, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżył zażaleniem powód, zarzucając naruszenie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. i wnosił o jego uchylenie. W uzasadnieniu podnosił, że Sąd Rejonowy wydając zaskarżone postanowienie zaniechał zbadania akt sprawy sygn. I C 359/13 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy, a jednocześnie błędnie ocenił zależność obecnej sprawy od tamtej sprawy. W szczególności wywodził, że nie ma potrzeby zawieszania postępowania, jeżeli Sąd samodzielnie może dokonać potrzebnych ustaleń. W tym zakresie wskazał na stanowisko Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 17 maja 1985 roku, sygn. III CZP 69/84, OSNCP 1986, nr 3,poz. 24, że zawieszenie postępowania nie jest uzasadnione wtedy, gdy powód domaga się eksmisji i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a równolegle toczy się postępowania o ustalenie nieważności umowy darowizny tej nieruchomości na rzecz powoda. Podstawą zawieszenia postępowania może być jedynie zależność prejudycjalna od innego toczącego się postępowania cywilnego, a nie wzgląd na podobieństwo obu spraw.

Pozwana nie zajęła stanowiska w przedmiocie zażalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie powoda jest zasadne. Przystępując do rozpoznania zażalenia Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. przewiduje możliwość zawieszenia postępowania z urzędu, jeżeli jego wynik zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Jest to zatem możliwość zawieszenia postępowania, co należy oceniać pod kątem celowości dla prawidłowego rozpoznania sprawy.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że powód jako postawę faktyczną powództwa o wydanie lokalu użytkowego wskazywał brak należytej reprezentacji pozwanej spółki przy zawarciu umowy najmu, co w jego ocenie skutkuje brakiem zawarcia umowy, a ponadto wypowiedzenie umowy przez powoda, wskutek zaległości w opłacaniu czynszu.

Tymczasem Sąd Rejonowy zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. z tego względu, że jednocześnie przed Sądem Okręgowym w Bydgoszczy toczy się postępowanie z powództwa obecnej pozwanej przeciwko powodowi o ukształtowanie stosunku najmu, co w jego ocenie jest wystarczającą podstawą do zawieszenia sprawy o wydanie lokalu do czasu prawomocnego zakończenia tamtego postępowania.

Powyższe uzasadnienie zawieszenia postępowania o wydanie lokalu w ocenie Sądu Okręgowego nie znajduje uzasadnienia w treści art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. bez uprzedniego ustalenia, czy umowa najmu została skutecznie zawarta, a jeżeli tak, to czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy i w jakim terminie.

W tym miejscu Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że powód w pozwie wskazuje, iż doszło do podpisania w różnych terminach co najmniej trzech umów najmu tego samego lokalu, a spór dotyczy również tego, która umowa wiąże strony.

Pozwana natomiast powołuje się na wady przedmiotu najmu, co jej zdaniem uzasadnia żądanie pozwu wniesionego do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy o obniżenie czynszu najmu z kwoty 10.000 zł do 100 zł miesięcznie, co potwierdza stanowisko pełnomocników stron na rozprawie przed Sądem Rejonowym w dniu 28 sierpnia 2013 roku. *

W tym miejscu Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że skutki prawne określone w art. 664 §1 i 2 k.c. powstaną w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami, (wyrok S. N. z dnia 12.6.2013 roku, sygn. II CSK 610/12, Lex nr 1375149)

Z tego względu zawieszenie postępowania o wydanie lokalu bez uprzedniego wyjaśnienia wskazanych powyżej kwestii było co najmniej przedwczesne.

Samo wytoczenie przez najemcę powództwa o ukształtowanie stosunku najmu nie może bowiem wstrzymywać sprawy o wydanie przedmiotu najmu bez uprzedniego zbadania, czy wytoczone przez najemcę powództwo nie zmierza

w istocie do przedłużenia sprawy o wydanie przedmiotu najmu i czy nie istnieje możliwość rozpoznania spornej pomiędzy stronami kwestii w ramach sprawy o wydanie przedmiotu najmu.

Zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. ma charakter fakultatywny i pozostawione jest uznaniu sądu. Wydanie postanowienia o zawieszeniu powinno nastąpić nie tylko wówczas, gdy przemawiają za tym względy celowości i interes strony, ale i występuje stosunek prejudycjalności. Oznacza to, że orzeczenie, które ma zapaść w innej sprawie powinno stanowić przesąd dla rozpoznawanej sprawy, a jego treść, pośrednio poprzez powagę rzeczy osądzonej, kształtować treść rozstrzygnięcia. (wyrok S.N. z dnia 16.11.2012 roku, sygn. III CSK 42/12, publ. Lex nr 1293774)

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §lk.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie.