

Sygn. akt V AGa 413/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Janas
Sędziowie:	SA Tomasz Pidzik SA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.)
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko A. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 października 2017r., sygn. akt XIII GC 439/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 o tyle, że obniża zasądzoną tam kwotę z 499.073,39 złotych do kwoty 198.309,23 (sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dziewięć 23/100) złotych, a w pozostałej części powództwo oddala;
- w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.538,20 (osiem tysięcy pięćset trzydzieści osiem 20/100) złotych tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.620 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) kwotę 14.972,40 (czternaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa 40/100) złote tytułem części opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwana była zwolniona.

SSA Tomasz Pidzik	SSA Aleksandra Janas	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
-------------------	----------------------	-----------------------------

Sygn. akt V AGa 413/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. domagała się zasądzenia od pozwanej A. T. kwoty 499.073,39 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu podała, iż na podstawie umowy najmu z 9 marca 2010 r. jej poprzednik prawny wynajął pozwaną część budynku z przeznaczeniem na hotel z prawem do korzystania z terenu przyległego na cele parkingowe. Czynsz najmu miał być płatny w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury, a umowę zawarto na 10 lat. W treści umowy nie wskazano, by wynajmujący miał dostosować lokal do celu prowadzenia przez pozwaną hotelu. Powód dodał, iż skuteczność umowy była uzależniona od wyrażenia zgody na jej zawarcie przez Ministra Skarbu Państwa, który ostatecznie wyraził zgodę na zawarcie umowy. Pozwana odmówiła zapłaty zarzucając, że powódka zaniechała powiadomienia jej o treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przystosowania lokalu do umówionego korzystania, jak i wydania lokalu najemcy. Powódka podniosła, iż nie wprowadziła pozwanej w błąd, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jawny i każdy zainteresowany ma weń prawo wglądu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów. Stwierdziła, że umowa najmu z 9 marca 2010 r. jest nieważna jako zawarta z naruszeniem obowiązku określonego w art. 5a ust. 1 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. Przepis ten wymaga uzyskania przez państwową osobę prawną uprzedniej zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na dokonanie czynności prawnej, na podstawie której następuje oddanie do korzystania aktywa trwałego w rozumieniu przepisów o rachunkowości zaliczonego do rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli jego wartość przekracza równowartość 50.000 euro. Umowa najmu, na podstawie której powód uzyskał prawo do korzystania z części budynku położonego w K. przy ul. (...), została zawarta w dniu 9 marca 2010 r., natomiast Minister Skarbu Państwa wyraził zgodę na dokonanie czynności prawnej dopiero w dniu 29 września 2010 r. W związku z tym pozwana wniosła o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu rozstrzygnięcia sprawy XIII GC 350/13 o ustalenie nieważności umowy najmu.

Ponadto pozwana zarzuciła przedwczesność powództwa, gdyż umowa najmu została zawarta na 10 lat od dnia wydania przedmiotu najmu, a lokal nie został pozwanej wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku i pozwana nie znajduje się w jego posiadaniu. Tym samym brak uprawnienia powódki do naliczania czynszu. Przedmiot najmu dotknięty był wadą wynikającą z art. 664 § 2 k.c., gdyż korzystanie z niego w uzgodniony sposób było obiektywnie niemożliwe. Przeprowadzenie niezbędnych prac budowlanych było niemożliwe z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwana wielokrotnie wzywała powódkę do usunięcia wad uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową, a w dniu 16 września 2011 r. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W ocenie pozwanej, działania powódki noszą znamiona nadużycia prawa podmiotowego w związku z czynieniem przez powódkę z prawa do naliczania opłat czynszowych użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem pozwanej, zachowanie powódki polegające na wykonywaniu przysługującego prawa do naliczania czynszu najmu (przy braku możliwości wykorzystania przedmiotu najmu w umówiony sposób) oraz zaniechanie skorzystania przez powoda z uprawnienia do rozwiązania umowy (i utrzymywanie tym samym zobowiązań pozwanej na stałym poziomie) należy kwalifikować w kategorii nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego.

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2014 r. Sąd zawiesił postępowanie na mocy art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie XIII GC 350/13 o ustalenie nieważności umowy najmu. Postanowieniem z dnia 12 listopada 2015 r. podjęto postępowanie.

W replice na odpowiedź na pozew powódka wskazała, że zarzut nieważności umowy został prawomocnie rozstrzygnięty i Sąd uznał, iż umowa jest ważna i wiąże strony. Zdaniem powoda powództwo nie jest przedwczesne. Powódka wskazała, iż norma art. 662 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny i możliwe są w tym zakresie odmienne ustalenia stron. W niniejszej sprawie strony umówiły się, że pozwana jako najemca będzie dokonywać w lokalu niezbędnych adaptacji w celu dalszego wykorzystania go do prowadzenia działalności gospodarczej. Tak więc nie jest skuteczny zarzut pozwanej, że powódka nie dochowała obowiązku wydania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku (prowadzenia hotelu). Okoliczność, że pozwana zaniechała zapoznania się we własnym zakresie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem ustalenia, czy będzie w stanie uzyskać pozwolenie na budowę celem przeprowadzenia adaptacji w lokalu, mimo posiadania ku temu prawnej możliwości i zawarła umowę definitywną, świadczy o jej rażącym niedbalstwie. Powódka ani poprzednik prawny nie zapewniali pozwanej, iż uzyska pozwolenie na budowę. Ponadto powódka podkreśliła, iż to, że nie korzysta ze swego uprawnienia do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy jest jej prawem a nie obowiązkiem, a zatem nieskorzystanie z uprawnienia nie może być równoznaczne z nadużyciem prawa podmiotowego.

Wyrokiem z dnia 31 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 499.073,39 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. oraz kwotę 32.171 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 9 marca 2010 r. poprzednik prawny powoda Spółka Mieszkaniowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jako wynajmujący zawarł z pozwaną jako najemcą umowę najmu nr (...). Przedmiotem umowy był najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na hotel części budynku o łącznej powierzchni użytkowej 816,94 m², znajdującego się na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Na mocy umowy pozwana otrzymała także prawo do korzystania z terenu przyległego do budynku na cele parkingowe o powierzchni 2 276 m². W czasie trwania najmu pozwana zobowiązana była do uiszczania czynszu najmu i opłat dodatkowych wraz z podatkiem VAT. Ustalony czynsz z tytułu najmu najemca zobowiązany był uiszczać w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, do 16. dnia miesiąca za miesiąc ubiegły. W § 4 umowy zawarto zapis, iż wynajmujący – poprzednik prawny powoda wyraża zgodę na wykonanie przez najemcę – pozwaną adaptacji, modernizacji i remontu lokalu w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej, tj. hotelu. Stosownie do § 8 ust. 4 umowy najmu strony ustaliły, iż wykonanie robót remontowych i adaptacyjnych w zakresie uzgodnionym z poprzednikiem prawnym powoda – w tym adaptacji i robót określonych w § 4 pozwana wykona we własnym zakresie, na własne ryzyko, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego (...). Umowa została zawarta na czas określony 10 lat od dnia wydania przedmiotu najmu do dyspozycji pozwanej. W § 17 umowy strony postanowiły, iż niniejsza umowa zostaje zawarta z chwilą uzyskania przez wynajmującego zgody Ministra właściwego dla spraw Skarbu Państwa na oddanie najemcy w najem lokalu użytkowego w trybie art. 5a i nast. ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. z 1996r., Nr 106, poz. 493 z późn. zm.). W § 18 strony wskazały, że w przypadku braku zgody przez Ministra właściwego dla spraw Skarbu Państwa na oddanie najemcy w najem przedmiotowego lokalu użytkowego, najemca nie będzie dochodził od wynajmującego odszkodowania ani kar w związku z nie zawarciem na tej podstawie umowy.

W dniu 27 kwietnia 2010 r. pełnomocnik pozwanej architekt K. F. złożył w Urzędzie Miasta K. wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z rozbudową, wskazując pozwaną jako inwestora. Postanowieniem z dnia 26 maja 2010 r. Prezydent Miasta K. postanowił zawiesić z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania części budynku, tj. dawnego budynku szkoły przy ulicy (...), do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Spółka Mieszkaniowa (...) Spółka z o.o. w K. zwróciła się do Ministerstwa Skarbu Państwa o wyrażenie zgody na oddanie w najem wskazanej wyżej części budynku. Pismem z dnia 29 września 2010 r. Minister Skarbu Państwa

poinformował Spółkę Mieszkaniową (...) Spółkę z o.o., iż na podstawie art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, wyraża zgodę na dokonanie czynności prawnej polegającej na oddaniu w najem z przeznaczeniem na hotel, na rzecz pozwanej części przedmiotowego budynku, przy czym ważność zgody określono do dnia 31 sierpnia 2011 r. Pismem z dnia 22 października 2010 r. Spółka Mieszkaniowa (...) Spółka z o.o. powiadomiła pozwaną o uzyskaniu powyższej zgody od Ministra Skarbu Państwa. Jednocześnie wskazała, iż w związku z powyższym umowa wiąże strony od dnia 29 września 2010 r. z chwilą uzyskania zgody przez Ministra Skarbu Państwa. W związku z tym spółka począwszy od dnia 1 października 2010 r. wystawiać będzie pozwanej faktury za najem.

Pozwana planowała dostosować przedmiot najmu celem prowadzenia hotelu starając się o dofinansowanie ze środków z dotacji unijnych. Dla uzyskania środków unijnych pozwanej potrzebna była podpisana umowa najmu. Pozwana miała do końca sierpnia 2011 r. przyznaną dotację ze środków unijnych na zrealizowanie inwestycji. Po wyrażeniu zgody przez Ministra Skarbu Państwa pozwana mogła prowadzić prace adaptacyjne w lokalu. Na tym samym terenie w innym budynku prace adaptacyjne celem przystosowania budynku na bawialnię dla dzieci przeprowadziła firma (...) i ta bawialnia funkcjonuje do dzisiaj. Po uzyskaniu zgody od Ministra Skarbu Państwa poprzednik prawny powoda miał wolę wydania lokalu pozwanej, ale pozwana nie chciała dokonać protokolarnego odbioru lokalu twierdząc, iż brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia uzyskanie zezwolenia budowlanego na remont i zmianę przeznaczenia lokalu w celu prowadzenia hotelu. Pozwana, już po otrzymaniu pierwszej faktury, zwróciła się do poprzednika prawnego powoda o wystawienie faktury korygującej, poprzez „wyzerowanie” należności twierdząc, iż umowa stron wiąże strony dopiero od momentu wydania lokalu pozwanej w stanie umożliwiającym używanie na umówiony cel, a skoro brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to brak możliwości dostosowania lokalu na hotel. Poprzednik prawny powódki w korespondencji wskazywał, że pozwana wynajęła lokal z przeznaczeniem na hotel i nie ma przeszkód, by wykonała adaptację, modernizację i remont lokalu w sposób niepowodujący zmian niewpływających na konieczność uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Poprzednik prawny powódki wezwał pozwaną do odbioru przedmiotu najmu wyznaczając pozwanej ostateczny termin przejęcia lokalu na styczeń 2011 r. Pozwana nie odebrała lokalu w styczniu 2011 r., bowiem uznała, że nie może dostosować lokalu celem przystosowania na hotel, gdyż nie było uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Począwszy od dnia 1 października 2010 r. poprzednik prawny powoda wystawiał na rzecz pozwanej faktury VAT z tytułu czynszu najmu i kosztów utrzymania parkingu, w tym za okres sporny od lutego 2011 r. do maja 2013 r. Poprzednik prawny powódki wzywał pozwaną do zapłaty spornych kwot.

Uchwałą Rady Miasta K. z 30 maja 2011 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego czterech terenów położonych w dzielnicy M., w tym w rejonie ulicy (...). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zaczął obowiązywać po 30 dniach od ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), czyli od 19 września 2011 r.

Gdyby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wszedł w życie do końca sierpnia 2011 r., to pozwana mogła zdążyć z załatwieniem formalności z uzyskaniem dofinansowania ze środków unijnych.

Pismem z dnia 16 września 2011 r. pozwana odstąpiła od umowy z uwagi na brak wydania lokalu spełniającego warunki zawartej umowy najmu celem prowadzenia hotelu, a także z tego powodu, iż wskutek zaniechania poprzednika prawnego powoda wycofał się z zamiaru inwestycji partner strategiczny pozwanej. Pozwana wskazała, iż jeżeli odstąpienie jest niedopuszczalne, to pismo to należy taktować jako wypowiedzenie umowy.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Katowicach w sprawie VII GC 983/11 zasądził od pozwanej na rzecz powódki czynsz najmu oraz opłaty z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) za okres od października 2010 r. do stycznia 2011 r. przyjmując, iż umowa jest ważna, nie było błędu co do treści czynności prawnej, ani nie wystąpiła niemożliwość świadczenia, a także sprzeczność roszczenia powoda z zasadami współzycia społecznego. Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2012 r. sygn. akt XIX Ga 269/12 Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił apelację pozwanej od tego wyroku Sądu Rejonowego podzielając stanowisko Sądu Rejonowego oraz wskazując, iż

strony wyłączyły stosowanie art. 662 § 1 k.c. i to pozwana przejęła na siebie obowiązek wynajmującego dostosowania przedmiotu najmu do używania na potrzeby hotelowe. Powyższe wyroki są prawomocne.

W dniu 17 stycznia 2013 r. A. T. złożyła przeciwko (...) Sp. z o.o. w K. pozew o ustalenie nieważności umowy najmu nr (...) z dnia 9 marca 2010 r. (sprawa o sygn. akt XIII GC 350/13). Wyrokiem z dnia 7 lipca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach (sygn. akt V ACa 663/15), na skutek apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 4 grudnia 2013 r. wydanego w sprawie XIII GC 350/13, zostało oddalone powództwo A. T. o ustalenie nieważności umowy najmu z 9 marca 2010 r. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Apelacyjny w Katowicach stwierdził, że (...) Sp. z o.o. w K. uzyskała zgodę Ministra Skarbu Państwa na zawarcie umowy o treści ukonstytuowanej przez strony i z chwilą jej uzyskania, umowa stała się zawartą ważnie czynnością prawną.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za uzasadnione.

Powód dochodził w niniejszej sprawie należności z tytułu umowy najmu zawartej z pozwaną w dniu 9 marca 2010 r. za okres od lutego 2011 r. do maja 2013 r.

Pozwana podnosiła zarzut nieważności tej umowy, z uwagi na jej zawarcie z naruszeniem przepisu art. 5a ust. 1 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, który wymaga uzyskania przez państwową osobę prawną uprzedniej zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na dokonanie czynności prawnej, na podstawie której następuje oddanie do korzystania aktywa trwałego w rozumieniu przepisów o rachunkowości zaliczonego do rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli jego wartość przekracza równowartość 50.000 euro.

Ponadto pozwana zarzuciła przedwczesność powództwa przedwczesność powództwa, gdyż umowa najmu została zawarta na 10 lat od dnia wydania przedmiotu najmu, a lokal nie został pozwanej wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku i pozwana nie znajduje się w jego posiadaniu, co powoduje, iż brak uprawnienia powoda do naliczania czynszu. Pozwana zarzuciła także, iż przedmiot najmu dotknięty był wadą wynikającą z art. 664 § 2 k.c., gdyż korzystnie z niego w uzgodniony sposób było obiektywnie niemożliwe, gdyż przeprowadzenie niezbędnych prac budowlanych było uniemożliwione z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozwana zarzuciła także, że naliczanie przez powoda czynszu za najem w powyższym stanie faktycznym stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.)

Po myśli art. 365 § 1 k.p.c. i art. 366 k.p.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że jest związany wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 lipca 2016 r. V ACa 663/15 wydanym w sprawie o ustalenie nieważności przedmiotowej umowy najmu zawartej przez strony (sprawa XIII GC 350/13). Tak więc zarzut pozwanej nieważności umowy najmu z 9 marca 2010 r. uznał za nieuzasadniony i pozbawiony podstaw prawnych.

Nadto Sąd Okręgowy uznał się za związany wyrokiem zapadłym w sprawie o sygn. akt VII GC 983/11, gdzie doszło do zasądzenia należności na rzecz powódki od pozwanej z tej samej umowy najmu za okres wcześniejszy od października 2010 r. do stycznia 2011 r.

Wobec powyższego zostało prawomocnie przesądzone, że umowa najmu z 9 marca 2010 r. jest ważna, wiązała i wiąże nadal strony, a zatem pozwana zobowiązana była do realizowania obowiązków z niej wynikających, a więc przede wszystkim do zapłaty czynszu za najem oraz ponoszenia kosztów utrzymania terenu na cele parkingowe. Opłaty te pozwana miała uiszczać w sposób i terminie określonym umową najmu, co jest zgodne z art. 659 § 1 k.c.

Tym samym Sąd Okręgowy stwierdził, iż rozstrzygnięte już zostało, iż art. 662 § 1 k.c. nakładający na wynajmującego obowiązek wydania najemcy rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku jest przepisem dyspozytywnym, który strony mogą na zasadzie swobody umów inaczej uregulować (art. 353¹ k.c.). Tak też strony postąpiły w niniejszej sprawie, dokonując dozwolonej prawnie modyfikacji stosunku najmu, ustalając, że pozwana jako najemca wykona adaptacje, modernizacje i remont lokalu w zakresie niezbędnym do prowadzenia hotelu (§ 4 umowy), wyłączając tym samym obowiązek wynajmującego wynikający z art. 662 § 1 k.c. W § 8 ust. 4 umowy strony ustaliły, że prace

adaptacyjne i remontowe wskazane w § 4 umowy, pozwana wykona na własny koszt, we własnym zakresie i na własne ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego (...). W takim stanie sprawy zarzut pozwanej dotyczący niewydania jej przez poprzednika prawnego powoda lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku został uznany za bezpodstawne i nie zasługujące na uwzględnienie.

Powódka wykazała, że wzywała pozwaną do odbioru lokalu użytkowego i nawet wobec wyznaczenia ostatecznego terminu odbioru na dzień 27 stycznia 2011 r., pozwana nie odebrała lokalu. Skoro pozwana przejęła na siebie obowiązek dostosowania lokalu do potrzeb prowadzenia hotelu i miała ten obowiązek wykonać zgodnie z przepisami prawa budowlanego, to ją obciąża staranność w wykonaniu przejętych na siebie obowiązków umownych. Przed podpisaniem umowy pozwana nie dochowała należytej staranności w zakresie dowiedzenia się i sprawdzenia, czy istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy ul. (...) w K. w dzielnicy M. i, czy w planie tym określono przeznaczenie nieruchomości, której część miała być przedmiotem najmu. Należy podkreślić, że akty prawa miejscowego są jawne i łatwo dostępne dla zainteresowanych. Pozwana, prowadząc działalność gospodarczą, zobowiązana jest dochować należytej staranności i winna była przed zawarciem umowy z powodem dokonać sprawdzenia, czy dla nieruchomości, którą planowała wynająć taki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego istnieje. Plan taki został uchwalony 30 maja 2011 r., a zaczął obowiązywać od 19 września 2011 r., a mimo to pozwana nie podjęła żadnych czynności w celu przejęcia lokalu i rozpoczęcia prac adaptacyjnych i remontowych, choć niewątpliwie mogła wtedy dostosować przedmiot najmu do celów prowadzenia działalności hotelarskiej. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania części budynku, tj. dawnego budynku szkoły przy ulicy (...), zawieszono jedynie do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co miało miejsce 30 maja 2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, rzeczywistym powodem rezygnacji z woli przejęcia lokalu mimo obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był brak możliwości dofinansowania przedsięwzięcia ze środków unijnych oraz rezygnacja ze współpracy strategicznego partnera pozwanej. Jak zeznał świadek M. T., gdyby plan zagospodarowania przestrzennego wszedł do końca sierpnia 2011 r. to uzyskano by dofinansowanie ze środków unijnych. Z kolei z pisma o odstąpieniu od umowy z 16 września 2011 r. wynikało, iż odstąpienie od umowy spowodowane jest m.in. rezygnacją z zamiaru inwestycji przez partnera strategicznego pozwanej. Tak więc fiasko zamierzonego przez pozwaną przedsięwzięcia gospodarczego wynikało z braku należytego przygotowania się do realizacji tej inwestycji – braku ustalenia, iż nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co przedłużyło w czasie procedurę uzyskania pozwolenia na budowę niezbędnego do uzyskania dofinansowania ze środków unijnych.

Ponadto z zeznań świadka Z. S. wynikało, że niezwłocznie po uzyskaniu zgody Ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na zawarcie umowy najmu, pozwana mogła przystąpić do prac adaptacyjnych, ale odmawiała przejęcia lokalu. Jak wynika z zeznań tego świadka w tym samym budynku, gdzie był przedmiot najmu, prace adaptacyjne prowadziła wówczas inna firma. Zatem prowadzenie prac adaptacyjnych było możliwe.

Pismo pozwanej o odstąpieniu od umowy z dnia 16 września 2011 r. uznano za nieskuteczne, bowiem nie zaszły przesłanki do odstąpienia od umowy określone ustawą (art. 491 k.c. i 492 k.c.), nie może też stanowić podstawy do rozwiązania najmu ze skutkiem natychmiastowym w trybie art. 664 § 2 k.c., bowiem to nie na poprzedniku prawnym powódki, ale na pozwanej, ciążył obowiązek dostosowania lokalu do potrzeb prowadzenia hotelu. Przy tym nie spełniono pozostałych przesłanek z art. 491 k.c. i 492 k.c. Tym samym brak wykonania obowiązku przystosowania lokalu do potrzeb hotelowych nie stanowi niewykonania przez poprzednika prawnego powódki obowiązku umownego. Z uwagi na zawarcie umowy najmu na czas określony brak podstaw do potraktowania tego pisma za wypowiedzenie umowy, bowiem w przypadku umów terminowych wypowiedzenie takich umów jest niedopuszczalne za wyjątkiem wypadków określonych w umowie (art. 673 § 3 k.c.). W niniejszej sprawie nie przewidziano wypadków, w których przyznano pozwanej prawo do wypowiedzenia umowy.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił również zarzutu nadużycia przez powódkę prawa wobec pozwanej. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego

prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przy stosowaniu art. 5 k.c. trzeba mieć na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania, jako nadużycia prawa, niezasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa jednak na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy zważył, iż nieobjęcie lokalu w posiadanie przez pozwaną wynikało z braku realizacji przez pozwaną obowiązku dostosowania lokalu na potrzeby hotelowe, których zgodnie z zasadą swobody umów podjęła się pozwana, ale na skutek własnych zaniedbań (związanych z brakiem ustalenia istnienia planu zagospodarowania przestrzennego) nie zrealizowała tego w odpowiednim czasie niezbędnym, aby uzyskać dofinansowanie ze środków unijnych. To obowiązkiem pozwanej (a nie poprzednika prawnego powódki) było ustalenie, jakie są wymagania zgodne z prawem budowlanym w zakresie pozwoleń, aby zrealizować przejęty na siebie obowiązek dostosowania lokalu do potrzeb hotelowych oraz, czy jest możliwe uzyskanie tych pozwoleń i, czy nieruchomości objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pozwana nie przygotowała się należycie do zrealizowania określonego zamierzenia gospodarczego, podjęła określone ryzyko związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie dołożyła należytej staranności celem ustalenia, czy jest możliwe zaadoptowanie lokalu na hotel. Natomiast w momencie, kiedy poczynając od września 2011 r. obowiązywał już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie było przeszkód wskazywanych przez pozwaną w zaadoptowaniu przedmiotu najmu na potrzeby hotelu, to pozwana mimo możliwości prowadzenia działalności określonej w umowie najmu nie była już zainteresowana prowadzeniem tam działalności gospodarczej, gdyż utraciła źródło jej finansowania. Tak więc nie objęcie lokalu i nieprowadzenie w nim planowanej działalności gospodarczej obciążało jedynie pozwaną i było uzależnione od podjęcia przez nią określonej decyzji o rezygnacji z podjęcia planowanej wcześniej działalności gospodarczej.

Zarzut pozwanej, że nadużyciem prawa podmiotowego przez powódkę jest naliczanie czynszu i nierozwiązanie przez niego umowy najmu w sytuacji nieobjęcia przedmiotu najmu przez pozwaną jest bezpodstawny. Zgodnie z zasadą swobody umów strony zawarły umowę na 10 lat nadając jej świadomie charakter umowy terminowej. W momencie zawierania umowy obie strony widziały korzyści w zawarciu umowy na tak długi okres czasu: powód poprzez zagwarantowanie zysków przez 10 lat, a pozwana poprzez stałość stosunku umownego przez 10 lat i niezmiennosc jej warunków w tym okresie. Nie można zarzucić powódce, że nadużywa prawa nie korzystając ze swojego prawa do rozwiązania umowy. Pozwana nie udowodniła, że powódka swym zachowaniem nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego, także poprzez to, że nie doprowadziła do rozwiązania umowy najmu. Tym bardziej, że jak słusznie zauważyła powódka, nawet gdyby umowa została rozwiązana, to i tak sytuacja pozwanej nie zmieniałaby się i nadal byłaby zobowiązana do spłaty należności, inna byłaby jedynie podstawa prawna żądania powoda. Pozwana nie udowodniła (art. 6 k.c.) istnienia żadnych szczególnych okoliczności pozwalających na stwierdzenie, że powódka dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego przysługującego jej na podstawie umowy najmu z 9 marca 2010 r.

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo było uzasadnione zarówno co do zasady, jak i wysokości, i na mocy art. 659 k.c. w związku z umową najmu z 9 marca 2010r. je uwzględnił zasądzając należności główne oraz stosownie do art. 481 k.c. skapitalizowane odsetki z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, w zakresie odsetek od wyliczonych odsetek zgodnie z art. 482 § 1 k.c. uwzględniając zmiany w zakresie odsetek od dnia 1 stycznia 2016 r.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana zarzuciła naruszenie:

1) art. 365 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że ważność umowy najmu z dnia 9 marca 2010 r. została prawomocnie przesądzona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 lipca 2016 r. wydanym w sprawie V ACa 663/15;

2) art. 233 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że po wyrażeniu zgody przez Ministra Skarbu Państwa pismem z dnia 29 września 2010 r. na zawarcie umowy najmu pozwana mogła prowadzić prace adaptacyjne w lokalu w sytuacji, gdy prowadzenie takich prac co najmniej do dnia 18 września 2011 r. nie było możliwe jako, że zgodnie z obowiązującym wówczas art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymagała ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy, której to decyzji pozwana nie mogła uzyskać uwagi na brak dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomości, aż do dnia 18 września 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) art. 233 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zgodnie z umową najmu z dnia 9 marca 2010 r. powódka miała wydać pozwanej lokal w stanie zdatnym do użytkowania jako lokal hotelarski w sytuacji, gdy zgodnie z treścią umowy przedmiot najmu miał być wydany najemcy w takim stanie, w którym możliwe było przeprowadzenie adaptacji, modernizacji i remontu lokalu w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej, tj. hotelu;

4) art. 233 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że lokal został wydany pozwanej w stanie przydatnym do umówionego użytku w rozumieniu art. 662 §1 k.c.;

5) art. 5a ust. 2 w zw. z ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (t.j: Dz. U. z 2012 r. poz. 1224) polegające na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy w sprawie bezsporne jest, że zgoda wydana przez Ministra Skarbu Państwa w dniu 29 września 2010 r. na zawarcie umowy najmu miała charakter następczy w stosunku do samego zawarcia umowy najmu w dniu 9 marca 2010 r.;

6) art. 664 §2 k.c. w zw. z art. 662 §1 k.c., względnie art. 491 §1 k.c. poprzez ich niezastosowanie do ustalonego błędnie stanu faktycznego sprawy;

7) art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie i zasądzenie dochodzonej kwoty mimo, że żądanie powódki stanowiło nadużycie prawa podmiotowego i jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego nie zasługiwało na udzielenie ochrony prawnej.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej odniosła częściowo zamierzony skutek wobec uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

W odniesieniu do zarzutu nieważności umowy najmu, która jest podstawą żądań niniejszego powództwa, zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, iż jest związany wynikiem postępowania wszczętego przez pozwaną o ustalenie nieważności tej umowy. Nie podziela bowiem Sąd Apelacyjny argumentacji przedstawionej przez apelującą o zakresie zastosowania art. 365 i art. 366 k.p.c.

W sprawie o sygn. akt XIII GC 350/13 doszło do badania ważności umowy najmu pod kątem art. 5 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa w zw. z art. 65 § 2 k.c. , w efekcie czego uznano, że mamy do czynienia z ważnie zawartą umową. W konsekwencji powództwo o ustalenie nieważności umowy zostało oddalone. Sądy rozpoznające niniejsze żądanie są związane tym rozstrzygnięciem i to nie tylko faktem wydania takiej treści rozstrzygnięcia (oddaleniem powództwa o ustalenie nieważności umowy), ale również zasadniczymi motywami takiego rozstrzygnięcia (spełnieniem warunków ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa).

Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądu charakteryzuje się bowiem dwoma aspektami. Pierwszy z nich odnosi się tylko do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia. Ten aspekt występuje, gdy w poprzednim postępowaniu, w którym zapadło prawomocne orzeczenie nie brała udziału choćby jedna ze stron nowego postępowania, a nie jest ona objęta prawomocnością rozszerzoną. Nie można bowiem takiej strony obciążać dalszymi skutkami wynikającymi z prawomocnego orzeczenia. Drugi aspekt mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia jest określony jako walor prawny rozstrzygnięcia (osądzenia) zawartego w treści orzeczenia. Jest on ściśle związany z powagą rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.) i występuje w nowej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, choć przedmiot obu spraw jest inny. W nowej sprawie nie może być wówczas zastosowany negatywny (procesowy) skutek powagi rzeczy osądzonej polegający na niedopuszczalności ponownego rozstrzygnięcia tej samej sprawy. Występuje natomiast skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej przejawiający się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzecz osądzona) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku, a więc ostatecznym rezultacie procesu uwzględniającym stan rzeczy na datę zamknięcia rozprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2011 r., sygn. akt I BU 2/11).

Co do zasady mocą wiążącą i powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a nie jej uzasadnienie. Jednakże powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne do określenia jego zakresu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV CSK 624/12). W szczególności powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję rozstrzygnięcia o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego, przy czym chodzi tylko o elementy uzasadnienia dotyczące rozstrzygnięcia, co do istoty sprawy, w których sąd wypowiedział się w sposób stanowczy o żądaniu (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r. sygn. akt V CK 528/03 i z dnia 21 września 2005 r.). Związanie sądu w innej sprawie ustaleniami prawomocnego orzeczenia dotyczy zatem tylko tego materiału procesowego, który odnosi się do podstawy faktycznej w zakresie hipotezy normy materialnoprawnej zastosowanej przez sąd, natomiast twierdzenia i dowody dotyczące innej podstawy prawnej są dla konkretnej sprawy obojętne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., sygn. akt III CZP 97/02).

Nie ma zatem racji skarżąca, że skoro powództwo o ustalenie zostało oddalone, to bez znaczenia pozostają przyczyny takiego oddalenia. Wręcz przeciwnie. Istotnego wręcz znaczenia nabiera w takiej sytuacji okoliczność, co stało u podstaw takiego rozstrzygnięcia. Inna bowiem sytuacja zachodzi, jeśli oddalenie powództwa o ustalenie następuje z powodu na przykład stwierdzenia braku interesu prawnego, a inna, kiedy uznano, że żądanie nie znajduje uzasadnienia faktycznego i prawnego. Wyrażony w tamtej sprawie pogląd prawny opierał się na ustalonej podstawie faktycznej, a przyjęcie odmiennej oceny prawnej, do czego zmierza apelująca w tym postępowaniu, spowodowałoby istnienie w obrocie prawnym dwóch sprzecznych ze sobą orzeczeń odnoszących się do tego samego stosunku prawnego.

Nie ma zatem żadnych wątpliwości, iż zarzut nieważności umowy najmu z powodu braku zachowania warunków ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa nie może być w ogóle badany, a Sądy orzekające w niniejszej sprawie są zobowiązane do przyjęcia, iż czynność prawna została ważnie zawarta.

Trochę inna sytuacja występuje w odniesieniu do wyroku Sądu Rejonowego zapadłego w sprawie o sygn. akt VII GC 983/11. W tym postępowaniu toczonym między tymi samymi stronami Sąd Rejonowy zasądził należności czynszowe za okres od października 2010 r. do stycznia 2011 r. I tylko w zakresie należności za ten okres Sądy rozpoznające sprawę są związane tym rozstrzygnięciem. W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi należności czynszowych za następne miesiące (od lutego 2011 r. do maja 2013 r.). Przyjmując jako okoliczność przesądzoną, że umowa najmu została ważnie zawarta, do rozważenia pozostały kwestie, czy powódka miała prawo do naliczania dalszych należności. Co do zasady należy opowiedzieć się za pozytywną dla powódki odpowiedzią.

Mimo podniesienia w apelacji zarzutów naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. to jednak stwierdzić należy, że sformułowana w ramach tego zarzutu argumentacja odnosi się do sfery prawa materialnego, a nie procesowego. W rzeczywistości okoliczności faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy nie były kwestionowane przez strony, skarżąca jedynie wywodzi z nich inne skutki prawne niż poczynił to Sąd Okręgowy. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za własne.

Słusznie przyjął Sąd Okręgowy, że powódka (jej poprzednik prawny) wywiązała się ze swojego zobowiązania wydania umówionego przedmiotu umowy. Powódka miała przekazać pozwanej nieruchomości, której adaptację do celów uzgodnionych w umowie miała przeprowadzić pozwana. Powódka wielokrotnie wzywała pozwaną do odbioru przedmiotu umowy, a ta bezpodstawnie odmawiała przyjęcia, wobec czego pozwana popadła w zwłokę. Nie ma racji skarżąca obciążając powódkę brakiem prawomocnego planu zagospodarowania przestrzennego, co nie tyle uniemożliwiło rozpoczęcie prac remontowych obiektu, ile go znacznie opóźniło. Powódka nie miała żadnego wpływu na działanie władz samorządowych, a istnienie takiego planu bądź jego brak, a także informacje o toku procedowania nad uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, były ogólnodostępne i z punktu widzenia interesów biznesowych przedsiębiorstwa pozwanej i planowanych inwestycji pozwana powinna przygotować z należytą starannością plan przedsięwzięcia, w zakres którego wchodziło również rozeznanie o możliwościach wykonania remontu w kierunku, w którym pozwana planowała. Powódka oferowała przedmiot umowy najmu w stanie, w jakim deklarowała w umowie zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c.

Nie można uznać w okolicznościach sprawy za wadę przedmiotu umowy w rozumieniu art. 664 § 2 k.c. niemożność prowadzenia prac remontowych. Przeprowadzenie remontu (uzyskanie warunków zabudowy) było obiektywnie możliwe, a jedynie odsunięte w czasie ze względu na warunki administracyjne. Nie może być zatem mowy o istnieniu przyczyn uniemożliwiających przewidziane w umowie używanie rzeczy. Pozwana w ogóle nie podjęła się wykazania, że decyzja dla niej pozytywna w tym względzie w ogóle nie była możliwa, a, jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, to pozwana w umowie najmu przyjęła na siebie obowiązek przeprowadzenia tego remontu, a więc również uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, nie tylko na własny koszt, ale także na własne ryzyko.

Prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, iż nie doszło do rozwiązania umowy najmu wskutek złożenia przez pozwaną oświadczenia w piśmie z dnia 16 września 2011 r. Wypowiedzenie umowy nie mogło dojść w trybie art. 664 § 2 k.c., gdyż nie wystąpiły warunki tam określone. Wypowiedzenie umowy nie mogło też odnieść skutku z zachowaniem okresu wypowiedzenia, gdyż pozwanej w ogóle nie przysługiwało to prawo prawnokształtujące w myśl art. 673 § 3 k.c. Nie można też przyjąć, iż pozwana skutecznie odstąpiła od umowy w myśl art. 491 k.c., gdyż powódka nie dopuściła się zwłoki w wykonaniu swojego zobowiązania.

Roszczenia powódki zostały jednak zmniejszone uznając, iż utrzymywanie umowy najmu przez kolejne lata, gdy niewątpliwe już było, iż pozwana nie posiadała woli i środków finansowych na realizację przedsięwzięcia, stawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Umowa najmu zawarta została w warunkach działalności gospodarczej. Powódka (jej poprzednik prawny) posiadała nieruchomość, którą zamierzała wynająć na cele komercyjne i osiągać z tego tytułu dochód, a docelowo zysk. Również pozwana zamierzała rozpocząć nowe przedsięwzięcie biznesowe polegające na prowadzeniu kompleksu hotelowego. Przedsięwzięcie pozwanej wymagało dużych nakładów finansowych, nieruchomość nie była bowiem przystosowana do tego rodzaju działalności. Z okoliczności sprawy wynika, że rozpoczęcie tej działalności pozwana planowała także ze środków zewnętrznych – dotacji unijnych i inwestora (partnera strategicznego, jak określiła go pozwana). Choć, jak już podniesiono, do prawidłowego zaplanowania nowego przedsięwzięcia biznesowego niezbędne okazało się sprawdzenie wszelkich warunków administracyjnoprawnych umożliwiających jego rozpoczęcie, co powinna wykonać powódka, to jednak nie można usunąć z pola widzenia faktu, że pozwana czynności do uzyskania warunków podjęła natychmiast po podpisaniu umowy, jeszcze przed uzyskaniem zgody właściwego organu administracji rządowej (w kwietniu 2010 r.) i oczekiwała na uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwsze bowiem informacje uzyskane w organie gminnym wskazywały, że plan taki co do terenu, na którym położona była nieruchomość, będzie uchwalony jeszcze tego samego roku bądź z początkiem roku następnego (zeznania świadka M. T.). Pozwana miała zagwarantowaną

dotację do około sierpnia 2011 r., do tego też momentu zainteresowany był jej partner strategiczny. Przedłużające się postępowanie mające prowadzić do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało, iż pozwana utraciła możliwość skorzystania z zewnętrznego finansowania i to było powodem całkowitej rezygnacji z przedsięwzięcia. Na przedłużenie to pozwana nie miała żadnego wpływu. Powódka w tym okresie obciążała pozwaną należnościami czynszowymi (od października 2010 r.). Przyczyny zwlekania pozwanej z rozpoczęciem inwestycji były jej znane. Ostatecznie pismem z dnia 16 września 2011 r. pozwana poinformowała powódkę o zaistniałej sytuacji i jednoznacznie stwierdziła, że inwestycja nie będzie już w ogóle rozpoczęta.

Umowa stron została zawarta na czas określony. Wcześniejsze wypowiedzenie takiej umowy było zatem możliwe jedynie w przypadkach w niej określonych (art. 673 § 3 k.c.). Jednakże umowa stron przewidywała taką możliwość tylko dla strony powodowej, a pozwana takiej możliwości została całkowicie pozbawiona (§ 10 umowy – k. 18), co świadczy o braku równowagi kontraktowej. Uprawnienie powódki do wypowiedzenia terminowej umowy najmu przysługiwało w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy, za co uważano także zaleganie z opłatami za okres dwóch miesięcy. Powódka z takiego uprawnienia nie korzystała uznając, że w każdej sytuacji i tak miałyby uprawnienie do żądania kwot stanowiących równowartość czynszu. Choć nie ma wątpliwości, że możliwość wypowiedzenia umowy jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem wynajmującego, to jednak zbędne utrzymywanie takiego stanu rzeczy nie może zasługiwać na aprobatę. Powódka wiedziała, z jakich przyczyn pozwana nie rozpoczęła inwestycji, że brak jej środków na jej rozpoczęcie prawie rok po zawarciu umowy (a półtora roku po jej podpisaniu), że pozwana nie ma możliwości skutecznego uwolnienia się od skutków prawnych umowy, a w końcu, że pozwana nie ma środków na pokrywanie wysokich należności czynszowych (ponad 15.000 zł miesięcznie). Sytuacja taka trwała co najmniej siedem lat (licząc od chwili rozpoczęcia naliczania należności czynszowych do chwili wydania zaskarżonego wyroku). Dopiero po zaskarżeniu wyroku przez pozwaną strona powodowa zdecydowała o odebraniu przedmiotu najmu od pozwanej (informacja udzielona przez pełnomocnika powódki na rozprawie apelacyjnej). Utrzymywanie takiego stanu rzeczy przez wielu lat mogło mieć na celu jedynie otrzymywanie miesięcznych dochodów, co zresztą powódka przyznawała. Nie można jednak przyznać rację powódce, co uczynił Sąd Okręgowy, że nawet wypowiedzenie umowy przez powódkę z powodu niepłacenia należności czynszowych pozwoliłoby jej na uzyskiwanie od pozwanej należności w tej samej wysokości. Odszkodowanie, które w takiej sytuacji mogłoby przysługiwać powódce, nie jest jednoznaczne z czynszem najmu, tym bardziej, że powódka za cały ten okres naliczała również opłaty za media. Wysokość tych dwóch należności może być inna, a z dużą dozą pewności można założyć, że ich wymagalność powstałaby w różnych terminach. Argument ten nie zasługuje więc na uwzględnienie i nie może stanowić uzasadnienia dla sztucznego utrzymywania stosunku prawnego, który jednej ze stron przynosi wyłącznie realne straty. Takie zachowanie stoi w sprzeczności z lojalnością i uczciwością kupiecką, gdyż uprzywilejowuje jedną ze stron umowy, która wykorzystuje trudną sytuację prawną i faktyczną swojego kontrahenta.

Sąd Apelacyjny uznał zatem za zasadne zastosowanie art. 5 k.c. Powódka miała możliwość zakończyć stosunek prawny stron najpóźniej po otrzymaniu informacji o sytuacji pozwanej we wrześniu 2011 r. Nawet po oczekiwaniu na nowo dwa miesiące na spłacenie należności czynszowych (§ 10 umowy) powódka powinna była ostatecznie wypowiedzieć umowę ze skutkiem na koniec 2011 r. Do tego też czasu Sąd Apelacyjny uznał żądanie pozwu za zasadne, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił w myśl art. 5 k.c. Opierając się na zestawieniu dochodzonych należności (k. 67) Sąd Apelacyjny wyliczył, iż do końca 2011 r. należność ta wynosiła 198.309,23 zł (ze skapitalizowanymi odsetkami) i w takiej tej wysokości żądanie pozwu uwzględnił na podstawie art. 659 k.c. i art. 481 k.c. O odsetkach orzeczono w myśl art. 481 k.c. i art. 482 k.c. Zmiana wyroku nastąpiła na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W konsekwencji zmianie uległo również rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, które stosunkowo rozdzielono (art. 100 k.p.c.). Powódka poniosła koszty w wysokości 32.171 zł (opłata od pozwu – 24.954 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego wraz z opłatą skarbową – 7.217 zł). Pozwana poniosła jedynie koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego wraz z opłatą skarbową w wysokości 7.217 zł. Łącznie zatem koszty wyniosły 39.388 zł. Powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w 40%, czyli powinna ponieść 60% kosztów. Oznacza to, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu powódce koszty procesu w wysokości 8.538,20 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego również orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo jej rozdzielając. Na etapie tego postępowania każda ze stron poniosła koszt wynagrodzenia swojego pełnomocnika procesowego w wysokości 8.100 zł. Wysokość tego wynagrodzenia określono w myśl § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Powódka przegrywając w 60% została zatem zobowiązana do zwrotu pozwanej kwoty 1.620 zł.

Pozwana była zwolniona od opłaty od apelacji, która wynosiła 24.954 zł. Powódka powinna wobec tego zwrócić Skarbowi Państwa część tej opłaty, która odpowiada części, w jakiej spór przegrała (60%) na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w zw. z art. 100 k.p.c.

SSA Tomasz Pidzik SSA Aleksandra Janas SSA Olga Gornowicz-Owczarek