

Sygn. akt I ACa 1193/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Władysław Pawlak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. w W. Oddział Gospodarowania (...) w K.

przeciwko (...) Klubowi Sportowemu w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 358/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2013 r.

Strona powodowa (...) Państwowe S.A. w W. Oddział Gospodarowania (...) z siedzibą w K. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) Klubu Sportowego z siedzibą w K. kwoty 181.747, 70 zł z ustawowymi odsetkami, stanowiącej wynikającą z umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2003 r., należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości po wygaśnięciu umowy, w okresie od sierpnia 2009 r. do lutego 2012 r.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości kwestionując zasadność roszczenia zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny zasądził od strony pozwanej (...) Klubu Sportowego z siedzibą w K. na rzecz (...) Państwowych S.A. w W. Oddział Gospodarowania (...) z siedzibą w K. kwotę łączną 181.747,70 zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych tam kwot i terminów, oraz kwotę 5.872,00 tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy podał, że strona pozwana (...) Klub Sportowy w K. wpisana jest do rejestru prowadzonego przez Prezydenta Miasta (ewidencji klubów sportowych nie prowadzących działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta K.) pod nr ewidencji (...). Do jej zadań należy organizacja sportu wyczynowego i stwarzanie warunków do jego rozwoju, organizacja sekcji masowych dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz prowadzenie zajęć dla swoich członków, a także prowadzenie działalności rekreacyjnej i turystycznej wśród kolejarzy, ich rodzin oraz emerytów i rencistów kolejowych. W dniu 9 lipca 2003 r. pomiędzy spółką (...) S.A. Centrala Zakład (...) w K. (Wydzierżawiający), a (...) Klubem Sportowym w K. (Dzierżawca), została zawarta umowa na czas określony, do 30 kwietnia 2006 r., mocą której wydzierżawiający oddał dzierżawcy w dzierżawę obiekt sportowy znajdujący się w K. przy ul. (...) z przeznaczeniem na działalność statutową, który składał się z budynku administracyjnego, hali sportowej, ogrodu oraz kortów tenisowych. Strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 1.400 zł + 22% VAT, płatną na konto Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia. Czynsz dzierżawy miał podlegać waloryzacji w okresach półrocznych, o wskaźnik wzrostu cen i usług towarów konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa (...) bez dodatkowych powiadomień oraz aneksu. Wydzierżawiający zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym m.in. w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu przez Dzierżawcę za dwa pełne okresy płatności. Ustalono także, iż za opóźnienie w przekazaniu terenu Wydzierżawiającemu, Dzierżawca zobowiązany był uiścić opłatę do wysokości 10-cio krotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc bezumownego korzystania, nie mniej jednak niż wysokość jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w okresie od sierpnia 2009 do sierpnia 2012 r. pozwany zajmował przedmiotowy teren mimo wygaśnięcia łączącej strony umowy dzierżawy. W związku z powyższym powódka wystawiała co miesiąc faktury na kwotę 26.625, 38 zł oraz w datach 29.09.2010 r., 08.11.2010 r., 29.12.2010 r., 07.02.2011 r., 09.06.2011 r., 12.07.2011 r., 20.10.2011 r., 08.01.2012 r., 22.02.2012 r. i 02.03.2012 r. noty księgowe opiewające na łączną kwotę 155.122, 32 zł. W związku z nieregulowaniem powyższych rachunków, strona powodowa ponownie wezwała pozwaną w dniu 05.03.2012 r., do zapłaty kwoty 181.767, 70 zł wyznaczając termin płatności do dnia 21.02.2012 r.

Sąd pierwszej instancji ustalił również, że przeciwko stronie pozwanej zapadł wyrok eksmisyjny, który nie został przez nią wykonany i do czasu rozstrzygnięcia przez organ administracyjny prawa własności przedmiotowej nieruchomości strona pozwana nie zamierza zrealizować postanowień powyższego orzeczenia. Ponadto co najmniej od roku 2006 strona pozwana nie płaci stronie powodowej z tytułu umowy dzierżawy żadnego wynagrodzenia, co związane jest z brakiem funduszy. W chwili obecnej miesięczny przychód klubu wynosi około 18.000 zł, uzyskiwany z tytułu najmu kortów, zaś w zimie hali tenisowej 1-dno kortowej oraz opłat za udział dzieci w szkółkach tenisowych. Strona pozwana nie osiąga w związku z powyższym żadnego zysku. Uzyskane pieniądze wydatkowane są na bieżące koszty oraz pensje dla nielicznych pracowników klubu, z których część zatrudniona jest na umowę o pracę, a część na umowę zlecenie.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Według Sądu roszczenie strony powodowej znajduje oparcie w przepisach art. 483-485 k.c. Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. W judykaturze i piśmiennictwie wskazuje się, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określone są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej podlega zatem kontroli w kontekście ograniczeń swobody umów (art. 353¹ k.c.), obejścia prawa, jak też ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Zatem w pierwszej kolejności Sąd odniósł się do ważności zastrzeżenia kary umownej w umowie dzierżawy z dnia 9 lipca 2003 r., w szczególności

wysokości zastrzeżonej kary umownej na poziomie dziesięciokrotnego czynszu dzierżawnego, co winien uwzględnić z urzędu. Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena ta musi uwzględniać wysokość tego czynszu, który kształtował się znacząco poniżej cen wolnorynkowych. Sąd podkreślił, że przedmiotem dzierżawy była zabudowana nieruchomość w centrum K., zatem czynsz na poziomie 1400 zł netto z pewnością uznać można za znacząco zaniżony. Tym samym zastrzeżenie kary umownej w wysokości dziesięciokrotnego czynszu Sąd nie uznał za wygórowane na tyle, aby można je uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i tym samym nieważne.

Sąd Okręgowy podkreślił następnie, iż sama zgodność żądania pozwu z umową łączącą strony nie była kwestionowana. Strona pozwana nie negocjowała istnienia kar umownych, a jedynie – w początkowej fazie procesu – ich wysokość, twierdząc że powinny być one miarkowane w oparciu o przepisy prawa cywilnego. Bezsorna była również data wymagalności i sposób liczenia odsetek ustawowych. Natomiast w ramach niniejszego postępowania strona pozwana zarzuciła, że strona powodowa nie posiada tytułu prawnego do władania przedmiotową nieruchomością. Sąd jednakże zauważył, że w chwili obecnej decyzja dotycząca prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu nie została uchylona. Podkreślił też, iż w świetle art. 693 k.c., aby oddać nieruchomość w dzierżawę, nie jest konieczne, by wydzierżawiający był właścicielem nieruchomości, czy jej posiadaczem. Wystarczające jest, żeby władał nieruchomością w taki sposób, że może zapewnić dzierżawcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego. Tym samym w ocenie Sądu, kwestia samego uprawnienia powoda do władania nieruchomością nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Odnosząc się do miarkowania kary umownej Sąd wskazał, że instytucji tej dotyczy art. 484 k.c., dający dłużnikowi możliwość żądania zmniejszenia kary umownej jeżeli jest ona rażąco wygórowana, co ma przeciwdziałać dużym dysproporcjom między wysokością zastrzeżonej kary, a godnym ochroną interesem wierzyciela. Kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może bowiem prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że strona pozwana cofnęła zgłoszony uprzednio wniosek o miarkowanie kary umownej, wobec stanowiska Sądu o konieczności skorzystania z dowodu z opinii biegłego w celu porównania czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania za cały teren zajmowany przez (...) Klub Sportowy z wysokością kary umownej uwzględniającej cały okres, w jakim była prowadzona działalność strony pozwanej. Brak opinii w powyższej kwestii uniemożliwiłby, zdaniem Sądu, określenie wysokości tej kwoty. Jak bowiem wskazano powyżej jednym z podstawowych kryteriów oceny rażącego wygórowania kary umownej, jest jej porównanie ze stratą jaką w rzeczywistości poniósł uprawniony. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę fakt, iż kara umowna w wysokości dziesięciokrotności dotychczasowego czynszu naliczana była jedynie przez część okresu objętego pozwem, Sąd nie znalazł podstaw dla ustalenia rażącej dysproporcji między kwotą określoną w pozwie, a kwotą jaka mogłaby być uzyskana na wolnym rynku, w szczególności mając na uwadze, iż przedmiotowy teren znajduje się w atrakcyjnej części K., a jego powierzchnia przekracza jeden hektar. Zatem nie sposób uznać, że czynsz dzierżawny na poziomie około 2000 zł odpowiadałby realiom wolnego rynku.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez zgłoszenie przedmiotowego roszczenia, Sąd pierwszej instancji uznał za istotną ocenę zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną normy prawnej z art. 5 k.c. Sąd wskazał, że związana z tym zasada „czystych rąk” sprowadza się do zalecenia, według którego z dobrodziejstw wymienionego przepisu nie może korzystać podmiot, który sam narusza zasady, na które się powołuje. Innymi słowy na zasady współżycia społecznego powoływać mogą się osoby, które same postępują zgodnie z tymi normami (por. wyrok SN z dn. 22.02.1967 r., III CR 383/66, LEX nr 6116). Sąd Okręgowy podzielał wprawdzie pogląd dotyczący rozwoju kultury sportowej, jednak nie zgodził się ze sposobem realizacji tego celu, który jest niezgodny z zasadami współżycia społecznego. Sąd zwrócił uwagę, że przeciwko stronie pozwanej został wydany wyrok eksmisyjny, którego postanowienia nie zostały przez nią zrealizowane (a dodatkowo strona pozwana otwarcie przyznaje, że nie zamierza poddać się temu orzeczeniu także w przyszłości), co oznacza łamanie prawa. Ponadto Sąd miał na uwadze, iż strona pozwana na dzień wydania wyroku nie opłacała w żadnym zakresie korzystania z nieruchomości, co – w sytuacji gdy strona powodowa ponosi koszty z tytułu użytkowania wieczystego, jest także niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Sąd podkreślił nadto, iż odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na jego wyjątkowy charakter, musi być uzasadniona istnieniem

okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. W tym kontekście działanie strony powodowej, której celem statutowym nie jest krzewienie kultury fizycznej nie może być oceniane jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd zauważył, że w sprawie o eksmisję pozwanego Klubu Sportowego również roszczenia powoda podlegało ocenie jako zgodne z zasadami współzycia społecznego. W sytuacji niniejszej sprawy Sąd orzekając o oddaleniu powództwa sankcjonowałby sytuację, w której z jednej strony pozwany winien opuścić przedmiotowy teren z drugiej zaś dochodzenie wynagrodzenia z tytułu jego bezprawnego zajmowania byłoby oceniane jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Tymczasem, o ile cel zamierzony przez stronę pozwaną jest szczytny, o tyle sposoby jego realizacji są niedopuszczalne i nie zasługują na ochronę prawną.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo orzekając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.).

Wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył pozwany (...) Klub Sportowy z siedzibą w K., który wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości lub przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana argumentowała, że ocena kary umownej nie powinna ograniczać się do rozważań o jej wysokości ale uwzględnić podniesienie kary z 1-krotności do 10-krotności czynszu dzierżawnego dopiero wówczas, kiedy zagrożony został tytuł prawny powoda do przedmiotowej nieruchomości, co naruszało zasady współzycia społecznego, bowiem kara w niższej wysokości była wystarczająca. Podwyższenie kary do maksymalnej wysokości pozwany uznał za formę represji, co w sytuacji braku pewności co do prawa w stosunku do całości spornego terenu, nie powinno mieć miejsca. Apelujący zarzucał, że wobec komunalizacji spornego terenu strona powodowa mogła nigdy nie dysponować uprawnieniem dającym możliwość oddawania terenu w dzierżawę, w związku z czym dochodzenie roszczeń z tytułu maksymalnej kary umownej jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Strona pozwana nie zgodziła się także z argumentacją Sądu, dotyczącą nie respektowania przez nią prawomocnego orzeczenia eksmisyjnego podnosząc, że opuszczenie terenu umożliwiłoby doprowadzenie do nieodwracalnej zmiany przeznaczenia terenu, a przede wszystkim zmiany właściciela.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie znajduje uzasadnionych podstaw prowadzących do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z jej wnioskami. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne prawidłowo poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym przez ten Sąd w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Akceptuje również ostateczną ocenę prawną wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji na gruncie ustalonego stanu faktycznego i wnioski wyciągnięte z tej oceny a dotyczące zasadności powództwa. Zarzuty apelacyjne podniesione przez stronę pozwaną nie mogły skutkować poczynieniem odmiennych ustaleń i ocen w kwestionowanych zagadnieniach.

W szczególności brak jest podstaw do kwestionowania uprawnienia strony powodowej do domagania się od strony pozwanej wynikających z umowy świadczeń ustalonych na wypadek nieprzekazania terenu wydzierżawiającemu po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Niezwrócenie przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy dzierżawy narusza przepis art. 675 § 1 k.c., w zw. z art. 694 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Jest poza sporem, że pozwany Klub Sportowy wszedł w posiadanie spornej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 lipca 2003 r., zawartej na czas oznaczony do dnia 30 kwietnia 2006 roku, a po jej wygaśnięciu, nie wydał jej stronie powodowej, równocześnie nie uiszczając z tytułu zajmowania terenu żadnych kwot. Apelujący nie kwestionuje postanowień umowy ani nie zarzuca, że roszczenie strony powodowej nie mieści się w postanowieniach umowy, która w § 6 pkt 8) przewidywała opłatę do wysokości 10-ciokrotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc bezumownego korzystania, jednak nie mniej niż wysokość jednomiesięcznego czynszu. Stopniowanie kary umownej mieściło się więc w postanowieniach umowy. Nie jest niczym nagannym, że strona

powodowa, mając na uwadze, iż pomimo wyroku eksmisyjnego pozwany Klub Sportowy nie wydał jej nieruchomości ani nie zamierza tego uczynić, zwiększyła naliczaną w początkowym okresie w niższej wysokości karę umowną do wysokości maksymalnej, przewidzianej umową stron. Stanowisko strony pozwanej, że takie postępowanie narusza zasady współżycia społecznego jest całkowicie nieuprawnione. Gdyby bowiem strona pozwana zastosowała się do postanowień umowy a następnie wyroku eksmisyjnego i wydała stronie powodowej przedmiotową nieruchomość, dotkliwości w postaci kary umownej by uniknęła.

Podtrzymywany w apelacji zarzut naruszenia przez stronę powodową zasad współżycia społecznego jest całkowicie chybiony. Należy zwrócić uwagę, że w niektórych sytuacjach, ze względu na treść przepisów regulujących konkretną instytucję prawną, na tle której miałyby dojść ewentualnie do stwierdzenia nadużycia prawa podmiotowego, stosowanie art. 5 k.c. jest wyłączone. W wyroku z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1549/00, (Lex, nr 78325) Sąd Najwyższy podkreślił, że „w myśl utrwalonej wykładni, art. 5 k.c. może być stosowany, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby” (tak samo uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 115, z głosem Z. Radwańskiego, OSP 1970, z. 9, poz. 192). Według prof. A. Szpunara art. 5 nie może być powoływany, gdy przepisy szczególne zabezpieczają dostatecznie sytuację prawną osoby powołującej się na nadużycie (A. Szpunar, Uwagi o nadużyciu prawa podmiotowego, s. 342). Powszechnie przyjmuje się niedopuszczalność zmniejszenia kary umownej na podstawie art. 5 k.c. Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo, zgodnie stoją na stanowisku, że kara umowna, należna na podstawie art. 484 § 1 k.c., może być obniżona wyłącznie w razie spełnienia przesłanek określonych w § 2 tego artykułu, tj. w razie wykonania w znacznej części zobowiązania lub gdy kara jest rażąco wygórowana. Nie można bowiem zastępować konkretnej regulacji prawnej przez stosowanie art. 5 k.c., gdyż utrwalony jest pogląd, że przepis art. 5 k.c. nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa cywilnego (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 32; wyr. SN z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, OSNC 1986, nr 10, poz. 161; z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 1567/99, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 109, z głosem T. Justyńskiego, PiP 2004, z. 3, s. 117).

Sąd Okręgowy przeprowadził analizę przesłanki z art. 484 § 2 k.c. prowadzącej do miarkowania kary umownej, a mianowicie rażącego jej wygórowania i stwierdził, że przesłanka ta nie zachodzi. Sąd Apelacyjny stanowisko to podziela. W pierwszej kolejności należy jednak zaznaczyć, że do miarkowania kary umownej dojść może tylko na żądanie dłużnika, jakkolwiek w orzecznictwie przyjmuje się, że żądanie dłużnika oddalenia powództwa o zapłatę kary umownej zawiera implicite wniosek o zmniejszenie kary umownej. (wyrok SN z dn. 14.07.1976 r., I CR 221/76 – OSNCP 1977/4/76; wyrok SN z dn. 16.07.1998 r., I CKN 802/97 – OSNC 1999/2/32; wyrok SN z dn. 4.12.2003 r. II CK 271/02 – lex nr 151630; wyrok SN z dn. 22.01.2010 r., V CSK 217/09 – lex nr 564858). W niniejszej sprawie strona pozwana zgłoszony wniosek o miarkowanie kary umownej w sposób wyraźny cofnęła, zatem wątpliwym jest w tych okolicznościach, czy samo kwestionowanie powództwa było wystarczające do rozważenia przesłanek miarkowania.

Jednakże wobec zajęcia w tym przedmiocie stanowiska przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny uznał za właściwe odniesienie się do podnoszonych w apelacji zarzutów. Należy zaznaczyć, że powołany przepis art. 484 § 2 k.c. nie wskazuje kryteriów istotnych dla oceny rażącego wygórowania kary umownej. Jednakże zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się, że przy rozstrzygnięciu o miarkowaniu kary umownej z powodu jej nadmiernego wygórowania należy uwzględniać okoliczności danego wypadku. Za jedno z kryteriów przyjmuje się stosunek wysokości zastrzeżonej kary do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela. Wprawdzie zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, której nadano moc zasady prawnej, zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody, jednakże w uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił, iż brak szkody lub jej nieznaczną wysokość może stanowić kryterium redukcji wysokości kary umownej (OSNC 2004, nr 5, poz. 69). Stosunek kary umownej do wysokości szkody uwzględniany był w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego, np. w wyroku z dnia 14 kwietnia 2005 r., II CK 626/04, (Izba Cywilna 2006, nr 5, s. 51), wyroku z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 181/07, (OSNC-ZD 2008, nr B, poz. 48), w wyroku

z dnia 20 czerwca 2008 r., IV CSK 49/08, (nie publ.); wyroku SN z dnia 26 stycznia 2011 r. II CSK 318/10 (LEX nr 784914).

Brak jest przeszkód aby powyższe kryterium zastosować w niniejszej sprawie, zaś Sąd pierwszej instancji uwzględnił okoliczność, że strona pozwana nie ponosi żadnych kosztów związanych z zajmowaniem przedmiotowej nieruchomości, której powierzchnia przekracza jeden hektar i która znajduje się w atrakcyjnej części K.. Strona powodowa na wolnym rynku mogłaby uzyskiwać znacznie wyższy czynsz niż ustalona w umowie kara umowna, stanowiąca maksymalnie dziesięciokrotność kwoty 1.200 zł. Zważywszy, że żądanie pozwu obejmuje okres dwóch lat (24 miesięcy), kara umowna stanowi średnio kwotę 7.572 zł miesięcznie. Uwzględniając charakter i rozmiar obiektu, który nie został zwrócony stronie powodowej po zakończeniu umowy dzierżawy, nie można uznać by kara ta była rażąco wygórowana.

Odnosząc się do zarzutu apelującego dotyczącego niepewności stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości należy wskazać, że umowa dzierżawy wygasła z dniem 30 kwietnia 2006 r., podczas gdy decyzja Wojewody (...), na którą powołuje się strona pozwana, wydana została w dniu 26 stycznia 2012 r. Zatem w okresie, którego spór dotyczy uprawnienie powoda do dysponowania terenem nie może być podważane. Po drugie zaś, decyzja Wojewody (...) z dnia 17.06.2004 r. dotycząca prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu nie została dotychczas uchylona, co podkreślił Sąd pierwszej instancji. Trafnie Sąd zwrócił także uwagę, iż z przepisów kodeksu cywilnego, w szczególności art. 693 k.c., nie wynika, że wdzierżawiający musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy lub osobą, której przysługuje do przedmiotu dzierżawy jakiegokolwiek prawo (w tym np. prawo rzeczowe). Wdzierżawiający powinien faktycznie władać rzeczą i zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy. W orzeczeniu z 9 września 1998 r., II CKN 795/97, (lex nr 725027), Sąd Najwyższy stwierdził, że wdzierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w dzierżawę i nie musi mu przysługiwać inne prawo do tej rzeczy. Brak jest zatem podstaw do kwestionowania uprawnienia strony powodowej do realizacji uprawnień z umowy dzierżawy. W żadnym zaś wypadku - zgodnie z art. 461 § 2 k.c. – wdzierżawiającemu nie przysługuje w stosunku do przedmiotu dzierżawy prawo zatrzymania.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał apelację strony pozwanej za nieuzasadnioną i nie prowadzącą do wzruszenia zaskarżonego wyroku, zatem apelację tę oddalił orzekając jak w sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U nr 163 poz. 1348 z późn. zm.).