

Sygn. akt VI Ga 295/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Beata Hass – Kloc

SR del. Marta Zalewska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: „R.” Spółka z o.o. w R.

przeciwko: P. Spółka

z o.o. w R.

o ukształtowanie stosunku prawnego

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie
V Wydziału Gospodarczego z dnia 14 maja 2015 r., sygn. akt V GC 1326/14

I. oddała apelację,

II. zasądza o powoda „R.” Spółka z o.o. w R. na rzecz pozwanego P. w R. kwotę 1.200 zł
(jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 295/15

Uzasadnienie wyroku z dnia 19 listopada 2015r.

Pozwem z dnia 25 września 2014r, powód R. w R. wniósł przeciwko P. w R. pozew o ukształtowanie treści zawartej przez Strony umowy nr (...) z dnia 26 września 1994r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 7 stycznia 2001r. oraz aneksem nr (...), w ten sposób, że termin trwania umowy określony zostanie jako termin nieoznaczony, z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, a nadto, że w sytuacji wygaśnięcia tej umowy dzierżawcy przysługiwało będzie prawo do żądania zwrotu poniesionych na nieruchomości nakładów.

W uzasadnieniu powyższego wskazał, iż działka nr (...), położona w R., pozostaje w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na rzecz P. Sp. z o. o. w R.. W dniu 26 września 1994r., powód zawarł z P.Sp. z o. o. w R. umowę dzierżawy w/w nieruchomości na okres 15 lat. Następnie, umowa ta została przedłużona na dalsze 5 lat. Zgodnie z postanowieniami umowy, powód na przedmiotowej nieruchomości wybudował – własnym nakładem sił i środków – budynek o wartości 1.242.785 zł netto. Budowę w/w nieruchomości powód prowadził łącznie z innym przedsiębiorcą H. W., który posiadał analogiczną umowę dzierżawy. Nadto, powód wskazał, że w umowie dzierżawy znalazł się zapis, iż w przypadku niezrealizowania postanowienia o pierwokupie, pierwszeństwo w

zawarciu nowej umowy dzierżawy przysługiwać będzie dzierżawcy, tj. powodowi, a nadto, że nieruchomości zostanie podzielona na działki, które następnie zostaną sprzedane poszczególnym dzierżawcom. Ostatecznie do prolongowania umowy nie doszło z uwagi na stanowisko pozwanego, iż nie jest zainteresowany dalszą współpracą. Jednocześnie pozwany wezwał powoda do wydania nieruchomości w stanie wolnym od rzeczy. W dalszej części uzasadnienia powód podniósł, że swoje roszczenie opiera na treści art. 357⁽¹⁾ k.c. w zw. z art. 5 k.c., bowiem od samego początku podpisania umowy dzierżawy, powód był zapewniany, iż nieruchomości zostanie mu sprzedana, a z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania związanego z właścicielstwem Skarbu Państwa musiało to zostać przesunięte w czasie. Potwierdza to m.in. fakt, że przedmiotowa nieruchomość została podzielona na 3 działki, chociaż warunek taki nie został zawarty w umowie dzierżawy. W ocenie powoda postępowanie pozwanego – wezwanie do wydania nieruchomości w stanie wolnym od rzeczy bez zwrotu poczynionych przez niego nakładów – jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zaznaczono jednocześnie, że zapewnienia ze strony pozwanego były składane przez ówczesny zarząd, który obecnie uległ zmianie. Końcowo podkreślono, że powód zdecydował się na poczynienie nakładów o tak dużej wartości tylko dlatego, że był przekonany, iż w przyszłości nieruchomość będzie stanowiła jego własność, a obecnie – z uwagi na zmiany w strukturze własnościowej spółki – ustalenia te nie doszły do skutku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie kosztów i oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej.

W uzasadnieniu powyższego w pierwszej kolejności przyznał, że zawarł ze stroną powodową umowę dzierżawy na 15 lat, która następnie została przedłużona na okres 20 lat. Przyznał również, że w § 3 umowy został zawarty zapis, że powód wybuduje na dzierżawionym terenie obiekty służące do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu baru szybkiej obsługi dla kierowców. Jednocześnie, w § 3 pkt 2 zapisano, że koszty prac projektowo – przygotowawczych, budowy w/w obiektów oraz doprowadzenia niezbędnej infrastruktury pokryje powód we własnym zakresie. Strona pozwana zaprzeczyła natomiast jakoby w umowie znalazł się zapis, iż w przypadku niezrealizowania postanowienia o pierwokupie, pierwszeństwo w zawarciu nowej umowy dzierżawy przysługiwać będzie dzierżawcy. Zaprzeczyła również temu, aby tego typu ustalenia poczyniono ustnie i miałyby za tym przemawiać działania podejmowane w związku z wydzieleniem działek na przedmiotowej nieruchomości. Zwrócono również uwagę, że w umowie zawarto postanowienie, że dzierżawcy będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa w zawarciu następnej umowy dzierżawy na warunkach odzwierciedlających aktualną sytuację rynkową i prawną. W tym celu dzierżawca miał przedłożyć wydzierżawiającemu na sześć miesięcy przed upływem terminu trwania umowy stosowną ofertę, a wydzierżawiający miał udzielić na nią odpowiedzi w terminie 60 dni od jej otrzymania. Strona powodowa tego nie uczyniła. W dalszej części strona pozwana zwróciła uwagę na wnioski dowodowe drugiej strony i niedopuszczalność prowadzenia dowodu ze świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie dokumentu lub ponad jego osnowę (art. 247 k.p.c.). Wskazano także, na bezzasadność zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego i nadużycia prawa przez pozwanego (art. 5 k.c.). Odpowiedź na pozew zawiera również obszerną analizę prawną związaną z niemożliwością – w ocenie pozwanej - stosowania w niniejszej sprawie klauzuli rebus sic stantibus (art. 357¹ k.c.). Zwrócono przede wszystkim uwagę, iż powód nie wykazał przesłanek zastosowania w/w klauzuli, w tym m.in. nadzwyczajnej zmiany stosunków. Odnosząc się jeszcze do kwestii nakładów, strona pozwana podała, że reguluje to umowa z dnia 26 września 1994 roku. § 3 pkt 6 umowy dzierżawy wprost wskazuje w jakiej sytuacji powód może dochodzić zwrotu nakładów oraz, że strony, w sprawach nieuregulowanych, stosują przepisy kodeksu cywilnego.

Strona powodowa w piśmie z dnia 24 listopada 2014r. (data wpływu do Sądu) podtrzymała swoje wcześniejszego stanowisko i podała, że wniosek

o przesłuchanie świadków na okoliczności zawarcia umowy nie przeczy treści art. 247 k.p.c., bowiem za pomocą tego dowodu powód chciał jedynie ustalić okoliczności towarzyszące zawarciu umowy. Wskazano również, że wyjaśnienie tych okoliczności pozwoli ustalić motywami jakimi kierował się powód przy zawarciu umowy. W ocenie strony powodowej, w niniejszej sprawie doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, której to upatrują w zmianie w strukturze własnościowej spółki.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2015r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy oddalił powództwo (pkt. I); zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. II) oraz zarządził zwrot z urzędu powodowi po uprawomocnieniu się orzeczenia kwoty 1.500 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki (pkt. III).

Sąd ustalił, że w dniu 26 września 1994r., P. z siedzibą w R.

(wydzierżawiający) zawarło z P.z siedzibą w B. (dzierżawca) umowę dzierżawy części działki nr (...) położonej przy ul. (...) w R., o powierzchni 4,5 arów. W § 3 pkt 1 i 2 umowy postanowiono, że na w/w nieruchomości, dzierżawca wybuduje obiekty służące do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu (...) dla kierowców. Koszty prac projektowo – przygotowawczych, budowy w/w obiektów oraz doprowadzenia niezbędnej infrastruktury dzierżawca pokryje we własnym zakresie. § 3 pkt 6 stanowił, że umowa została zawarta na okres 15 lat, a w przypadku wypowiedzenia umowy

w tym okresie przez jedną ze stron druga strona może dochodzić zwrotu poniesionych nakładów bądź też utraty przewidywanych korzyści. Kolejno, w § 3 pkt 7 umowy postanowiono, że dzierżawcy po upływie w/w okresu przysługuje prawo pierwszeństwa w zawarciu następnej umowy dzierżawy na warunkach odzwierciedlających aktualną sytuację rynkową i prawną, akceptowanych przez obie strony. W tym celu dzierżawca przedłoży wydzierżawiającemu na sześć miesięcy przed upływem terminy określonego w pkt 6 stosowną ofertę. Dzierżawca udzieli na nią odpowiedzi w terminie 60 dni od daty jej otrzymania. Jednocześnie, w § 4 pkt 4 zawarto zapis, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego. Do w/w umowy zostały podpisane dwa aneksy. Podczas zawierania w/w umowy dzierżawy strony czyniły ustne ustalenia, że dzierżawca będzie miał prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości albo zwrotu poniesionych nakładów. Jednocześnie ustalono, że nieruchomość zostanie podzielona na trzy działki, co też stało się w późniejszym okresie. W wyniku zmiany struktury własnościowej strony pozwanej nie doszło do sprzedaży wydzielonych działek. Umową cesji praw z dnia 10 sierpnia 2001r., zawartą pomiędzy (...) spółka cywilna w B. (cedent) a R.sp. z o.o. w R. (cesjonariusz), cedent, oświadczając, iż jest stroną umowy dzierżawy z dnia 26 września 1994 roku, przeniósł na cesjonariusza wszelkie uprawnienia oraz zobowiązania wynikające z tej umowy, a cesjonariusz je przyjął. W § 4 strony ustaliły, że z dniem podpisania umowy cesji praw, stroną umowy dzierżawy z dnia 26 września 1994 roku stała się (...) W ramach w/w umowy dzierżawy na działce nr (...) powód wybudował budynek użytkowy pełniący funkcję baru z restauracją oraz dokonał odpowiednich przyłączy. Wartość nakładów w postaci wykonania przyłączy oraz wybudowania budynku to 1.242.785,00 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych oraz zeznań świadków i stron, które uznał za wiarygodne. W wyniku sprecyzowania stanowiska procesowego przez stronę powodową na rozprawie w dniu 14 maja 2015r. Sąd ograniczył postępowanie dowodowe jedynie do ustalenia, czy doszło do zawarcia jakiegokolwiek porozumienia poza umową dzierżawy, które miałyby regulować stosunku pomiędzy stronami procesu. W pozostałym zakresie Sąd oddalił wniosku dowodowe uznając, iż nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd przyjął, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem Sądu co prawda zeznania świadków nie przeczyły okoliczności, iż strony umowy dzierżawy czyniły ustalenia w zakresie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez dzierżawców, jednak ustalenia te miały charakter ogólny, bez konkretnych propozycji ani ustaleń, które można byłoby uznać za wiążące. Sąd wskazał, że nawet gdyby przyjąć odmienne ustalenia, to w sprawie nie doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków

w rozumieniu art. 357¹ kc. Sąd powołując się na stanowisko doktryny oraz sądów powszechnych wywodził, że nadzwyczajna zmiana stosunków jest to zmiana o charakterze powszechnym, niezależnym od woli stron, musi być to zmiana zasadnicza. Zmiana ta nie może dotyczyć jak chce powód zmiany stanowiska pozwanego co do sprzedaży nieruchomości, zmiana ta dotyczy zmian w zakresie stosunków społecznych dotyczących większej grupy podmiotów, zmiany warunków gospodarczych o charakterze powszechnym i niezależnym od stron. Zdaniem Sądu wbrew stanowisku powoda zmiana w strukturze własnościowej spółki, a co za tym idzie zmiana decyzji co do mienia spółki, to okoliczności, które można przewidzieć przy zawarciu umowy.

Sąd dodał, że zastosowanie art. 357¹ k.c. jest uzasadnione, gdy spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą. W ocenie Sądu, strona powodowa w żaden sposób nie uzasadniła powyższej okoliczności. W toku postępowania nie budziło wątpliwości Sądu, że strona powodowa poniosła nakłady na przedmiotową nieruchomość, a pozew zapoczątkowujący niniejszą sprawę był próbą odzyskania poniesionych nakładów poprzez wpisanie odpowiedniej klauzuli do umowy dzierżawy. Zdaniem Sądu, brak zakupu przedmiotowej nieruchomości przez powoda nie będzie się wiązał dla niego z nadmierną stratą. Zarówno umowa, jak również przepisy kodeksu cywilnego, zawierają unormowania, które pozwoliłyby powodowi na dochodzenie zwrotu poniesionych nakładów. Sąd Rejonowy wskazał także, że strona pozwana działała w ramach obowiązującego prawa, zgodnie z umową, nie naruszając art. 5 k.c. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Od powyższego wyroku wniósł apelację powód, zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzucił:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 357¹ kc w zw. z art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie i błędną wykładnię polegającą na:

- nieuwzględnieniu powództwa w zakresie dokonania modyfikacji treści zawartej przez strony umowy nr (...) z dnia 26 września 1994r., zmienionej aneksem nr (...) z dnia 7 stycznia 2001r. oraz aneksem nr (...), w ten sposób że termin trwania umowy określony zostały jako termin nieoznaczony, z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, a nadto, że w sytuacji wygaśnięcia tej umowy dzierżawcy przysługiwałoby prawo do żądania zwrotu poniesionych na nieruchomości nakładów, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że w niniejszym przypadku doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków stron, a której to zmiany nie mogły one w momencie zawierania zobowiązania przewidzieć;

- uznaniu, że brak zadośćuczynienia roszczenia nie będzie groził stronie powodowej rażąca stratą, podczas gdy powód na wybudowanie na spornej działce restauracji przeznaczył znaczne kwoty, które w oparciu o zalegający w aktach sprawy operat szacunkowy sięgają sumy 1.242.785 zł netto, zaś istniejące zapisy umowne wykluczają możliwość ubiegania się przez niego o zwrot poniesionych na w/w działce nakładów, a jak wynika z oświadczenia przedstawiciela powoda złożonego na rozprawie w dniu 14 maja 2015r. gdyby w momencie podpisywania umowy miał on wiedzę o fakcie, że sporna nieruchomość nie zostanie przez niego nabyta, nigdy umowy w istniejącym kształcie by nie podpisał;

2. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na błędnym przyjęciu, że pomiędzy powodem, a ówczesnym zarządem pozwanej spółki nie doszło do zawarcia obok przedmiotowej umowy porozumienia w kwestii przyszłej sprzedaży spornej działki oraz ewentualnie, że w sytuacji gdyby do owej sprzedaży nie doszło powodowi zostaną zwrócone nakłady, które poniesie na dzierżawionej nieruchomości podczas gdy z zeznań świadków, a w szczególności zeznań ówczesnej wiceprezes pozwanej I. P. oraz dzierżawcy działki sąsiedniej H. W. wynika, że takie deklaracje i ustalenia miały miejsce;

3. obrazę przepisów postępowania tj. art. 233 kpc poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów polegającej na przyjęciu, że ustalenia stron w przedmiocie przyszłego nabycia działki i ewentualnego zwrotu nakładów o jakich pisze Sąd w swoim uzasadnieniu miały jedynie charakter „ogólny” i „pozostający bez konsekwencji dla stron”, w sytuacji gdy obiektywna ocena dowodów w tym w szczególności zeznań świadków prowadzi do wniosku, że w rzeczywistości to właśnie te ustalenia stały się fundamentem zawarcia umowy, bowiem jak wskazuje przedstawiciel powoda gdyby w momencie podpisywania umowy miał on wiedzę o fakcie, że sporna nieruchomość nie zostanie przez niego nabyta, nigdy umowy w istniejącym kształcie by nie podpisał, a nadto ja wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego strony na potwierdzenie uzgodnień o jakich mowa powyżej czyniły realne działania w postaci chociażby dokonania geodezyjnego podziału całej działki należącej do pozwanego na mniejsze nieruchomości odpowiadające dzierżawionym częściom oraz zaprojektowaniu i następnie wybudowaniu budynków uwzględniających w/w podział.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku

i orzeczenie zgodnie z żądaniem powoda ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznaniu Sądowi Rejonowemu w Rzeszowie oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostał fakt zawarcia przez strony w dniu 26 września 1994r. umowy dzierżawy części działki nr (...) położonej przy ul. (...) w R. o powierzchni 4,5 arów oraz wzajemne prawa i obowiązki stron. W § 3 pkt 7 umowy postanowiono, że dzierżawcy (powodowi) po upływie okresu dzierżawy przysługuje prawo pierwszeństwa w zawarciu następnej umowy dzierżawy na warunkach odzwierciedlających aktualną sytuację rynkową i prawną, akceptowanych przez obie strony. W tym celu dzierżawca miał przedłożyć wydzierżawiającemu na sześć miesięcy przed upływem terminu określonego w pkt 6 stosowną ofertę. Dzierżawca został zobowiązany do udzielenia na nią odpowiedzi w terminie 60 dni od daty jej otrzymania. Bezsporne było także, iż do w/w umowy zostały podpisane dwa aneksy oraz, że w okresie dzierżawy na działce nr (...), powód wybudował budynek użytkowy pełniący funkcję baru z restauracją oraz dokonał odpowiednich przyłączy. Wartość nakładów – w postaci wykonania przyłączy oraz wybudowania budynku wyniosła wg prywatnego oszacowania rzeczoznawcy 1.242.785,00 zł.

Spór skoncentrował się wokół oceny, czy z uwagi na zmiany personalne, do jakich doszło w organach pozwanej spółki w wyniku zmian właścicielskich, a tym samym zmianę stanowiska pozwanego w stosunku do dzierżawców w/w nieruchomości, doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, o jakich mowa w art. 357¹ kc. Powód wywodził bowiem, iż gdyby wiedział, że dzierżawiona przez niego nieruchomość nie zostanie mu sprzedana, nigdy by takiej umowy nie podpisał, a tym samym nie budowałby baru z restauracją o wartości 1.242.785,00 zł.

Na wstępie należy wskazać, że zarówno Sąd I instancji jak i Sąd Odwoławczy był związany żądaniem powoda zgłoszonym w pozwie, a opartym na regulacji prawnej z art. 357¹ kc. Poza zainteresowaniem sądu w niniejszej sprawie zatem było ustalenie, czy powód zawarł z pozwanym poza umową dzierżawy, czy w też jej uzupełnieniu (wbrew zarzutowi pozwanego wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały zwykłej formy pisemnej: § 4.6 umowy) jakiegokolwiek inne porozumienie, w którym strony umówiły się co do prawa pierwokupu dzierżawionej nieruchomości, czy rozliczeń w zakresie poczynionych przez powoda nakładów. Skoro bowiem powód twierdził, że do zawarcia takiego porozumienia doszło powinien był skorzystać z przysługujących mu z tego tytułu stosownych środków ochrony prawnej. Powód natomiast wytoczył powództwo o ukształtowanie prawa, powołując się na klauzulę rebus sic stantibus.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie interpretacji art. 357¹ kc, a to, iż w rozpoznawanej sprawie do nadzwyczajnej zmiany stosunków nie doszło.

Obowiązkiem dłużnika jest wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią, bez względu na okoliczności, które zaistniały po powstaniu zobowiązania. Ta reguła, określana zasadą pacta sunt servanda, jest często przeciwstawiana innej, znanej pod określeniem rebus sic stantibus, według której strony zobowiązują się wykonać swoje obowiązki zgodnie z treścią umowy, o ile nie ulegną zmianie warunki, w jakich ta umowa była zawierana. Przepis art. 357¹ k.c., określany mianem „dużej klauzuli” rebus sic stantibus nie uchyla obowiązku wykonywania zobowiązania zgodnie z jego treścią. Jednak dla określenia treści zobowiązania umożliwia uwzględnienie także okoliczności zaistniałych już po zawarciu umowy, których znaczenie dla wykonania zobowiązania okazuje się na tyle istotne, że ich pominięcie prowadziłoby do znacznego i nieusprawiedliwionego zachwiania równowagi umownej, a tym samym naruszenia reguł słuszności kontraktowej. Taka regulacja prawna ma charakter wyjątkowy, co oznacza obowiązek ścisłej interpretacji tekstu prawnego.

Komentowany przepis znajduje zastosowanie, jeżeli dojdzie do **nadzwyczajnej zmiany stosunków**. Z reguły chodzić będzie o zdarzenie, które zaistniało po zawarciu umowy. Przepis ten należy stosować dla usunięcia skutków zdarzeń nieprzewidywalnych, nieznanych stronom przy zawieraniu umowy, które następnie doprowadziły do zniweczenia ich kalkulacji, stanowiących podstawę kontraktowania (por. W. Robaczyński, Sądowa zmiana umowy, s. 111 i n.). Strony zawierające umowę muszą ponieść „zwykłe ryzyko kontraktowe”, jakie wiąże się ze stałymi, normalnymi zmianami zachodzącymi w stosunkach społeczno-gospodarczych. Przepis ten powinien znaleźć zatem zastosowanie wówczas, gdy pewne zjawiska wywołują taką zmianę stosunków, która nie mieści się już w granicach owego zwykłego ryzyka (por. A. Brzozowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 357¹, nb 20 oraz wyrok SN z dnia 21 września 2011 r., I CSK 727/10, LEX nr 1043967). Zdarzenia sprawcze mogą (np. klęska żywiołowa, akt terrorystyczny), lecz nie muszą (np. strajki pracowników, zakłócenia w systemie informatycznym) mieć wyjątkowego charakteru; natomiast niezwykle, normalnie niespotykany wymiar musi mieć zmiana stosunków nimi wywołana, chociaż ocena ta zazwyczaj jest tożsama. Nadzwyczajny charakter należy przypisać między innymi takim zmianom stosunków jak: hiperinflacja, kryzys gospodarczy, gwałtowna zmiana poziomu cen na określonym rynku, długotrwały paraliż środków transportu lub łączności czy zmiana ustroju politycznego i społeczno-gospodarczego państwa (por. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2005 r., III CK 594/04, OSP 2006, z. 12, poz. 143, z głosem aprobującą W. Robaczyńskiego, iż zmiana ustroju gospodarczego, która nastąpiła po 1990 r., może być uznana za „nadzwyczajną zmianę stosunków” w rozumieniu art. 357¹ k.c., Adam Olejniczak, komentarz, Lex 2014). Zmiany te muszą mieć charakter obiektywny.

Ustawodawca uzależnił także zastosowanie w/w klauzuli od ustalenia, że przy zawarciu umowy strony **nie przewidziały**, że z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron rażąca stratą (zob. wyrok SN z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04, LEX nr 180851). Jest zrozumiałe, że strona umowy nie przewiduje owej niekorzystnej dla siebie sytuacji, jeżeli nie może przewidzieć nadzwyczajnej zmiany stosunków. Jednak nawet gdyby zmiany stosunków nie można nazwać (ad casu) zupełnie nieoczekiwaną, konieczne jest stwierdzenie, że można było przewidzieć konsekwencje tej zmiany dla stron umowy i że w danym przypadku kontrahenci przewidywali, że spełnienie świadczenia będzie wówczas połączone z nadmiernymi trudnościami lub będzie grozić rażąca stratą. Konieczne jest więc ustalenie, że przy zawieraniu umowy strony uwzględniały ryzyko, jakie może dla nich powstać, w wyniku nadzwyczajnej zmiany stosunków (Adam Olejniczak, komentarz, Lex 2014).

W doktrynie słusznie uznaje się, że istotne znaczenie ma fakt, czy można było przewidzieć owe okoliczności, zachowując **należyta staranność** przy zawieraniu umowy (por. A. Brzozowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 357¹, nb 34; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 357¹, nb 15; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2012, nb 745).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż zmiana personalna w organach pozwanej spółki, a tym samym zmiana stanowiska pozwanego w zakresie wydzierżawianej powodowi nieruchomości, nie stanowi nadzwyczajnej zmiany stosunków. Powód zawierając w 1994r. umowę dzierżawy w ocenie Sądu mógł przewidzieć, iż w organach pozwanej spółki na przełomie kolejnych kilkunastu lat (umowa została zawarta na 15 lat a potem przedłużona) może dojść do zmian personalnych, a tym samym może zmienić się polityka właściciela nieruchomości dzierżawionej w zakresie dalszych losów tych nieruchomości. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na zeznania świadka H. W., który także dzierżawił część spornej nieruchomości od pozwanego i w analogicznym czasie, a więc przy kształtującej się, jak twierdził powód, gospodarce wolnorynkowej, zwierniał umowę dzierżawy. Świadek ten zeznał, że zawarł z pozwanym analogiczną umowę dzierżawy, jednakże w swojej umowie zawarł prawo pierwokupu. Nadto roszczenie to wpisał do księgi wieczystej. Skoro zatem inny dzierżawca (także przedsiębiorca) zawierając w latach 90-tych umowę dzierżawy spornej nieruchomości mógł zastrzec w/w prawo, a tym samym przewidzieć, iż w przyszłości (z uwagi na długoletni okres dzierżawy, a więc znaczny upływ czasu) stanowisko pozwanego co do bytu dzierżawionej nieruchomości może ulec zmianie, to należy przyjąć, że powód również mógł i winien był taką sytuację przewidzieć. Nie może być zatem mowy, by taka „zmiana” w rozumieniu art. 357¹ kc miała charakter nadzwyczajny, skoro była ona przewidywalna.

Za bezzasadny należało uznać także zarzut naruszenia art. 5 kc.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd wbrew stanowisku skarżącego, słusznie uznał, że w sprawie nie zachodzą przesłanki do udzielenia mu ochrony na podstawie w/w regulacji prawnej. Norma ta ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko wtedy, gdy wykonanie prawa podmiotowego przez drugą stronę jest ze względów społecznych w danym momencie nieuzasadnione. Służy więc jako środek obrony w procesie, lecz nie stwarza prawa podmiotowego (tak wyrok SN z dnia 17.11.1998r., III CKN 15/98). Tym samym nie można wywodzić powództwa z art. 5 kc, lecz to strona pozwana w ewentualnym procesie może bronić się opierając wniosek o oddalenie powództwa na naruszeniu przez powoda zasad współżycia społecznego. Ponadto należy mieć na uwadze, że z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 kc nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Wiązana jest z tym „zasada czystych rąk”, a to oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 kc ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego (tak wyrok SN z dnia 13.06.2000r., V CKN 448/00). Pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 50) zarzucił, że powód sam nie przestrzega zasad współżycia społecznego, albowiem od sierpnia 2013r. nie płaci umownego czynszu dzierżawnego, co skutkowało wystąpieniem pozwanego na drogę sądową o zapłatę. Powód do tego twierdzenia nie ustosunkował się. Powyższe stawiało od znakiem zapytania, czy powód mógł w ogóle powoływać się na normę prawną z art. 5 kc, skoro sam postępował niewłaściwie, choć w tym procesie okoliczności tej sąd nie przesądził jednoznacznie jako pozostającej bez znaczenia prawnego dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się także błędów w ustaleniu przez sąd I instancji stanu faktycznego niniejszej sprawy oraz naruszenia art. 233 kpc. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Sąd Rejonowy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym z dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych wyprowadził wnioski logiczne i poprawne. Przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może zostać skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 26.03.2015r., I ACa 880/14). Sąd Rejonowy wbrew zarzutom skarżącego prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał, w szczególności dokonał prawidłowej oceny zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Z zeznań świadków: H. W., I. P., L. Ł., M. B., A. D. (1), A. K. wynikało bowiem wprost, iż pozwany prowadził z dzierżawcami rozmowy dotyczące ewentualnego zakupu dzierżawionych nieruchomości, ich podziału, jednakże były to jedynie ogólne obietnice, uzależnione od: cyt.: „okoliczności mających zajść w przyszłości”

(św. I. P. k. 127- 128, św. M. B. k. 129, powód A. D. k. 130) Finalnie nie doszło zatem w tym przedmiocie do żadnych wiążących ustaleń. Zeznania te należało uznać za wiarygodne, spójne i logiczne, co Sąd I instancji uczynił i odzwierciedlił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd, na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację powoda jako oczywiście bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znalazło uzasadnienie w art. 108 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 13 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielanej z urzędu (Dz. U. 2013. 461).