

## **SPROSTOWANO**

Sygn. akt I ACa 1197/15

# WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Hanna Muras

SO del. Beata Byszewska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa Syndyka masy upadłości M. S.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku

z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt XXVI GC 919/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Syndyka masy upadłości M. S. na rzecz (...) W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Hanna Muras Beata Kozłowska Beata B.

Sygn. akt I ACa 1197/15

## UZASADNIENIE

Powód Syndyk masy upadłości M. S. w pozwie przeciwko (...) W. wniósł o ustalenie, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – części działki ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3.230 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), za okres od 1 marca 2012 r. do 30 kwietnia 2013 r., wynosi 173.870,00 złotych brutto (141.357,72 złotych netto plus 23% VAT 32.512,28 zł), a za jeden miesiąc – 12.419,29 złotych brutto (10.096,98 złotych netto plus 23% VAT 2.322,31 zł). Wniósł także o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania w sprawie, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powołując się na zasadę pacta sunt servanda argumentował, że opłata za bezumowne korzystanie z gruntu została naliczona w oparciu o postanowienia § 9 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r. Strony zgodnie ustaliły, że w razie braku protokolarnego zwrotu nieruchomości wydzierżawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 200 % stawki czynszu dzierżawy.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu obciążając nimi powoda.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Dnia 20.01.1997 r. pomiędzy (...) W., jako wydzierżawiającym a M. S., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w W., jako dzierżawcą, została zawarta do dnia 19.01.2007 r. umowa dzierżawy nieruchomości położonej w W. o powierzchni 2.957 m<sup>(2)</sup>, stanowiącej własność (...)W., opisanej w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr (...) cz., (...).

Dnia 08.03.2002 r. pomiędzy (...) W., jako wydzierżawiającym a M. S., jako dzierżawcą, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w W., została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości położonej w W. w (...) o powierzchni 3.230 m<sup>(2)</sup>, stanowiącej własność (...) W., opisanej w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu(...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. IX Wydział Ksiąg Wieczystych, z przeznaczeniem pod centrum produkcyjno-usługowe sportów wodnych. Stosownie do § 4 ust. 1 umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany był uiszczać czynsz dzierżawny w wysokości 3,00 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, co stanowiło kwotę brutto 11.821,80 zł. Zgodnie z § 10 ww. umowy powyższa kwota była waloryzowana i do czasu zakończenia umowy wynosiła 12.419, brutto.

Pismem z dnia 19.10.2011 r. wydzierżawiający (...) W. na podstawie § 8 ust. 2 umowy dzierżawy wypowiedział w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez prawa do odszkodowania ww. umowę. Ponadto dzierżawca został wezwany do uporządkowania gruntu, usunięcia wszelkich dokonanych przez siebie naniesień i przekazania gruntu w wyznaczonym terminie (...). W.. Dzierżawcę pouczone także, iż brak wydania gruntu do 19.12.2011 r. skutkować będzie – zgodnie z § 9 ust. 4 umowy dzierżawy naliczaniem - opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu miesięcznie w wysokości 200% stawki czynszu dzierżawnego.

Postanowieniem z dnia 29 lutego 2012 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt IX GU 115/11 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w W. Sąd Gospodarczy IX Wydział Gospodarczy ogłosił (...) prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w W..

Pismem z dnia 6 marca 2014 r. (...) W. wystąpiło przeciwko Syndykowi masy upadłości M. S. o zapłatę kwoty 256.861,08 zł w upadłości likwidacyjnej z tytułu bezumownego użytkowania gruntu o powierzchni 3.230 m<sup>(2)</sup>, stanowiącego własność (...). W., opisanego w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu(...) za okres od 01.07.2012 r. do 30.04.2013 r., w oparciu o § 9 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r.

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że brak było podstaw aby podzielić argumenty strony powodowej, zgodnie z którymi wysokość stawki opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu pozwanego powinna być jednakowa, tj. powinna wynosić 100% czynszu dzierżawnego obowiązującego zgodnie z umową dzierżawy z dnia 20 stycznia 1997 r. i z dnia 8 marca 2002 r. Umowa dzierżawy z dnia 20 stycznia 1997 r. nie zawierała regulacji odnośnie naliczania przez wydzierżawiającego opłat za bezumowne korzystanie z gruntu po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy. Natomiast umowa dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r. określała w § 9 szczegółowo konsekwencje związane z niewydaniem gruntu po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy. Zgodnie z zapisem § 9 ust. 4 powyższej umowy, wydzierżawiający był uprawniony do

naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w wysokości 200% stawki czynszu dzierżawy. Wysokość ewentualnej opłaty, jak i okoliczności, w jakich miała ona zostać naliczona zostały przez strony określone w umowie.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że w niniejszej sprawie opłata za bezumowne korzystanie z gruntu została uzgodniona przez strony i naliczona w oparciu o postanowienia umowy z dnia 8 marca 2002 r. – zapis § 9 ust. 4. Natomiast zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W myśl zasady swobody zawierania umów, strony ustaliły treść umowy z dnia 8 marca 2002 r. Dopuszczalność odmiennego sformułowania poszczególnych zapisów tej umowy w porównaniu z umową zawartą w dniu 20 stycznia 1997 r. nie budziła wątpliwości sądu. Ponadto umowy te zawarte były w znacznym odstępnie czasu. W doktrynie swobodę umów definiuje się jako kompetencję do kształtowania przez podmioty wiążących je stosunków prawnych w drodze dwu- lub wielostronnych oświadczeń woli. Określa się ją również jako stworzoną przez normy prawa dla podmiotów cywilnoprawnych możliwością ustanawiania, uchylania i zmieniania ich obowiązków.

Podzielając tezy przywołanego orzecznictwa, Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo rozwiązania stosunku prawnego dzierżawy dla ustalenia wysokości opłaty z tytułu dalszego korzystania przez pozwaną z przedmiotu dzierżawy właściwe są kryteria ustalone przez strony umowy (Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 6 lipca 2012 r. ,sygn. akt V ACa 609/12), nadto wskazał, że w sytuacji gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem takiego stanu była umowa, to w takim przypadku mają zastosowania w pierwszej kolejności postanowienia umowy (Sąd Najwyższy w wyroku 27 lutego 2009 r. (sygn. akt II CSK 512/08)). Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że w doktrynie zgodnie przyjmuje się, że przepisy regulujące roszczenia uzupełniające (art. 224 k.c. i nast.) mają charakter względnie obowiązujący. Właściciel i posiadacz rzeczy mogą ukształtować rozliczenia z tytułu korzystania z rzeczy w sposób odbiegający od uregulowań kodeksowych. Tak zwane roszczenia uzupełniające mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby. Przepisy kodeksu nie uchybiają odmiennemu uregulowaniu rozliczeń przez zainteresowanych i tym samym nie mają zastosowania wtedy, gdy do rozliczeń z tytułu korzystania z rzeczy przez inną osobę aniżeli właściciel dochodzi na podstawie porozumienia tej osoby z właścicielem. W takim przypadku decyduje treść umowy (tak trafnie komentarze do art. 224 k.c.: T. Filipiak opublik. W Lex, S. Rudnickiego opublik. W LexPolonica, E. Skowrońska – Bocian w Legalis).

W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, że strony uzgodniły wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu przez dzierżawcę. Chybiony w tych okolicznościach był zarzut powoda, jakoby naliczanie opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości w różnej wysokości było sprzeczne z prawem. Z treści postanowień umowy dzierżawy z 8 marca 2002 r. nie wynika, ażeby strony przekroczyły granice swobody umów określone normą art. 353<sup>1</sup> k.c. Dowód z zeznań świadków M. S. i jej męża R. S. potwierdził, że zawarcie z pozwanym umowy z dnia 8 marca 2002 r. stanowiło swobodną decyzję dzierżawcy, podjętą w związku z planowanym poszerzeniem działalności gospodarczej. M. S. przystąpiła do tej umowy dobrowolnie, jako przedsiębiorcę cechowała ją podwyższona świadomość skutków prawnych zawarcia tejże umowy. Obecnie zatem syndyk masy upadłości nie może powoływać się na naruszenie zasady swobody umów przez wydzierżawiającego tylko dlatego, że aktualnie warunki umowy dzierżawy wydają się niekorzystne z punktu widzenia wierzycieli innych niż sam wydzierżawiający.

Odnosząc się do podnoszonej przez stronę powodową kwestii obowiązywania uchwały nr (...)Rady (...). W. z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości (...) W. oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, Sąd Okręgowy wskazał, iż w dacie zawierania przez strony sporu umowy dzierżawy z 8 marca 2002 r. powyższa uchwała nie obowiązywała. Z tych względów powoływanie się na jej treść nie znajdowało uzasadnienia i nie miało wpływu na ocenę prawną analizowanej sprawy. Zawarte przed podjęciem uchwały umowy dzierżawy obowiązywały na ustalonych przez strony umowy warunkach do ich wygaśnięcia lub rozwiązania, regulując prawa i obowiązki stron w taki sposób, jaki został uzgodniony w tychże umowach.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie z art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Pozwany już w trakcie trwania tego procesu wytoczył przeciwko Syndykowi masy upadłości M. S. powództwo o zapłatę kwoty 256.861,08 zł z tytułu bezumownego użytkownika za okres 1.07.2012 – 30.04.2013 r., który to okres zawiera się w podstawie faktycznej żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie. Z tych względów, w ocenie Sądu Okręgowego, powód w dacie orzekania w sprawie utracił interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, co stanowi podatkową podstawę prawną odmowy uwzględnienia żądania w analizowanej sprawie.

Sąd Okręgowy powołał pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażony w wyroku z dnia 12 czerwca 2013 (I ACa 19/13, LEX nr 1327626), że istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa lub stosunku prawnego kwestionowane jest w tych sytuacjach, w których występuje (możliwa jest) – obok powództwa o ustalenie – równocześnie inna forma ochrony praw podmiotowych stanowiących przedmiot ustalenia. Zasada ta odnosi się również do sytuacji, gdy w innej sprawie powstał już spór co do naruszenia prawa, którego ochrony w formie ustalenia dochodzi powód. Tak więc powództwo o ustalenie, gdy toczy się już sprawa między tymi samymi stronami o świadczenie, podlega oddaleniu ze względu na brak interesu prawnego. Przy czym, zasady tej nie można ograniczyć jedynie do wypadku, gdy roszczenie o świadczenie przysługuje powodowi. Strona ma interes prawny w ustaleniu swego prawa dopóty, dopóki nie została pozwana przez swojego przeciwnika o świadczenie z tym prawem związane. Gdy taka sytuacja nastąpiła, stronie przysługuje jedynie obrona we wszczętym procesie o świadczenie.

Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że okoliczności powoływane przez powoda dotyczące faktu oraz wartości poniesionych przez upadłą nakładów na budowę hali stalowej produkcyjno-magazynowej wraz z przybudówką na nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr (...) cz. z obrębem (...) o powierzchni 3.230 m<sup>(2)</sup> oraz nr (...) cz. z obrębem (...) o powierzchni 2.957 m<sup>(2)</sup>, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie. Pozwany jest wierzycielem upadłej na podstawie kontraktu i podobnie jak inni wierzyciele M. S. ma prawo domagać się wypełnienia przez upadłą podjętych ważnie zobowiązań wobec niego. Okoliczności dotyczące powyższych nakładów oraz związane z tym planowane czynności mające na celu osiągnięcie optymalnych wyników spieniężenia majątku upadłej, strona może ewentualnie powoływać w procesie o zapłatę toczącego się obecnie z powództwa (...)W., jako obrona na podstawie art. 5 k.c. Zasadność jednak tego typu argumentów podlegać będzie ocenie sądu orzekającego w tamtej sprawie.

Z tych względów powództwo zostało oddalone, tak wobec istnienia ważnego zobowiązania powoda wynikającego z § 9 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r. do zapłaty umówionej stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego, jak i z uwagi na brak w dacie orzekania w sprawie interesu prawnego, wymaganego przez art. 189 k.p.c.

O kosztach procesu sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię:

-art. 353<sup>1</sup> k.c. i niezastosowanie art. 58 § 2 k.c. polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie strona powodowa dobrowolnie zgodziła się na zapisy umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r., podczas gdy w postępowaniu sądowym wykazano, że była zmuszona do zawarcia umowy z naruszeniem zasady swobody umów przez wydzierżawiającego przy braku ekwiwalentności świadczeń, co powinno skutkować stwierdzeniem na podstawie art. 58 § 2 k.c. nieważności postanowień § 9 ust. 4 umowy z 8 marca 2002 r. przewidującego 200% opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości z uwagi na wyraźnie silniejszą pozycję strony pozwanej narzucającej takie niekorzystne warunki stronie powodowej;

-art. 5 w zw. z art. 58 k.c. poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy za nieistotne okoliczności dotyczących faktu i wartości poniesionych przez upadłą nakładów na wzniesienie budowli na obu dzierżawionych działkach na podstawie umów z 20 stycznia 1997 r. i 8 marca 2002 r. , co potwierdza, że obie działki należy traktować jako gospodarczą całość, a zatem również wysokość stawki opłaty za bezumowne korzystanie powinna być jednakowa i wynosić 100% czynszu dzierżawnego przewidzianego w umowach dzierżawy oraz przez przyjęcie, że postanowienia § 9 ust. 4 umowy z dnia 8 marca 2002 r. przewidujące 200% opłatę za bezumowne korzystanie z części nieruchomości są ważne, podczas gdy jest to nadużycie prawa przez stronę pozwaną nie korzystające z ochrony, zwłaszcza, że za drugą część nieruchomości pozwanej objętej umową z 1997 r., pozwana żąda opłaty za bezumowne korzystanie w wysokości 100 % czynszu dzierżawnego przewidzianego w umowie;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebranych w sprawie materiałem dowodowym poprzez bezpodstawne przyjęcie w zaskarżonym orzeczeniu, że zawarcie umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r. z niekorzystnym dla strony powodowej postanowieniem § 9 ust. 4 było swobodne, podczas, gdy w postępowaniu sądowym wykazano, że strona powodowa była faktycznie zmuszona do zawarcia umowy z naruszeniem zasad swobody umów przez wydzierżawiającego;

3. naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. przepisu art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powód nie miał interesu prawnego wymaganego przez art. 189 k.p.c. podczas, gdy powód w pozwie wykazał taki interes.

Zgłaszając powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości ewentualnie o przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zawiera uzasadnionych podstaw.

Wskazać należy, że wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno zakaz wykraczania poza te granice, jak i nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. , III CZP 49/07, mającej moc zasady prawnej (OSNC 2008, Nr 6, poz. 55), sąd apelacyjny jest związany jedynie takimi uchybieniami przepisów postępowania, które zostały podniesione w apelacji. Bez podniesienia w apelacji lub postępowaniu apelacyjnym właściwych zarzutów w tym zakresie, sąd apelacyjny nie może brać pod uwagę popełnionych przez sąd I instancji uchybień proceduralnych. Sąd apelacyjny powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc usunąć ewentualne błędy prawne sądu I instancji, niezależnie od tego czy zostały wytknięte w apelacji.

Skarżący nie podważa dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, jako że nie został zgłoszony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., natomiast wskazał na sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że zawarcie umowy z dnia 08 marca 2002 r. z zapisami § 9 ust. 4 niekorzystnymi dla strony powodowej było swobodne, gdy postępowanie dowodowe wykazało, że strona powodowa była faktycznie zmuszona do zawarcia umowy z naruszeniem zasady swobody umów. W uzasadnieniu apelacji w tym kontekście skarżący wskazuje na zeznania świadków M. S. i R. S., jednak nie precyzuje w jakiej części tych zeznań świadkowie ci podali, że zostali zmuszeni do zawarcia umowy z 8 marca 2002 r. Z zeznań tych świadków wynika, że byli oni zainteresowani zawarciem umowy dzierżawy drugiej części działki w związku z rozwojem i planowaną rozbudową firmy, stanęli do przetargu ogłoszonego w sprawie wydzierżawienia tego gruntu, złożyli ofertę, która została przyjęta, mieli świadomość treści umowy, natomiast zapis dotyczący opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości po ustaniu stosunku prawnego

był dla nich jasny i zrozumiały, chociaż nie podlegał negocjacom, był zapisem standardowym w tego typu umowach. Pomimo tego nie czuli się zmuszeni do zawarcia umowy, a nadto po rozwiązaniu umowy przez pozwanego, w znacznej części uregulowali kwotę naliczoną przez pozwanego zgodnie z § 9 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r.

W tych okolicznościach brak jest podstaw do przyjęcia, że świadkowie M. S. i R. S. zawierając umowę dnia 8 marca 2002 r. nie działali swobodnie.

Wskazać nadto należy, że podnoszone kwestie nierównego traktowania stron w ramach umowy, jak również nieekwiwalentność świadczeń nie mają żadnego wpływu na ważność czynności prawnej – umowy. Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie, zasadom współzycia społecznego (wyrok SA w Warszawie z dnia 26 stycznia 2006 r., VI ACa 841/2005, niepubl.). Podobną myśl wyrażono w wyroku SN z dnia 18 marca 2008 r., gdzie wskazano, że z wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów wynika przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Z tych powodów przyjęto, że nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga co do zasady istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron (wyrok SN z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, LEX nr 371531). W orzecznictwie zwraca się także uwagę na okoliczność, że zawarty w art. 353<sup>1</sup> k.c. nakaz respektowania zasad współzycia społecznego nie może być rozumiany jako pozytywny obowiązek takiego ukształtowania stosunku prawnego, który będzie spełniał określone postulaty słusznościowe, np. uzyskiwane korzyści z dzierżawionego obiektu będą równoważyć koszty poniesionej modernizacji obiektu. W art. 353<sup>1</sup> k.c. chodzi o nakaz minimum takiego uregulowania treści stosunku prawnego, które nie będzie sprzeciwiało się przyjętym w społeczeństwie kryteriom uczciwego i lojalnego postępowania, a nie o nakaz maksymalizowania wymagań w celu zabezpieczenia interesów gospodarczych obu stron (wyrok SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 122/04, LEX nr 303365). Zgodnie ze stanowiskiem judykatury dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie stanowi dostatecznej przesłanki uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. Obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy spowoduje uznanie jej za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego dopiero wówczas, gdyby do ewidentnie krzywdzącego ukształtowania stosunków umownych doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Wynika to z okoliczności, że umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie podjętej przez nią decyzji (wyrok SN z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, LEX nr 371531). Przyjęto także, iż nawet okoliczność, że wykonywanie umowy przynosi jednej ze stron stratę, nie uzasadnia jeszcze przyjęcia, że cel stosunku prawnego ułożonego w umowie sprzeczny jest z zasadami współzycia społecznego. Sąd Najwyższy wskazał, że chociaż wydawać by się mogło, iż dla podmiotów gospodarczych atrakcyjne byłoby wyeliminowanie ryzyka przez dopuszczenie następczego badania obiektywnej trafności podjętych zobowiązań i przyjmowanie nieważności zobowiązań niekorzystnych jako sprzecznych z zasadami współzycia społecznego – prowadziłyby to jednak w konsekwencji do upadku całego systemu gospodarki rynkowej, opierającego się na swobodzie oceny przez podmioty gospodarcze, co jest dla nich korzystne i niekorzystne, i swobodzie w podejmowaniu ryzyka (wyrok SN z dnia 12 marca 2004 r., II CK 39/03, LEX nr 453060).

Z tych wszystkich przyczyn apelacja wskazująca na przyczyny nieważności spornego zapisu umowy z dnia 08 marca 2002 r., tj. § 9 ust. 4 jako narzuconego z wyłączeniem zasady swobody umów oraz jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego, była nieuzasadniona.

Tym niemniej, zważywszy, że Sąd odwoławczy bierze pod uwagę z urzędu naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny wskazuje, że odmiennie niż to wywodził powód oraz przyjął Sąd I instancji, ocenia zapisy § 9 ust. 4 umowy, uzgodnione przez strony. Wykładnia oświadczeń woli stron tej umowy dokonana na podstawie art. 65 § 2 k.c., w świetle twierdzeń pozwanego na rozprawie apelacyjnej oraz zeznań świadków M. S. i R. S. daje podstawy do przyjęcia, że w rzeczywistości strony, pomimo literalnego brzmienia powyższego zapisu, ustaliły w istocie karę umowną za niezwrócenie przedmiotu umowy dzierżawy w umówionym terminie. Ustawodawca w art. 65 § 2 k.c. przyznaje prymat subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia, jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania, a nie z chwili dokonywania wykładni. Uzasadnione jest to charakterem

umów jako czynności prawnych, do dokonania których niezbędna jest zawsze zgodna wola stron. Cel umowy jest wyznaczony przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych i nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej. Cel umowy można określić jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Niewątpliwie strony umowy określiły termin, w którym przedmiot umowy ma zostać zwrócony przez dzierżawcę po zakończeniu łączącego strony stosunku bez względu na to, w jaki sposób doszło do jego zakończenia. Oczywistym wydaje się, że wydzierżawiającemu zależało, aby nieruchomości została mu zwrócona w odpowiednim terminie, zgodnym z umową, aby mógł jako właściciel wykorzystywać nieruchomość, szczególnie czerpiąc z jej wydzierżawienia zyski. Natomiast zgodnie z zeznaniami świadka R. S., dzierżawca miał świadomość konieczności zwrotu nieruchomości w określonym terminie po zakończeniu dzierżawy oraz godził się, że w przypadku niewykonania tego obowiązku będzie obciążony obowiązkiem uiszczenia sumy pieniężnej w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego. Obie strony umowy zdawały sobie bowiem sprawę, co jawi się jako oczywiste w świetle zasad doświadczenia życiowego, że w przypadku prowadzenia na dzierżawionej nieruchomości działalności gospodarczej-produkcji, nie jest możliwe błyskawiczne zabranie wszelkich urządzeń oraz sprzętu niezbędnego do prowadzenia działalności, tym bardziej, że działalność upadłego rozwijała się i powiększenie dzierżawionej powierzchni było niezbędne. Strony ustaliły w umowie termin wydania nieruchomości po upływie kilku miesięcy po zakończeniu stosunku dzierżawy, aby realnie możliwe było zwrócenie nieruchomości oraz przewidziały restrykcyjne wobec dłużnika postanowienie umowne, gdyby nie dochował terminu zwrotu. Chodziło o zabezpieczenie interesu wierzyciela, który nie mógłby korzystać z przedmiotu umowy i czerpać z niego zysków, ponosząc w rzeczywistości szkodę, a jednocześnie także interesu dłużnika, który w przypadku niemożności szybkiego zwolnienia nieruchomości, w związku z prowadzoną działalnością, mógł na terenie działki pozostać uiszczając ustaloną opłatę.

Nie można zgodzić się zatem z poglądem skarżącego, że strony uzgodniły wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z podanych wyżej przyczyn, ale również, gdy się zważy na charakter roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. W literaturze przedmiotu przyjmuje się, iż wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, której nie ma, ani przepis ustawy. Jest raczej narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze lub od momentu dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa windykacyjnego, jednakże nie spełnionym do tej pory (Komentarz do art. 224 k.c. pod red. E. Gniewka, System Informacji Prawnej Lex 28/2014). Także w orzecznictwie sądowym wyrażono pogląd, zgodnie z którym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone w przyszłości (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach z dnia 11 września 2013 r., I ACa 527/12, Lex nr 1378709). W tym kontekście, w związku z charakterem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie istnieje, w ocenie Sądu Apelacyjnego, możliwość ustalenia przez strony umowy ewentualnego przyszłego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresach miesięcznych na przyszłość.

Natomiast zgodnie z art. 483 k.c. „można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę oznaczonej sumy pieniężnej (kara umowna)”. Przepis ten zawiera ustawową definicję kary umownej. W nauce prawa wskazuje się, że kara umowna polega na tym, iż strony stosunku prawnego - obligacyjnego ustalają w umowie pewne świadczenie (zapłatę oznaczonej sumy pieniężnej), które w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, dłużnik obowiązany jest spełnić zamiast lub obok odszkodowania. Z powyższego wynika, że zastrzeżenie przez strony w umowie kary umownej stanowi naprawienie szkody w całości lub części wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Zastrzeżenie kary umownej ułatwia wierzycielowi realizację jego uprawnień z tytułu niewykonania lub nienależytego zobowiązania niepieniężnego, ponieważ może on dochodzić jej zapłaty bez względu na wysokość poniesionej szkody. W razie zastrzeżenia kary umownej i wystąpienia okoliczności jej zapłaty, to obowiązek ten obciąża dłużnika niezależnie od wykazania szkody wywołanej przyczynami uzasadniającymi jej naliczenie. (Kodeks cywilny. Komentarz. pod redakcją A. Kidyby). W okolicznościach sprawy, zatem w ocenie Sądu Apelacyjnego, intencją stron umowy dzierżawy było takie właśnie uregulowanie obowiązku dłużnika, który w

przypadki niezwrócenia nieruchomości po wygaśnięciu umowy zobowiązany był uiszczać umówioną kwotę za każdy miesiąc, w którym posiadał nieruchomość. Wadliwa była zatem interpretacja zapisu § 9 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 8 marca 2002 r. dokonana przez Sąd Okręgowy, co oczywiście wynikało ze sposobu sformułowania roszczenia przez powoda.

Wobec powyższego, roszczenie sformułowane w pozwie, wszak nie przez samą stronę umowy, a syndyka, dotyczące wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie, nie mogło zostać uwzględnione, aczkolwiek z innych przyczyn niż wskazał Sąd Okręgowy. Tym niemniej, pomimo wadliwej oceny prawnej, wyrok odpowiada prawu.

Dlatego już tylko marginalnie należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c., który wbrew twierdzeniom apelacji nie jest normą prawa procesowego, mimo iż znajduje się w przepisach kodeksu postępowania cywilnego, zatem zarzucane w apelacji jego naruszenie rozpatrywane może być jedynie w kategoriach naruszenia prawa materialnego.

Nie doszło do naruszenia tego przepisu w zaskarżonym wyroku, bowiem Sąd Okręgowy rozpoznał istotę sprawy, podnosząc jedynie dodatkowo, w jego ocenie, w toku niniejszego postępowania powód utracił interes prawny w związku z wytoczeniem przez pozwane (...)W. powództwa o świadczenie za okres od 01 lipca 2012 r. do 30 kwietnia 2013r. Było to jednak bez znaczenia wobec wskazanej wyżej odmiennej oceny prawnej spornego zapisu umowy.

Sąd Apelacyjny w przeważającej części podzielił ustalenia faktyczne, a częściowo rozważania prawne Sądu Okręgowego, odmiennie oceniając charakter zawartego w umowie z dnia 8 marca 2002 r. zapisu § 9 ust. 4, jako zastrzeżenie kary umownej za niezwrócenie przedmiotu dzierżawy, nie zaś jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, przy uwzględnieniu stawek wynikających z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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. z 2013 r., poz.490).

Hanna Muras Beata Kozłowska Beata Byszewska