

Sygnatura akt VIII Ga 247/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie: SO Anna Budzyńska (spr.)

SR del. Anna Górnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Stachowiak

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2014 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) im. E. P. (1) w P.

przeciwko J. S.

o rozwiązanie umowy najmu i nakazanie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 1 kwietnia 2014 r. sygnatura akt V GC 676/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 955 zł (dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSR del. Anna Górnik SSO Agnieszka Woźniak SSO Anna Budzyńska

Sygn. akt VIII Ga 247/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) im. E. P. (1) w P. występując z powództwem opartym na treści przepisu art. 357¹ k.c. żądała rozwiązania przez sąd umowy najmu zawartej z pozwanym J. S. w dniu 25 kwietnia 2000r. oraz nakazania pozwanemu wydania kortu tenisowego (górnego) położonego na nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą numer (...). Domagała się także zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka, iż strony zawarły umowę najmu dwóch kortów tenisowych. W dniu 14 maja 2010 r. powódka wypowiedziała umowę najmu kortu górnego. Pozwany uznał wypowiedzenie umowy za bezskuteczne. W dniu 7 listopada 2011r. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim Wydział V Gospodarczy w sprawie V GC 142/11 nakazał pozwanemu, by wydał powódce kort górny. Pozwany odwołał się od powyższego wyroku, w wyniku czego Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy wyrokiem z dnia 16 marca 2012r. w sprawie VIII Ga 27/12 zmienił zaskarżony wyrok w całości i oddalił powództwo. Powódka wskazała, że na terenie kortu górnego

(będącego przedmiotem najmu z pozwanym) realizowana jest inwestycja dla potrzeb (...) z siedzibą w G., a brak możliwości udostępnienia wykonawcom terenu uniemożliwia realizację wielomilionowej inwestycji, przez co grozi jej niepowetowana szkoda. Ponadto podniosła, iż rozwiązanie umowy najmu i pozbawienie pozwanego korzystania z przedmiotu umowy, w sytuacji realizacji przez powódkę inwestycji na rzecz społeczności regionalnej, będzie w pełni zgodne z zasadami współżycia społecznego, gdyż uzasadnione interesem publicznym.

J. S. w odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Podniósł, iż art. 357¹ K.c. może mieć zastosowanie jedynie przy nadzwyczajnej zmianie stosunków niezależnej od stron co jego zdaniem nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie o sygn. akt V GC 676/13 oddalił powództwo (pkt I wyroku) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.289 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następującym stanie faktycznym:

W dniu 25 kwietnia 2000r. (...) im. E. P. w P. zawarła z J. S. umowę najmu dwóch kortów tenisowych. Czynsz najmu ustalono na kwotę 240 zł miesięcznie. Umowę zawarto na czas określony od dnia 01 maja 2000r. do 01 maja 2001r. Wynajmującemu przysługiwało prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli najemca dopuścił się zwłoki z płatnościami czynszu najmu lub innych świadczeń ubocznych, użyje przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem, odda przedmiot najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, nie będzie wykonywał obowiązków w zakresie konserwacji i remontów, nie uiszcza kaucji w terminie, nie realizuje innych swych zobowiązań wynikających z umowy.

W dniu 15 marca 2001r. zawarto aneks do umowy, którym wskazano że do czynszu najmu doliczany będzie podatek VAT, rozszerzono nim także zakres obowiązków najemcy.

Kolejny aneks do umowy zawarto w dniu 27 kwietnia 2001r. Dokumentem tym ustalono sposób ponoszenia kosztów dostawy wody.

Aneksem z dnia 18 września 2001r. przedłużono czas najmu kortu górnego do 01 maja 2015r.

W dniu 01 sierpnia 2002r. strony zawarły kolejny aneks, którym zmieniły wysokość stawki czynszu najmu.

Kolejnymi aneksami zawartymi w dniach 21 lipca 2004r., 25 września 2009r., 23 kwietnia 2010r. zmieniono zasady opłat czynszowych.

Decyzją z dnia 27 maja 2008r. Urząd Miasta G. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonania robót budowlanych na ternie działek numer (...) (zlokalizowanych w rejonie ulicy (...)) dla (...) im. E. P. (1) w P.. Pozwolenie dotyczyło przebudowy budynku (...) w związku ze zmianą sposobu użytkowania na budynek dydaktyczny oraz na przebudowę infrastruktury technicznej.

Decyzją z dnia 24 lipca 2009r. Minister Finansów udzielił zapewnienie, że na współfinansowanie realizacji projektu „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. W.. przy ul. (...)” w limicie ustalonym na ten cel w ustawach budżetowych na lata 2009-2011 uwzględnione zostaną środki w wysokości 18.226.938 zł.

W dniu 08 września 2009r. Województwo (...) zawarło z (...) umowę, które przedmiotem było udzielenie dofinansowania w formie refundacji wydatków kwalifikowanych poniesionych przez beneficjenta na realizację projektu „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. przy ul. (...)”.

W dniu 21 kwietnia 2010r. (...) zawarła z (...) S.A. we W. umowę na modernizację budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. W.. przy ul. (...).

Pismem z dnia 14 maja 2010r. (...) wypowiedziała J. S. umowę najmu w części dotyczącej kortu górnego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia to jest ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2010r., zobowiązując go do wykonania na swój koszt demontażu ulepszeń i przekazania przedmiotu najmu wynajmującemu.

Pozwany uznał wypowiedzenie za bezskuteczne i odmówił wykonania demontażu ulepszeń oraz zwrotu przedmiotu najmu.

W dniu 01 października 2010 r. pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Nauki i Szkolnictwa Wyższego, a (...) im. E. P. (1) w P. zawarta została umowa o udzielenie dotacji celowej na współfinansowanie projektu „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. przy ul. (...)”.

Pozwem z dnia 19 listopada 2010r. (...) im. E. P. (1) z siedzibą w P. żądała nakazania J. S. wydania kortu górnego położonego na terenie (...) w G. przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2011r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt V GC 142/11 Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim Wydział V Gospodarczy nakazał J. S. aby wydał (...) im. E. P. (1) w P. kort górny. Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy wyrokiem z dnia 16 marca 2012r. w sprawie VIII Ga 27/12 zmienił w całości ww. orzeczenie i oddalił powództwo.

W dniu 28 grudnia 2011r. pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Nauki i Szkolnictwa Wyższego a (...) im. E. P. (1) w P. zawarta została umowa o udzielenie dotacji celowej na współfinansowanie projektu „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. przy ul. (...)”.

Pismem z dnia 2 lutego 2012r. firma (...) S.A. odstąpiła od umowy z dnia 21 kwietnia 2010r. Jako powód podano brak gwarancji zapłaty oraz nie przekazanie całego placu budowy.

Od momentu opuszczenia placu budowy przez (...) S.A., prace budowlane nie są kontynuowane i trwają czynności związane z rozliczeniem się z dotychczasowym wykonawcą. W dniu 04 lipca 2012r. sporządzona została opinia techniczna przedstawiająca zestawienie robót nadpłaconych dla inwestycji „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. W. przy ul. (...)”.

(...) nie ogłosiła także przetargu mającego na celu wyłonienie nowego wykonawcy.

Pismem z dnia 8 maja 2013r. pozwany informował powódkę, że jest gotów opuścić korty w każdej chwili i przekazać je powódce, za jednorazowym odszkodowaniem z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu w wysokości 65.000 zł.

Powódka nie zaakceptowała propozycji pozwanego.

Pismem z dnia 29 maja 2013r. Zarząd Województwa (...) wyraził zgodę na możliwość wykorzystania uwolnionych środków z (...) na pokrycie wydatków związanych z dokończeniem inwestycji „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. przy ul. (...)”. Zaakceptował również przesunięcie terminu zakończenia inwestycji na dzień 30 września 2014 r.

W dniu 11 grudnia 2013r. (...) im. E. P. (1) w P. zawarła z Województwem (...) aneks do umowy o dofinansowanie, zmieniając termin zakończenia rzeczowego i finansowego projektu „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. przy ul. (...)” do dnia 31 marca 2015r.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 357¹ k.c.

Rozstrzygając kwestię zasadności powództwa opartego na treści art. 357¹ Kodeksu cywilnego, Sąd Rejonowy miał na uwadze, co zresztą wskazywała w uzasadnieniu pozwu także strona powodowa, iż przez nadzwyczajną zmianę

stosunków rozumieć należy stan rzeczy, na który składają się okoliczności nieobjęte typowym ryzykiem umownym, mające obiektywny charakter, a zatem niezależne od stron, czego one nie przewidywały przy zawieraniu umowy i nie miały podstaw do przewidzenia; taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, a jednocześnie jest niezwykle, niebywały, wyjątkowy, normalnie niespotykany. Tymczasem w przedmiotowym postępowaniu wskazywana przez powódkę nadzwyczajna zmiana stosunków pomiędzy stronami wynikała z faktu rozpoczęcia przez Akademię Wychowania Fizycznego realizacji projektu pod nazwą „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. W.. przy ul. (...)”, a więc zdarzenia zainicjowanego przez stronę powodową, poprzedzonego szeregiem czynności i działań mając na celu jego realizację, podjętych w okresie kiedy strony procesu obowiązywała i wiązała umowa najmu kortu tenisowego położonego na terenie planowanej i realizowane następnie inwestycji.

Nie budziło bowiem wątpliwości, iż już w 2008r. strona powodowa podjęła starania w celu zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia jej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych na terenie działek numer (...) zlokalizowanych w rejonie ulicy (...) w G., które otrzymała w dniu 7 maja 2008 r. Następnie w dniu 8 września 2009 r. zawarła z Województwem (...) umowę, której przedmiotem było udzielenie dofinansowania na realizację projektu „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. przy ul. (...)” a w dniu 21 kwietnia 2010r. (...) zawarła z (...) S.A. we W. umowę o roboty budowlane. W tym okresie cały czas wiązała ją zwarta z pozwanym J. S. umowa najmu, którą powódka próbowała wypowiedzieć dopiero w dniu 14 maja 2010r., a do tego momentu strony podpisywały kolejne aneksy do umowy, w tym dniu 25 września 2009r. i 23 kwietnia 2010r. zmieniające zasady opłat czynszowych.

Nie sposób zatem uznać, iż w toku realizacji umowy najmu zawartej w 2000r. doszło do takiej zmiany stosunków, która z jednej strony miała charakter nadzwyczajny a z drugiej strony, przede wszystkim, niezależny od stron. O ile bowiem zgodzić można się z powódką, iż w 2000r. strony nie miały możliwości, aby przewidzieć, iż po 2004r. powstanie możliwość realizacji inwestycji przy współfinansowaniu ze środków unijnych, tym niemniej podjęcie się realizacji niniejszej inwestycji przez Akademię Wychowania Fizycznego, nie przecząc jej ważnej roli społecznej, nie miało charakteru zdarzenia nieprzewidywalnego i niezależnego od woli stron.

Ponadto Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało zasadności twierdzeń strony powodowej, iż fakt pozostawania pozwanego na terminie przeznaczonym do realizacji inwestycji, stanowi realną i jedyną przeszkodę w jej kontynuowaniu, zwłaszcza, iż inwestycja dotyczy głównie przebudowy i remontu znajdującego się na nieruchomości budynku, a na terenie zajmowanym przez pozwanego, terenie kortu tenisowego górnego, przewidziany został parking. Świadek A. K. potwierdził w zeznaniach, iż na terenie inwestycji od dwóch lat nic się nie dzieje poza zabezpieczeniem inwestycji. Wskazał, iż nie został jeszcze wyłoniony nowy wykonawca w trybie przetargu, a sam przetarg nie został jeszcze ogłoszony. Wskazał także, że (...) nie ma jeszcze podpisanej umowy o dofinansowanie tej inwestycji ze środków budżetowych. Zeznał również, iż powodami na jakie powoływał się dotychczasowy wykonawca zadania – (...) Spółka Akcyjna z siedzibą we W., uzasadniającymi nie wykonywanie prac w terminie było nie tylko nie przekazanie całości placu budowy, w tym kortów, ale także problemy z płatnościami, jakie miała otrzymać za wykonane prace. Potwierdził również, iż dotychczasowy wykonawca wiedział o tym, że teren budowy zajmowany jest przez osobę trzecią.

Zbieżne zeznania złożył także świadek S. K. (1) potwierdzając, iż od ostatnich dwóch lat na budowie nic się nie dzieje, a uczelnia nie ogłosiła jeszcze przetargu na kontynuowanie inwestycji. Wskazała także w swych zeznaniach, iż przeszkodą do wykonywania dalszych prac w obrębie budynku było to, iż trwały prace inwentaryzacyjne służące określeniu co i w jakim zakresie zostało wykonane w porównaniu do stanu wskazanego przez wykonawcę – spółkę (...), wobec której ogłoszona została upadłość.

W ocenie Sądu Rejonowego nie było podstaw aby nie dać wiary zeznaniom powyższych świadków w powyższym zakresie, gdyż były spójne, zgodne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił też stanowiska strony powodowej, iż domaganie się przez powoda realizacji umowy z 2000 r. w całkowicie odmiennych okolicznościach stanowi nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa

w art. 5 K.c., zwłaszcza, iż zawarta pomiędzy stronami umowa ma charakter umowy terminowej i nie stoi na przeszkodzie, aby strony na mocy porozumienia stron, przy wyważeniu wzajemnych racji i roszczeń, zakończyły ją przed dniem 1 maja 2015r.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 K.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 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.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 357¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której zachodzi potrzeba sądowej ingerencji w stosunki cywilnoprawne między stronami, gdyż doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków powodującej to, iż spełnienie świadczenia groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy,
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie wskutek uznania, że domaganie się przez pozwanego realizacji umowy zawartej w 2000 roku w całkowicie odmiennych okolicznościach, czego konsekwencją jest brak możliwości realizacji przez powoda inwestycji istotnej dla społeczności regionalnej, nie stanowi nadużycie prawa podmiotowego,
- art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powód nie wykazał, że pozostawanie pozwanego na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji stanowi realną przeszkodę w jej kontynuowaniu,

2. Naruszenie prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i niewłaściwą oceną przeprowadzonych dowodów, co doprowadziło do bezpodstawnego uznania, że powód nie wykazał, że pozostawanie, pozwanego na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji stanowi realną przeszkodę w jej kontynuowaniu,
- art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której pozwany nie kwestionował, że jego pozostawanie na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji stanowi realną przeszkodę w jej kontynuowaniu.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę poprzez uwzględnienie żądania pozwu oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu wskazał, że z zeznań świadków A. K. oraz S. K. (2) wynika, iż przygotowując inwestycję powód podejmował rozmowy z pozwanym co do kwestii wcześniejszego zakończenia umowy najmu i początkowo brak było przesłanek wskazujących, że pozwany nie wyrazi zgody na propozycje składane w tym zakresie przez powoda. Ponadto należy mieć na uwadze, że do 1. stycznia 2009 roku, obowiązywał art. 661 k.c. w brzmieniu „Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć pożytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony”. Treść tego przepisu przed jego zmianą, która nastąpiła na podstawie ustawy z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny pozwalała powodowi przyjąć, że brak porozumienia z pozwanym pozwoli jej po 25. kwietnia 2010 roku skutecznie rozwiązać umowę najmu z terminem wypowiedzenia na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 2 k.c.). Przekonanie o możliwości rozwiązania umowy w takim trybie towarzyszyło zresztą powodowi również później i powód pismem z 14 maja 2010 r. wypowiedział umowę z zastosowaniem w/w trybu, uznając że zmiana art. 661 k.c., o której mowa wyżej, nie dotyczy umów zwartych wcześniej. Prawna ocena powoda w tym zakresie okazała się być chybiona. Nie była ona jednakże całkowicie pozbawiona podstaw i racji, czego dowodem jest to, że powództwo o wydanie przedmiotu najmu zostało uwzględnione przez Sąd w pierwszej instancji. Powód przygotowując i planując inwestycję i uzyskując w dniu 27. maja 2008 r. decyzję o pozwoleniu na budowę nie mógł przypuszczać, że 661 k.c. ulegnie zmianie, w sposób wykluczający wcześniejsze rozwiązanie przez niego umowy najmu łączącej go z pozwanym, i co więcej że zmiana ta będzie miała zastosowanie do umowy zawartej w 2000 r.

Zdaniem apelującego nie jest uprawniony pogląd Sądu pierwszej instancji, że powód nie wykazał, zasadności twierdzenia, że pozostawanie pozwanego na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji stanowi realną przeszkodę w jej kontynuowaniu. Przesłuchani w sprawie świadkowie A. K. oraz S. K. (2) jednoznacznie stwierdzili, że pozostawanie pozwanego na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji stanowi realną przeszkodę w jej kontynuowaniu. Tę okoliczność potwierdza również umowa z dnia 21.04.2010 roku zawarta pomiędzy powodem a (...) S.A., w której w § 2 ust 3 lit "b" wskazano jako obowiązek inwestora (powoda) przekazanie również spornego kortu górnego oraz pismo (...) S.A. z dnia 2.02.2012 r., tj. generalnego wykonawczy inwestycji, który m.in. nieprzekazanie wykonawcy całości placu budowy, tj. kortu górnego uznał za przyczynę do wypowiedzenia umowy. Powód podkreślił także, iż stosownie do treści umowy nr (...)04.02.01-087/09-00 zawartej przez powoda z Województwem (...) powód całą inwestycję powinien zrealizować do dnia 31 marca 2015 r. Niewątpliwie realizacja części inwestycji nie byłaby jednoznaczna ze realizowaniem inwestycji w całości. Dodał, że związek pomiędzy pozostawaniem pozwanego na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji a brakiem możliwości jej kontynuowania w istocie nie był sporny pomiędzy stronami. Pozwany w istocie nie podnosił, że inwestycja może być realizowana pomimo posiadania przez niego w dalszym ciągu przedmiotu najmu. Na podstawie zaproponowanych przez powoda dowodów nie sposób uznać, że powód nie wykazał, że pozostawanie pozwanego na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji stanowi realną przeszkodę w jej kontynuowaniu, co z kolei uzasadnia zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Skarżący podniósł, że niewątpliwie do nadzwyczajnej zmiany stosunków, niezależnej od powoda doszło po upływie kilku lat od zawarcia umowy najmu, kiedy to powód uzyskał możliwość dofinansowania do realizacji inwestycji w postaci modernizacji budynku dydaktycznego fizjoterapii. Niewątpliwie w chwili zawierania umowy najmu w 2000 r. powód nie była w stanie przewidzieć, notabene z ośmioletnim letnim wyprzedzeniem i przy zmieniających się realiach gospodarczo - politycznych (przystąpienie Polski do Unii Europejskiej nastąpiło w 2004 r.) możliwości podjęcia modernizacji w/w obiektu, terminu i wszelkich kwestii finansowych związanych z tą inwestycją, w tym możliwości uzyskania dofinansowania, które w przypadku niewykorzystania zgodnie z przeznaczeniem podlegać będzie zwrotowi wraz z odsetkami. Dodał, że domaganie się przez pozwanego realizacji umowy zawartej w 2000 roku w całkowicie odmiennych okolicznościach, czego konsekwencją jest brak możliwości realizacji przez powoda wielomilionowej inwestycji stanowi nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c. i dlatego rozwiązanie umowy najmu oraz nakazanie wydania przedmiotu najmu będzie w pełni zgodne z zasadami współzycia społecznego, o których mowa art. 357¹ k.c. Podał, że rozwiązanie umowy najmu i pozbawienie pozwanego prawa korzystania z przedmiotu najmu, w sytuacji gdy koliduje ono z inwestycją na rzecz społeczności regionalnej, jest w pełni zgodne z zasadami współzycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty oraz ich argumentacja zaprezentowane przez skarżącego w apelacji w żaden sposób nie podważają trafności ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków, że roszczenie powoda, którego podstawę prawną stanowił przepis art. 357¹ k.c. okazało się nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie ustaleń faktycznych, zastosowanych norm prawnych i wywiedzionych na ich podstawie wniosków, które przyjmuje za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy, że żaden z nich nie znalazł potwierdzenia w zgromadzonym w aktach sprawy materiale.

Brak jest w szczególności podstaw do uznania, iż Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie dopuścił się naruszenia przepisu art. 357¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie. Powołany przepis stanowi, że „jeżeli z powodu

nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że przepis powyższy przepis przewidujący zasadę rebus sic stantibus stanowi wyjątek od zasady związania stron treścią umowy i jako taki ma charakter szczególny. Podzielić należy także stanowisko Sądu I instancji, że przez nadzwyczajną zmianę stosunków rozumieć należy stan rzeczy, na który składają się okoliczności nieobjęte typowym ryzykiem umownym, mające obiektywny charakter, a zatem niezależne od stron, czego one nie przewidywały przy zawieraniu umowy i nie miały podstaw do przewidzenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., I CSK 727/10, LEX nr 1043967).

Prawidłowa wykładnia tego przepisu przedstawiona przez Sąd I instancji z odwołaniem się do orzecznictwa Sadu Najwyższego i poglądów doktryny prowadzi – zdaniem Sądu Okręgowego do wniosku, iż nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c. jest to zmiana o charakterze powszechnym, niezależnym od woli stron, a nadto musi to być zmiana zasadnicza i niemieszcząca się w ryzyku kontraktowym.

W przedmiotowej sprawie wskazywana przez powódkę zmiana stosunków między stronami polegała – jak zostało to wskazane w pozwie - na tym, że strona powodowa nie mogła w chwili zawierania umowy z pozwanym przewidzieć, iż zaistnienie możliwości uzyskania dofinansowania inwestycji ze środków unijnych, co wiązało się z faktem przystąpienia przez Polskę do Unii Europejskiej. W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku apelującego, powyższa okoliczność nie stanowi takiej okoliczności, która mogłaby zostać uznana za stanowiącą nadzwyczajną zmianę stosunków. Podnoszona zmiana stosunków nie wiązała się bowiem z możliwością uzyskania dofinansowania ze środków unijnych tylko z faktem podjęcia się przez stronę powodową z własnej woli wykonania inwestycji – w czasie trwania łączącej strony umowy najmu, zawartej na czas oznaczony. Tak więc te okoliczności które podnosiła strona powodowa tj. niemożność przewidzenia zmiany realiów gospodarczych w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i związaną z tym możliwością uzyskania środków finansowych unijnych na realizację inwestycja nie było tą zmianą, która wpłynęła na możliwość realizacji umowy z pozwanym zawartej w dniu 25 kwietnia 2000 roku co do kortu górnego – na okres od 1 maja 2000 roku do dnia 1 maja 2015 roku.

Tym powodem było – jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie – podjęcie się przez powódkę w 2008 roku a więc jeszcze kilka lat przed upływem terminu na jaki zawarta została umowa najmu z pozwanym realizacji inwestycji pod nazwą „Modernizacja budynku dydaktycznego fizjoterapii w G. W.. przy ul. (...)”. Z akt sprawy wynika, jednocześnie, iż rozpoczęcie tej inwestycji wiązało się z planowanym przez powódkę otwarciem w 2010 roku nowego kierunku studiów – fizjoterapii. Z tym też wiązała się potrzeba i konieczność modernizacji budynku. Sam fakt uzyskania możliwości uzyskania dofinansowania ze środków unijnych nie stanowi zatem podstawy do przyjęcia, że powoływana zmiana okoliczności miała charakter nadzwyczajny, co umożliwiałoby zastosowanie normy art. 357¹ k.c.

Tak więc Sąd Rejonowy dokonał w okolicznościach przedmiotowej sprawy prawidłowej wykładni przepisu art. 357¹ k.c., zasadnie uznając, że zdarzenie w postaci rozpoczęcia przez powódkę modernizacji budynku dydaktycznego przy ul. ul. (...)” dotyczy wyłącznie indywidualnie powódki i jako takie nie ma charakteru powszechnego w rozumieniu powołanego przepisu.

Odnosząc się do twierdzeń skarżącej, zawartych w apelacji, iż powódka nie mogła przewidywać zmiany przez ustawodawcę z dniem 1 stycznia 2009 roku treści art. 661 k.c. w zakresie możliwości wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony – należy wskazać, że strona powodowa nie wskazywała w pozwie jako podstawy faktycznej powództwa twierdzeń dotyczących nadzwyczajnej zmiany przepisów prawa. Stąd też podnoszenie tych twierdzeń na etapie postępowania odwoławczego, prowadzące w istocie do zmiany podstawy faktycznej powództwa, należy uznać za nieskuteczne.

Zarzuty skarżącego dotyczące błędnej oceny dowodów, w tym co do wskazywanej przez skarżącego okoliczności nie zaprzeczenia przez pozwanego twierdzeniom powoda, iż stanowi realną przeszkodę w prowadzeniu inwestycji, niezależnie od podzielenia ustaleń Sądu Rejonowego w tym zakresie pozostają bez wpływu na trafność wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż zarzuty apelacji co do naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. nie mogą być uznane za uzasadnione. Nie można też uznać za uzasadnione – jak wskazano wcześniej - podnoszonych zarzutów prawa materialnego (art. 357¹ k.c). W rezultacie prawidłowym było uznanie przez Sąd I instancji braku podstaw do zastosowania w sprawie przepisu art. 357¹ k.c i dokonania zmiany umowy łączącej strony zgodnie z żądaniem pozwu.

Mając powyższe na uwadze – Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt. 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Sz. U. z 2002r. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), zasądzając od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania w postaci wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem oraz koszty stawiennictwa pełnomocnika pozwanego na rozprawę odwoławczą w kwocie 355 zł odpowiadającej kosztom podróży na trasie Z. - S. i z powrotem - łącznie 428 km i stawce 0,83 zł /km.

SSR (del) A. Górnik SSO A. Woźniak SSO A. Budzyńska