



Sygn. akt I CSK 336/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa P.

przeciwko D. spółce z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 lipca 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 9 stycznia 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej
na rzecz pozwanej kwotę 7 500,- (siedem tysięcy pięćset) złotych
z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z 5 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanej spółki D. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa P. kwotę 3 240 469,86 złotych w zakresie powództwa głównego, rozstrzygając o odsetkach i kosztach postępowania. Zasądzona kwota wyniknęła z nieuregulowanych przez pozwaną płatności czynszu dzierżawy nieruchomości za okres od stycznia 2009 do sierpnia 2010 r. oraz waloryzacji należności czynszowych.

Dnia 1 marca 2011 r. strona pozwana wniosła pozew wzajemny, domagając się zasądzenia na swoją rzecz od powoda kwoty 1 270 756,08 złotych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda wzajemnego oraz dodatkowo z podobnego tytułu kwoty 23 452,10 złotych oraz kwoty 186 250,25 złotych jako odszkodowanie za szkodę wyrządzoną przez pozwanego wzajemnego podczas prac wykonywanych na nieruchomości powoda wzajemnego.

Z ustaleń wynika, że pozwana Spółka - stacja Narciarska w celu wykonania inwestycji polegającej na wybudowaniu drugiej części tej stacji zawarła z powodem dnia 12 grudnia 2006 r. notarialną umowę przedwstępną zamiany nieruchomości (następnie rozwiązana dnia 15 października 2007 r. ze względu na wadę prawną i zastąpiona nową) oraz dnia 1 października 2006 r. umowę dzierżawy nieruchomości położoną w S. , jako część działki nr 58/6/249 o pow. ok. 0,2800 ha, określając odrębną umową, że pozwana może na wydzierżawionej działce wybudować trwały obiekt spełniający wymagania osady leśnej. Powód zobowiązał się, że do końca 2007 r. przeniesie na pozwaną Spółkę własność nieruchomości, położonej w S., oznaczonej jako działka nr 53/7 o pow. 0,5500 ha, w zamian za co pozwana zwolni powoda z zobowiązania do zwrotu równowartości wniesionych nakładów. Umowa z dnia 15 października 2007 r. przewidywała w zamian za przeniesienie wskazanej działki na pozwaną Spółkę, przeniesienie na własność Skarbu Państwa – P. działki wskazane przez organy Gminy M., z ustaleniem

wzajemnym wartości tych zamienianych nieruchomości na minimum 715 000 złotych.

Powodowa Spółka rozpoczęła budowę wyciągu oraz wykonywanie zobowiązań umownych, m. in. budowę leśniczówki, otrzymując dotację z Unii Europejskiej w wysokości 13 925 262 złotych.

Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do 31 grudnia 2008 r., do której to daty miała obowiązywać wspomniana umowa dzierżawy z czynszem dzierżawnym do 1 października 2008 r. w wysokości 50 złotych miesięcznie, a po tej dacie do końca grudnia 2008 r. - 550 złotych miesięcznie (plus VAT). Jeżeli przyrzeczona umowa zamiany nie zostałaby zawarta w terminie, to dzierżawa miała się przekształcić w umowę na czas nieoznaczony z 2-letnim terminem wypowiedzenia i kwotą 100 000 złotych miesięcznego czynszu, waloryzowanego od początku 2010 r. Niewykonanie umowy przez Gminę M. spowodowało notarialną zmianę umowy aktem notarialnym z dnia 3 września 2009 r., w którym wskazano nowe działki podlegające zamianie oraz przesunięto termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 października 2009 r., kolejny raz przedłużonej notarialnie do 31 grudnia 2009 r., następnie do 30 czerwca 2010 r. i potem do 31 grudnia 2010 r. Działki będące przedmiotem zamiany pozwana Spółka nabyła dnia 1 października 2010 r., równolegle realizując inwestycje budowlane.

Zgodnie z zawartymi umowami powód zażądał od pozwanej Spółki zapłaty za dzierżawę nieruchomości, wyliczając czynsz za okres od stycznia 2009 r. do sierpnia 2010 r. w wysokości 100 000 złotych miesięcznie, co stanowiło 2 095 350 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo główne, przyjmując za podstawę prawną art. 693 § 1 k.c. Sporne między stronami było postanowienie umowy z dnia 15 października 2007 r. co do obowiązku uiszczania comiesięcznej opłaty w wysokości 100 000 złotych, które pozwana Spółka rozumiała jako karę umowną, na co nie przystał Sąd dokonując wykładni językowej umowy i przeprowadzając w tej sprawie dalsze czynności dowodowe. Uznał, że umowa została zawarta prawidłowo, nie była w niej przewidziana kara umowna, więc nie można było także żądać jej miarkowania,

a strona pozwana aneksując umowę kilkakrotnie nie kwestionowała kwoty czynszu jako nadmiernego, także już w okresie jego obowiązywania.

W wyniku rozpoznania apelacji pozwanej Spółki Sąd Apelacyjny w (...), wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 r. oddalił apelację, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Okręgowego. Nie uznał także podstaw, ani do zastosowania art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 353¹ k.c., ani do zastosowania art. 5 k.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został w całości zaskarżony przez stronę pozwaną skargą kasacyjną, po rozpoznaniu której Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 30 czerwca 2017 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Najpierw, mając na uwadze art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. stwierdził dopuszczalność wniesienia skargi kasacyjnej, ale tylko w takim zakresie, w jakim opiera się ona na zarzutach kwestionujących charakter prawny należności dochodzonej przez powoda, a więc że nie chodzi o świadczenie w postaci czynszu dzierżawnego, o którym mowa w art. 693 k.c. Nie ma też więc zastosowania art. 398² § 2 k.p.c., lecz art. 398² § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy podważył prawidłowość dokonania wykładni umowy zawartej między stronami tylko na podstawie jej treści wyrażonej na piśmie, w sytuacji, gdy umowa dzierżawy nie miała charakteru autonomicznego i samodzielnego stosunku prawnego, lecz była elementem przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości. Sądy nie odniosły się do tego, czy umowa dzierżawy ze względu na postanowienia umowy przedwstępnej miała pełnić tylko rolę służebną, zabezpieczającą realizację zasadniczego celu stron, jakim była zamiana nieruchomości, czy też w sposób autonomiczny określać warunki korzystania przez pozwaną Spółkę z nieruchomości powoda, będącej przedmiotem dzierżawy po dniu 31 grudnia 2008 r. Dopiero z uwzględnieniem całej treści stosunku umownego łączącego strony należało ocenić charakter prawny świadczenia w wysokości 100 000 złotych, mając także na uwadze wartość nieruchomości i wyjaśnienie przyczyn, które sprawiły przystanie pozwanej na świadczenie po 1 stycznia 2009 r. tak wysokiego czynszu, w tym, czy nie była to sankcja o charakterze odszkodowawczym za niedotrzymanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Podstawą uchylenia wyroku było więc przyznanie zasadności zarzutowi pozwanej Spółki odnośnie do naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 65 § 1 i 2 k.c.

W rezultacie ponownego rozpoznania sprawy Sąd Apelacyjny w (...), wyrokiem z dnia 9 stycznia 2018 r. zmienił w części wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo o zapłatę kwoty 3 222 776,44 złotych wraz z wyliczonymi szczegółowo odsetkami, rozstrzygnął o kosztach postępowania, oddalił apelację w pozostałej części i zasądził na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego. W uzasadnieniu wskazał na zasadność zarzutów apelacji pozwanej Spółki w zakresie przepisów postępowania tylko co do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i uznania, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż umowa dzierżawy stanowiła integralną część szerszego stosunku prawnego i miała obowiązywać przez z góry określony czas, ograniczony terminem zawarcia umowy przyrzeczonej związanej z wymianą gruntów między stronami. Nie została wykazana nawet możliwość poniesienia przez powoda jakiegokolwiek szkody na skutek spóźniania się z zawarciem umowy przyrzeczonej. Sąd Apelacyjny rozważył wysokości czynszu przewidziane w umowie, najpierw jako 50 złotych, następnie 550 złotych, dochodząc do wniosku, że kwota 100 000 miesięcznego czynszu wyniknęła tylko z zamiaru wymuszenia na powodowej Spółce zakończenia prac budowlanych i czynności związanych z zakupem nieruchomości od gminy. Była to więc swoista kara finansowa, z założeniem braku potrzeby sięgania do niej, a Sąd pierwszej instancji, kierując się jedynie wykładnią językową dokonał częściowo wadliwej oceny dowodów, pomijając cel, dla którego zostało zastrzeżone to dodatkowe świadczenie i przyjmując, iż dochodzona kwota stanowi w całości czynsz dzierżawny.

Sąd Apelacyjny uznał, że zasądzeniu podlega ostatnia stawka przewidziana w umowie, to jest kwota 550 złotych miesięcznie, powiększona o należny podatek VAT i uwzględniając waloryzację, a w pozostałym zakresie żądana przez powoda kwota stanowi w istocie karę umowną, której żądanie zapłaty zależy od dowiedzenia spełnienia przesłanek z art. 483-484 k.c. Z uwagi na to, że strona powodowa w podstawie faktycznej pozwu nie żądała kary umownej, więc jej rozważanie stanowiłoby naruszenie art. 321 k.p.c., a nie zachodzą okoliczności umożliwiające przedmiotową zmianę powództwa.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie wyrokiem z dnia 9 stycznia 2018 r. przepisów prawa procesowego, tj. art. 321 § 1, także w związku z art. 379 pkt 5 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. w powiązaniu z normami prawa materialnego, tj. art. 6, art. 483 § 1 i 484 § 2 k.c. przez uznanie, że roszczenie powoda jest karą umowną, a następnie odstąpienie od zastosowania regulacji kary umownej i oddalenie powództwa z powołaniem się na art. 321 § 1 k.p.c., a w konsekwencji naruszenie prawa materialnego, czyli art. 483 § 1 i art. 484 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie; ponadto naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z postanowieniami umowy dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. przez pominięcie dyrektywy interpretacyjnej uwzględnienia okoliczności zawieranej umowy oraz zastosowanie dyrektywy interpretacyjnej obowiązku zbadania zamiaru stron i celu umowy, z zupełnym pominięciem postanowień umowy, nazwanych w skardze „literalnymi zapisami umowy”. Podniesione zostało ponadto naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 398²⁰ k.p.c. przez nieprzeprowadzenie, wbrew stanowisku Sądu Najwyższego postępowania dowodowego w zakresie ustalenia charakteru umów zawartych między stronami, wzajemnych rozliczeń stron i kompleksowej oceny całości stosunków gospodarczych między stronami. Skarżący wniósł o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania; w każdym wypadku z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania i ich zasądzenie na rzecz skarżącego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznawana sprawa jest przykładem dość daleko posuniętej beztroski stron umowy, negocjujących jej treść i uważających lekkomyślnie, że określone postanowienia umowy, zdecydowanie niekorzystne dla jednej z nich z pewnością nie będą realizowane, więc nie należy przywiązywać wagi do ich umieszczenia w umowie. Takie postępowanie stało się przyczyną prowadzonego sporu, który Sąd Najwyższy swoim wyrokiem w sprawie I CSK 643/16, w wyniku rozpoznawania

pierwszej skargi kasacyjnej starał się zracjonalizować. Stąd trafne powiązanie umowy dzierżawy z jej tymczasowym celem wynikającym z umowy zamiany nieruchomości i uzależnienia jej zawarcia od uprzedniego nabycia przez pozwaną nieruchomości od Gminy M.. Nabycie to nie było uzależnione od pozwanej w taki sposób, aby niedojście do skutku w terminie umowy zamiany nieruchomości mogło powodować sankcje finansowe, tak znaczne, jak to wynikało z przewidzianej umową opłaty 100 000 złotych miesięcznie za korzystanie z nieruchomości powodów. W umowie kwotę tę nazwano czynszem dzierżawnym, mimo że zaledwie jej kilkakrotność stanowiła całą wartość nieruchomości i z czym nie zgodził się Sąd Najwyższy w powołanym wyroku już przez samo przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania oraz wyjaśniając to w uzasadnieniu.

Sąd drugiej instancji ponownie rozpoznając apelację nawiązał do kary umownej, wskazując na potrzebę odpowiedniego ukształtowania podstawy faktycznej powództwa i wykazania konkretnych podstaw odpowiedzialności strony pozwanej na podstawie art. 483-484 k.c. Dodał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że w ramach podstawy faktycznej prowadzonego postępowania nie mieściło się żądanie zapłaty kary umownej, co wynikało wprost z treści uzasadnienia pozwu i kolejnych pism procesowych strony powodowej. W rezultacie Sąd Apelacyjny doszedł do trafnego wniosku, że przedmiotem żądania powoda nie była kara umowna, więc nie są zasadne zarzuty skargi kasacyjnej idące w tym kierunku, zarówno przez podnoszenie naruszenia przepisów postępowania, jak i prawa materialnego. Nie ma też racji skarżący, że jeżeli sąd drugiej instancji zamierzał oprzeć rozstrzygnięcie sporu o nową podstawę prawną, to powinien był o tym uprzedzić stronę powodową. To słuszne stwierdzenie (zob. zwłaszcza wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2015 r. IV CSK 368/14, OSP 2016, nr 5, poz. 45 i z dnia 25 czerwca 2015 r. V CSK 528/14, OSNC-ZD 2016, nr 4, poz. 73) nie ma w tej sprawie zastosowania w tym sensie, że zainteresowana strona już z uzasadnienia orzeczenia Sądu pierwszej instancji знаła stanowisko pozwanej Spółki, która powoływała się na karę umowną, знаła także taką ewentualność podstawy prawnej z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego w sprawie I CSK 643/16, a mimo to nie podjęła rozważenia kary umownej w żadnym piśmie formułowanym w sprawie, także w kierunku miarkowania tejże kary ze względu na

wysokość, jako że miarkowanie leży w interesie dłużnika. Zwrócił na to uwagę Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i odwołując się do wyroków Sądu Najwyższego: z dnia 11 grudnia 2008 r. II CSK 364/08; z dnia 22 września 2011 r. V CSK 418/10; z dnia 29 października 1993 r. I CRN 156/93 oraz z dnia 7 listopada 2007 r. II CSK 344/07 uznał, że zasądzenie sumy pieniężnej, która mieści się wprawdzie w kwotowych granicach powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej stanowi orzeczenie ponad żądanie i narusza art. 321 k.p.c. Zarzuty skargi dotyczące naruszenia tego przepisu są więc zasadne, ale działają w przeciwnym kierunku niż to założyła strona skarżąca. Jak trafnie wskazuje pozwana Spółka w odpowiedzi na skargę kasacyjną, nawet w tej skardze skarżący nie może się określić, z jakim roszczeniem i mającym jaką podstawę występuje, czy nadal o czynsz, chociaż wtedy przeczyłby w ogóle zajmowaniu się sprawą przez Sąd Najwyższy z racji niedopuszczalności skargi kasacyjnej w sprawach o czynsz z umów najmu i dzierżawy, a tego nie czyni, czy o karę umowną. Nie może więc zarzucać niewiedzy o rozważaniu przez Sądy w toku rozpoznawania sprawy zastosowania przepisów o karze umownej. Wskazane argumenty przeczą także zarzutowi, że można dopatrzyć się w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji nieważności tego postępowania ze względu na naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c., a więc prawa do obrony wobec nieznaney wcześniej rozważanej podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Analizując zaskarżony wyrok z punktu widzenia braku autonomiczności umowy dzierżawy zawartej między stronami, tymczasowym charakterem tej umowy, mającej za cel danie do odpłatnego korzystania nieruchomości tylko do czasu, w którym możliwy będzie prawny obrót nieruchomościami z udziałem podmiotu trzeciego - Gminy M. i wtedy dopiero zrealizuje się cel gospodarczy transakcji, w której pozwana Spółka nabędzie te grunty, jakie są jej potrzebne do rozwoju stacji narciarskiej, należy dojść do wniosku i przekonania o prawidłowości rozstrzygnięcia dokonanego przez Sąd Apelacyjny. Sąd ten zrealizował oczekiwania Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 30 czerwca 2017 r., w szczególności odnośnie do wykładni umowy zawartej między stronami sporu dnia 15 października 2007 r., mając na uwadze kryteria określone w art. 65 § 1 i 2 k.c. Niezasadnie strona powodowa w skardze kasacyjnej dopatruje się pominięcia przez Sąd

Apelacyjny, jak to pisze „dyrektywy interpretacyjnej” uwzględnienia okoliczności zawartej umowy oraz zastosowania dyrektywy interpretacyjnej obowiązku zbadania zamiaru stron i celu umowy, z zupełnym pominięciem - jak twierdzi – postanowień umowy „(literalnych jej zapisów)”. Przeciwnie, Sąd pod tym kątem zbadał umowę dokładnie, choć trzeba przyznać rację skarżącemu, że można mieć wrażenie pewnej wewnętrznej sprzeczności uzasadnienia w jego końcowym fragmencie (k. 1689-1690), co jednak wynika ze zbyt skrótowego ujęcia problemu. Sprowadzał się on do tego, że z uzasadnienia niewątpliwie wynika, iż Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Najwyższego w powołanym orzeczeniu w tej sprawie i na podstawie posiadanego już materiału dowodowego mógł stwierdzić, że uwzględniając całą treść stosunku umownego łączącego strony, którego umowa dzierżawy była elementem, z czynszem określonym na 100 000 złotych miesięcznie nie realizowała po dniu 31 grudnia 2008 r. celu gospodarczego, jaki ma stanowić czynsz dzierżawny w myśl art. 693 § 1 k.c. Kwota ta nie była więc ekonomicznym ekwiwalentem za prawo dzierżawcy do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków, mając na uwadze dokonane w sprawie ustalenia dotyczące charakteru prawa dzierżawy oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, jej wielkości i wartości, nawet jeśli wartość ta była ustalona dość pobieżnie.

Mając więc na uwadze dostrzeżone ułomności uzasadnienia zaskarżonego wyroku należało uznać, że odpowiada on prawu i z tego względu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalić skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.