



Sygn. akt I CSK 643/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa P.

przeciwko D. spółce z o.o. w [...]

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 5 listopada 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa P. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, że pozwana D. spółka z o.o. w [...] zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty 2 474 160 zł wraz z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty: od kwot po 122 000 odpowiednio od dnia 20 stycznia 2009 r., od dnia 17 lutego 2009 r., od dnia 18 marca 2009 r., od dnia 18 kwietnia 2009 r., od dnia 19 maja 2009 r., od dnia 16 czerwca 2009 r., od dnia 16 lipca 2009 r., od dnia 18 sierpnia 2009 r., od dnia 16 września 2009 r., od dnia 16 października 2009 r., od dnia 18 listopada 2009 r., od dnia 16 grudnia 2009 r., od dnia 21 stycznia 2010 r., od dnia 18 lutego 2010 r., od dnia 19 marca 2010 r., od dnia 16 kwietnia 2010 r. i od dnia 20 maja 2010 r.; od kwot po 126 270 zł odpowiednio od dnia 17 czerwca 2010 r., od dnia 17 lipca 2010 r. i od dnia 18 sierpnia 2010 r., nadto od kwoty 21 350 zł od dnia 27 maja 2010 r. Dochodzone roszczenia wynikają z nieuregulowanych przez pozwaną płatności czynszu dzierżawy nieruchomości za okres od stycznia 2009 r. do sierpnia 2010 r. oraz waloryzacji należności czynszowych za okres od stycznia 2010 r. do maja 2010 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 września 2010 r. Sąd Okręgowy w [...] orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Strona pozwana wniosła sprzeciw od wyżej wymienionego nakazu, zaskarżając go w całości. Wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut nieważności umowy.

Strona pozwana wniosła również pozew wzajemny, domagając się zasądzenia na swoją rzecz od Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo P.: a) kwoty 1 270 756,08 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 026 377,90 zł od dnia 6 lipca 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 244 377,90 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki wzajemnej w okresie od kwietnia do października każdego roku począwszy od 1 czerwca 2007 r. do 31 października 2010 r.; b) kwoty 23 452,10 zł z ustawowymi odsetkami

od kwoty 15 076,35 zł od dnia 6 lipca 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 8375,75 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty - tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki wzajemnej w okresie od kwietnia do października każdego roku poczynwszy od 1 kwietnia 2009 r. do 31 października 2010 r.; c) kwoty 186 250,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwanego wzajemnego podczas prac wykonywanych na nieruchomości powódki wzajemnej.

Pismem z dnia 1 lutego 2012 r. powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł dodatkowo o zasądzenie na jego rzecz przez pozwaną kwoty 766 309,86 zł z ustawowymi odsetkami od kwot po 126 270 zł odpowiednio od dnia 17 września 2010 r., od dnia 17 października 2010 r., od dnia 17 listopada 2010 r. i od dnia 17 grudnia 2010 r., od dnia 20 stycznia 2011 r. co do kwoty 127 305 zł, od dnia 20 stycznia 2011 r. co do kwoty 3309,93 zł i od dnia 17 lutego 2011 r. co do kwoty 130 614,93 zł. W uzasadnieniu powód powołał się na dotychczasową podstawę faktyczną i prawną, a rozszerzenie powództwa uzasadnił dodatkowymi kwotami z tytułu świadczeń okresowych, następujących po tych, objętych pierwotnym żądaniem.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości w oparciu o art. 5 k.c., ewentualnie o zmniejszenie wysokości kary umownej należnej od pozwanej na rzecz powoda z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (w wyniku jej miarkowania) z kwoty wskazanej jako wartość przedmiotu sporu, tj. 2 474 160 zł do kwoty 13 200 zł, czyli po 550 zł za okres 24 miesięcy (okres trwania umowy).

Wyrokiem częściowym z dnia 5 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] uwzględnił w całości powództwo główne, zasądzając od pozwanej Spółki na rzecz powoda kwotę 3 240 469,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami według żądania pozwu.

Sąd ustalił, że Stacja [...] sp. z o.o. w [...] (następnie D. spółka z o.o.) w celu wykonania inwestycji w M. jaką było wybudowanie drugiej części stacji narciarskiej ubiegała się o nieruchomości na terenach ówczesznie należących do Skarbu

Państwa - Nadleśnictwa P.. Wymieniona Spółka oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa P. w dniu 12 grudnia 2006 r. zawarły przedwstępną umowę zamiany nieruchomości w formie aktu notarialnego . Strony podały w niej, że w dniu 1 października 2006 r. zawarły umowę dzierżawy nr 3/2006, którą to umową Nadleśnictwo P., jako wydzierżawiający, oddało firmie Stacja [...] sp. z o.o. w [...] w dzierżawę na okres od 1 października 2006 r., do 31 grudnia 2008 r. nieruchomość położoną w S., stanowiącą część działki nr 58/6/249 o powierzchni około 0,2800 ha, a także odrębną umową ustalili, iż spółka może na wydzierżawionej działce wybudować trwały obiekt, który będzie spełniał wymogi osady leśnej. Skarb Państwa - Nadleśniczy Nadleśnictwa P. w umowie z 12 grudnia 2006 r. zobowiązał się do zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2007 r., na podstawie której przeniesie na firmę Stacja [...] sp. z o.o. w [...] własność nieruchomości położonej w miejscowości S. utworzonej z działki nr 28/2/53/7 oznaczonej geodezyjnie jako działka 53/7 o powierzchni 0,5500ha w zamian za co Spółka zwolni Nadleśnictwo P. z zobowiązania do zwrotu równowartości wzniesionych nakładów.

Spółka Stacja [...] rozpoczęła inwestycje związane z wybudowaniem wyciągu, a także wykonywanie zobowiązań umownych, m.in. budowę nowej leśniczówki. Spółka (beneficjent) w dniu 3 lutego 2006 r. zawarła z Ministrem Gospodarki (Instytucja Wdrażająca) umowę o dofinansowanie projektu na podstawie ustawy z dnia 20 marca 2002 r. o finansowym wspieraniu inwestycji. Instytucja wdrażająca zobowiązała się udzielić beneficjentowi dofinansowania na realizację projektu „Rozbudowa Stacji [...]. Wzrost zatrudnienia. Rozwój działalności. Poprawa usług”. Spółka na mocy umowy otrzymała dotację z Unii Europejskiej w wysokości 13 925 262 zł.

K. B. - Prezes zarządu pozwanej spółki D. jest obecny w profesjonalnym obrocie gospodarczym od 1998 r. Prowadzi wiele inwestycji i nimi zarządza, był m.in. deweloperem, wybudował apartamentowiec w [...], prowadzi firmę kurierską i ośrodek wypoczynkowy. W swojej pracy korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej. Z takiej też formy doradztwa prawnego korzystał w czasie podejmowania czynności związanych z inwestycją będącą przedmiotem sprawy. Umowa przedwstępna z dnia 12 grudnia 2006 r. została rozwiązana umową notarialną z dnia

15 października 2007 r. ze względu na to, iż była obarczona wadą, gdyż jej przedmiot został oznaczony niezgodnie z przepisami ustawy o lasach. Ustalono bowiem, że nastąpi zamiana nieruchomości za wierzytelność. W następstwie komplikacji związanych z realizacją inwestycji Burmistrz i Rada Miasta Gminy Uzdrowskiej M. włączyli się do rozmów między Spółką, a Nadleśnictwem, ze względu na istotny interes całej Gminy w przedsięwzięciu.

D. spółka z o.o. oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa P. - P. L. w dniu 15 października 2007 r. zawarli w formie aktu notarialnego kolejną przedwstępną umowę zamiany nieruchomości i jednocześnie rozwiązali umowę z dnia 12 grudnia 2006 r. Spółka zrzekła się wszelkich roszczeń, których źródło mogłyby mieć w umowie. Do aktu notarialnego stanęli również W. S. - Burmistrz Miasta i Gminy M. oraz S. S. - Przewodniczący Rady Miasta i Gminy M.. Burmistrz Miasta i Gminy M. wskazał, iż własnością gminy i miasta M. są cztery działki opisane w tym akcie notarialnym, a Rada Miasta i Gminy M. podjęły uchwały w sprawie sprzedaży tych nieruchomości. K.B., działając za spółkę D., oświadczył, iż Spółka zamierza nabyć opisane działki i w tym celu przystąpi do przetargu. P.L. Nadleśniczy Nadleśnictwa P. oświadczył, iż własnością Skarbu Państwa jest działka o numerze 53/7 obręb S. w gminie M., będąca w zarządzie Lasów Państwowych. Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy pełniący funkcję leśniczówki. D. spółka z o.o. i Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa P. zobowiązali się zawrzeć umowę zamiany, mocą której Lasy Państwowe przeniosą na Spółkę własność działki 53/7, w zamian za co Spółka przeniesie na własność Skarbu Państwa - PDL Lasy Państwowe działki wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminę M.. Ustalono dodatkowe warunki: wartość nieruchomości nabywanych w wyniku zamiany przez Skarb Państwa nie będzie mniejsza niż wartość nieruchomości zbywanej na rzecz Spółki (przy czym przyjęto, że wartość działki Skarbu Państwa wynosi 715 000 zł), Spółka ma zakończyć budowę budynku mieszkalnego na działce 58/6/249, co da możliwość przeniesienia mieszkańców leśniczówki z działki 28/2/53/7 do 30 listopada 2007 r., zakończenia przez Spółkę pozostałych budowli osady leśnej, ustanowienia przez Spółkę nieodpłatnej bezterminowej służebności składu drewna. Spółka i Skarb Państwa zobowiązali się zawrzeć przyrzeczoną

umowę nie później niż do 31 grudnia 2008 r. P.L. - Nadleśniczy Nadleśnictwa P. oświadczył, iż w dniu zawarcia niniejszej umowy odda w dzierżawę na rzecz Spółki nieruchomość mającą być przedmiotem zamiany na zasadach określonych w umowie dzierżawy, która stanowi integralny załącznik do niniejszej umowy.

Pismem z dnia 15 października 2007 r., Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych J. K. udzielił zgody na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości. Umowa dzierżawy została podpisana razem z aktem notarialnym na wypadek gdyby Spółka nie sprostала warunkom umowy notarialnej. Co do kwoty czynszu dzierżawnego, została ona ustalona na podstawie rozmów i negocjacji pomiędzy prezesem spółki D., K. B. a przedstawicielami Lasów państwowych - leśnikiem Pawłem Leśniakiem i księgowym W. R. W ramach negocjacji prowadzono ustalenia ustne, powstawały pisemne projekty dokumentów, które później przekształciły się w ostateczny kształt umów. Umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony od dnia podpisania do dnia 31 grudnia 2008 r. Strony ustaliły czynsz dzierżawny w okresie od 15 października 2007 r. do 30 września 2008 r. w kwocie 50 zł, a od 1 października 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. w kwocie 550 zł, do powyższych kwot miał być doliczony podatek VAT. Zgodnie z postanowieniem § 2 pkt 3 umowy dzierżawy, w przypadku niezawarcia do dnia 31 grudnia 2008 r. umowy zamiany gruntów w formie aktu notarialnego, umowa przekształca się w umowę na czas nieoznaczony z 2-letnim okresem wypowiedzenia kończącym się w ostatnim dniu miesiąca, z czynszem miesięcznym wynoszącym 100 000 zł. Jeżeli doszłoby do przekształcenia charakteru umowy, to począwszy od 1 stycznia 2010 r. czynsz ten miał być waloryzowany co roku o wskaźnik inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Umowa zakładała, że czynsz będzie płatny miesięcznie, w terminie do dnia 14-tego każdego miesiąca za dany miesiąc na podstawie faktury VAT. W trakcie zawierania umowy nie zakładano, aby kwota 100 000 zł była karą umowną.

Wobec tego, że Gmina M. nie wystawiła na sprzedaż działek opisanych w umowie z 15 października 2007 r., nie doszło do ich nabycia przez Spółkę i aktem notarialnym z dnia 3 września 2009 roku (rep. A 7058/2009) umowę zmieniono w ten sposób, że wskazano nowe działki podlegające zamianie na rzecz pozwanej, a także przesunięto termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 października 2009 r. Ponieważ Lasy Państwowe zażądały wyceny nowych działek mających być

przedmiotem zamiany i konieczności sporządzenia operatów, w dniu 4 listopada 2009 r. aktem notarialnym (rep. A 8605/2009) dokonano zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 grudnia 2009 r. W dniu 13 stycznia 2009 r. aktem notarialnym (rep. A 303/2010) dokonano zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 czerwca 2010 r. W dniu 22 czerwca 2010 r. aktem notarialnym (rep. A 4637/2010) dokonano zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 grudnia 2010 r. Natomiast w dniu 7 września 2010 r. aktem notarialnym (rep. A 6818/2010) dokonano zmiany umowy przedwstępnej co do działek podlegających zamianie.

W dniu 1 października 2010 r. pozwana nabyła działki mające być przedmiotem zamiany (akt notarialny rep. A 7380/2010). Budowa i wykończenie budynku mieszkalnego - leśniczówki w S. była wykonywana przez przedsiębiorstwa K. i przedsiębiorstwo B. W. dla pracowników Nadleśnictwa. Budowa nowej leśniczówki była uzasadniona postanowieniami umowy, gdyż teren po starej leśniczówce miał być przekazany na potrzeby stacji narciarskiej w S. i usunięcie budynku było konieczne. Umowa budowy została zawarta w dniu 21 maja 2007 r. ze spółką D., która była inwestorem i płatnikiem. Budowę rozpoczęto zaraz po podpisaniu umowy. W styczniu 2008 r. spisany został protokół z nadleśnictwem oraz inwestorem - D., natomiast do wykonania pozostały osobne zlecenia zawarte z nadleśnictwem na wykonanie dodatkowych prac wewnątrz obiektu. Łącznie z oddaniem protokołu nastąpiło przekazanie przez wykonawców spółce D. kompletu dokumentów potrzebnych do otrzymania użytkowania obiektu. Przy oddaniu obecni byli przedstawiciele obydwu stron. Budynek garażowy został zaprojektowany w 2008 r. W trakcie ich budowy budynek mieszkalny był już wykończony, a do nowej leśniczówki został urządzony dojazd. Pozwolenie na użytkowanie garażów stanowi decyzja z dnia 31 sierpnia 2009 r. Za pierwsze trzy miesiące w 2007 r. czynsz dzierżawny wynosił 50 zł miesięcznie, a w 2008 r. 550 zł netto plus podatek VAT. Od stycznia 2009 r. do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy w lutym 2011 roku czynsz wynosił 100 000 zł miesięcznie. W tym czasie wzrosła także wartość działki z ok. 270 000 zł do ok. 800 000 zł. Czynsz dzierżawy począwszy od stycznia 2009 r. do sierpnia 2010 r. wynosił 100 000 zł plus podatek VAT. Na podstawie uregulowań umownych powód wystawił faktury VAT tytułem

dzierżawy obejmujące kwoty składające się na dochodzone roszczenie ze wskazanymi w nich terminami płatności. Pismem z dnia 12 maja 2010 r. Nadleśnictwo P. dokonało waloryzacji należności pozwanego za okres od stycznia do maja 2010 r. Nadleśnictwo P. 26 maja 2010 r. wystosowało do pozwanej Spółki przedprocesowe wezwanie do zapłaty kwoty 2 095 350 zł obejmującej należności zgodnie ze specyfikacją faktur ujętych w załączonym monicie, wraz z należnymi odsetkami za nieterminową zapłatę z zastrzeżeniem skierowania sprawy do postępowania sądowego w razie nieuregulowania płatności w ciągu 3 dni od otrzymania wezwania.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zachodziły przesłanki do wydania wyroku częściowego w zakresie powództwa głównego, które należało uwzględnić na podstawie art. 693 § 1 k.c. Strony ustaliły w umowie z dnia 15 października 2007 r. wzajemne świadczenia, mianowicie Skarb Państwa - Nadleśnictwo P. oddał spółce D. działkę, na której miała wybudować dla siebie stację narciarską, natomiast Spółka zobowiązała się płacić umówiony czynsz. Kwestią sporną był sposób interpretacji zapisu umownego dotyczącego obowiązku uiszczania comiesięcznej opłaty w wysokości 100 000 zł, którą pozwana Spółka rozumie jako karę umowną. Stanowisko pozwanej nie jest uzasadnione. Dokonując interpretacji umowy, Sąd oparł się na wykładni językowej, mając na względzie, że z umowy wprost wynika, iż jest to czynsz. Niezależnie od powyższego z zeznań świadków i prezesa pozwanej Spółki wynika, iż ustalenie kwoty 100 000 zł jako kwoty czynszu było zamiarem stron. Ustalenie kwoty czynszu nastąpiło w drodze negocjacji między prezesem pozwanej Spółki i P. L. reprezentującym Nadleśnictwo P.. Z zeznań K. B. i P. L. wynika, iż ustalenie czynszu dzierżawnego stanowiło przedmiot oddzielnego spotkania, a nadto sam K.B. stwierdził, iż stawka czynszu 100 000 zł była niejako warunkiem podpisania umowy dzierżawy, zaś on sam zgodził się na nią, gdyż nie przypuszczał, że przyrzeczona umowy zamiany nie zostanie zawarta przed dniem 31 grudnia 2008 r. Sam K.B. podkreślił również, że podanie takiej kwoty przez P. L. spowodowało wśród uczestników negocjacji wybuch śmiechu, gdyż wskazywano, że takich czynszów nie ma, a jednocześnie zapewniano, iż Spółka da sobie radę z wykonaniem warunków umowy zamiany przed 31 grudnia 2008 roku. Świadczy to jedynie o tym, iż prezes pozwanej Spółki dość lekkomyślnie przyjął na siebie

zobowiązanie. Sąd podkreślił, że Prezes pozwanej Spółki od wielu lat jest aktywnym na rynku przedsiębiorcą i zasady funkcjonowania w biznesie powinny być mu znane. Obowiązywać go powinien zatem podwyższony rygor odpowiedzialności. Profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego z wieloletnim stażem powinien rozumieć treść podpisywanych przez siebie umów. W tym przypadku K.B. winien zatem wiedzieć, że za dzierżawę obowiązany będzie płacić czynsz, a nie, jak twierdzi, karę umowną. Co więcej, strona pozwana przyznała, iż korzysta i w okolicznościach będących przedmiotem niniejszej sprawy także korzystała z pomocy prawnej. Jednocześnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że zgodnie z postanowieniem § 3 umowy dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. przewidziana została możliwość jej rozwiązania w każdym czasie na mocy porozumienia stron. Pozwana nie podjęła natomiast żadnych działań zmierzających do zmiany postanowień umownych w zakresie wysokości stawek czynszu. Spółka nie ubiegała się również o obniżenie wysokości czynszu. Nie podjęła żadnych kroków renegocjowania ustalonych warunków. Brak działań zmierzających do zmiany treści umownych świadczy o akceptacji treści umowy i zgodzie na jej wykonywanie. Sąd pierwszej instancji zwrócił przy tym uwagę, że okoliczności ku temu były sprzyjające choćby przy kilkukrotnym procesie aneksowania przedwstępnej umowy zamiany.

Usprawiedliwieniem dla niewywiązania się przez pozwaną z zobowiązań umownych nie mogą być podnoszone przez pozwaną okoliczności, nawet niezależne od jej woli. Wskazywane przez pozwaną działania Gminy M., które nie pozwoliły na realizację nabycia nieruchomości określonych w § 4 pkt 1 umowy przedwstępnej z dnia 15 października 2007 r., są bez znaczenia dla ważności postanowień umowy dzierżawy, nie można bowiem obciążać Skarbu Państwa, powołując się na działania osoby trzeciej, w tym przypadku Gminy M.. Skoro pozwana, zawierając w dniu 15 października 2007 r. przedwstępną umowę zamiany oraz umowę dzierżawy, zobowiązała się do spełnienia określonych warunków w wyznaczonym terminie - czego nie dokonała - to konsekwencją powyższego była, zgodnie z postanowieniami umownymi, podwyżka czynszu do kwoty 100 000 zł.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji pozwanej, jakoby działania powoda zmierzały do opóźnienia zawarcia umowy zamiany, w szczególności, że takim działaniem było m.in. sporządzanie operatów szacunkowych przez powoda. Jest to bowiem procedura obowiązkowa, związana z zasadami dyscypliny finansów publicznych, stosowana wobec jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa, a zatem jako taka, nie może być uznana za bezprawną, nawet gdyby faktycznie powodowała opóźnienie w zawarciu umowy. W podobny sposób ocenił kwestię konieczności uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Działania zmierzające do zgodności oznaczeń w ewidencji gruntów ze stanem prawnym, nie mogły być uznane za czynnik obciążający powoda.

Sąd Okręgowy za bezzasadny uznał zarzut nieważności umowy dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. z powodu braku wymaganej zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych na wydzierżawienie nieruchomości przez nadleśniczego, skoro przy piśmie procesowym powoda z dnia 3 grudnia 2010 r. strona powodowa przedłożyła zgodę na dzierżawę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych J. K., wydaną P. L. w dniu 15 października 2007 r.

Skoro strony nie przewidziały w umowie kary umownej, to nie było tym samym podstaw do jej miarkowania. Okoliczność, że działka objęta umową dzierżawy ma wartość kilkuset tysięcy złotych, a w związku z tym ustalony czynsz jest wygórowany, nie została przez pozwaną w żaden sposób wykazana. Pozwana nie udowodniła wartości działki, a powoływanie wniosku dowodowego przez pełnomocnika pozwanego po zamknięciu rozprawy było, według art. 217 § 1 k.p.c., spóźnione. Pozwana nie sprecyzowała ani nie udowodniła zarzutu nadmiernej wysokości kary umownej stosownie do treści art. 6 k.c. Nie było więc podstaw do zastosowania art. 484 k.c.

Apelacja strony pozwanej wniesiona od wyroku Sądu pierwszej instancji została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz podzielił jego ocenę prawną. W szczególności, odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c., wskazał, że prawidłowe było stanowisko Sądu Okręgowego, który dokonał wykładni umowy dzierżawy z dnia 15 października

2007 r. przede wszystkim w oparciu o reguły językowe, skoro oświadczenia woli ujęte były w formie pisemnej. Ignorowanie reguł językowych nie może prowadzić do ustalania treści umowy wbrew brzmieniu jej klarownie sformułowanych postanowień z uwzględnieniem całego kontekstu oraz związków treściowych występujących między postanowieniami zawartymi w tekście. Do takiego stanu doprowadziłoby natomiast przyjęcie, że strony zawierające umowę dzierżawy mogły jednocześnie odstąpić od ustalenia czynszu za kolejny okres i przyjąć, że przewidziany umową czynsz dzierżawny stanowi w istocie karę umowną i to zastrzeżoną na wypadek opóźnienia w realizacji innej umowy. Zupełnie odmienna funkcja i znaczenie tych instytucji, a przy tym posłużenie się pierwszym z wyżej wymienionych terminów w umowie dzierżawy, która ze swej istoty obliguje do uiszczania opłat czynszowych, wyklucza zasadność tezy, że strony tej umowy, czynsz miesięczny, należny za okres od 31 grudnia 2008 r., mogły uznawać za karę umowną. Twierdzenie, że zwrot „czynsz miesięczny” oznacza w istocie „karę umowną”, nie uwzględnia też, iż w postanowieniu § 3 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. strony przewidziały możliwość jej rozwiązania w każdym czasie na mocy wzajemnego porozumienia stron, jak również tego, że podczas trwania umowy od października 2007 r. do dnia płatności ostatniej z wystawionych faktur - tj. 17 lutego 2011 r., czyli przez okres ponad czterech lat od daty zawarcia umowy, strona pozwana nie podjęła jakiejkolwiek próby zmierzającej do zmiany postanowień umowy w zakresie wysokości czynszu lub jej wypowiedzenia, mimo że strony aneksowały kilkakrotnie umowę przedwstępną zamiany gruntu objętego umową dzierżawy, a pozwana mimo sposobności ku temu i braku obiektywnie występujących przeszkód nie podjęła inicjatywy zmierzającej do uzyskania zmiany wysokości ustalonego czynszu dzierżawnego.

Sąd Apelacyjny za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. Twierdząc, że usankcjonowanie postanowień umowy dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego skarżąca nie dostrzega, że przedmiotowa umowa podlegała procesowi negocjacji i została świadomie zaakceptowana przez obie strony, w tym przez pozwaną, będącą profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego. Stanowisko pozwanej jakoby postanowienia ustalające wysokość czynszu były

sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ze względu na wysokość czynszu nie uwzględniają zasadniczej kwestii, że przyznanie nieograniczonej możliwości powoływania się na art. 5 k.c. prowadzioby do praktycznego uchylenia zasady trwałości umów, a przez to do zaprzeczenia niezwykle doniosłej wartości, jaką jest pewność i bezpieczeństwo obrotu. W ocenie Sądu drugiej instancji, kluczowe znaczenie ma to, że w chwili zawierania umowy dzierżawy, strona pozwana miała pełną świadomość, że nie ma gwarancji zachowania terminu realizacji umowy zamiany, w wyniku której mogła uzyskać prawo własności gruntu objętego umową dzierżawy, a termin ten nie jest ściśle określony i zależy od współdziałania podmiotu nieobjętego stosunkiem zobowiązaniowym - Gminy M.. To, że strona nie przewidziała trudności w zakresie tej współpracy, nie oznacza, że domaganie się przez stronę powodową realizacji zobowiązań wynikających z zawartej umowy dzierżawy, w szczególności uiszczenia uzgodnionego czynszu dzierżawnego mogło być uznane za działanie stanowiące nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Jednocześnie nie zachodziły podstawy do przyjęcia by pozwana wykazała zasadność stanowiska, że działka objęta umową dzierżawy ma wartość kilkuset tysięcy złotych, a w związku z tym, iż ustalony czynsz dzierżawny jest wygórowany. Wartość działki objętej umową dzierżawy była określona jedynie jako składowa bardziej kompleksowej umowy zawartej w akcie notarialnym z dnia 15 października 2007 r. (rep. A nr 8058/2007) i ustalana w kontekście całości stosunków łączących strony, w ramach których pozwana była również zobowiązana do budowy budynku mieszkalnego, budowy trzech garaży, budowy pomieszczeń gospodarczych, ustanowienia na rzecz Nadleśnictwa bezterminowej służebności składu drewna. Zatem wskazana cena nie stanowiła rzeczywistej wartości działki, a była jedynie częścią szerszej, złożonej umowy zawartej między stronami postępowania. Podnosząc zarzut o nieadekwatnej do wartości działki wysokości czynszu dzierżawnego, strona pozwana nie udowodniła wartości działki objętej umową dzierżawy, ale też nie zainicjowała w tym zakresie żadnego postępowania dowodowego.

W tym stanie rzeczy nie zachodziły również podstawy do stwierdzenia zasadności zarzutu naruszenia art. 483 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie do świadczenia określonego w umowie z dnia 15 października 2007 r. jako czynsz

najmu. Regulacje dotyczące kary umownej nie mogły mieć zastosowania. Pozwany - twierdząc, że czynsz został ustalony na kwotę 550 zł, natomiast kwota 99 450 zł jest w istocie karą umowną - nie dostrzegł, że podobna dyferencjacja, nie znajduje odzwierciedlenia w zapisach zawartej przez strony umowy. Przyjęcie, że przewidziana w umowie dzierżawy kwota miała być karą umową prowadziłoby do pozbawienia zawartej przez strony umowy dzierżawy podstawowego elementu określającego jej istotę i sens ekonomiczny, jaką jest ustalenie czynszu dzierżawnego.

Nie był także uzasadniony zarzut naruszenia art. 482 § 2 k.c., skoro strony w umowie z dnia 15 października 2007 r. nie zawarły postanowienia dotyczącego kary umownej. Poza tym pozwana nie udowodniła okoliczności, mogących być podstawą ewentualnego miarkowania kary umownej. Same twierdzenia pozwanej, że zasadne byłoby miarkowanie kary umownej bez udowodnienia, iż zachodzi rażące jej wygórowanie, nie mogły odnieść rezultatu.

Bezzasadny był także zarzut obrazy art. 5 k.c., który w stosunkach pomiędzy profesjonalnymi uczestnikami życia gospodarczego powinien dotyczyć tylko sytuacji wyjątkowej. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, bowiem decyzje co do nawiązania i kontynuacji umowy dzierżawy na warunkach przyjętych w chwili jej zawarcia stanowiły wyraz suwerennych decyzji pozwanej Spółki, która nawet nie dążyła do podjęcia prób renegocjacji umowy przez wieloletni okres jej obowiązywania.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 5 listopada 2015 r. został zaskarżony w całości skargą kasacyjną przez pozwaną. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- (1) art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z postanowieniami umowy dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. nr 3/2007/ZG zawartej pomiędzy Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo P. z siedzibą w P. a Spółką D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., w tym w szczególności z postanowieniem § 2 ust. 1 oraz postanowieniem § 2 ust. 3 tej umowy dzierżawy w związku z postanowieniami umowy przedwstępnej zamiany zawartej w dniu 15 października 2007 r. pomiędzy Spółką D. spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością a Skarbem Państwa reprezentowanym przez Nadleśniczego Nadleśnictwa P. z udziałem Burmistrza Miasta i Gminy Uzdrowskiej M., działającym w imieniu tej Gminy oraz z udziałem Przewodniczącego Rady i Miasta Gminy Uzdrowskiej M., sporządzonej w formie aktu notarialnego za Rep. A 8058/2007 notariusza A.G. w K. (dalej: „umowa przedwstępna zamiany”), w szczególności z postanowieniem § 7 tej umowy przedwstępnej zamiany, poprzez:

- niezastosowanie dyrektywy interpretacyjnej, objętej dyspozycją przepisu art. 65 § 1 k.c. i dokonanie wykładni postanowienia § 2 ust. 1 i § 2 ust. 3 umowy dzierżawy bez właściwego uwzględnienia okoliczności, w których zawarte w tymże zapisie umownym oświadczenia woli zostały złożone i nie poddaniu tych oświadczeń właściwej ocenie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego,

- poprzez niezastosowanie dyrektywy interpretacyjnej, objętej dyspozycją przepisu art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie wykładni postanowienia § 2 ust. 1 i § 2 ust. 3 umowy dzierżawy w oparciu wyłącznie o dosłowne, językowe brzmienie zapisów, bez właściwego zbadania zgodnego zamiaru stron i celu, dla którego strony złożyły oświadczenia objęte postanowieniami § 2 ust. 1 i § 2 ust. 3 umowy dzierżawy,

- w konsekwencji czego Sąd Apelacyjny w [...] wadliwie ustalił, iż umowa dzierżawy stanowiła autonomiczną i odrębną umowę zawartą pomiędzy stronami, podczas gdy umowa ta pozostawała ściśle związana z umową przedwstępną zamiany (a w zasadzie pozostawała podporządkowana i służebna wobec umowy przedwstępnej zamiany), oraz że celem i zamiarem stron składających oświadczenia objęte postanowieniem § 2 ust. 1 i § 2 ust. 3 umowy dzierżawy było zastrzeżenie czynszu w podanej tam wysokości 100 000 zł miesięcznie, jako wynikającego z umowy wzajemnej dzierżawy (art. 693 § 1 k.c.) ekwiwalentu za uzyskanie możliwości korzystania z dzierżawionej nieruchomości, podczas gdy celem i zamiarem stron wynikającym z okoliczności zawarcia umowy dzierżawy, wyrażonym w § 7 umowy przedwstępnej zamiany i § 2 ust. 1 umowy dzierżawy - wbrew dosłownemu brzmieniu postanowienia § 2 ust. 3 umowy dzierżawy - było zastrzeżenie wobec pozwanej na rzecz powoda sankcji o charakterze

odszkodowawczym (noszącym znamiona kary umownej, w rozumieniu art. 483 § 1 k.c.) na wypadek, gdy w terminie wskazanym w przedwstępnej umowie zamiany pozwany nie zawrze ostatecznej umowy zamiany, a w konsekwencji

- (2) naruszenie art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. w zw. z § 2 ust. 3 umowy dzierżawy poprzez ich niezastosowanie w sprawie, mimo iż postanowienie § 2 ust. 3 umowy dzierżawy zawierało zastrzeżenie sankcji odszkodowawczej noszącej znamiona kary umownej, a wysokość zastrzeżonej kary należało uznać za rażąco wygórowaną w sytuacji, gdy miesięczne opóźnienie zawarcia umowy ostatecznej zamiany powodowało po stronie pozwanej obowiązek zapłaty kwoty 100 000 zł, stanowiącej około 1/7 wartości przedmiotu zamiany (wartości działki 53/7 wynoszącej około 700 000 zł);

- (3) art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1, § 2 i § 3 k.c. w zw. art. 5 k.c. w zw. z § 2 ust. 3 umowy dzierżawy poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 353¹ k.c. i wadliwe przyjęcie, iż ustalenie w umowie dzierżawy czynszu dzierżawnego - przy hipotetycznym założeniu, że kwota 100 000 zł, stanowiła miesięczny czynsz dzierżawny, które to założenie skarżąca kwestionuje - w kwocie, do zapłaty której pozwana była zobowiązana w przypadku niezawarcia umowy ostatecznej zamiany, to jest w kwocie 100 000 zł (stanowiącej około 1/7 wartości przedmiotu dzierżawionej nieruchomości) mieściło się w granicach swobody kontraktowania i nie sprzeciwiało się właściwości i naturze stosunku zobowiązaniowego dzierżawy ani zasadom współżycia społecznego i niezastosowanie w związku z tym art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 58 § 1 i § 2 k.c. do postanowienia § 2 ust. 3 umowy dzierżawy i w konsekwencji nieuznanie tego postanowienia za nieważne;

- (4) art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z postanowieniem § 2 ust. 1 i § 2 ust. 3 umowy dzierżawy w związku z postanowieniem § 6 umowy przedwstępnej zamiany w zw. z postanowieniem § 7 lit. a) i § 7 lit. b) oraz postanowieniem 7 ust. 2 umowy z dnia 3 września 2009 roku, zmieniającej przedwstępną umowę zamiany zawartej w formie aktu notarialnego za Rep. A 7058/2009 notariusza S. C. w N. oraz postanowieniem § 1 umowy z 4 listopada 2009 r. – aneksu do umowy przedwstępnej zamiany, zawartej w formie aktu notarialnego za Rep. A 8605/2009 notariusza S. C. oraz postanowieniem § 1 umowy z dnia 2 czerwca 2010 r. -

aneksu do umowy przedwstępnej zamiany zawartej w formie aktu notarialnego za Rep. A 4637/2010 notariusza S.C. oraz postanowienia § 6 lit. a) i § 6 lit. b) umowy z dnia 7 września 2010 r., stanowiącej zmianę przedwstępnej umowy zamiany zawartej w formie aktu notarialnej za Rep. A 6816/2010 notariusza S.C. - poprzez niezastosowanie wskazanych wyżej postanowień umów zmieniających umowę przedwstępną zamiany w zakresie dotyczącym przedmiotu tej umowy (działek podlegających zamianie) oraz terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i niepoddanie jakiegokolwiek ocenie wpływu tych zmian na treść warunku zastrzeżonego w postanowieniu § 2 ust. 3 umowy dzierżawy w zw. z § 2 ust. 1 umowy dzierżawy i w związku z § 4 ust. 2 lit. od a) do e) umowy przedwstępnej zamiany, podczas gdy strony zgodnie zmieniając treść umowy przedwstępnej zamiany, w tym w szczególności zmieniając jej przedmiot i termin zawarcia umowy przyrzeczonej zamiany, zgodnie modyfikowały warunki zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany, a zatem pośrednio modyfikowały treść warunku określonego w postanowieniu § 2 ust. 3 umowy dzierżawy,

- (5) art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z postanowieniami § 2 ust. 3 umowy dzierżawy w związku z postanowieniami § 4 ust. 2 lit. od a) do e) umowy przedwstępnej zamiany w zw. z art. 89 k.c. oraz art. 93 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 1 i § 2 k.c. i nieuwzględnienie, iż wejście w życie postanowienia § 2 ust. 3 umowy dzierżawy, zobowiązujące pozwaną do zapłaty na rzecz powoda „czynszu dzierżawnego” w wysokości 100 000 zł miesięcznie, było dokonane z zastrzeżeniem warunku („niezawarciem przez strony przyrzeczonej umowy zamiany w terminie uzgodnionym w umowie przedwstępnej”), w rozumieniu art. 89 k.c., przy czym spełnienie tegoż warunku uzależnione było od zdarzeń przyszłych i niepewnych, szczegółowo opisanych w § 4 ust. 2 lit. od a) do e) umowy przedwstępnej zamiany i w konsekwencji

- (6) naruszenie art. 471 § 1 k.c. w zw. z art. 353 § 1 k.c. w zw. z art. 355 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i brak dokonania ustaleń co do tego, czy pozwana przyjęła na siebie, a jeżeli tak, to w jakim zakresie, zobowiązanie do dokonania działań, mających na celu spełnienie warunku - to jest zawarcia umowy ostatecznej zamiany i czy jej odpowiedzialność za spełnienie tego warunku opierała się na

zasadzie winy, zgodnie z przepisem art. 471 k.c., czy też była odpowiedzialnością rozszerzoną, i w konsekwencji

- (7) naruszenie art. 354 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i brak dokonania oceny zachowania wierzyciela (powoda) w ramach współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej zamiany do zawarcia umowy przyrzeczonej zamiany, podczas gdy do zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany nie mogło dojść bez właściwego współdziałania ze strony powoda;

- (8) art. 93 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i brak oceny, czy niespełnienie się warunku określonego w § 2 ust. 3 umowy dzierżawy (które to zdarzenie uzależnione było z kolei od warunków określonych w postanowieniu § 4 ust. 2 lit. od a) do e) umowy przedwstępnej zamiany), tj. czy zachowania powoda nie stanowiły w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego przeszkody dla spełnienia się warunku, to jest zawarcia przez strony do dnia 31 grudnia 2008 r. umowy zamiany gruntów w formie notarialnej.

Na wypadek nieuwzględnienia przedstawionych powyżej zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, skarżonemu wyrokowi Sądu Apelacyjnego zarzucono naruszenie:

- (9) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyznanie powodowi ochrony prawnej i uwzględnienie roszczenia o zapłatę kwoty objętej powództwem, opartej na roszczeniu wynikającym z postanowienia § 2 ust. 3 umowy dzierżawy mimo, iż: powstanie roszczenia powoda o zapłatę „czynszu dzierżawnego” w kwocie wynoszącej 100 000 zł (przekraczające wielokrotnie stawkę rynkową) uzależnione było od ziszczenia się warunku - zawarcia pomiędzy powodem i pozwaną przyrzeczonej umowy zamiany, przy czym termin zawarcia tej umowy został uzgodniony przez strony w przedwstępnej umowie zamiany pierwotnie na dzień 31 grudnia 2008 r., a do zawarcia przyrzeczonej umowy w tymże pierwotnie uzgodnionym terminie nie doszło z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosił powód; a co więcej, obie strony zgodnie zmieniały termin zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany, jak i zmieniały istotne postanowienia tej umowy w zakresie przedmiotu zamiany w kolejnych aneksach zmieniających przedwstępną umowę zamiany, ostatecznie ustalając ten termin na dzień 31 grudnia 2010 r.;

- dochodzenie przez powoda roszczenia o zapłatę „czynszu dzierżawy” w miesięcznej wysokości odpowiadającej równowartości 1/7 wartości dzierżawionej nieruchomości - przy uwzględnieniu faktu, iż umowa ta zawarta jest na czas nieoznaczony, z dwuletnim terminem jej wypowiedzenia, zaś nieruchomość została oddana w dzierżawę w celu jej zabudowy przez powoda - jest sprzeczne zarówno ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, jak i zasadami współżycia społecznego, bowiem nie pozostaje w jakimkolwiek stosunku ekwiwalentności wobec świadczenia wzajemnego wydzierżawiającego (powoda);

- zawarcie umowy dzierżawy, z której powód wywodził roszczenie o zapłatę „czynszu dzierżawnego” w kwocie 100 000 zł miesięcznie towarzyszące i podporządkowane zawarciu przedwstępnej umowy zamiany z dnia 15 października 2007 r., nastąpiło w okolicznościach braku swobody kontraktowej po stronie pozwanej Spółki, stworzonych przez powoda i z wykorzystaniem faktycznej pozycji dominującej:

- a) po tym, jak poprzednia umowa przedwstępna zamiany z dnia 12 grudnia 2006 r. zawarta w formie aktu notarialnego za Rep. A 1694/2006 u notariusza B. B., nie mogła zrealizować założonego przez strony celu - to jest przeniesienia na pozwaną własności działki nr 53/7 - zawarta została bowiem z naruszeniem przez powoda obowiązujących go przepisów ustawy o lasach. Niedopuszczalnym było bowiem zawarcie przez powoda umowy zamiany działki leśnej na wierzytelność (wierzytelność o zwrot nakładów poczynionych przez pozwanego na innej działce powoda);

- b) w konsekwencji czego pozwana, chcąc nabyć własność działki 53/7 (na której zaawansowana była już inwestycja realizowana przez Spółkę - budowa stacji dolnej kolei linowej finansowana ze środków unijnych i kredytu bankowego) musiała zgodzić się na zawarcie kolejnej przedwstępnej umowy zamiany i wraz z nią kolejnej umowy dzierżawy na znacznie mniej korzystnych dla siebie warunkach, niż warunki wynikające z umowy zawartej w dniu 12 grudnia 2006 r., bowiem w zamian za uzyskanie własności działki zobowiązana była nie tylko do poniesienia nakładów na nieruchomościach powoda w zakresie wybudowania leśniczówki i osady leśnej, lecz także do poniesienia dodatkowych nakładów na

gruncie powoda - wybudowania pomieszczeń gospodarczych (garaży), a także do przeniesienia na rzecz powoda prawa własności działek leśnych wskazanych przez powoda, o wartości nie niższej niż wartość działki nr 53/7, po ich uprzednim nabyciu od podmiotu trzeciego.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę wyroku częściowego Sądu Okręgowego w [...] wydanego w dniu 5 marca 2014 r. i oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem rozstrzygnięcia wyrokiem częściowym Sądu pierwszej instancji było żądanie zapłaty przez pozwaną na rzecz powoda kwoty, na którą składały się należności – według twierdzeń powoda oraz oceny Sądów obu instancji – z tytułu czynszu z umowy dzierżawy łączącej strony z dnia 15 października 2007 r. Zgodnie z art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c., skarga kasacyjna jest niedopuszczalna m.in. w sprawach o czynsz najmu lub dzierżawy. Niedopuszczalność skargi kasacyjnej w sprawach o czynsz najmu lub dzierżawy dotyczy każdego tego rodzaju sprawy niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia. W takim przypadku art. 398² § 1 k.p.c. uzależniający możliwość zaskarżenia wyroku sądu drugiej instancji w sprawach majątkowych od spełnienia odpowiedniego, wskazanego w tym przepisie, kryterium wartości przedmiotu zaskarżenia, nie ma zastosowania. W orzecnictwie Sądu Najwyższego przepis art. 398² § 1 pkt 1 k.p.c. jest wykładany rygorystycznie. Wskazano w nim, że przedmiotem procesu cywilnego jest roszczenie procesowe, na które składa się treść żądania (np. o zapłatę określonej kwoty) oraz okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie (podstawa prawna). Tak określone roszczenie procesowe formułuje powód w pozwie (art. 187 § 1 k.p.c.) i decyduje ono o rodzaju sprawy. Na tak ukształtowany rodzaj sprawy nie ma natomiast wpływu charakter zarzutów, którymi broni się pozwany. Sprawą

o czynsz najmu jest zarówno sprawa o zapłatę czynszu najmu, jak i sprawa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa oraz o ukształtowanie, jeżeli przedmiotem ustalenia bądź ukształtowania dokonanego orzeczeniem sądu ma być czynsz najmu; sprawą o czynsz jest zatem sprawa, która dotyczy obowiązku płacenia czynszu, jego wysokości oraz istnienia zobowiązania z tego tytułu, także sprawa, w której pozwany kwestionuje swoją legitymację bierną, czy legitymację czynną powoda (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r., III CZ 9/99, z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 4/12, z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 562/11 oraz z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 71/14 – nie publ.). Za tego rodzaju sprawę uznano także sprawę, w której dochodzono zapłaty czynszu najmu na podstawie umowy, a pozwany bronił się zarzutem, że umowa najmu miała charakter pozorny (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 562/11, nie publ.).

Należało więc rozstrzygnąć, czy pozwanej przysługiwało prawo do zaskarżenia skargą kasacyjną wyroku Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego o apelacji wniesionej od wyroku Sądu Okręgowego zasądzającego od pozwanej na rzecz powoda kwotę obejmującą należności z tytułu czynszu dzierżawy ustalonego w umowie, w tym przy zastosowaniu przewidzianej w niej klauzuli waloryzacyjnej. W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, należy przyjąć dopuszczalność zaskarżenia skargą kasacyjną wyroku Sądu drugiej instancji, ale tylko w takim zakresie, w jakim skarga kasacyjna opiera się na zarzutach – podnoszonych przez pozwaną także w postępowaniu przed Sądem pierwszej i drugiej instancji – kwestionujących charakter prawny należności dochodzonej przez powoda. Celem regulacji przewidzianej w art. 398² § 2 k.p.c. było ograniczenie możliwości wnoszenia skarg kasacyjnych w prostych co do zasady pod względem prawnym sprawach w przepisie tym wymienionych. Sprawą o czynsz dzierżawy będzie więc sprawa, której przedmiotem żądania powoda jest należność o tego rodzaju charakterze prawnym, w szczególności obejmującego żądanie jej zapłaty, ustalenia czy ukształtowania. Cechy prawne świadczenia w postaci czynszu dzierżawy określone są w normie prawa materialnego zawartej w art. 693 k.c. określającej ten rodzaj świadczenia. Za dopuszczalną należy uznać więc skargę kasacyjną w zakresie, w jakim opiera się ona na zarzucie, że

przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie było żądanie, które wbrew stanowisku powoda i ocenie sądu drugiej instancji, nie odnosiło się do świadczenia w postaci czynszu, o którym mowa w art. 693 k.c. Błędna, w odniesieniu do obiektywnego stanu rzeczy, kwalifikacja prawna charakteru świadczenia dochodzonego przez powoda, nie może stanowić przeszkody do rozpoznania skargi kasacyjnej, jeżeli taki środek zaskarżenia przysługiwałby od orzeczenia sądu drugiej instancji przy innej, zgodnej ze stanowiskiem skarżącego, kwalifikacji prawnej świadczenia będącego przedmiotem roszczenia. Skarga kasacyjna byłaby więc dopuszczalna, gdyby podzielić zasadność zarzutów pozwanego, że przedmiotem uwzględnionego żądania była należność z tytułu kary umownej czy też świadczenie o innym, odszkodowawczym, charakterze, a w konsekwencji do skargi kasacyjnej od orzeczenia sądu drugiej instancji w tym przedmiocie nie miałby zastosowania art. 398² § 2 k.p.c., lecz art. 398² § 1 k.p.c. W odniesieniu do wniesionej skargi kasacyjnej stanowisko to oznaczało jednak niedopuszczalność badania tych zarzutów skargi, które zostały skonstruowane na założeniu, że przedmiotem rozstrzygnięcia w wyroku częściowym Sądu Okręgowego, do którego odnosił się zaskarżony skargą kasacyjną wyrok Sądu Apelacyjnego, była jednak należność z tytułu czynszu. Dotyczyło to zarzutu naruszenia: art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1, § 2 i § 3 k.c. w zw. z art. 5 k.c. w zw. z § 2 ust. 3 umowy (zarzut nr 3) i dalszych zarzutów skargi kwestionujących zasadność zasądzenia dochodzonych kwot ze względu na błędną ocenę ziszczenia się warunku przewidzianego w § 4 pkt 2 przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości, zaistnienia przesłanek odpowiedzialności kontraktowej pozwanej, oceny zachowania się wierzyciela (powoda) przy wykonywaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy zamiany, przyczyn niespełnienia się warunku określonego w § 2 ust. 3 umowy dzierżawy, czy braku podstaw do zastosowania ochrony wynikającej z art. 5 k.c. Rozpoznanie tych zarzutów w postępowaniu kasacyjnym aktualizowałaby się dopiero w razie przesądzenia, że dochodzone przez powoda należności miały inny charakter prawny niż przewidziany w art. 693 k.c.

Ocena Sądów obu instancji, że przewidziana w umowie dzierżawy z dnia 15 października 2007 r. należność dochodzona przez powoda obejmowała świadczenia w postaci czynszu, o którym mowa w art. 693 k.c., była następstwem

wykładni tej umowy dokonanej na podstawie art. 65 k.c. z uwzględnieniem przede wszystkim wniosków wynikających z wykładni językowej. Wykładając umowę, zgodnie z art. 65 § 2 k.c., należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Innymi słowy, jeżeli wykaże się, że zamiar stron i cel umowy był inny niż to wynika z dosłownego brzmienia umowy, należy dokonać interpretacji umowy, według zgodnego zamiaru stron i celu umowy, chociażby taka interpretacja odbiegała od dosłownego brzmienia umowy. Sformułowania zawarte w umowie pisemnej mają duże znaczenie, gdyż w procesie wykładni umowy mogą one stanowić argument, że strony rozumiały znaczenie określonego postanowienia umownego właśnie w taki sposób, jak zostało to ujęte w treści dokumentu. Jednakże nie ma przeszkód do tego, aby przyjąć inne znaczenie określonego postanowienia umownego, jeżeli do takiego wniosku prowadziłoby uwzględnienie pozostałych czynników mających znaczenie dla wykładni umowy, o których mowa w art. 65 § 1 i 2 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że w świetle art. 65 § 2 k.c. zasada *clara non sunt interpretanda* nie ma zastosowania do wykładni postanowień umowy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, nie publ.), a sąd jest obowiązany zbadać, jaki był zamiar stron i cel umowy nawet wtedy, gdy umowa została zawarta na piśmie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 258/10, nie publ.). Nie jest wyłączone uwzględnianie nawet pozatekstowych okoliczności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 9/12, nie publ. oraz z dnia 5 lipca 2013 r., IV CSK 1/13, nie publ.). Zawężenie procesu interpretacji umowy do jej wykładni językowej nie spełnia więc wymagań art. 65 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, nie publ.). Zatem sens umowy ustalonej na podstawie dyrektyw zawartych w art. 65 k.c. może różnić się od jasnego znaczenia wynikającego z reguł językowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2012 r., I CSK 485/11, nie publ.).

Uwzględniając powyższe za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. na skutek przyjęcia, że decydujące znaczenie dla wykładni użytego w umowie dzierżawy pojęcia czynszu należało nadać regułom językowym, a w konsekwencji dokonać wykładni tego pojęcia zgodnie z dosłownym

zapisem umowy. Za uzasadnione należy uznać te argumenty skargi kasacyjnej - podniesione dla uzasadnienia zarzutu wadliwej wykładni spornych postanowień umowy dzierżawy - które wskazują na pominięcie przez Sąd Apelacyjny, że umowa dzierżawy nie miała charakteru autonomicznej i samodzielnej, lecz była elementem przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości. Oznaczało to konieczność wykładni postanowień umowy dzierżawy, w szczególności przez ustalenie wspólnego celu i zamiaru stron w powiązaniu nie tylko z pozostałymi postanowieniami umowy dzierżawy, ale także z postanowieniami, wielokrotnie zmienianej, przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości. Trafnie podniesiono w skardze, że Sądy nie odniosły się do tego, czy umowa dzierżawy ze względu na postanowienia zawarte w § 4 pkt 2, § 6 i § 7 przedwstępnej umowy zamiany miała pełnić jedynie 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, którego umowa dzierżawy była elementem, należało ocenić charakter prawny świadczenia przewidzianego w § 2 ust. 3 umowy dzierżawy - które z dniem 1 stycznia 2009 r. wzrosło z kwoty 550 zł do kwoty 100 000 zł miesięcznie (bez podatku od towarów i usług) - tj. czy realizowało ono cele gospodarcze właściwe dla świadczenia w postaci czynszu, o którym mowa w art. 693 § 1 k.c., polegające na zapłacie ekonomicznego ekwiwalentu za prawo dzierżawcy do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków przy uwzględnieniu dokonanych w sprawie ustaleń dotyczących charakteru i przeznaczenia nieruchomości, jej wielkości i wartości. Wprawdzie – jak to wytknęły Sądy obu instancji - strona pozwana nie przeprowadziła dowodu na okoliczność wartości nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, jednak nie sposób uznać, aby była pozbawiona jakiegokolwiek znaczenia wartość tej nieruchomości wskazana przez same strony w chwili podpisania umów: przedwstępnej zamiany nieruchomości oraz dzierżawy. Podana wartość nieruchomości była bowiem miarodajna, według samych stron, dla określenia wysokości innych świadczeń przewidzianych w tych umowach w chwili ich zawierania. W sprawie nie wyjaśniono, z jakich przyczyn strona powodowa zaproponowała, na co przystała

pozwana, że od 1 stycznia 2009 r. wysokość świadczenia z tytułu czynszu miała wzrosnąć z kwoty 550 zł do kwoty 100 000 zł miesięcznie. Dla dokonania oceny charakteru prawnego świadczenia dochodzonego przez powoda na podstawie § 2 ust. 3 umowy dzierżawy istotna była także ocena, czy zmiana warunków dzierżawy poczynawszy od 1 stycznia 2009 r. miała być jedynie konsekwencją niezawarcia przez strony w terminie umowy zamiany nieruchomości bez względu na przyczynę, czy też w następstwie nieziszczenia się warunków, za które odpowiedzialność ponosiła pozwana Spółka. Przyjęcie, że niekorzystna dla strony pozwanej zmiana warunków dzierżawy nieruchomości miała być skutkiem niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które ponosi ona odpowiedzialność mogłaby świadczyć o tym, że świadczenie przewidziane w umowie dzierżawy w wysokości 100 000 zł miało także charakter sankcji o charakterze odszkodowawczym. Dopiero po wyjaśnieniu tych wątpliwości należało dokonać ostatecznej interpretacji spornego postanowienia umowy dzierżawy, czy przewidywała ona świadczenie w postaci czynszu (art. 693 § 1 k.c.) – którego funkcją jest uzyskanie przez wydzierżawiającego odpowiedniego ekwiwalentu ekonomicznego za prawo do używania przez dzierżawcę z rzeczy i prawo pobierania pożytków - czy też miało ono na celu spełnienie także innych nieprzewidzianych w tym przepisie funkcji - stymulującej pozwaną do wykonania obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości, czy też funkcji kompensacyjnej za szkody doznane przez powoda na skutek opóźnienia w wykonaniu obowiązków pozwanej z przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości – które nadawały temu świadczeniu inny charakter prawny (kary umownej lub innego rodzaju świadczenia o charakterze odszkodowawczym).

Uwzględniając powyższe zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. był zasadny. Wobec braku prawidłowej wykładni postanowień umowy mających zastosowanie dla oceny zasadności dochodzonego żądania przedwczesnym na obecnym etapie postępowania było badanie zasadności podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. 483 § 1 w zw. z § 2 ust. 3 umowy dzierżawy przez ich niezastosowanie.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu przepisu art. 108 § 1 i 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

kc

aj