

Sygn. akt I ACa 717/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SO(del.) Tomasz Żelazowski (spr.)
Protokolant:	Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 1 sierpnia 2012 r., sygn. akt VI GC 107/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny z dnia 25 czerwca 2009 r. wydany przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, sygnatura akt IX GC 99/09 w części dotyczącej zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwot 264.000 zł (dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2008 r.;
2. uchyla powyższy wyrok zaoczny w pozostałej części i powództwo w tym zakresie oddala;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 6.695,56 zł (sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów procesu.

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.184,96 zł (jedenaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote i dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

## UZASADNIENIE

Powódka - (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) spółce z o.o. z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 820.546 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i dat wskazanych szczegółowo oraz kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Roszczenie swoje wywodziła z treści § 10 pkt 3 umowy dzierżawy z dnia 2 lutego 1998 r. jaką zawarła z Przedsiębiorstwem (...) w K., na podstawie której dzierżawiła halę warsztatową i lokal wraz z przyległym placem postojowym. W związku z prywatyzacją Przedsiębiorstwa (...) w K. jego składniki majątkowe zostały następnie oddane do odpłatnego korzystania spółce z o.o. Przedsiębiorstwo (...) w K.. W dniu 11 lipca 2008 r. pozwana spółka jako nabywca nieruchomości wypowiedziała powódce umowę dzierżawy nieruchomości. W złożonym pozwie powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 424.444,31 zł tytułem zwrotu nakładów jakie poniosła na nieruchomość oraz kwoty 396.101 zł stanowiącej równowartość jej przychodu za ostatnie sześć miesięcy przed wypowiedzeniem umowy dzierżawy.

Wyrokiem zaocznym z dnia 25 czerwca 2009 r. (sygn. akt IX GC 99/09) Sąd Okręgowy w Gdańsku uwzględnił roszczenie powódki w całości oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 48.245 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

W sprzeciwie od tego wyroku pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że umowa dzierżawy została przez nią rozwiązana w trybie ustawowym w związku z czym nie znajduje uzasadnienia żądanie przez powódkę zwrotu nakładów o jakich mowa w § 10 pkt 3 umowy dzierżawy. Zarzuciła także, że skorzystała z uprawnień z art. 676 k.c. i żądała od powódki przywrócenia stanu poprzedniego oraz, że powódka w wykonaniu wezwania usunęła maszyny, urządzenia i wyposażenie serwisu co także uzasadnia oddalenie powództwa. Ponadto wskazała, że wszystkie nakłady oraz zakup maszyn, urządzeń oraz wyposażenia serwisu miały miejsce w 1998 r. a więc uległy zamortyzowaniu oraz, że to powódka czerpała korzyści z tych nakładów a także, że dla pozwanej maszyny i urządzenia oraz wyposażenie nie mogą być przydatne.

Wyrokiem z dnia 19 maja 2011 r. (sygn. akt VI GC 18/10) Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 264.000 zł, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 14.891 zł tytułem kosztów postępowania i rozstrzygnął o kosztach sądowych zasądzając na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Okręgowego w Koszalinie) od strony powodowej kwotę 1190 zł; zaś od strony pozwanej kwotę 560 zł.

Wyrokiem uzupełniającym z dnia 6 czerwca 2011 r. (sygn. akt VI GC 18/10), wydanym na posiedzeniu niejawnym, po rozpoznaniu wniosku pozwanej z dnia 19 maja 2011, Sąd Okręgowy postanowił sprostować oczywistą omyłkę pisarską popełnioną w punkcie I i II sentencji wyroku z 19.05.2011 r. w ten sposób, że zamiast zwrotu „zasądza od strony pozwanej (...) spółka z o.o. z siedzibą w K. na rzecz strony powodowej (...) spółka z o.o. z siedzibą w R. kwotę 264.000 zł i oddala powództwo w pozostałej części” wpisać tekst „w pozostałej części wyrok zaoczny utrzymuje w mocy”. W punkcie II wyroku uzupełniającego natomiast orzeczono o uzupełnieniu wyroku z dnia 19 maja 2011 w punkcie I w ten sposób, że przed tekstem – „w pozostałej części wyrok zaoczny utrzymuje w mocy” wpisano tekst o treści „uchyla wyrok zaoczny z dnia 25.06.2009 r. sygn. akt IX GC 99/09 wydany przez Sąd Okręgowy w G. co do kwoty 556.546 zł”.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie sprostował oczywistą omyłkę pisarską popełnioną w sentencji wyroku uzupełniającego z dnia 6.06.2011 r. (sygn. akt VI GC 18/10) w ten sposób, że wykreślił punkt I zawarty w wyroku uzupełniającym, a w punkcie II wyroku, po słowach „wydany przez Sąd Okręgowy w Gdańsku” wpisał tekst „w pozostałej części powództwo oddala”.

Wyrok z dnia 19 maja 2011 r. wraz z wyrokiem uzupełniającym z dnia 6 czerwca 2011 r. zaskarżyły apelacjami obie strony.

Powódka zaskarżyła ww. wyrok w zakresie pkt I., tj. w zakresie uchylenia wyroku zaocznego z dnia 25 czerwca 2009 r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Gdańsku co do kwoty 556.546 zł, w zakresie pkt. II (oddalenia powództwa w pozostałej części), pkt. III i IV i wniosła o:

1) zmianę pkt. I w/w wyroku poprzez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego w części, w jakiej został uchylony, uchylenie pkt. II, zmianę pkt. III w/w wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według 2-krotności stawki minimalnej, uchylenie pkt. IV w/w wyroku, względnie uchylenie pkt. II wyroku uzupełniającego,

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych,

Jednocześnie powódka zaskarżyła postanowienie w/w Sądu z dnia 13 maja 2011 r. o odmowie uchylenia postanowienia z dnia 11 kwietnia 2011 r. zmieniającego postanowienie dowodowe z dnia 29 kwietnia 2010 r.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

1) przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c., 353<sup>1</sup> k.c., art. 673 k.c., art. 676 k.c., 678 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie,

2) przepisów postępowania, tj.

a) art. 351 § 2 k.p.c. poprzez wydanie wyroku uzupełniającego na posiedzeniu niejawnym,

b) art. 347 k.p.c. poprzez niezawarcie w wyroku uzupełniającym rozstrzygnięcia o roszczeniu w zakresie, w jakim wyrok zaoczny został uchylony,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadą wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy,

d) art. 98 i 100 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie zasad rozdzielenia kosztów procesu i zasądzenie ich w sposób nieproporcjonalny do wyniku sprawy,

e) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie podstawy prawnej uchylenia wyroku zaocznego w zakresie kwoty 396.101 zł, niewskazanie przyczyn odmówienia wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonemu przez powoda rejestrowi sprzedaży VAT oraz zeznaniom J. L. i J. T. na okoliczność wysokości 6 - miesięcznych przychodów dzierżawcy z okresu poprzedzającego wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Pozwana zaskarżyła wskazany wyrok wraz z wyrokiem uzupełniającym w części dotyczącej utrzymania wyroku zaocznego z dnia 25 czerwca 2009 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Gdańsku IX Wydział Gospodarczy, sygn. akt IX GC 99/09 odnośnie zasądzenia od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 264 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2008 r. (pkt I i II wyroku uzupełniającego w zw. z pkt I wyroku zaocznego) oraz kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi i wyrokowi uzupełniającemu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj:

a) przepisu art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez błędną wykładnię i niezastosowanie przepisu art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

b) przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 676 k.c. i art. 694 k.c.

2. naruszenie przepisów art. 325 k.p.c., 348 k.p.c. poprzez nie uchylenie postanowienia o kosztach zawartych w pkt II wyroku zaocznego wydanego przez Sąd Okręgowy w Gdańsku (sygn. akt IX GC 99/09) w związku z odmiennym orzeczeniem zawartym w pkt III zaskarżonego wyroku w przedmiocie zwrotu kosztów procesu.

3. naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. polegające na nie wyjaśnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia odnośnie kosztów, a ograniczeniu się do przytoczenia przepisów art. 98 i 100 k.p.c.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonej części, w tym uchylenie postanowienia o kosztach procesu zawartych w wyroku zaocznym wydanym przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, sygn. akt IX GC 99/09,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Wyrokiem z dnia 27 października 2011 roku Sąd Apelacyjny w Szczecinie (I ACa 608/11) uchylił zaskarżone wyroki i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu swego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że postępowanie przed Sądem I instancji dotknięte jest wadą nieważności. Powódka upatrywała nieważności postępowania w wydaniu przez Sąd Okręgowy wyroku uzupełniającego na posiedzeniu niejawnym zamiast na rozprawie, co jej zdaniem stanowiło oczywistą obrazę przepisów postępowania, przesądzającą o pozbawieniu stron prawa do obrony. Zarzut ten okazał się uzasadniony. Przepis art. 379 pkt 5 k.p.c. stanowi, że nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw polega na tym, że z powodu wadliwych czynności sądu lub czynności procesowych przeciwnika procesowego, nie mogła ona brać i nie brała udziału nie tylko w toku całego postępowania, ale także w jego istotnej części, przy czym chodzi o całkowite, faktyczne pozbawienie możliwości obrony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2002 r., II CKN 399/01, Lex nr 19607).

Jawność postępowania jest jednym z podstawowych elementów prawa do sądu i zaliczana jest do naczelnych zasad postępowania cywilnego. Na gruncie postępowania cywilnego zasadą jest wyrokowanie po przeprowadzeniu rozprawy. Wyjątki od tej zasady zostały przez ustawodawcę wyraźnie opisane w poszczególnych, dotyczących tej kwestii przepisach. Brak jest regulacji ustawowej, która zezwalałaby sądowi na wydanie wyroku uzupełniającego wyrok co do meritum na posiedzeniu niejawnym, w sytuacji, gdy uzupełniany wyrok został wydany po przeprowadzeniu rozprawy. Sprzecznie z powyższym unormowaniem Sąd Okręgowy w Koszalinie wydał w dniu 6 czerwca 2011 r. wyrok uzupełniający wyrok z dnia 19 maja 2011 r. – w części dotyczącej meritum rozstrzygnięcia – na posiedzeniu niejawnym. Przy tym strony ani osobiście ani przez pełnomocników nie były obecne na posiedzeniu, na którym wydano wyrok w sposób istotny modyfikujący znane im rozstrzygnięcie Sądu z dnia 19 maja 2011 r.

Sąd Apelacyjny wskazał również, że na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe czytelne zrekonstruowanie rzeczywistego brzmienia rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Wyrok z dnia 19 maja 2011 nie odzwierciedla w żaden sposób rzeczywistej decyzji Sądu I instancji odnośnie żądań pozwu (jednocześnie jego pierwotna treść narusza normę art. 347 k.p.c. gdyż nie rozstrzyga o utrzymaniu w mocy lub uchyleniu wcześniej wydanego wyroku zaocznego a jednocześnie ponownie rozstrzyga o roszczeniach już w tym wyroku zasądzonych). Mając na względzie ścisły związek przedmiotowy między rozstrzygnięciami wyroku z dnia 19 maja 2011 i 6 czerwca 2011 (tożsamość przedmiotu obu rozstrzygnięć), a jednocześnie wydanie orzeczenia z dnia 19 maja 2011 z naruszeniem normy art. 347 k.p.c., przekładającym się na obecną niemożność rozgraniczenia zakresu orzeczenia z dnia 19 maja 2011 i orzeczenia z dnia 6 czerwca 2011, oba zaskarżone wyroki na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. należało uchylić i sprawę przekazać Sądowi Okręgowemu w

Koszalinie do ponownego rozpoznania. Z uwagi na to, że nie stwierdzono, by postępowanie do momentu zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku dotknięte było nieważnością, nie orzekano o zniesieniu postępowania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie uchylił wyrok zaoczny z dnia 25 czerwca 2009 roku Sądu Okręgowego w Gdańsku, sygn. akt IX GC 99/09 w całości, oddalił powództwo w całości oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 38.417 zł tytułem kosztów postępowania.

Wyrok powyższy Sąd oparł na ustaleniu, że powódka w dniu 2 lutego 1988 r. zawarła z Przedsiębiorstwem Państwowej (...) w K. umowę, której przedmiotem było wydzierżawienie powódce hali warsztatowej i lokali o łącznej powierzchni 328 m<sup>2</sup> z placem postojowym o powierzchni 815 m<sup>2</sup>. W umowie strony postanowiły, że powódka uprawniona będzie do przeprowadzenia adaptacji przedmiotu dzierżawy do własnych potrzeb, określiły wysokość czynszu oraz innych opłat. Powódka zobowiązała się do zakupu maszyn i urządzeń znajdujących się w istniejącym warsztacie wg zamortyzowanych na dzień podpisania umowy cen księgowych oraz do świadczenia na rzecz wydzierżawiającego na preferencyjnych warunkach kompleksowej obsługi ogumienia. Nadto strony postanowiły, że w przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego zobowiązuje się on do zwrotu wszystkich poniesionych, udokumentowanych nakładów jakie dzierżawca poniósł na przedmiot dzierżawy oraz do zapłaty 6-miesięcznego przychodu dzierżawcy za ostatnie 6-miesiące licząc wstecz od daty wypowiedzenia umowy. Zgodnie z ustaleniami umowy zapłata za nakłady oraz maszyny i urządzenia winna nastąpić w dniu wypowiedzenia, za przychody w sześciu równych ratach licząc od daty wypowiedzenia. Postanowiły też, że zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa podpisana została przez strony ją zawierające bez zastrzeżeń.

Pismem z dnia 22 października 2001 r. wydzierżawiający zawiadomił powódkę, że postawiony został w stan likwidacji, a wszelkie składniki materialne i niematerialne przedsiębiorstwa oddane zostały do odpłatnego korzystania spółce z o.o. Przedsiębiorstwo (...) w K.. Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w K. umową sprzedaży z dnia 12 października 2007 r. zawartą w formie aktu notarialnego zbyło na rzecz pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w K. przy ul. (...) i prawo do własności budynków posadowionych na nieruchomościach.

Pismem z dnia 11 lipca 2008 r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z powołaniem się na przepis art. 678 § 1 k.c., art. 704 k.c. w związku z art. 694 k.c., z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 2 lutego 2009 r.

Powódka pismem z dnia 22 sierpnia 2008 r. wezwała pozwaną, powołując się na zapis § 10 pkt 3 umowy dzierżawy, do zapłaty kwoty 396.101 zł. tytułem przychodu za ostatnie 6 miesięcy wstecz licząc od daty wypowiedzenia oraz kwoty 438.060,24 zł tytułem zwrotu udokumentowanych nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy. Pozwana nie uznała żądań powódki.

Protokołem z dnia 27 stycznia 2009 r. powódka przekazała pozwanej przedmiot dzierżawy. Protokół został podpisany przez obie strony bez zastrzeżeń. Ponieważ pozwana odmówiła zapłaty, powódka wystąpiła z żądaniem zapłaty należności z tytułu nakładów.

Przystępując do rozważań Sąd stwierdził, że dla wykazania zasadności roszczenia w przedmiocie zwrotu nakładów powódka przedłożyła umowy wraz z aneksami dotyczące wykonania instalacji zabezpieczającej, sprzedaży i montażu bram przemysłowych, remontu budynku serwisy ogumienia wraz z przyległymi pomieszczeniami i terenem, wykonania parkingu samochodowego - wszystkie z 1998 r., faktury za roboty, usługi i zakup rzeczy wraz z protokołem kontroli Urzędu Skarbowego z dnia 18 września 1998 r. dotyczącym prawidłowości prowadzenia dokumentacji księgowej odnośnie naliczonego i należnego podatku VAT i podatku dochodowego od osób prawnych za sierpień 1998 r. wraz zestawieniem poniesionych nakładów, zaś dla wykazania roszczenia w przedmiocie 6-miesięcznego przychodu za okres poprzedzający wypowiedzenie umowy przedłożyła rejestr sprzedaży za okres styczeń-czerwiec 1998 r.

W ocenie Sądu spór między stronami sprowadzał się do ustalenia, czy w sytuacji, gdy pozwana jako nabywca rzeczy dzierżawionej w trakcie trwania dzierżawy wypowiada stosunek dzierżawy z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia obowiązana jest do wypełnienia postanowienia § 10 pkt. 3 umowy dzierżawy, którą powódka zawarła

ze zbywcą nieruchomości. W razie pozytywnego przesądzenia powyższej kwestii w następnej kolejności wymagało ustalenia, jaki charakter ma żądanie zapłaty 6-miesięcznego przychodu i czy zastrzeżenie w umowie zapłaty tego rodzaju należności jest zgodne z zapisem art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz art. 58 § 3 k.c. i art. 5 k.c.

Powołując się na treść art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 704 k.c. Sąd stwierdził, że pozwana skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do przedwczesnego wypowiedzenia umowy. Sąd wskazał przy tym, że nie podziela argumentu powódki, że przepis § 10 pkt. 3 umowy ma zastosowanie do każdego rodzaju wypowiedzenia zarówno umownego jak i wynikającego z uprawnienia wydzierżawiającego wskazanego w art. 678 § 1 k.c. Taka interpretacja treści umowy dzierżawy prowadziłaby do całkowitego wyłączenia możliwości zastosowania przepisu art. 679 § 1 k.c. bez konsekwencji finansowych po stronie każdorazowego wydzierżawiającego. W związku z powyższym, zważywszy, że pozwana skorzystała z możliwości ustawowego, przedwczesnego w stosunku do terminu wynikającego z umowy z dnia 2 lutego 1998 r. wypowiedzenia dzierżawy, ewentualne roszczenia odszkodowawcze wynikające z konieczności wcześniejszego zwrotu rzeczy, powódka stosownie do zapisu art. 679 § 1 k.c. mogłaby kierować do zbywcy. Przepis art. 678 § 1 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i prawo nabywcy rzeczy dzierżawionej do wypowiedzenia umowy nie może podlegać żadnym ograniczeniom np. finansowym, które uniemożliwiłyby mu skorzystanie z przysługującego mu prawa.

Zdaniem Sądu, w sprawie nie może mieć zastosowania przepis art. 353<sup>1</sup> k.c., bowiem dodany został do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1.10.1990 r., a więc już po zawarciu objętej sporem umowy dzierżawy.

Zdaniem Sądu treść zapisu § 10 pkt. 3 umowy w sposób jednoznaczny wskazuje na to, że umowa jest obiektywnie niekorzystna dla wydzierżawiającego, bowiem w każdej sytuacji wypowiedzenia przez niego umowy, bez względu na długość jej obowiązywania między stronami, zobowiązany jest do zwrotu wszystkich udokumentowanych nakładów oraz zapłaty należności w postaci 6-ciomiesięcznych przychodów.

Przywołując zeznania świadków Sąd wskazał, że zapis § 10 pkt. 3 umowy miał zabezpieczać dzierżawcę przed rozwiązaniem z nim umowy i koniecznością przeniesienia działalności gospodarczej w inne miejsce. Sąd skonstatował jednak, że przy interpretacji tego zapisu umowy należy odwołać się do jego literalnego brzmienia, z którego wynika, że wydzierżawiający zobowiązany byłby do zwrotu dzierżawcy nakładów na przedmiot dzierżawy i miałyby to być nakłady poniesione i udokumentowane.

Z materiału dowodowego wynika, że wszystkie nakłady na przedmiot dzierżawy poniesione zostały w początkowym okresie działalności powódki, bezpośrednio po zawarciu umowy przez (...) K.. Tak więc zwrot wartości nakładów dotyczyłby, zgodnie z literalnym brzmieniem § 10 pkt. 3 umowy, nakładów w cenach z dat ich poniesienia i obejmował każdy rodzaj nakładów, nie tylko ulepszenia, które zwiększają wartość rzeczy, ale również takie nakłady, które stanowią przystosowanie przedmiotu dzierżawy do potrzeb dzierżawcy i które co do zasady obciążają dzierżawcę. Taki zapis nie uwzględnia zużycia nakładów przez okres eksploatacji przedmiotu dzierżawy, natomiast niewątpliwym jest, że przez okres przeszło 10-letniej eksploatacji przedmiotu dzierżawy uległ on (a w tym również nakłady) ekonomicznemu zużyciu. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu, powoływanie się przez powódkę na przysługujące jej prawo z umowy z dnia 2 lutego 1998 r. byłoby nadużyciem tego prawa.

W świetle powyższego żądanie powódki zwrotu wartości wszelkich nakładów na przedmiot dzierżawy uznać należy za nieuzasadnione, stanowiące nadużycie, nie zasługujące na aprobatę.

W zakresie wartości nakładów ulepszających Sąd wskazał, że w całości podziela opinię biegłego, z której wynika, że wartość tych nakładów wynosi 264.000 zł. Sąd jednak wskazał, że jakkolwiek kwota ta mieści się w kwotowych granicach powództwa, lecz zasądzona byłaby w oparciu o inną podstawę faktyczną i prawną niż wskazywana przez powódkę.

Przechodząc do kwestii żądania zasądzenia 6-ciomiesięcznych przychodów dzierżawcy Sąd wskazał, że dyskusyjna jest kwestia kwalifikacji prawnej roszczenia obejmującego wysokości 6-miesięcznych przychodów dzierżawcy. Sąd nie podzielił poglądu powódki, że unormowanie to zbliżone jest do odstępnego, o jakim mowa w art. 396 k.c., bowiem w przypadku odstępnego, jego wysokość musi być oznaczona już w chwili zawierania umowy. Tymczasem w niniejszej sprawie wysokość kwoty, o której mowa w § 10 pkt. 3 umowy wyrażającej się 6-ciomiesięcznym przychodem dzierżawcy wymaga dopiero po wypowiedzeniu umowy dokonania obrachunku i kwota w zależności od czasu dokonanego wypowiedzenia może być różnej wysokości. Zdaniem Sądu zapis o zapłacie kwoty w wysokości 6-ciomiesięcznego przychodu dzierżawcy bliższy jest postanowieniom dotyczącym kary umownej.

Jednakże, jak wskazał Sąd nałożenie konsekwencji finansowych na jedną ze stron umowy w związku ze skorzystaniem przez nią z przysługującego jej ustawowo prawa do wypowiedzenia umowy, byłoby nieuzasadnioną szczególnego rodzaju ochroną wynajmującego. Ponadto wprowadzenie unormowania z art. 483 § 1 k.c. miało na celu dyscyplinowanie stron do należytego wykonania umowy, zaś w warunkach przedmiotowej sprawy byłoby to uniemożliwianie skorzystania przez stronę w zasadzie w ogóle z przysługującego jej uprawnienia.

Sąd podkreślił również, że nawet gdyby przyjąć, że zapis § 10 ust. 3 umowy w odniesieniu do żądania zapłaty 6-ciomiesięcznego przychodu dzierżawcy nie narusza postanowień art. 58 § 3 k.c. to za uzasadniony uznać należy zarzut pozwanej nieudowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia. Niewystarczający bowiem w tym zakresie jest przedstawiony przez powódkę wydruk rejestru sprzedaży, bez odwołania się do dokumentów źródłowych, które mogłyby stanowić podstawę do jego weryfikacji. Zeznania świadków Sąd uznał za niewystarczające dla uzupełniania w tym zakresie obowiązków dowodowych powódki.

Opierając się na powyższym Sąd uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo w całości, natomiast o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 i 108 k.p.c.

Wyrok powyższy zaskarżyła powódka w całości, zarzucając naruszenie przepisów:

1. prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 i 3 k.c. w związku z art. 483 § 1 k.c. poprzez zastosowanie, art. 353<sup>1</sup> k.c. przez niezastosowanie, art. 673 k.c., art. 676 k.c., 678 § 1 k.c., 679 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, art. 5 k.c. przez zastosowanie, art. 65 § 2 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię paragrafu 1- pkt 3 umowy dzierżawy;
2. prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie udowodnił wysokości 6-miesięcznych przychodów oraz przez uznanie, że strony porozumiały się co do tego, że powódka zabierze z terenu dzierżawionej nieruchomości urządzenia związane z prowadzoną przez niego działalnością, art. 321 k.p.c. w związku z art. 676 k.c. poprzez uznanie, że zasądzenie wartości nakładów o jakich mowa w par. 10 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie, art. 98 § 1, art. 99, art. 108 k.p.c. poprzez 2-krotne zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za I instancję.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz z powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym za pierwszą instancję według dwukrotności stawki minimalnej.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała, że dokonana przez Sąd I Instancji interpretacja zapisu § 10 pkt 3 umowy jest nieprawidłowa i świadczy o niewłaściwym zastosowaniu przepisów prawa materialnego, których naruszenie zarzuciła w petitum apelacji. Po pierwsze bowiem taka wykładnia jest sprzeczna z literalnym zapisem umowy, który obowiązek zwrotu nakładów i zapłaty równowartości przychodów, wiąże z wypowiedzeniem umowy, nie czyniąc rozróżnienia na wypowiedzenie umowne czy ustawowe. Omawiany zapis umowy tym bardziej znajduje zastosowanie do wypowiedzenia umowy w trybie ustawowym, który skraca okres wypowiedzenia w stosunku do wypowiedzenia umownego.

Przyjęcie argumentacji Sądu prowadziłoby do umożliwienia wydzierżawiającemu łatwego obejścia ww. zapisu umowy, tzn. powołanie się przez niego w wypowiedzeniu na art. 678 § 1 k.c. eliminując jego zastosowanie, natomiast dokonanie

wypowiedzenia bez powołania się na przepis ustawy, takiej możliwości nie eliminowało. Takie założenie jest zupełnie nieracjonalne.

Skarżąca wskazała również, że powiązanie wypowiedzenia umowy przez wydierżawiającego z obowiązkiem zapłaty dzierżawcy kwot wskazanych w § 10 pkt. 3 umowy, nie pozostaje w sprzeczności z istotą umowy dzierżawy, która zawarta była na czas nieokreślony i można ją było wypowiedzieć w każdym czasie. Dokonując wypowiedzenia pozwana była świadoma konsekwencji finansowych, jakie mogą dla niej wyniknąć z tego tytułu. Skoro zaś nabywając nieruchomości wiedziała o ryzykach związanych z wypowiedzeniem umowy dzierżawy, to mogła te ryzyka oszacować i skalkulować w cenie.

Skarżąca wskazała również, że zapis § 10 pkt. 3 umowy nie miał charakteru prawnego kary umownej w rozumieniu art. 483 k.c., gdyż możliwość wypowiedzenia umowy była dla obu stron oczywista i wynikała wprost z § 10 pkt. 2, a zatem dokonanie wypowiedzenia nie mogło stanowić jej naruszenia (niewykonania zobowiązania). Zapłata tej kwoty miała na celu zminimalizowaniu skutków finansowych, jakie powódka poniosłaby wskutek wypowiedzenia umowy dzierżawy. Ocena, czy warto było wypowiedzieć umowę dzierżawy czy też nie, stanowiła decyzję biznesową, a więc ocenę tego co się bardziej opłaca. Gdyby bowiem (...) otrzymał ofertę czynszu dzierżawnego przewyższającego znacznie czynsz płacony przez powódkę, to mógł uznać że opłaca mu się wypowiedzieć tą umowę i zawrzeć umowę z nowym dzierżawcą. Z punktu widzenia racjonalności działań, omawiany zapis był przemyślany.

Skarżąca wskazała także, iż niezrozumiałe jest twierdzenie Sądu, jakoby § 10 pkt. 3 umowy był obiektywnie niekorzystny dla wydierżawiającego, co jak należy się domyślać uzasadniało zastosowanie art. 58 § 2 k.c. skoro Sąd wspomina o naruszeniu zasad uczciwego obrotu i tzw. lojalności kupieckiej. Po pierwsze bowiem zapis ten był przez strony negocjowany, a po drugie jego wprowadzenie do umowy nie było wynikiem podstępny czy wykorzystania przymusowego położenia (...)u.

Nadużyciem jest zatem mowa o naruszeniu zasad uczciwości i lojalności kupieckiej - umowa została wynegocjowana przez doświadczonych menadżerów, a powódka w żaden sposób nie sprowokowała jej wypowiedzenia przez pozwaną.

Okoliczność, że zapis § 10 pkt. 3 umowy nie był sprzeczny z art. 58 § 2 ani art. 58 § 3 k.c. potwierdzają liczne orzeczenia Sądu Najwyższego, akcentujące że świadczenia stron nie muszą być ekwiwalentne w sensie porównywalnej wartości ekonomicznej.

Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego skarżąca stwierdziła również, że omawiane zastrzeżenie jest dopuszczalne ze względu na swobodę umów i może być elementem każdej umowy, której rozwiązanie w drodze wypowiedzenia skutkuje powstaniem szkody lub stawia stroną dotkniętą wypowiedzeniem w innej niekorzystnej sytuacji.

Skarżąca skonstatowała wreszcie, że zastrzeżenie nie będące karą umowną w rozumieniu art. 483 § 1 k.c. ale bez wątplenia mające charakter represyjny, dopuszczalne jest w świetle zasady swobodnego kształtowania stosunku prawnego.

Stanowisko Sądu, że art. 679 § 1 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i prawo nabywcy rzeczy dzierżawionej do wypowiedzenia umowy nie może podlegać żadnym ograniczeniom np. finansowym, które uniemożliwiłyby mu skorzystanie z tego prawa, wynika z wadliwej wykładni ww. przepisu czy też jego stosowania. Odróżnić bowiem należy samo uprawnienie nabywcy rzeczy (tu pozwanej) do wypowiedzenia umowy, które rzeczywiście jest bezwzględnie obowiązujące i nie jest kwestionowane, od skutków prawnych takiego zdarzenia określonych przez strony w umowie.

W swojej argumentacji Sąd pominął treść przepisu art. 678 § 1 zd. 1 k.c. Konsekwencją sprzedaży dzierżawionej nieruchomości było wejście nabywcy nieruchomości dokładnie w sytuację prawną zbywcy z jednym tylko wyjątkiem, że nabywca mógł wypowiedzieć dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia z wyłączeniem



sytuacji opisanej w § 2 ww. artykułu. Przyjęcie zaś rozumowania Sądu prowadziłyby do wniosku, że sytuacja prawna nowego wydierżawiającego (nabywcy nieruchomości) jest korzystniejsza niż sytuacja prawna zbywcy.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 676 k.c. w związku z art. 5 k.c. skarżąca wskazała, że Sąd uznał zgodnie z twierdzeniami powódki, że jej roszczenie o zapłatę za nakłady miało być udowodnione fakturami, tak co do ich rodzaju jaki i wartości, wskazując że wbrew zeznaniom świadka H. z umowy nie wynika, aby ww. wartość miała być pomniejszana o amortyzację. Mimo to Sąd uznał, że roszczenie powódki o zwrot nakładów według cen ich zakupu stanowi nadużycie prawa, bo nie uwzględnia stopnia zużycia tych nakładów na dzień zakończenia umowy.

Skarżąca wskazała, że przejęty przez nią w 1998 roku obiekt w żaden sposób nie nadawał się do prowadzenia działalności w charakterze serwisu ogumienia, ponieważ nie spełniał podstawowych wymogów sanitarnych ani estetycznych. Jak wynika z przedstawionych przez powódkę i nie kwestionowanych dowodów odnośnie wykonania prac adaptacyjnych, przeprowadzone prace zdecydowanie zmieniły walory użytkowe obiektu. Ze względu na skalę nakładów zapis § 10 pkt. 3 umowy miał zabezpieczać powódkę przed sytuacją, w której wydierżawiający wypowie umowę, aby np. zawiązać ją z nowym dzierżawcą na znacznie korzystniejszych dla siebie warunkach. Poniesione przez powódkę nakłady nie zdewaluowały się do 0 przez 10 lat, a pozwana nadal czerpie z nich korzyści.

Następnie skarżąca wskazała, że niezrozumiałe jest stanowisko Sądu w kwestii niemożności stosowania w sprawie art. 353<sup>1</sup> k.c., ponieważ umowa została zawarta w 1998 roku, a zatem przepis ten już wówczas obowiązywał.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca wskazała, że uznając, iż powódka nie udowodniła wysokości roszczenia, Sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów. Co prawda wykazanie tej okoliczności spoczywało na powódce, jednakże sposób wykazania tej okoliczności determinowany był okolicznościami sprawy, w tym stanowiskiem procesowym pozwanej. W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana nie tylko nie sformułowała żadnych zarzutów które podważałyby wiarygodność bądź moc dowodową rejestru sprzedaży, ale w ogóle nie podniosła zarzutu, że przedłożony przez powódkę rejestr sprzedaży nie ilustruje rzeczywistej wysokości przychodów oddziału powodowej spółki w K. w pierwszym półroczu 2008 roku. Okoliczność, że przedłożone przez powódkę wydruki nie spełniają wymogów dokumentów nie oznacza, że nie mogą zostać uznane za dowód w procesie.

Przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów była odmowa uznania za wiarygodne zeznań świadków J. L. i J. T., którzy - po okazaniu im na rozprawie rejestru sprzedaży, zeznali że dokument ten pokazuje rzeczywistą wysokość przychodów oddziału powodowej spółki w K. z sześciu miesięcy poprzedzających wypowiedzenie umowy dzierżawy. Nadużyciem w ocenie skarżącej jest powiązanie niewiarygodności zeznań świadków z zeznaniami świadka H., bowiem po pierwsze świadek ten wypowiadał się w sprawie braku zysku nie zaś poziomu sprzedaży, po drugie zaś nie miał wiedzy na ten temat, a po trzecie świadek ten był zainteresowany wynikiem sprawy.

Powódka stwierdziła również, że nie miało miejsca żadne porozumienie stron w przedmiocie zwrotu nakładów i była gotowa pozostawić pozwanej maszyny, urządzenia i elementy wyposażenia znajdujące się na dzierżawionej nieruchomości, ale zmuszona była zabrać je stamtąd gdyż pozwana odmówiła ich przyjęcia i zażądała usunięcia tych urządzeń. Umowa natomiast nie uzależniała powstania roszczenia dzierżawcy o zwrot nakładów oraz zapłaty 6-cio miesięczne przychodu od tego czy wydierżawiający zdecydowanie się zatrzymać nakłady poniesione przez dzierżawcę i nie dawała wydierżawiającemu prawa wyboru, tzn. czy zatrzymuje nakłady i za nie zapłaci, czy też zrezygnuje z nich i wówczas nie płaci.

Powódka wskazała, że niezrozumiałe jest także stanowisko Sądu, iż zasądzenie wartości nakładów stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie w rozumieniu art. 321 k.p.c., skoro powódka wskazała w pozwie kwotę, której zasądzenia od pozwanej się domaga tytułem zwrotu nakładów. Art. 676 k.c. obowiązuje bowiem tylko wówczas, gdy strony w umowie nie zastrzegą inaczej.

Wreszcie powódka wskazała, że z treści zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd I Instancji zasądził dwukrotnie od powódki na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego za I instancję, co stanowi naruszenie art. 98, art. 99 i art. 108 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że słusznie Sąd I Instancji zauważył, iż pozwana jako nowy wydzierżawiająca skorzystała z ustawowego uprawnienia do wypowiedzenia umowy, nie rozwiązała jej natomiast na podstawie § 10 ust 3 umowy. Pozwana podkreśliła, że nabywając nieruchomości wstąpiła z mocy prawa w stosunek dzierżawy, nie zaś w prawa i obowiązki powstałe przed dniem zbycia rzeczy.

Pozwana zaznaczyła, że maszyny i urządzenia, a także sześciomiesięczne przychody powódki nie zawierają się w ustawowej definicji ulepszeń, a tym samym brak było podstaw do uznania żądania w tym zakresie. Wartość maszyn i urządzeń nie stanowi nakładów na przedmiot dzierżawy, lecz związana jest z działalnością powódki, a co za tym idzie nie może być elementem roszczenia o zwrot nakładów. Z kolei roszczenie oparte na obowiązku zwrotu sześciomiesięcznego czynszu nie może zostać uwzględnione, choćby z tego powodu, że nie odnosi się do wartości ulepszenia rzeczy. Sąd słusznie uznał, że roszczenie o zwrot przychodów dzierżawcy nie może zostać zakwalifikowane jako odstępne, a bardziej zbliża się do instytucji kary umownej.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. pozwana wskazała, że powódka wykazując wartość przychodów przedłożyła jedynie nie podpisany wydruk z rejestru sprzedaży VAT. Dokument prywatny zaś nie może istnieć bez podpisu. Niedoświadczona kserokopia nie jest dokumentem. Również zeznania J. T. i J. L. na okoliczność wysokości przychodów – złożone po upływie dwóch lat od daty sprzedaży produktów powódki, Sąd I Instancji słusznie uznał za niewystarczające.

Wreszcie pozwana wskazała także, że powódka domagała się zapłaty nakładów stanowiących inwestycje w modernizowaną nieruchomość według cen z daty ich poniesienia, zgodnie z § 10 pkt. 3 umowy, nie zaś według daty ich zwrotu. Zatem Sąd I Instancji słusznie oddalił powództwo nie uwzględniając roszczenia o zwrot wartości nakładów wyliczonych według daty ich zwrotu, bowiem powód roszczenia takiego sformułował.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powódki zasługiwała częściowo na uwzględnienie. Na wstępie wskazać należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy oraz dokonał prawidłowej jego oceny i w konsekwencji niewadliwie ustalił stan faktyczny, który tym samym Sąd Apelacyjny przyjął za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Niezależnie od tego zaznaczenia wymaga, że w obowiązującym stanie prawnym sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. W granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, Lex 341125 ). Powódka w apelacji nie formułowała zarzutu nieważności postępowania, a Sąd z urzędu jej nie stwierdził.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów skarżącej należy zauważyć, że zarówno składający apelację, jaki Sąd I instancji w sposób niedostateczny rozróżniali, szczególnie w zakresie oceny sprzeczności postanowień umowy z przepisami prawa, zasadami współzycia społecznego, czy też z istotą stosunku zobowiązaniowego kwestię różnego charakteru ewentualnych świadczeń wypływających z § 10 pkt. 3 umowy. Wyraźnego bowiem rozróżnienia i odmiennej oceny dokonać należy odnośnie żądania zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość, zwrotu wartości zakupionych przez powódkę maszyn i urządzeń oraz świadczenia w postaci sześciomiesięcznego przychodu za okres

poprzedzający wypowiedzenie umowy. Sąd I instancji dostrzegł wprawdzie ich odmienny charakter, jednakże w znacznej części uzasadnienia potraktował łącznie nie uwzględniając tym samym różnych konstrukcji prawnych, różnego znaczenia każdej z nich w ramach łączącego strony węzła obligacyjnego, co w konsekwencji wpływało na zastosowanie przepisów prawa materialnego.

Podzielić należy co do zasady stanowisko skarżącego odnoszącego się do zakresu w jakim nabywca przedmiotu najmu, czy dzierżawy wstępuje w dotychczasowy stosunek zobowiązaniowy. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Jednocześnie przepis art. 678 § 1 k.c. stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Nie ulega wątpliwości, że w przypadku zbycia przedmiotu dzierżawy stosunek umowny nie gaśnie. Istotą tej regulacji jest bowiem wstąpienie przez nabywcę w sytuację prawną zbywcy, a więc we wszystkie prawa i obowiązki związane ze stosunkiem dzierżawy. W wypadku zbycia przedmiotu dzierżawy dochodzi więc do przekształcenia podmiotowego, w wyniku którego nabywca zajmuje w stosunku prawnym miejsce zbywcy (por. uchwała Sądu Najwyższego z 30 września 2005 r., sygn. akt III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt I CSK 625/09, LEX nr 688664). Zbycie rzeczy wydzierżawionej nie zmienia sytuacji prawnej dzierżawcy tej rzeczy. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2000 r., sygn. akt IV CKN 23/00, LEX nr 151572). W konsekwencji uregulowanie art. 678 § 1 k.c. oznacza, że przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy, za wyjątkiem wyraźnie wyłączonych ustawą (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1993 r., sygn. akt III CZP 158/93, OSNC 1994/6/130, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 1992 r., sygn. akt I ACr 77/92, OSA 1993/2/11). Oczywiście uprawnione jest twierdzenie powódki, że stosunek zobowiązaniowy łączący dzierżawcę w z nabywcą przedmiotu dzierżawy, wobec bezwzględnego charakteru przepisu art. 678 § 1 k.c. ulega modyfikacji w takim zakresie, w jakim niezależnie od postanowień umowy przewiduje uprawnienie dla wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy oraz określa termin okresu wypowiedzenia. Okoliczność ta nie pozostaje bez wpływu na ocenę niniejszej sprawy. Tym samym nie do zaakceptowania jest stanowisko, zgodnie z którym omawiana regulacja odnosi się wyłącznie do kwestii samej możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy, jak i terminu, w którym może to nastąpić. W takim samym stopniu dotyczy on związania nabywcy dotychczasowymi postanowieniami umowy, co oczywiście nie wyklucza późniejszego odmiennego uregulowania tego stosunku prawnego przez dzierżawcę i nowego wydzierżawiającego. Brzmienie art. 678 k.c. wyraźnie wskazuje, że zbycie rzeczy najętej nie powoduje wygaśnięcia najmu (dzierżawy), lecz jego kontynuację połączoną ze zmianą wynajmującego (wydzierżawiającego), gdyż w przepisie mówi się o "wstąpieniu w stosunek najmu", co zakłada kontynuację stosunku prawnego. Potwierdza to brak rozbudowanej regulacji dotyczącej treści stosunku najmu; jest ona zbędna przy założeniu, że pierwotny stosunek najmu trwa nadal. Tylko przy założeniu, że dotychczasowy stosunek istnieje nadal, ma sens regulacja dotycząca wypowiedzenia, gdyby bowiem z chwilą nabycia powstawał nowy stosunek najmu, byłby on nawiązany na czas nieoznaczony i wynajmujący mógłby go wypowiedzieć na zasadach ogólnych.

Jednocześnie jednak w piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że wstąpienie w stosunek w najmu na podstawie art. 678 k.c. nie obejmuje praw i obowiązków powstałych przed zbyciem rzeczy najętej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1986 r., sygn. akt IV CR 137/86 i z dnia 4 listopada 2004 r., sygn. akt V CK 208/04, uchwała Sądu Najwyższego z dnia z dnia 30 września 2005 r., sygn. akt III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40). Takie stanowisko związane jest z określeniem momentu, w którym określone roszczenia powstają. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 2004 r. (sygn. akt V CK 208/04, LEX nr 197663) wskazał, że przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. Wobec powyższego, najemca, który dokonał - przed zbyciem przedmiotu najmu przez pierwszego wynajmującego - napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy przedmiotu najmu. To samo dotyczy także roszczeń odszkodowawczych najemcy powstałych w okresie przed zbyciem przedmiotu najmu.

Nie przechodzą także na nabywcę roszczenia odszkodowawcze zbywcy do najemcy (wyrok SN z dnia 5 czerwca 1986 r., sygn. akt IV CR 137/86, OSN 1987, nr 9, poz. 142). Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 czerwca 1986 r. (sygn. akt IV CR 137/86, OSNC 1987/9/142) wskazując, że najemca, który dokonał - przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu - koniecznych napraw (art. 663 k.c.) lub innych napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy. To samo dotyczy roszczeń odszkodowawczych najemcy za czas przed zbyciem. Oczywiście powyższe orzeczenia odnosiły się do umowy najmu, jednakże zachowują swoją aktualność także w przypadku umowy dzierżawy.

Określając sytuację prawną zarówno dotychczasowego dzierżawcy, jak i nabywcy nieruchomości, której dotyczy umowa dzierżawy nie sposób jednak pominąć regulacji art. 676 k.c. Przepis ten ma zastosowanie w zakresie stosunku dzierżawy nieruchomości (art. 694 k.c.), mimo odmienności konstrukcyjnych umowy najmu i umowy dzierżawy oraz innych funkcji gospodarczych tych umów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. akt

II CSK 85/10, LEX nr 602686). Za utrwalone w orzecznictwie uznać należy stanowisko, zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Akcentuje się, że roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wydzierżawiającego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianym w art. 676 k.c., a wybór ten możliwy jest dopiero w momencie zwrotu dzierżawionej nieruchomości, a nie w momencie zawarcia lub zakończenia umowy dzierżawy. W tym też momencie staje się ono wymagalne, co oznacza, iż nie może być realizowane w czasie trwania umowy. Wypływa z tego wniosek, że adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wynajmującym (wydzierżawiającym) w chwili zakończenia stosunku najmu (dzierżawy). To właśnie ten podmiot decyduje o wyborze jednego z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 676 k.c. Z tego względu trudno bronić poglądu, że skutki tego wyboru powinny obciążać inny podmiot, tj. ten, który był wynajmującym (wydzierżawiającym) w chwili dokonania nakładów. Ponadto określenie "ulepszenia" zawarte w art. 676 k.c. dotyczy nakładów dokonanych przez dzierżawcę, które w chwili zwrotu rzeczy zwiększają jej użyteczność w stosunku do stanu, w którym rzecz powinna się znajdować zgodnie z art. 674 k.c., a więc dopiero w momencie faktycznego zwrotu rzeczy strony są w stanie określić, czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy i czy w związku z tym na wydzierżawiającym ciąży potencjalny obowiązek zwrotu ich wartości. Specyfika bowiem dokonanych przez dzierżawcę nakładów użytecznych polega na tym, iż w pierwszej kolejności przynoszą one korzyści dzierżawcy, a to, w jakim stopniu wzbogaciły one wydzierżawiającego, można określić dopiero z chwilą zwrotu rzeczy. Przedstawione rozwiązanie jest również korzystne dla dzierżawcy. Przy założeniu, że roszczenie o zwrot wartości ulepszeń przysługuje wobec nabywcy rzeczy, dzierżawca może np. dokonać potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością nabywcy (uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 30 września 2005 r., sygn. III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., sygn. akt V CK 405/04, LEX nr 195422, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1971 r., sygn. akt II CR 605/70, OSPiKA 1971, nr 12, poz. 228).

Ostatecznie więc wszystkie powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że nabywca wstępuje w ogół praw i obowiązków dotychczasowego wydzierżawiającego wyznaczonych treścią umowy z modyfikacją wynikającą z art. 678 § 1 k.c., przy czym nie odpowiada za roszczenia już ukształtowane na tle łączącego strony węzła obligacyjnego z wyjątkiem roszczeń o zwrot nakładów ulepszających. Zauważenia jednak wymaga, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że ustawa znajdzie zastosowanie tylko w tych przypadkach, gdy same strony w umowie nie zawarły postanowień odmiennych. W umowie najmu, czy dzierżawy strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu tego stosunku, niż przewidziane w art. 676 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. akt II CSK 85/10, LEX nr 602686, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, LEX nr 548800, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2006 r., sygn. akt I CSK 217/06, niepubl.). Orzecznictwo przy tym aprobejuje zarówno modyfikację w zakresie skorzystania z uprawnienia określonego w art. 676 k.c. np. poprzez wyłączenie prawa wyboru wydzierżawiającego, jak i odnośnie wielkości nakładów, ich rodzaju itd. Sąd Najwyższy w przywołanym już wyroku z dnia 28 listopada 2006 r. wskazał, że warunkiem zastosowania przez wynajmującego ustawowego prawa wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c., jest brak umownego uregulowania skutków ulepszenia

przez najemcę rzeczy najętej. Z kolei w wyroku z dnia 10 czerwca 2005 r. (sygn. akt II CK 737/04, LEX nr 180861) wskazał, że zwrot rzeczy (ulepszonej nieruchomości) wydzierżawiającemu może przesądzać kwestię wymagalności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za zatrzymane ulepszenie oraz rozmiar tego roszczenia, chyba że strony umówiły się inaczej. Rozwijając tę myśl podniósł w wyroku z dnia 19 listopada 2003 r. (sygn. akt V CK 457/02, LEX nr 269753), że artykuł 676 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy umowa najmu nie reguluje odmiennie kwestii rozliczenia nakładów ulepszających. A contrario - jeżeli reguluje, to prawo najemcy do żądania zwrotu wartości nakładów, względnie prawo wynajmującego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego albo zatrzymania ulepszenia bez obowiązku wyrównania ich wartości, podlegają ocenie według treści umowy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1991 r., sygn. akt III CZP 124/91, OSP 1992/9/207).

W rozważanej sprawie wobec zawarcia w umowie dzierżawy postanowień odnoszących się do kwestii zwrotu nakładów (§ 10 pkt. 3), to one stanowiąc będą podstawę wzajemnych rozliczeń stron. W ocenie Sądu Apelacyjnego bez znaczenia dla oceny obowiązków wydzierżawiającego w tym zakresie pozostaje okoliczność, że jest on nabywcą przedmiotu dzierżawy. Brak jakichkolwiek podstaw prawnych do rozróżnienia jego sytuacji odnośnie obowiązku zwrotu nakładów w ramach stosunku obligacyjnego w stosunku do sytuacji poprzedniego wydzierżawiającego, czy wreszcie rozróżnienia jego sytuacji prawnej od trybu w jakim wypowiedział umowę. Zapis § 10 pkt. 3 umowy świadczy jednoznacznie, że strony kwestię wyboru, a więc skorzystania z uprawnienia uregulowały odmiennie od zasady kodeksowej. Wskazuje on, że strony już w dacie zawierania umowy określiły uprawnienie, z którego będzie mógł skorzystać wydzierżawiający wyłączając jego wybór w tym zakresie. Uprawnienie to ograniczyły jedynie do możliwości zatrzymania nakładów z jednoczesnym zwrotem ich wartości. Ponadto strony umowy określiły zasady wzajemnego rozliczania się z tego tytułu. Zdarzeniem więc aktualizującym obowiązek zwrotu nakładów nie było skorzystanie przez wydzierżawiającego z uprawnienia określonego w art. 676 k.c., a złożenie samego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Nie mogły zostać uznane za skuteczne późniejsze oświadczenia nabywcy co do zwrotu nakładów. W piśmie z dnia 11 lipca 2008 r. (karta 25 akt) zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy brak jakichkolwiek oświadczeń nabywcy. Podobnie rzecz się ma z pismem pozwanej z dnia 5 września 2008 r. (karta 42 akt) stanowiącym odpowiedź na skierowane do niej przez powódkę wezwanie do zapłaty kwoty stanowiącej wartość nakładów. Pozwana podnosiła w nim jedynie argumentację odnośnie tego, że podmiotem zobowiązanym jest w sprawie poprzedni wydzierżawiający. W mailu z dnia 16 stycznia 2009 r. (karta 52 akt) znalazło się już oświadczenie, że pozwana żąda zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i zabrania wszystkich ulepszeń. W protokole przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 27 stycznia 2009 r. (karty 58 – 63 akt) wskazano jednoznacznie, że powódka zaproponowała przejście nakładów, a pozwana oświadczyła, że nie wyraża na to zgody. Jak już wspomniano oświadczenia te nie mogły wywrzeć jakiegokolwiek skutku.

Nie ma podstaw do przyjęcia, aby zastrzeżenie powyższych postanowień umowy nastąpiło z naruszeniem swobody kontraktowej wynikającej z art. 353<sup>1</sup> k.c. Przede wszystkim rację ma skarżący podnosząc, że Sąd I instancji uwzględniając z jednej strony datę zawarcia umowy (2 lutego 1998 r.), a z drugiej strony datę wejścia w życie powyższej regulacji (1 października 1990 r.) w sposób wadliwy uznał, że przepis art. 353<sup>1</sup> k.c. nie znajdzie w sprawie zastosowania. Oczywiście jest, że w dacie zawierania umowy dzierżawy obowiązywał i w rozważanej sprawie znajduje pełne zastosowanie.

Wbrew też ustaleniom Sądu Okręgowego brak podstaw do uznania, że postanowienie § 10 pkt. 3 umowy w części w jakiej dotyczy zwrotu nakładów wypełniało przesłanki uzasadniające uznanie czynności prawnej za nieważną. W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji po pierwsze w tym zakresie w ogóle nie różnicuje oceny w zależności od tego, jakiego z trzech wymienionych na wstępie uzasadnienia roszczeń dotyczy, a po drugie w sposób nieprecyzyjny określa, czy nieważności postanowień umowy upatruje w zaistnieniu przesłanek wymienionych w § 1 czy 2 art. 58 k.c. Wbrew stanowisku Sądu brak podstaw do uznania, że postanowienia umowy odnoszące się do zwrotu nakładów wyłączają możliwość stosowania art. 679 § 1 k.c., w czym jak się zdaje, upatruje sprzeczności tych postanowień z ustawą. Zgodnie z § 1 tego przepisu jeżeli skutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody. Zauważenia wymaga, że roszczenie o zwrot wartości tzw. nakładów

ulepszających nie ma charakteru odszkodowawczego ani quasi-odszkodowawczego (kompensacyjnego). Chodzi w nim bowiem jedynie o zapłatę byłemu dzierżawcy za pozostawione ulepszenia przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy dzierżawy. Zapłata taka nie może zatem obejmować pozycji stanowiących naprawienie szkody wyrządzonej dzierżawcy przez wydzierżawiającego (art. 415 k.c., art. 471 k.c.) lub przez inne osoby. Przepis art. 691 § 1 k.c. nie dotyczy więc w ogóle roszczeń, których źródło stanowiła sama umowa, a odnosi się do powstania ewentualnych roszczeń odszkodowawczych i to związanych nie z samym faktem wypowiedzenia umowy, a ze skróconym okresem wypowiedzenia przesądzając jednocześnie, że zobowiązany do naprawienia ewentualnej szkody jest nabywca przedmiotu dzierżawy. Co oczywiste roszczenia związane ze zwrotem wartości nakładów takiego charakteru nie mają. Stanowią one element rozliczeń stron w ramach realizacji obowiązków umownych. Roszczenia związane ze zwrotem nakładów oraz roszczenia odszkodowawcze mają być zupełnie samodzielny i wzajemnie niezależny. W konsekwencji odnośnie nakładów zapis § 10 ust. 3 umowy w żadnym przypadku nie stanowi ograniczenia prawa pozwanej do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 678 § 1 k.c. Nie można w nim upatrywać jakiegokolwiek sankcji finansowej mającej na celu faktyczne pozbawienie pozwanej ustawowego uprawnienia. Podkreślenia wymaga, że w przypadku braku uregulowania kwestii zwrotu nakładów w samej umowie zastosowanie znalazłyby przytoczone już wcześniej regulacje ustawowe odnoszące się do tej kwestii. Oznacza to, że sam ustawodawca również w sytuacji wypowiedzenia umowy przez nabywcę przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 678 § 1 k.c. przewidział obowiązek rozliczenia się z dzierżawcą z tytułu poczynionych nakładów.

Zupełnie pozbawione podstaw są również twierdzenia Sądu I instancji, zgodnie z którymi zapis § 10 pkt. 3 umowy jest nieważny (art. 58 § 2 k.c.), jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Sprzeczności tej nie sposób doszukać się w szczególności w objęciu postanowieniem umowy wszystkich nakładów niezależnie od ich charakteru. W orzecznictwie podkreśla się, na co słusznie zwróciła uwagę skarżąca, że autonomia woli stron wobec dyspozytywnego charakteru art. 676 k.c. pozwala na objęciem obowiązkiem zwrotu także innych nakładów. Jednocześnie do takich wniosków nie może doprowadzić niepełna ekwiwalentność wzajemnych świadczeń stron stosunku obligacyjnego. Rację ma skarżący podnosząc, że nie ona sama w sobie oznacza nieważność czynności prawnej w sytuacji pełnej i świadomej jej aprobaty przez obie strony przy uwzględnieniu ich odmiennych, często specyficznych interesów gospodarczych. Niewątpliwie wydzierżawiający zawarł umowę na czas nieoznaczony, a więc gwarantujący czerpanie dochodów oraz zagwarantowanie utrzymania nieruchomości przez długi okres czasu, na co nakładały się jeszcze korzyści związane z korzystaniem z usług świadczonych przez powódkę. W umowie zawarte zostały przy tym zapisy umożliwiające mu wypowiedzenie umowy przy zachowaniu oczywiście określonego w niej okresu wypowiedzenia. Z kolei dzierżawca, właśnie w związku z tego rodzaju uprawnieniem wydzierżawiającego uzyskiwał zabezpieczenie eksponowanych przez powódkę i wynikających z zeznań świadków swoich interesów gospodarczych związanych z jednej strony z poczynieniem dużych nakładów na dzierżawiona nieruchomość, a z drugiej strony z możliwością wcześniejszego skorzystania z uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Oczywistym jest, że zarzut nieważności postanowień umowy odnośnie nakładów wskutek nieekwiwalentności świadczeń mógłby być uznany za usprawiedliwiony tylko w takiej sytuacji, gdyby był wynikiem podstępu, wykorzystania sytuacji gospodarczej, finansowej drugiej strony, jej zależności, a takie okoliczności w sprawie nie zaistniały. W tym kontekście nie można podzielić argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a dotyczącej nieważności umowy w związku ze sposobem jej zawarcia, czy też nielojalnością kupiecką. Po pierwsze, strony jako przedsiębiorcy, a więc profesjonalisci w obrocie, musiały uwzględnić ryzyko ewentualności czy to krótszego okresu związania umową zawartą na czas nieokreślony, a w konsekwencji ewentualnego braku zamortyzowania się w pełni poczynionych nakładów, co zresztą w sprawie nie miało miejsca, czy też przeciwnie zaistnienia sytuacji, w której do wypowiedzenia umowy dochodzi po tak długim okresie czasu, że wszelkie poczynione nakłady nie prowadziły już do ulepszenia rzeczy, do podwyższenia jej wartości, czy użyteczności. Umowę podpisały obie strony. Jak wynika z zeznań świadków E. I. (karty 410 – 412 akt), świadka J. H. (karty 447 – 451akt) oraz świadka J. T. (karty 464 – 468 akt) zapisy umowy odnoszące się do nakładów były przedmiotem rozmów i analiz i poprzedzały podpisanie umowy. Oznacza to, że strony zamieściły je w sposób świadomy, w sposób uwzględniający ich wzajemne interesy. Sąd Apelacyjny nie doszukał się w postanowieniach umowy dotyczących obowiązku zwrotu nakładów jakichkolwiek przejawów nielojalności kupieckiej. Zupełnie przy tym niezrozumiała w kontekście oceny ważności postanowień umowy jest wypowiedź Sądu, zgodnie z

którą „jak się zdaje umowa w ostatecznym kształcie podpisana została wskutek zaniedbań i niedbalstwa po stronie wydierżawiającego”. Trudno uznać powyższą okoliczność za uzasadniającą stosowanie wskazanej wyżej sankcji.

Podzielić natomiast należało dokonaną przez Sąd I instancji interpretację zapisów § 10 pkt. 3 umowy w części, w której stanowią, że w przypadku rozwiązania umowy przez wydierżawiającego zobowiązuje się on do zwrotu poniesionych wszystkich udokumentowanych nakładów jakie poniósł dzierżawca związanych z przedmiotem dzierżawy (inwestycje w modernizowaną nieruchomość oraz maszyny i urządzenia). Interpretacja ta zresztą nie była przedmiotem zarzutów zawartych w apelacji. Niewątpliwie w świetle dowodów zaofiarowanych przez strony uzasadnione było ustalenie, że zapisy umowy odnosić należało nie tylko do kwestii udokumentowania poczynionych przez dzierżawcę nakładów, ale także do sposobu obliczenia ich wartości bez uwzględnienia amortyzacji według wartości z chwili ich poniesienia. Zeznania świadków E. I. i J. H. wskazują na rozumienie zapisu umowy jako uwzględniającego amortyzację. Ten ostatni zeznał jednak jednocześnie, że na powódzie ciążył obowiązek fakturowania rodzaju nakładów i ich wartości. Natomiast zeznania J. T. wskazują na rozumienie zapisów umowy, jako odnoszących się do całkowitego zwrotu nakładów w tym maszyn i wyposażenia w cenie ich zakupu, a odnośnie nieruchomości zgodnie z wartością wskazaną w fakturach. Z zeznań świadka J. L. (2) (karty 468 – 46470 akt) wynika z kolei, że w momencie rozwiązania umowy zarząd przyjął amortyzację 2,5% w skali roku, chociaż zgodnie z umową amortyzacja w ogóle nie miała być brana pod uwagę. Nie było o niej mowy także na spotkaniu z panią I. i panem H.. Osoby te miały świadomość należności wynikających z umowy, a na spotkaniu dotyczącym tej kwestii chcieli tylko kwotę nakładów zmniejszyć. Nie było dyskusji co do wielkości przychodów i nakładów. Oznacza to, że osoby podpisujące umowę nie były zgodne co do rozumienia jej postanowień. Nie da się więc na ich podstawie ustalić zgodnego zamiaru stron. Decydująca okazała się w tym względzie sama treść umowy. W sposób jednoznaczny wskazuje ona na nakłady rzeczywiście poniesione i udokumentowane. Niewątpliwie postanowienia § 10 pkt. 3 odnosiły się zarówno w sensie rodzaju, jak i wysokości do nakładów wynikających z istniejących w tym zakresie dokumentów, a więc według wartości z chwili ich poniesienia. Co istotne przy tak ważnej kwestii, poprzedzonej analizą, stosowne zapisy dotyczące amortyzacji musiałyby się pojawić, skoro były objęte zamiarem stron, skoro było to dla nich oczywiste i istotne. Trudno w takiej sytuacji uznać, że ustalając zgodnie zwrot nakładów po amortyzacji jednocześnie wprowadziły do umowy zapis jednoznacznie przeciwny. Na rozumienie postanowień umowy, jako odnoszących się do udokumentowanej ich wartości z chwili poniesienia wskazują również, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, zeznania świadka J. H., który podniósł, że nakłady i ich wartość miały być dokumentowane fakturami. Świadek E. I. nie była uczestnikiem negocjacji. Jej zeznania odnoszą się do ocen podpisanej już umowy, a nie do zamiaru stron. Ponadto trudno uznać, że nie akceptowała postanowień umowy w nadanym umowie ostatecznym kształcie i jednocześnie umowę tę podpisała. Jej zeznania potwierdzają świadomość znaczenia wprowadzonych zapisów, skoro miała w tym względzie zastrzeżenia, a więc kwestię tę dostrzegała. Z kolei zeznania dwóch pozostałych osób odpowiadają wprost treści wiążącej umowy, a tym samym nie sposób ich zdyskwalifikować. Znajdują po prostu potwierdzenie w treści przedstawionych przez strony dokumentów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, na co zresztą zwrócił uwagę Sąd I instancji, takie rozumienie zapisów umowy odnośnie nakładów poczynionych przez pozwaną, a tym samym obowiązek ich zwrotu według cen z chwili poniesienia musiał podlegać ocenie w kontekście nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Ta ocena doprowadziła Sąd, jak się zdaje, ponieważ brak w tym zakresie stanowczych ustaleń, do wniosku o konieczności oddalenia powództwa. Stanowisko takie należy podzielić z tym jednak zastrzeżeniem, że powoływanie się przez powódkę na przysługujące jej z treści zapisów umowy prawo winno skutkować nie całkowitą odmową uwzględnienia żądania, a z jego obniżeniem. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Niewątpliwie istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., sygn. akt II CSK 640/10, LEX nr 964496). Podkreślenia przy tym

wymaga, że ujęte w art. 5 k.c. klauzule - społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współzycia społecznego należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony prawnej. Z istnienia domniemania, iż korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współzycia społecznego, wynika, że ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniający ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, sygn. akt I ACa 19/12, LEX nr 1125305). W rozważanej sprawie takie wyjątkowe, szczególne okoliczności uzasadniające odmowę udzielenia w pewnym zakresie ochrony prawnej wystąpiły. Jak słusznie podnosiła strona pozwana umowa dzierżawy zawarta została na czas nieokreślony. Taki jej charakter uwzględniał interesy obu stron, w tym interesy dzierżawcy związane z czynionymi na nieruchomości znacznymi nakładami. Wszystkie nakłady, co wynika z przedstawionych przez powódkę dowodów dokonywane były w roku 1998. Umowa wiązała strony przez okres około dziesięciu lat. W tym czasie wartość dokonanych nakładów uległa zmniejszeniu w porównaniu ze stanem z chwili ich dokonywania. W takiej sytuacji trudno żądać i to jeszcze od nabywcy nieruchomości niebędącego pierwotną stroną umowy, zwrotu tych nakładów według pierwotnej wartości, na podstawie kosztów powstałych w chwili dokonywania nakładów. Takie żądanie z jednej strony nie uwzględniało okoliczności związanych z korzystaniem przez dzierżawcę przez długi okres czasu z tych nakładów, a z drugiej strony nie uwzględniało, o czym wspomniano, ich dekapitalizacji. Pozwana wskazywała przy tym na ich całkowitą amortyzację przez czas trwania umowy, jednakże jest to pojęcie o charakterze księgowym, oparte na przyjętych założeniach (plan amortyzacji), które nie odzwierciedla rzeczywistego stopnia, w jakim wartość nakładów uległa zmniejszeniu. Faktycznie więc, na co zwrócił uwagę Sąd I instancji, ich zatrzymanie przez nabywcę przy jednoczesnej zapłacie kosztów wynikających z przedłożonych faktur i rachunków prowadziłoby do nieuzasadnionego wzbogacenia dzierżawcy. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że nakłady te związane były w znacznej części ze specyficznym profilem działalności powódki, służyły prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, powódka czerpała z nich korzyści, natomiast dla nabywcy nie mają one znaczenia. Oceny tej nie może zmienić okoliczność, że pozwana uiściła cenę za całą nieruchomość, a więc, jak zdaje się sugerować, wraz z wartością poczynionych nakładów. W takiej sytuacji, w szczególności w przypadku zatajenia tej okoliczności przez zbywcę, nabywcy będzie przysługiwało roszczenie z tytułu wad prawnych rzeczy nabytej (należałoby przyjąć, że rzecz jest obciążona prawem osoby trzeciej w rozumieniu art. 556 § 2 k.c.), a ponadto roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.), ze względu na naruszenie przez zbywcę art. 546 § 1 k.c., który nakłada na sprzedawcę obowiązek udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej. Dla rozstrzygnięcia niniejszej jednak sprawy jest to okoliczność bez znaczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnione jest więc uwzględnienie żądania powódki, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim nakłady w sposób rzeczywisty zwiększyły użyteczność i wartość przedmiotu dzierżawy z chwili wydania nieruchomości po zakończeniu stosunku obligacyjnego. Oczywiście taka konstrukcja nie oznacza stosowania w sprawie art. 676 k.c., który, jak wskazano wcześniej wobec jego dyspozytywnego charakteru i odmiennych postanowień umowy nie znajdował w sprawie zastosowania. Sąd oceniając wysokość żądania posłużył się jedynie podobnymi kryteriami, co wysłowione w tej regulacji, co nie jest równoznaczne z oceną zaistnienia przesłanek w tym przepisie wskazanych. Nie były w apelacji kwestionowane ustalenia Sądu oparte na sporządzonych w sprawie opiniach biegłego odnoszące się do wartości nakładów ulepszających w wysokości 264.000 zł. Ostatecznie więc kwota określona przez biegłych stanowiła jedynie podstawę oceny żądania przy uwzględnieniu treści art. 5 k.c. i zbliżenie kwestii ustalenia wartości nakładów do modelu ustawowego. W takiej też wysokości należało uwzględnić żądanie powódki.

Zupełnie odmiennej oceny dokonać należało odnośnie żądania powódki w zakresie zwrotu wartości maszyn i urządzeń. Z dyspozytywnego charakteru przepisu art. 676 § 1 k.c. nie można bowiem wywodzić tak daleko idących skutków, jak czyni to skarżąca. Regulacja ta odnosi się do kwestii zwrotu nakładów. W konsekwencji swoboda stron w kształtowaniu stosunku umownego zakreślona tym przepisem nie może wykraczać całkowicie poza pojęcie nakładów. W rozważanej sprawie natomiast maszyny i urządzenia wskazane w § 10 pkt. 3 umowy za nakłady w żadnym przypadku nie mogły zostać uznane. Niesporne było pomiędzy stronami, że zostały one zakupione przez powódkę od poprzedniego wydzierżawiającego. Jednocześnie nie stanowiły one jakiegokolwiek elementu przedmiotu dzierżawy,



czyli nieruchomości, nie stanowiły jakichkolwiek jej ulepszeń, nie były związane z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do stanu umożliwiającego korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie. Urządzenia te i maszyny związane są z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą i w takim właśnie celu zostały zakupione. Stanowią one własność powódki. Do nich więc nie odnosi się regulacja art. 676 § 1 k.c. Tym samym nie mogły być objęte autonomią woli stron w zakresie określania ich wzajemnych relacji odnośnie zwrotu poczynionych nakładów. Bez znaczenia pozostaje przy tym przytaczane przez skarżącą orzecznictwo odnoszące się do możliwości objęcia na zasadzie autonomii woli stron obowiązkiem zwrotu nakładów także innych niż ulepszające. Takich w ogóle nie stanowiły urządzenia i maszyny. Postanowienia dotyczące maszyn, czy urządzeń trudno zresztą w ogóle zaliczyć do elementów stosunku najmu, czy dzierżawy. Oznacza to, że nie stanowiły elementu węzła obligacyjnego, do którego wstępowała pozwana w związku z nabyciem przedmiotu dzierżawy. Jak już wspomniano nie stanowiły nakładów, w szczególności ulepszających, nie były przedmiotem dzierżawy. Powódce przysługiwał do nich zupełnie odrębny tytuł prawny – tytuł własności. W konsekwencji źródłem ewentualnych rozliczeń nie mogła być umowa dzierżawy, a zupełnie odrębny węzeł obligacyjny. Samo umieszczenie ich w umowie dzierżawy okoliczności tej oczywiście nie mogło zmienić. Niezależnie od tego podnieść należy, że urządzenia i maszyny zostały powódce przez nabywcę wydane. Potwierdzają to zapisy protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 27 stycznia 2009 r. W protokole przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 27 stycznia 2009 r. (karty 58 – 63 akt) wskazano jednoznacznie, że powódka zaproponowała przejęcie nakładów, a pozwana oświadczyła, że nie wyraża zgody na przejęcie nakładów. Znalazł się też zapis, że dzierżawca na wniosek wydzierżawiającego usunął maszyny i urządzenia. Powódka okoliczności tej zresztą nie kwestionowała. Rację ma wprawdzie skarżąca wskazując, że z dowodów przedstawionych przez strony, w tym z zeznań świadka P. C. (karty 451 – 452 akt) nie wynika, że w tym zakresie doszły do porozumienia, albowiem były to urządzenia związane z działalnością powodowej spółki, jednakże okoliczność ta nie jest istotna dla rozstrzygnięcia. Z przytoczonych w apelacji zeznań świadków, jak i z treści wskazanego wyżej protokołu wynika, że pozwana odmówiła ich przyjęcia, a co za tym idzie powódka na jej żądanie urządzenia i maszyny przyjęła, co nie może oznaczać zawarcia przez strony porozumienia. Reasumując w istniejącym stanie faktycznym po pierwsze brak podstaw do twierdzeń, że pozwana wstąpiła w tym zakresie w stosunek najmu, a po drugie doszłoby do sytuacji, w której z jednej strony dysponuje urządzeniami, a z drugiej strony dodatkowo domaga się za nie zapłaty. Trudno doszukać się podstawy prawnej takiego roszczenia.

Niezasadne okazały się zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji treści przepisu art. 58 k.c., art. 678 § 1 k.c. i art. 679 § 1 k.c. w kontekście oddalenia żądania w zakresie sześciomiesięcznego przychodu pozwanej za okres poprzedzający wypowiedzenie umowy dzierżawy przez nabywcę nieruchomości. Rozstrzygnięcie powyższych zarzutów w pierwszej kolejności wymagało ustalenia charakteru zapisu § 10 pkt. 3 umowy w tej właśnie części. Niewątpliwie rację ma Sąd Okręgowy wskazując, że zapis ten nie może być rozumiany jako zastrzeżenie odstępnego w rozumieniu art. 396 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli zostało zastrzeżone, że jednej lub obu stronom wolno od umowy odstąpić za zapłatą oznaczonej sumy (odstępne), oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego. Odstępne zaliczane jest do grupy tzw. dodatkowych zastrzeżeń umownych, jednocześnie stanowi kwalifikowaną postać umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.). Odstępne jest ściśle powiązane z prawem odstąpienia i w oderwaniu od niego nie funkcjonuje. Stąd zastrzeżenie odstępnego możliwe jest tylko w tych umowach, gdzie możliwe jest wprowadzenie klauzuli umownego prawa odstąpienia. Jeśli zastrzeżono w umowie odstępne, wówczas odstąpienie od umowy w wykonaniu umownego prawa odstąpienia jest skuteczne wtedy, gdy przed lub najpóźniej w momencie złożenia oświadczenia o odstąpieniu zostanie zapłacona kwota odstępnego. Takie uregulowanie momentu zapłaty odstępnego ma na celu ochronę interesów strony przeciwnej, natomiast w razie zapłaty odstępnego po złożeniu oświadczenia woli o odstąpieniu – wykonanie prawa odstąpienia jest bezskuteczne. Strona jednak nie traci prawa odstąpienia do umowy i może ponowić oświadczenie o odstąpieniu, jeśli jest jeszcze otwarty termin na odstąpienie. W rozważanej sprawie po pierwsze analiza treści § 10 pkt. 3 umowy prowadzi do wniosku, że strony nie określiły konkretnej kwoty odstępnego, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Jej wysokość jest zmienna, a nawet w skrajnych przypadkach może w ogóle nie powstać. Co jednak istotniejsze strony w umowie nie uzależniły w jakikolwiek sposób skuteczności odstąpienia od umowy od spełnienia określonych przesłanek. W szczególności nie zawarły postanowienia, które uzależniało odstąpienie od umowy od zapłaty określonej kwoty pieniężnej, a taki jest sens instytucji odstępnego. Przeciwnie, samo odstąpienie nie zostało

obwarowane obowiązkiem uiszczenia przez wydierżawiającego jakiegokolwiek świadczenia na rzecz dzierżawcy. Kwestie finansowe określone w § 10 pkt. 3 umowy stanowiły nie warunek skutecznego odstąpienia od umowy, a jedynie konsekwencje skorzystania przez wydierżawiającego z przysługującego mu uprawnienia. Tak więc dopiero skuteczne odstąpienie od umowy uaktualniało ewentualne roszczenia finansowe. Należy przy tym podkreślić, że instytucja ta pełni podobną, czy wręcz tożsamą funkcję zabezpieczenia interesów strony umowy, jaka akcentowana była w niniejszej sprawie. Nie zmienia to oceny, że przesłanki zastosowania art. 396 k.c. nie wystąpiły.

Niezasadne było też utożsamianie zastrzeżenia zawartego w § 10 pkt. 3 umowy jako kary umownej. Na podstawie uzasadnienia zaskarżonego wyroku trudno jednoznacznie ustalić, czy Sąd ten ostatecznie dokonał takiej kwalifikacji tych postanowień umowy. Z jednej bowiem strony wskazał, że bliższe są one regulacjom dotyczącym kary umownej, co wskazywałoby na uznanie, że jednak nie stanowią one kary umownej, a z drugiej strony przedstawił z przywołaniem art. 483 k.c. argumentację przemawiającą za przyjęciem nieważności dokonanego zastrzeżenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego postanowienia umowy nie stanowią zastrzeżenia kary umownej. Zgodnie z art. 483 § 1. k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Przede wszystkim wskazać należy, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Stanowisko to ugruntowane jest w orzecznictwie. Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określone są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 r., sygn. akt V CSK 362/07, LEX nr 515710). Roszczenie o zapłatę kary umownej nie powstaje, gdy dłużnik nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., sygn. akt V CSK 385/07, LEX nr 627267, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 494/09, LEX nr 653773). Przesłanką uzasadniająca zapłatę kary umownej nie jest więc szkoda a określony w umowie przejaw niewykonania umowy, czy też jej nienależytego wykonania. W konsekwencji dłużnik może bronić się zarzutem, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło w wyniku okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. akt III CSK 234/07, LEX nr 487539). Niewątpliwie wypowiedzenie umowy (w tym przypadku dzierżawy) nie jest jakimkolwiek przejawem niewykonania, czy też nienależytego wykonania umowy, które muszą odnosić się do świadczeń stron, do terminu ich realizacji, jakości itd. W rozważanej sprawie nie odnosi się ono w ogóle do określonych w umowie świadczeń każdej ze stron prowadzących się zasadniczo do kwestii wydania przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do umówionego użytku i utrzymywania go w takim stanie w okresie trwania wężła obligacyjnego oraz do zapłaty czynszu. Nie odnosi się również do innych obowiązków wskazanych w poszczególnych postanowieniach umowy. Stanowi ono jedynie skorzystanie z przysługującego stronie uprawnienia. Należy bowiem podkreślić, że w umowie znalazły się postanowienia, zgodnie z którymi zarówno dzierżawcy, jak i wydierżawiającemu przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy w każdym czasie z zachowaniem 12 – miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wprawdzie w niniejszej sprawie wypowiedzenie nastąpiło na podstawie art. 678 § 1 k.c., jednakże realizacja uprawnień wynikających z przepisów ustawy i to o charakterze bezwzględnym nie może być w żadnej sytuacji traktowana jako niewykonanie, czy też nienależyte wykonanie umowy. Ponadto samo uprawnienie do wypowiedzenia umowy na podstawie ustawy zgodne było z takim uprawnieniem ustalonym przez strony.

Należy dodatkowo podkreślić, że kara umowna występuje wyłącznie pod postacią określonej sumy, co niekoniecznie musi oznaczać, że zastrzegając ją należy ustalić jednocześnie jej wysokość. Określenie kary może nastąpić przez wskazanie kryteriów, którymi posługując się, możliwym będzie wskazanie sumy, jaką dłużnik zobowiązany będzie zapłacić wierzycielowi. Dopuszczalne jest posłużenie się innymi miernikami wysokości, np. ułamkiem wartości rzeczy albo ułamkiem innej sumy (wartości kontraktu), jeżeli ustalenie kwoty byłoby tylko czynnością arytmetyczną, natomiast przyjęcie konstrukcji prawnej zakładającej ustalanie w przyszłości podstawy naliczania kary umownej nie byłoby zgodne z art. 483 § 1 k.c. i stanowiłoby inną czynność prawną. Taka natomiast sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Wysokość świadczenia określona w § 10 pkt. 3 umowy nie została wyrażona kwotowo. Jednocześnie trudno uznać, by wyznaczony został konkretny, jednoznaczny miernik jej ustalania prowadzący się do prostej czynności

zliczeniowej. Już samo pojęcie przychodu nie było dla stron jednoznaczne. Ponadto nie w każdym przypadku można by taką karę ustalić, nawet w przypadku ziszczenia się przesłanek jej stosowania. Chodzi o sytuację braku przychodu. Także więc z tych względów nie sposób dokonanego przez strony zastrzeżenia kwalifikować jako kary umownej.

Podzielając poglądy wyrażone w przedstawionym przez apelującego orzecznictwie należy uznać, że tego rodzaju zastrzeżenie, niebędące karą umowną w rozumieniu art. 483 § 1 k.c., ale bez wątplenia mające charakter represyjny, dopuszczalne jest w świetle zasady swobodnego kształtowania stosunku prawnego (art. 353<sup>1</sup> k.c.), choć nie jest charakterystyczne dla umowy dzierżawy ani nie może być postrzegane jako źródło roszczeń "wynikających z tej umowy. Może być elementem każdej innej umowy okresowej, której rozwiązanie w drodze wypowiedzenia skutkuje powstaniem szkody lub stawia stronę dotkniętą wypowiedzeniem w innej niekorzystnej sytuacji. Roszczenie z niego wynikające staje się wymagalne z chwilą wystąpienia umówionego zdarzenia, które nie należy do zdarzeń objętych odpowiedzialnością typową dla danej umowy i nie pozostaje w żadnym związku z kwestią spełnienia świadczenia będącego przedmiotem umowy. W ten sposób powyższe zastrzeżenie odrywa się od rodzaju umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 r., sygn. akt IV CSK 178/06, OSNC 2007/7-8/118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I CSK 420/06, LEX nr 274239).

Tego rodzaju zastrzeżenie umowne dopuszczalne co do zasady w ramach swobody kontraktowania podlega jednak, co oczywiste tym samym ocenom w zakresie zgodności z przepisami prawa, czy też zasadami współżycia społecznego, jak każda umowa odpowiadająca typowi kodeksowemu. Podzielić należy przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację dotyczącą sprzeczności tak rozumianego postanowienia z przepisami prawa. Jak już wspomniano na wstępie stosunek dzierżawy w związku z nabyciem jego przedmiotu nie ulega jakimkolwiek przekształceniom poza zmianą podmiotową. Zostaje on jednak zmodyfikowany wynikającym z art. 678 § 1 k.c. uprawnieniem do wypowiedzenia umowy niezależnie do dotychczasowych postanowień umowy w tym względzie i to z określonym przez ustawodawcę sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Regulacja ta ma charakter bezwzględny, co oznacza, że w żaden sposób nie może zostać przez strony stosunku obligacyjnego zmieniona, czy tym bardziej wyłączona. Analiza postanowień umowy prowadzi do wniosku, że przydane przez ustawodawcę nabywcy przedmiotu dzierżawy bezwzględne prawo do wypowiedzenia umowy zostało w istotny sposób ograniczone. Nieuprawnione są przy tym twierdzenia skarżącego, zgodnie z którymi samo prawo do wypowiedzenia umowy nie zostało wyłączone i ograniczone, a decyzja w tym zakresie ma wyłącznie charakter finansowy. Nie da się, jak chce tego składający apelację rozgraniczyć tych dwóch kwestii. Zupełnie przy tym pozbawiona podstaw jest próba przesunięcia kwestii skorzystania z uprawnienia ustawowego wyłącznie na płaszczyznę ekonomiczną. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca kreując uprawnienie nabywcy przedmiotu dzierżawy nie obwarował go jakimkolwiek warunkami, czy przesłankami, które muszą zostać przez wypowiedzającego umowę spełnione. Tymczasem złożenie przez wydzierżawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy rodziłoby automatycznie, na mocy postanowień umowy, obowiązek zapłaty na rzecz dzierżawcy wskazanej w niej kwoty stanowiącej równowartość sześciomiesięcznego przychodu. Tym samym bezwzględne prawo pozwanej zostało, wbrew jednoznacznemu brzmieniu art. 678 § 1 k.c. w istotny sposób ograniczone, a w skrajnych sytuacjach nawet wyłączone, co uzasadnia uznanie, że pozostaje w sprzeczności ze wskazaną normą prawa materialnego. W tym też znaczeniu rozróżnienia jednak wymaga sytuacja, w której nowy wydzierżawiający korzysta z przewidzianego umową uprawnienia do wypowiedzenia umowy, czy też korzysta ze wspomnianego wyżej wynikającego wprost z ustawy i bezwzględnego prawa. Jego sytuacja prawna w każdym z tych przypadków, w związku z wolą samego ustawodawcy kształtować się będzie różnie. Należy też mieć na względzie regulację art. 679 § 1 k.c., która chroniąc interesy dzierżawcy przewidziała uprawnienie dzierżawcy do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, jednakże wyłącznie wynikających ze skróconego okresu wypowiedzenia, nie natomiast z uwagi na sam fakt skorzystania z prawa do wypowiedzenia. Co jednak najistotniejsze roszczenie takie przewidziane zostało wobec zbywcy przedmiotu dzierżawy, nie natomiast nabywcy. Nie można zresztą konstruować jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, w sytuacji gdy nie przewiduje ich ustawodawca, w sytuacji skorzystania z uprawnień ustawowych. Tego rodzaju natomiast sankcje przewidziane zostały w umowie wyłączając przy tym możliwość stosowania art. 679 § 1 k.c.

Zasadny okazał się zarzut skarżącej dotyczący wadliwego przyjęcia, że nie udowodniła wysokości roszczenia, co było wynikiem wadliwej, dokonanej z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów. W § 10 pkt. 3 umowy strony przewidziały zwrot sześciomiesięcznego przychodu dzierżawcy licząc wstecz od daty wypowiedzenia umowy. Płatność nastąpić miała w sześciu równych ratach co miesiąc licząc od daty wypowiedzenia umowy. Pomiędzy stronami powstał spór co do treści zapisu w związku z naniesionymi poprawkami dotyczącymi przychodu dzierżawcy oraz przychodu dzierżawcy. Jak wynika z treści uzasadnienia, Sąd I instancji ustalił, że jest to przychód dzierżawcy. Takie ustalenie nie było podważane w apelacji i Sąd Apelacyjny się do niego przychyła. Wprawdzie świadkowie E. I. i J. H., a więc reprezentanci (...) twierdzili, że w umowie jest błąd a stronom chodziło o zysk, jednakże okoliczności tej nie potwierdził świadek J. T., jako podpisujący umowę ze strony powódki. Ponadto takie postanowienie nie wynika z treści samej umowy. Nie można na tej podstawie uznać, że zgodnym zamiarem stron było uwzględnienie innej treści postanowienia niż wynika to z jej literalnego brzmienia. Podkreślenia wymaga, że umowa była negocjowana, do umowy wprowadzane były poprawki i nic nie stało na przeszkodzie takiemu sformułowaniu postanowienia, jeżeli taka była i to zgodna wola stron. Co istotne wprowadzane poprawki dotyczyły również słowa dzierżawy i dzierżawcy. Przeczy to tezie o omyłkowym zapisie umowy.

Wysokość tak rozumianego przychodu została w sprawie wykazana. Rację ma skarżąca podnosząc, że pozwana nie odniosła się do wysokości roszczenia stanowiącego sześciomiesięczny przychód, nie podważała przedstawionego w tym zakresie rejestru. Pozwana w sprzeczności od wyroku zaocznego odnosząc się do tej kwestii wskazała ogólnie, że kwestionuje w całości żądanie zapłaty przychodu dzierżawy. Uzasadnienia takiego stanowiska upatrywała w braku precyzyjnego określenia tytułu zapłaty tej kwoty, wskazała na zawarte w pierwotnym tekście umowy wyrażenie „przychody dzierżawcy”, wskazała, że umowa odnosiła się do wysokości czynszu. Podnosiła wreszcie zarzuty odnoszące się do rażącego zawyżenia kary umownej, gdyby tak traktować to postanowienie umowne, do braku określenia wysokości świadczenia w umowie oraz do bezpodstawnego wzbogacenie powódki.

Takiego stanowiska nie można jednak utożsamiać, do czego wyraźnie zmierza powódka, z przyznaniem przez pozwaną okoliczności faktycznej dotyczącej wysokości roszczenia z tego tytułu. Zgodnie bowiem z art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Oczywiście w sądowym postępowaniu cywilnym ustalenie faktu następuje w zasadzie przez udowodnienie każdego z nich, jednakże ustawodawca wprowadził w tym względzie wyjątki określone w 228-231 k.p.c. Niewątpliwie jednak przepis art. 230 k.p.c. jako ustanawiający domniemanie mające ułatwić wykazania pewnych faktów i obalający zasadę, że każdy fakt winien być udowodniony nie powinien być wykładany rozszerzająco (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 października 2008 r., sygn. akt I ACa 418/08, LEX nr 466425). W każdym przypadku konieczne jest dokonywanie weryfikacji, czy oceny braku wypowiedzenia się strony co do określonej kwestii. Podstawę natomiast takiej oceny stanowią zgodnie z brzmieniem cytowanego przepisu wyniki całej sprawy. Rzeczą sądu każdorazowo jest, niezależnie od poglądów prawnych wyrażanych przez strony, dokonanie własnej oceny ustalonych w sprawie faktów pod kątem zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 listopada 2007 r. (sygn. akt I ACa 882/07, LEX nr 466439) wskazał, że samo milczenie jednej ze stron, co do twierdzeń strony przeciwnej, nie może stanowić podstawy do uznania faktów za przyznane. To zebrany w sprawie materiał dowodowy, przy uwzględnieniu charakteru i przedmiotu postępowania decyduje o tym, czy można zastosować art. 230 k.p.c. Należy pamiętać, że stanowisko procesowe strony odnośnie okoliczności faktycznych wyrażane jest nie tylko poprzez podniesienie stosownych zarzutów, czy twierdzeń, ale także wynika z przedłożonych przez nią dokumentów. Z kolei Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 2005 r. (sygn. akt V CK 260/05, LEX nr 187090) podniósł, że domniemanie przyznania z art. 230 k.p.c., podobnie jak przyznanie wyraźne, przewidziane w art. 229 k.p.c., służy na równi z wynikami dowodów do poczynienia ustaleń faktycznych. W porównaniu jednak do przyznania wyraźnego, dotyczącego przytoczeń zarówno powoda, jak i pozwanego, przyznanie dorozumiane dotyczy tylko twierdzenia, co do którego przeciwnik nie wypowiedział się, a mógł to uczynić, i dlatego ocena sądu musi się opierać na całości materiału procesowego. Oznacza to, że Sąd musi powziąć - na podstawie wyniku całej rozprawy, czyli wszystkich okoliczności sprawy, całego materiału procesowego - przekonanie, że strona nie zamierzała i nie zamierza zaprzeczyć istnieniu faktów przytoczonych przez stronę przeciwną. W razie wątpliwości nie można stosować przepisu art. 230 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK

293/03, LEX nr 174169). W okolicznościach niniejszej sprawy uwzględniając całe stanowisko procesowe pozwanej, uwzględniając treść podnoszonych argumentów, wreszcie uwzględniając treść przedkładanych dokumentów, treść wniosków dowodowych nie sposób uznać, że jej zamiarem był nie tylko brak kwestionowania wysokości roszczenia objętego pozwem, ale przyznanie, że roszczenie to wyniosło dokładnie taką kwotę, jak wskazała powódka.

Przedstawione dowody, jak słusznie wskazał Sąd I instancji, nie dawały podstawy do ustalenia, że wysokość sześciomiesięcznego przychodu wynosiła dokładnie taką kwotę, jaką wskazano w rejestrze sprzedaży. Na wstępie podnieść należy, że bezzasadne są poglądy pozwanej odmawiające temu rejestrowi jakiegokolwiek mocy dowodowej. Oczywiście nie stanowi on dokumentu urzędowego, ani też dokumentu prywatnego. Nie jest jednak uprawnione ograniczanie środków dowodowych tylko do tych dwóch rodzajów. Należy w tym zakresie przywołać regulację art. 308 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd może dopuścić dowód z filmu, telewizji, fotokopii, fotografii, planów, rysunków oraz płyt lub taśm dźwiękowych i innych przyrządów utrwalających albo przenoszących obrazy lub dźwięki. § 2. tego artykułu stanowi, że dowody, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, sąd przeprowadza, stosując odpowiednio przepisy o dowodzie z oględzin oraz o dowodzie z dokumentów. Zgodnie natomiast z art. 309 k.p.c. sposób przeprowadzenia dowodu innymi środkami dowodowymi niż wymienione w artykułach poprzedzających określi sąd zgodnie z ich charakterem, stosując odpowiednio przepisy o dowodach. Podzielając pogląd, że niepodpisane wydruki komputerowe nie stanowią dokumentu w rozumieniu art. 244 i 245 k.p.c., to należy uwzględnić, iż w kodeksie postępowania cywilnego nie zawarto zamkniętego katalogu środków dowodowych i dopuszczalne jest skorzystanie z każdego źródła informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli tylko nie jest to sprzeczne z przepisami prawa. Art. 309 k.p.c. może mieć zastosowanie także do niepodpisanych wydruków komputerowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008 r., sygn. akt I CSK 138/08, LEX nr 548795). Nie do przyjęcia jest bowiem teza, że skoro wydruki takie nie spełniają wymogów dokumentów to tym samym nie mogą zostać uznane za dowód w procesie. Takie też stanowisko zaprezentowane zostało w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 3 kwietnia 2012 r., sygn. akt I ACa 257/12). Sąd ten jednoznacznie wskazał, że do wydruków komputerowych zastosowanie ma art. 309 k.p.c. Oczywiście rozróżnienia wymaga kwestia możliwości oparcia ustaleń faktycznych i w konsekwencji rozstrzygnięcia na określonych środkach dowodowych od kwestii zdadności takiego środka do wykazania okoliczności istotnych z punktu widzenia zastosowania normy prawa materialnego. Niewątpliwie z samego rejestru sprzedaży (karty 64 – 81 akt) wynikają tylko zapisy określonych transakcji. Sporządzone one zostały przez powódkę. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że zawierają one dane tożsame z danymi zawartymi w fakturach. Faktura stanowi dokument rozliczeniowy i przybiera formę określoną w odrębnych przepisach. Jako taka doręczana jest drugiej stronie, a w znaczącej części przypadków zawiera oświadczenie o jej akceptacji. Takich funkcji niewątpliwie nie pełni przedstawiony przez powódkę rejestr. Nie do zweryfikowania są przy tym zawarte w apelacji twierdzenia odnośnie tego, że był on prowadzony przez cały okres prowadzenia działalności, że to właśnie on stanowił podstawę sporządzenia deklaracji podatkowych, że prowadzony jest na serwerze powoda, że to z tego serwera został wydrukowany na potrzeby niniejszego postępowania, że był on weryfikowany wskutek wystosowania wezwania do zapłaty. Może on ewentualnie stanowić powielenie informacji zawartych w dokumentach, które stanowiły podstawę jego sporządzenia. W tym więc zakresie rację ma Sąd Okręgowy wskazując na brak przedłożenia dokumentacji źródłowej, której nie można, jak chce tego skarżący utożsamiać wyłącznie z fakturami. Odróżnić wyraźnie należy samo zestawienie określonych transakcji, nawet jeżeli znalazły się w nich dane tożsame z fakturami od samych faktur, jako dokumentów księgowych, rodzących określone skutki, np. podatkowe. Sąd nie jest w stanie ustalić, czy zestawienie to odpowiada, tak co do ilości, jak i treści rzeczywistemu stanowi rzeczy. Podzielić przy tym należy stanowisko, zgodnie z którym trudno uznać, że zeznający w sprawie świadkowie, w szczególności świadek J. L. (2) dokładnie pamiętali wszystkie transakcje, co do terminu, tytułu, czy wysokości. Teza taka jest niezgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Jednocześnie z ich zeznań nie wynikają okoliczności wskazane w apelacji, a więc uzyskania pism procesowych od pełnomocnika i przypomnienia sobie zapisów księgowych, dostępu do serwera i dokonania jego wydruku, weryfikacji poszczególnych pozycji rejestru w związku z wezwaniem do zapłaty, źródła tego wydruku. Świadek J. T. (karty 464 – 468 akt) tylko orientacyjnie wskazał na wielkość przychodu. Wiedzę tę czerpał, jak zeznał, nie z tego dokumentu, a z miesięcznych raportów. Świadek w ogóle nie odnosił się do tego konkretnego dokumentu wskazując tylko, że wielkość przychodu w nim wskazana odpowiada faktycznemu poziomowi sprzedaży. Nie może natomiast stanowić podstawy dyskwalifikacji zeznań tych świadków podnoszona przez Sąd okoliczność

dotycząca zainteresowania wynikiem sprawy w związku z zeznaniami świadka J. H., który wskazał, że powódka nosiła się z zamiarem rozwiązania umowy dzierżawy. Stanowisko takie wykracza poza ramy swobodnej oceny dowodów i nie zostało poparte jakimikolwiek dowodami. Sam fakt zatrudnienia w powodowej spółce oczywiście samodzielną podstawą odmowy wiarygodności zeznań być nie może. Ostatecznie więc powódka nie sprostała obowiązkowi wykazania wysokości roszczenia z tytułu sześciomiesięcznego przychodu.

Na zakończenie odnieść się należało do podniesionych przez powódkę zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd I instancji treści przepisów art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 108 k.p.c. Okazały się one nieaktualne w tym sensie, że Sąd Apelacyjny zmieniając zaskarżone rozstrzygnięcie co do meritum zmienił również zawarte w wyroku postanowienie odnośnie kosztów procesu stosując w tym zakresie regulację art. 100 k.p.c. Wadliwość rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu skarżący upatrywał w bezpodstawnym, podwójnym uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu przed Sądem I instancji. Wskazać więc należy, że rozstrzygnięcie o kosztach następuje dopiero w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (za niedopuszczalne uważa się orzekanie o kosztach procesu wcześniej), ponieważ rozstrzygnięcie o kosztach ma charakter akcesoryjny w stosunku do głównego przedmiotu postępowania (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 10 lutego 2012 r., sygn. akt I ACz 708/12, LEX nr 1171393). O tym, w jakim stopniu strona wygrała lub przegrała sprawę decyduje rezultat przeprowadzonego porównania roszczeń dochodzonych z roszczeniami ostatecznie uwzględnionymi, przy czym porównania tego dokonuje się mając na względzie ostateczny wynik procesu, nie zaś rozstrzygnięcia w poszczególnych instancjach (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2011 r., sygn. akt I UZ 33/11, LEX nr 1215424). W wyroku tym Sąd Najwyższy podniósł również, że w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji orzeka ponownie, po uchyleniu jego wyroku przez Sąd Najwyższy i przekazaniu mu sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, to przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania apelacyjnego powinien mieć na uwadze ostateczny wynik tegoż postępowania apelacyjnego (a nie postępowań apelacyjnych) i wysokość kosztów poniesionych przez strony w jego toku oraz wysokość kosztów postępowania kasacyjnego, bez względu na fakt dwukrotnego orzekania w postępowaniu apelacyjnym przez sąd drugiej instancji. Konstrukcja środków odwoławczych sprawia, że w przypadku wydania orzeczeń kasacyjnych sprawa może wrócić do ponownego rozpoznania przez sąd, który co do niej już wcześniej rozstrzygał. Niemniej jednak nadal mamy wówczas postępowanie, co do zasady, w tym samym przedmiocie i przed sądem tej samej instancji. Cały czas toczy się to samo postępowanie przed sądem pierwszej (drugiej) instancji, a nie dwa lub trzy różne postępowania. Stanowisko takie Sąd Najwyższy zajął też w postanowieniu z dnia 10 lutego 2011 r., sygn. akt IV CZ 109/10 (LEX nr 811874) oraz z dnia 6 kwietnia 2011 r., sygn. akt I CZ 108/10 (LEX nr 848129), stwierdzając, że w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji orzeka ponownie, po uchyleniu jego wyroku przez Sąd Najwyższy i przekazaniu mu sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, to przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania apelacyjnego powinien mieć na uwadze ostateczny wynik tegoż postępowania apelacyjnego (a nie postępowań apelacyjnych) i wysokość kosztów poniesionych przez strony w jego toku oraz wysokość kosztów postępowania kasacyjnego, bez względu na fakt dwukrotnego orzekania w postępowaniu apelacyjnym przez sąd drugiej instancji.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało wyrok Sądu I instancji zmienić.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu zarówno przed Sądem I instancji, jak i przed Sądem Apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 100 k.p.c. stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powódka na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego poniosła koszty w postaci opłaty od pozwu w wysokości 41.028 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, opłatę od zażalenia – 8.206 zł, zaliczkę na koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego – 1.800 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za

czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu wywołanym zażaleniem – 3.600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt. 2 tego rozporządzenia. Ponadto Sąd Apelacyjny uchylając pierwszy z wydanych w sprawie wyroków pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym. Na koszty poniesione w postępowaniu wywołanym zarówno własną apelacją, jak i apelacją pozwanej składa się opłata od apelacji w kwocie 27.828 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400 zł (własna apelacja) i 5.400 zł (apelacja pozwanej) ustalone na podstawie § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt. 1 wspomnianego rozporządzenia. Łącznie więc koszty poniesione przez powódkę wyniosły 100.479 zł. Uwzględniając, że wygrała ona sprawę w 32% pozwana winna jej zwrócić kwotę 32.153,28 zł. Z kolei na koszty poniesione przez pozwaną na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego składają się: opłata od sprzeciwu – 20.513,65 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, zaliczka na koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego oraz na koszty związane ze stawiennictwem świadków – 1.800 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia, wynagrodzenie za postępowanie zażaleniowe w wysokości 3.600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia. Na koszty postępowań wywołanych apelacjami, których skutkiem było uchycenie wyroku składa się opłata od apelacji – 13.200 zł, wynagrodzenie dwukrotnie w kwotach po 5.400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia. Łącznie koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 57.130,65 zł, co przy wygraniu sprawy w 68% oznacza, że powódka winna jej zwrócić kwotę 38.848,84 zł. Po skompensowaniu powódka winna zwrócić pozwanej kwotę 6.695,56 zł.

Na koszty poniesione przez powódkę w postępowaniu wywołanym niniejszą apelacją składa się opłata do apelacji w wysokości 41.028 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł ustalone ponownie na podstawie § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt. 1 wspomnianego rozporządzenia. Stąd pozwana winna jej zwrócić kwotę 14.856,96 zł. Na koszty poniesione przez pozwaną składa się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł ustalone na tej samej podstawie, a więc powódka winna jej zwrócić kwotę 3.672 zł. Po skompensowaniu pozwana winna zwrócić powódce kwotę 11.184,96 zł.

SSO (del.) T. Żelazowski SSA E. Skotarczak SSA M. Gołuńska