

Sygn. akt I ACa 829/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak (spr.)
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski SSA Bogusław Suter
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Spółki z o.o. w W.*

przeciwko *Skarbowi Państwa - (...)S.*

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 21 stycznia 2016 r. sygn. akt V GC 131/15

I. oddala apelację

II. zasądza od powódki na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 10.800 złotych tytułem zwrotu kosztów za instancję odwoławczą.

(...)

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. w W. wniosła o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenie przez Skarb Państwa -(...)S. łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 28 lutego 2012 r. Jej zdaniem umowa została wypowiedziana z poważnym naruszeniem prawa, gdyż pozwany jako wydzierżawiający miał obowiązek uprzedzenia dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Dodała też, że nie ponosi żadnej winy w niedotrzymaniu warunków zawartej umowy, a do wypowiedzenia umowy doprowadziła monopolistyczna działalność Skarbu Państwa, jak też zapisy umowne, które są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Skarb Państwa - (...) S. domagał się oddalenia powództwa. Przede wszystkim podnosił, że powódka nie ma interesu prawnego uzasadniającego żądanie ustalenia w oparciu o art. 189 k.p.c., albowiem może chronić swoje interesy w postępowaniu toczącym się już przed Sądem Okręgowym w Warszawie, w której Skarb Państwa domaga się od spółki kwoty 1.425.000 zł tytułem kary umownej w związku z wypowiedzeniem umowy z jej winy. W tym postępowaniu spółka może podnosić argumentację bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy. Niezależnie od powyższego podał, że powódka nie wywiązywała się z obowiązków umownych, albowiem pomimo upływu terminów płatności i wielokrotnych wezwań do zapłaty nie uiszczała czynszu należnego za 2015 r., nie zrealizowała również żadnej z inwestycji przewidzianych w harmonogramie na lata 2014 i 2015 oraz nie podjęła współpracy z Ministerstwem Kultury i Dziedzictwa Narodowego w celu opracowania wspólnego projektu edukacyjno-historycznego prezentowanego w W. S..

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa w W. kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 28 lutego 2012 r. (...) Sp. z o.o. w W. zawarła ze Skarbem Państwa - (...) S. umowę dzierżawy na cele turystyczne, rekreacyjne i hotelarskie nieruchomości położonych w G.. Nieruchomość ta wpisana jest do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz objęta obszarem chronionym Natura 2000. Umowa została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2031 r. i w okresie jej obowiązywania dzierżawca miał płacić czynsz minimalny (475.000 zł + należny podatek VAT) płatny z góry w terminie do 15 stycznia każdego roku) oraz czynsz zależny od przychodu (różnica między równowartością 15% rocznego przychodu, a czynszem minimalnym obowiązującym w danym okresie rozliczeniowym) płatny z dołu w terminie do 31 lipca każdego roku (§ 4 umowy). W wypadku zalegania z zapłatą jakiegokolwiek części czynszu i nie zapłacenia zaległej kwoty w ciągu 30 dni od wezwania do zapłaty, wydzierżawiający miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy (§ 6 ust. 2 pkt a).

Dzierżawca zobowiązał się także do systematycznego wykonywania remontów i prac modernizacyjnych określonych w harmonogramie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy („Harmonogram rzeczowy nakładów koniecznych do zrealizowania przez dzierżawcę na terenie obiektu wojennej kwatery (...)""). Przed przystąpieniem do tych prac zobowiązany był przedłożyć plan prac modernizacyjnych remontowych, do którego miał być załączony kosztorys, projekt budowlany i wszelkie niezbędne pozwolenia – w terminie do 1 grudnia roku poprzedzającego, rok w którym prace te miały być wykonywane. Wszelkie prace miały być wykonywane na koszt i ryzyko dzierżawcy i nie miały podlegać rozliczeniu z wydzierżawiającym (§ 7 umowy).

W aneksie nr (...) do umowy strony zastrzegły również, że dzierżawca podejmie współpracę z Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego w celu opracowania i realizowania wspólnego projektu edukacyjno-historycznego prezentowanego w W. S. - w nieprzekraczalnym terminie do 30 czerwca 2012 r. Realizacja projektu powinna być zaś zakończona przed 1 czerwca 2013 r. Niezrealizowanie zadania miało skutkować rozwiązaniem umowy na zasadach określonych w jej § 10 ust 1 lit. c).

Z § 10 ust. 1 umowy wynikało, że po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń umowy, w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego w wezwaniu terminu, wydzierżawiający może rozwiązać umowę jeżeli dzierżawca:

- nie zapłaci jakiegokolwiek części czynszu minimalnego lub zależnego od przychodu i zaległe kwoty nie zostaną zapłacone w całości w ciągu 30 dni od przesłania przez wydzierżawiającego do dzierżawcy żądania zapłaty. Wydzierżawiający może zawiadomić dzierżawcę, że niniejsza umowa dzierżawy zostanie rozwiązana terminie 14 dni od daty doręczenia tego zawiadomienia, jeżeli zaległe kwoty nie zostaną w całości uiszczone w tym terminie;

- nie wykona jakiegokolwiek innego istotnego obowiązku wynikającego z umowy, ta rozwiązuje się w terminie 14 dni od doręczenia dzierżawcy zawiadomienia o zamiarze rozwiązania umowy, jeżeli w tym terminie obowiązki nie zostaną wykonane. Jeżeli naruszenie takie w uzasadniony sposób nie może zostać usunięte w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, dzierżawca może wnieść do wydierżawiającego o przedłużenie tego terminu w taki sposób, by dotarło do wydierżawiającego najpóźniej na 3 dni robocze przed jego końcem. W takim wypadku termin może zostać wydłużony maksymalnie do 28 dni;

- nie wywiąże się z harmonogramu prac remontowo-modernizacyjnych wskazanych w załączniku numer 1 do umowy dzierżawy, wydierżawiający może zawiadomić dzierżawcę, że niniejsza umowa dzierżawy zostaje rozwiązana w terminie 30 dni od daty doręczenia tego zawiadomienia, jeżeli zaległe prace nie zostaną w całości w tym terminie wykonane.

Pismem z dnia 16 stycznia 2015 r. pozwany wezwał powódkę, aby w terminie 14 dni wywiązała się z obowiązków określonych w § 4 i § 7 umowy, tj. zapłaty czynszu za 2015 r. oraz przedstawienia planu prac remontowo-modernizacyjnych. Następnie w dniu 2 lutego 2015 r. poinformował, że ze względu na dalsze niewywiązywanie się przez dzierżawcę z obowiązków wynikających z umowy, zamierza rozwiązać umowę. Ostatecznie w piśmie z dnia 17 marca 2015 r. ze względu na niewywiązywanie się powódkę z obowiązków wynikających z umowy dzierżawy z dnia 28 lutego 2012 r. dokonał wypowiedzenia tej umowy ze skutkiem na dzień 31 marca 2015 r. Jednocześnie wyznaczył termin do wydania nieruchomości na dzień 31 marca 2015 r. do godziny 9:00.

Na dzień 17 marca 2015 r., kiedy to doszło do wypowiedzenia umowy, powódka zalegała z zapłatą czynszu dzierżawczego za 2015 r., nie wykonała prac modernizacyjnych i remontowych oraz nie podjęła współpracy z Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego w celu opracowania i zrealizowanego wspólnego projektu edukacyjno-historycznego.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wstępnie zaznaczył jednak, że wbrew twierdzeniom pozwanego, powódka posiadała interes prawny aby dochodzić roszczenia w trybie art. 189 k.p.c. Interes ten przejawiał się w perspektywie możliwości korzystania i czerpania pożytków ze spornej nieruchomości, do czego mogło dojść, gdyby nadal obowiązywała umowa dzierżawy. Zauważył też, że powódka nie osiągnęłaby tego skutku w toczącym się procesie przed Sądem Okręgowym w Warszawie, bowiem jego przedmiotem są roszczenia finansowe, co oznacza że niezależnie od wyniku, nie miałyby on wpływu na obowiązywanie umowy dzierżawy.

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia powódki, Sąd zaznaczył, że materiał dowodowy w postaci przedłożonych przez strony dokumentów, był wystarczający do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Nie zachodziła zatem potrzeba przesłuchiwania zawnioskowanych świadków, albowiem okoliczności, na które mieliby się wypowiadać miały drugorzędne znaczenie, a przeprowadzenie takiego dowodu doprowadziłoby do przedłużenia toku postępowania i zwiększyło jego koszty.

Mając zaś na uwadze treść dokumentów, Sąd I instancji uznał, że rozwiązanie umowy przez pozwanego było w pełni uzasadnione i skuteczne, albowiem powódka nie wywiązała się z zawartych w umowie obowiązków: terminowego uiszczania czynszu dzierżawczego, podjęcia prac modernizacyjnych i remontowych oraz zrealizowania we współpracy z ministerstwem projektu edukacyjnego i historycznego. Wprawdzie powódka kwestionowała te okoliczności, tym niemniej nie zaferowała w zasadzie żadnych dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń. Nie przedłożyła zatem, ani dowodów przelewów, ani dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia inwestycji zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Co więcej, sama przyznała w piśmie z dnia 2 lutego 2015 r., że jej sytuacja finansowa uniemożliwia praktycznie wygenerowanie zysku pozwalającego na spłatę i sfinansowanie inwestycji. Zwraçała się też do pozwanego z prośbą o niewystawianie faktury za dzierżawę obiektu za 2015 r. do czasu znalezienia sposobu rozwiązania problemów finansowych.

Zdaniem Sądu powódka nie wykazała też, aby stosownie do treści aneksu nr (...) zrealizowała projekt edukacyjno-historyczny we współpracy z Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Wprawdzie dołączyła do akt dokument zatytułowany "Porozumienie w sprawie współpracy", ale można go traktować co najwyżej, jako zawierający intencję do podjęcia przyszłej współpracy. W żadnej mierze nie wynika z niego, że taka współpraca faktycznie została podjęta.

Tymczasem zgodnie z § 10 umowy dzierżawy podstawą do jej wcześniejszego rozwiązania mogło być niewykonanie przez dzierżawcę chociażby jednego z w/w obowiązków. Skoro zatem pozwany wywiązał się także z obowiązku wezwania powódki do wykonania obowiązków wynikających z umowy, a ta również nie zastosowała się do kolejnych wezwań, zatem wypowiedzenie umowy należało uznać za w pełni uzasadnione i prawnie skuteczne.

Sąd Okręgowy końcowo stwierdził, że dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy nie naruszało również art. 703 k.c., gdyż zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. (sygn. IV CSK 33/10), przepis ten ma charakter względnie obowiązujący. W takiej zaś sytuacji, strony niniejszego postępowania mogły w umowie dzierżawy zawrzeć odmienne regulacje dotyczące wypowiedzenia umowy. Dodał, że taka wykładnia omawianego przepisu znajduje także swoje uzasadnienie w praktyce obrotu gospodarczego, w którym strony muszą mieć możliwość elastycznego kształtowania stosunku prawnego, zwłaszcza gdy chodzi o umowy długoterminowe.

O kosztach procesu orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, która zarzuciła Sądowi I instancji:

- 1) naruszenie art. 703 k.c. przez przyjęcie, że ma on charakter względnie obowiązujący w stosunku do stron;***
- 2) naruszenie art. 58 k.c. przez przyznanie w umowie możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia tylko stronie pozwanej, co jest sprzeczne z ustawą oraz zasadami współżycia społecznego***
- 3) naruszenie art. 483 § 1 k.c. przez przyjęcie, że kara umowna może być zastrzeżona w wypadku niewykonania zobowiązania pieniężnego;***
- 4) naruszenie art. 359 § 2 k.c. przez przyjęcie w umowie odsetek, które przekraczają wysokość odsetek maksymalnych;***
- 5) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez oparcie ustaleń jedynie na części dokumentów z pominięciem korzystnych dla spółki, a dotyczących inwestycji oraz tzw. ścieżki historycznej***
- 6) naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych dotyczących przesłuchania świadków i tym samym uniemożliwienie udowodnienia, że spółka nie ponosi odpowiedzialności za brak zapłaty czynszu oraz niezrealizowanie w całości inwestycji oraz tzw. ścieżki historycznej;***
- 7) niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, a w szczególności związanych z przyczynami niezrealizowania w całości inwestycji oraz tzw. ścieżki historycznej;***
- 8) poczynienie ustaleń sprzecznych z zebranymi w sprawie dowodami i przyjęcie, że nie został wykonany projekt edukacyjno - historyczny we współpracy z Ministerstwem Kultury i Dziedzictwa Narodowego, choć z dowodów znajdujących się w aktach sprawy wynika, iż nie tylko została wynegocjowana umowa o realizację projektu, ale wykonano także część merytoryczną i projekt plansz a brak dalszej realizacji wynikał ze stanowiska pozwanego, który odmówił podpisania trójstronnej umowy.***

Wnosiła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa.

SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wstępnie podkreślenia wymaga, że podstawą wytoczonego zgłoszonego przez powódkę powództwa jest art. 189 k.p.c. Przepis ten, aczkolwiek zamieszczony w kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialnoprawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczenia o ustalenie prawa lub stosunku prawnego. Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Przy czym pierwsza z wymienionych przesłanek, określana jako przesłanka skuteczności, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, czyli ustalania istnienia przesłanki zasadności powództwa (zob. uchwała SN z 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 35; wyrok SN z 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00 - LEX nr 52 613).

Rozstrzygając wątpliwości związane z pojęciem „interesu prawnego” wskazać należy, że w obecnie jest ono pojmowane szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka przepisu art. 189 k.p.c. powinna być więc interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl ratyfikowanego przez Polskę art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy zatem pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę.

Przyjmuje się powszechnie w orzecznictwie i doktrynie, że interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność stanu prawnego lub prawa, powodująca potrzebę ochrony prawnej. Niepewność ta musi mieć charakter obiektywny, tj. istnieć na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Dlatego też nie można zakwestionować interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych jak i przyszłych możliwych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, czy sytuacji prawnej podmiotu występującego z żądaniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, nie publ.). Natomiast o braku takiego interesu można mówić zarówno wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, jak również wtedy, gdy może on osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie albo ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1529/00, nie publ.).

Przenosząc te teoretyczne rozważania na kanwę sprawy, przyjąć wypada, że całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazuje na to, że powództwo o ustalenie w sposób pełniejszy chroni sferę prawną powodowej spółki, jako strony umowy dzierżawy oraz eliminuje stan niepewności mogący powstać w przyszłości na tle tej umowy. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu strony pozwanej, że powództwo winno być w sprawie niniejszej oddalone z braku interesu prawnego powódki. Nie oznacza to jednak, że należało je uwzględnić, okazało się ono bowiem niezasadne z innych przyczyn, zasadnie wyekspozowanych przez Sąd Okręgowy.

Przechodząc do oceny apelacji powódki, wskazać należy, że podniesione w tym środku odwoławczym zarzuty obraży zarówno prawa procesowego, jak i materialnego w przeważającej większości są chybione. Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, niewadliwie ocenił przedstawione przez strony dowody i na ich podstawie dokonał, poza wyjątkami, o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, poprawnych i wyczerpujących ustaleń faktycznych i na ich podstawie wydał zaskarżone rozstrzygnięcie.

Jakkolwiek skarżąca kwestionowała poczynione w sprawie ustalenia, tym niemniej z treści apelacji wynika, że stawiając ten zarzut w istocie przedstawiła własną koncepcję stanu faktycznego sprawy, pomijając zebrany w sprawie materiał dowodowy. Zarzut obraży prawa procesowego polegający na dokonaniu przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych niezgodnych z treścią materiału dowodowego, nie może zaś polegać li tylko na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, lecz wymaga podważenia przesłanek tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Tymczasem ocenie dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy takich zarzutów postawić nie można, bowiem nie jest ona dotknięta zarzucaną jej wadliwością i mieści się w granicach uznania sędziowskiego wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy, ocenił dowody w ich całokształcie i wzajemnym powiązaniu. Stosownie do wymogów art. 328 § 2 k.p.c. wyjaśnił wyczerpująco w motywach zaskarżonego wyroku, jakimi przesłankami kierował się dokonując oceny dowodów, zarówno osobowych, jak i przedłożonych przez strony dokumentów, a przedstawiony wywód nie uchybia zasadom logiki.

Należało zatem podzielić ustalenia Sądu I instancji dotyczące związania stron zapisami umowy z dnia 28 lutego 2012 r., na mocy której W. (...)Sp. z o.o. w W. wydzierżawiła od Skarbu Państwa -(...) S. nieruchomości położony w G. na cele turystyczne, rekreacyjne i hotelarskie. Treść tej umowy nie budziła większych wątpliwości interpretacyjnych. Poza sporem było zatem, że dzierżawca zobowiązał się w niej nie tylko do zapłaty stosownego czynszu (§ 4 umowy), ale także do obowiązkowego wykonywania remontów i prac modernizacyjnych (§ 7) oraz opracowania i realizowania we współpracy z Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego, projektu edukacyjno-historycznego, tzw. ścieżki historycznej. Na wypadek niewywiązania się z któregośkolwiek z tych obowiązków, strony przewidziały w § 10 umowy sankcje w postaci możliwości rozwiązania przez wydzierżawiającego (pозwanego) umowy i obciążenia dzierżawcy karami umownymi.

W okolicznościach sprawy bezspornym jest zaś, że powodowa spółka nie wywiązała się zarówno z obowiązku terminowego uiszczania czynszu (w zasadzie nie uiściła go w ogóle) oraz zrealizowania prac objętych harmonogramem. Tym samym wypowiedzenie umowy przez pozwanego, niewątpliwie miało oparcie w § 10 umowy.

Za uzasadnione można było natomiast uznać zastrzeżenia strony powodowej dotyczące wypowiedzenia umowy motywowane niewykonaniem, tzw. ścieżki historycznej. Z treści korespondencji stron, a mianowicie pism z dni: 16 stycznia 2015 r. (k. 276), 28 stycznia 2015 r. (k. 279), 2 lutego 2015 r. (k. 281) i 3 marca 2015 r. (k. 288 - 290), nie wynika bowiem, że pozwany pomimo obowiązku wynikającego z § 10 umowy uprzedził powódkę o zamiarze rozwiązania umowy z tej właśnie przyczyny. Treść w/w pism zawierała jedynie wyraźne odniesienie się do obowiązków: uiszczania czynszu i przeprowadzania prac remontowo – inwestycyjnych. Brak zaś wskazania na inne konkretne zaniedbania, czy zaniechania powódki, uznać więc należało za niewywiązanie się z obowiązku, od którego uzależnione było skuteczne wypowiedzenie umowy w trybie jej §10 ust. 1 lit. c). Podkreślić jednak należy, że nawet podzielenie zarzutów apelacji w tej części, nie mogło skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia w sposób postulowany przez skarżącą, tzn. poprzez uznanie wypowiedzenia umowy dzierżawy za nieważne.

Wskazać bowiem trzeba, że treść §10 umowy dzierżawy nie wymagała kumulatywnego spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1 lit. a-d). Warunki wcześniejszego rozwiązania umowy przez zostały wymienione niezależnie do siebie, co oznacza że niewywiązanie się przez dzierżawcę chociażby z jednego z nałożonych na niego obowiązków, dawało wydzierżawiającemu samoistną podstawę do odstąpienia od umowy. Nie ma zaś wątpliwości, że co najmniej dwa z tych obowiązków nie zostały przez powódkę spełnione. Ewidentnie nie uiściła ona czynszu za 2015 r., jak również nie wykonała prac objętych harmonogramem stanowiącym załącznik do umowy dzierżawy, gdyż nie dokonała modernizacji obiektu hotelowego i modernizacji parkingów. Okoliczności te nie były przez skarżącą nawet kwestionowane, podobnie jak i fakt, że nie zastosowała się ona do pisma pozwanego z dnia 16 stycznia 2015 r. wzywającego ją do wykonania tych obowiązków. Dawało to więc pozwanemu możliwość skorzystania z uprawnień wymienionych w §10 ust. 1 umowy i jej wypowiedzenia pismem z dnia 17 marca 2015 r. ze skutkiem na dzień 31 marca 2015 r.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że argumentacja powódki zmierzająca do zakwestionowania ważności rozwiązania umowy była wewnętrznie niespójna. Powódka bowiem próbowała m.in. dowieść, że łącząca strony umowa była

nieważna. Analiza poszczególnych warunków umowy pod tym kątem wydaje się jednak całkowicie zbędna, zwłaszcza jeżeli uwzględnia się to, że celem niniejszego powództwa było podważenie zasadności wcześniejszego rozwiązania umowy, a co za tym idzie przyjęcia że powódka jest nadal dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości. Cel ten nie zostałby jednak osiągnięty, gdyby okazało się, że umowa od samego początku była nieważna. W takiej jednak sytuacji wydaje się oczywistym, że nie było potrzeby czynić rozważań na temat okoliczności, które w istocie są sprzeczne z celem niniejszego postępowania, gdyż zmierzających do pozbawienia bytu prawnego spornej umowy. Zbędne też było – wbrew stanowisku powódki prezentowane przed sądami obu instancji – badanie kwestii ważności zapisów umowy dotyczących kar umownych, czy odsetek ustawowych. Te kwestie nie miały bowiem istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Nie mogło mieć również znaczenia stanowisko powódki, które zmierzało do wykazania niemożności zawarcia w niej regulacji dotyczących rozwiązania umowy w sposób odmienny niż to wynika z treści art. 703 k.c. Z treści tego przepisu wynika, że jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Sąd Apelacyjny nie podziela jednak stanowiska skarżącej o bezwzględnie wiążącym charakterze tej normy prawnej.

Wskazać należy, że jedynie w starszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazywano, że przepis ten jest bezwzględnie obowiązujący (por. wyrok z 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, wyrok z 21 października 2010 r., IV CSK 215/10). Aktualnie jednak dominuje pogląd, że jest to przepis o charakterze dyspozytywnym, który ma zastosowanie jedynie w braku odmiennego uregulowania w umowie, a strony wręcz mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego do udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty czynszu (wyrok z 5 lipca 2012 r., IV CSK 16/12, uchwała z 11 października 2012 r. III CZP 52/12, postanowienie z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 348/14). Zatem dopuszczalne jest umowne modyfikowanie przesłanek zwłoki, terminów wypowiedzenia umowy dzierżawy i ustalanie dłuższego, ale też krótszego, niż 3-miesięczny terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu. Przyjęcie powyższego poglądu oznacza, że rozwiązania przyjęte w § 10 ust. 1 nie naruszają ustawy, a zatem wypowiedzenie umowy dzierżawy nie było z tej przyczyny bezskuteczne. W sprawie przedmiotowej stanowisko Sądu Apelacyjnego wpisuje się w dominujący nurt judykatury, wyznaczony trzema w/w ostatnimi orzeczeniami, bowiem oparty on został na słusznym założeniu, że przepisy k.c. w dziale poświęcony zobowiązaniom mają z reguły charakter dyspozytywny, więc zawsze należy przyznać pierwszeństwo woli stron, które kształtują umowę, chyba że przepis wyraźnie tę możliwość wyłącza. Art 353¹ k.c., statuujący swobodę umów, otwiera księgę trzecią k.c. dotyczącą zobowiązań, przez co niewątpliwie być postrzegany jako mający zasadnicze znaczenie przy wykładni dalszych przepisów.

Jedynie na marginesie należy zauważyć, że powoływanie się przez powódkę na przepis art. 703 k.c. zawierający korzystniejsze dla niej terminy wypowiedzenia ma w gruncie rzeczy znaczenie drugorzędne, albowiem istotnym w sprawie jest, że jako dzierżawca nie uiszczała ona w ogóle zaległości czynszowych. Z drugiej zaś strony nawet uiszczenie czynszu po upływie dodatkowego terminu nie pozbawia wydzierżawiającego uprawnień z art. 703 k.c. (Kodeks cywilny. Komentarz, Wydanie XVI, Redaktor: dr Konrad Osajda, 2017 Beck Online Komentarze).

Końcowo podkreślenia wymaga, że ewidentnie niesłuszny okazał się zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych powódki o przesłuchania świadków i tym samym uniemożliwienie udowodnienia, że spółka nie ponosi odpowiedzialności za brak zapłaty czynszu oraz niezrealizowanie w całości inwestycji. Wskazać należy, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie fakty mające istotne znaczenie w świetle podstawy faktycznej i prawnej sprawy. Sąd zatem może pominąć środki dowodowe jeśli zostały sporne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeśli strona powołuje je jedynie dla zwłoki (art. 217 § 1 k.p.c.).

Sąd Okręgowy oddalając wnioski dowodowe powódki wyraźnie wskazał na przyczynę pominięcia omawianych dowodów i stanowisko to było w pełni uzasadnione, zważywszy na sformułowane przez powoda tezy dowodowe. Nie wynikało bowiem z nich, że wnioskowani świadkowie mieliby zeznawać na okoliczności istotne, z punktu widzenia

niniejszej sprawy, a mianowicie związane z wywiązaniem się przez powódkę obowiązków nałożonych na nią umową dzierżawy. Jak wspomniano już wyżej okoliczności te były w zasadzie bezsporne. Powodowa spółka przecież nigdy nie twierdziła, że uiściła umówiony czynsz, czy też że dokonała nakładów materialnych na nieruchomości, które wynikały z harmonogramu. Zamiast tego jej inicjatywa dowodowa zmierzała do wykazania, że ponosiła znaczne koszty utrzymania obiektu, nie mogła negocjować warunków umowy dzierżawy, podjęła starania w zakresie realizowania tzw. ścieżki historycznej, a także że współpraca z pozwanym nie układała się najlepiej. W takiej zaś sytuacji dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, służyłoby jedynie zbędnemu przedłużeniu procesu, zważywszy, że byłyby one bez znaczenia dla ustalenia ewidentnego faktu niewywiązania się przez powódkę z obowiązków umownych. Także pozostałe okoliczności, na które mieli zeznawać zawnioskowani świadkowie miały znaczenie poboczne i nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w której jedyną kwestią istotną było to czy zostały spełnione wymienione w § 10 umowy przesłanki do wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy.

W efekcie apelacja powódki należało uznać za bezzasadną, w związku z czym Sąd Apelacyjny oddalił ją w trybie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym, na które składa się wynagrodzenie radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 108 §1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), obciążając nimi skarżącą stosownie do wyniku sprawy w II instancji.

Beata Wojtasiak Bogusław Dobrowolski Bogusław Suter