

Sygn. akt I ACa 777/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jakub Rusiński
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska (spr.) SO (del.) Hanna Rucińska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Zarządu (...) Spółki Akcyjnej w G.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 25 lutego 2015 r. sygn. akt IX GC 640/14

I/ oddala apelację;

II/ zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta)

złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Barbara Lewandowska SSA Jakub Rusiński SSO (del.) Hanna Rucińska

I ACa 777/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. na rzecz powoda Zarządu (...) Spółki Akcyjnej w G. kwotę 585.868,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 stycznia 2014 r. oraz łącznie kwotę 36.528 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji:

Powód jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości gruntowej w powierzchni 13 130 m^{((2))}, bliżej oznaczonej. W dniu 26 czerwca 2012 r. powód ogłosił przetarg publiczny pisemny na 10-letnią dzierżawę części tej nieruchomości o powierzchni 7156 m^{((2))}, położonej w granicach (...) w G. przy głębokowodnym Nabrzeżu F., z przeznaczeniem na działalność przeładunkowo-składową w relacjach burtowych w obrocie portowo-morskim. Teren objęty dzierżawą stanowił obszar nabrzeża usytuowany naprzeciwko Nabrzeża H., które oddzielone jest od Nabrzeża F. drogą i zabudowaniami. W dniu 18 lipca 2012 r. pozwana spółka, zajmująca się obrotem kruszywami, złożyła powodowi ofertę dotyczącą dzierżawy wskazanej części nieruchomości w zamian za czynsz wynoszący 18,10 zł za 1 m^{((2))} powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT oraz wniosła wymagane wadium. Do oferty pozwana załączyła oświadczenie nr 1 z dnia 18 lipca 2012 r. potwierdzające, że warunki przetargu są jej znane, zapoznała się z nimi oraz przyjmuje je bez żadnych zastrzeżeń oraz oświadczenie nr 2 z tej samej daty, w którym oświadczyła, że gwarantuje Zarządowi (...) S.A. w G. przychód netto nie mniejszy niż 1.500.000 zł z tytułu opłat portowych (tonażowej i przystaniowej) za zawinięcia statków do nabrzeża, do którego przylega przedmiot dzierżawy. W czasie postępowania przetargowego pozwany nie składał żadnych zapytań ani nie kwestionował sposobu naliczania opłat za korzystanie z przedmiotu dzierżawy.

Na skutek przyjęcia przez powoda oferty złożonej przez pozwanego, w dniu 20 września 2012 r. strony zawarły umowę dzierżawy nr (...), której przedmiot stanowiła część nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 7156 m⁽⁽²⁾⁾, położonej przy Nabrzeżu F. w (...). W § 11 tej umowy pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powoda czynszu dzierżawnego w wysokości 18,10 zł za 1 m^{((2))} dzierżawionej powierzchni (ust.1). W okresie roku kalendarzowego oraz proporcjonalnie w rozliczeniu za miesiące obowiązywania umowy w okresie krótszym niż rok kalendarzowy, dzierżawca zagwarantował wydzierżawiającemu minimalny przychód netto w kwocie 1.500.000 zł z tytułu opłat portowych (tonażowej i przystaniowej) za zawinięcia statków do nabrzeża, do którego przylega przedmiot dzierżawy (ust.2). W przypadku, gdy przychód netto z tytułu opłat portowych będzie mniejszy niż wyżej określony, pozwany zobowiązał się do uiszczenia na rzecz powoda dodatkowej opłaty w wysokości stanowiącej brakującą w danym okresie rozliczeniowym część kwoty 1.500.000 zł (ust.3). Zgodnie z umową rozliczenie opłaty uzupełniającej miało nastąpić po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie faktury VAT płatnej w terminie 21 dni od dnia jej wystawienia, natomiast miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości stałej pozwany zobowiązał się uiszczać na rzecz powoda do dnia 28. każdego miesiąca. Powyższy czynsz oraz opłata uzupełniająca były powiększane o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (ust.4). Umowa zawarta została na czas określony wynoszący 10 lat, począwszy od dnia 1 października 2012 r. (§15).

Wysokość opłat portowych (tonażowej i przystaniowej) była przez powoda ustalana w oparciu o obowiązującą od dnia 1 lipca 2007 r. Taryfę opłat portowych, sporządzoną na podstawie uchwały nr (...)/ (...) Zarządu (...) S.A. w G. z dnia 18 sierpnia 2004 r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałami Zarządu powoda nr (...) i nr (...). Zgodnie z § 1 ust.2 i 3 tej Taryfy, stawki taryfowe wyrażane są w euro, a ich przeliczenie na walutę płatności następuje zgodnie z kursem kupna banku wskazanego na fakturze wystawionej przez Zarząd (...) S.A., obowiązującym w dniu zakończenia korzystania z infrastruktury portowej. W myśl § 1 ust.8 Taryfy, podstawą do ustalenia opłat portowych jest pojemność statku brutto ((...), G. T.) ustalona w oparciu o aktualne międzynarodowe świadectwo pomiarowe statku albo świadectwo pomiarowe określające pojemność brutto statku. Wysokość opłat tonażowych stanowi iloczyn pojemności brutto statku ((...)) i stawki ustalonej odpowiednio dla każdego typu i wielkości statku żeglugi morskiej w § 3 (opłaty tonażowe) oraz w § 6 (opłaty przystaniowe) wspomnianej Taryfy opłat portowych.

W dniu 3 czerwca 2013 r. pozwany, za zgodą powoda, zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. umowę dzierżawy nr (...), której przedmiotem była poddzierżawa części nieruchomości dzierżawionej dotychczas umową stron z dnia 20 września 2012 r., obejmująca powierzchnię 3648 m². (...) sp. z o.o. zobowiązał się użytkować przedmiot dzierżawy, prowadząc tam działalność gospodarczą związaną z przeładunkiem towarów w relacjach burtowych w obrocie portowo-morskim oraz składowaniem, z uwzględnieniem dopuszczalnego obciążenia przedmiotu dzierżawy. Ustalony w tej umowie czynsz dzierżawny wynosił 16 zł za 1 m², czyli obejmował kwotę 58.368 zł miesięcznie. Umowa zawarta została na czas określony od dnia 3 czerwca do dnia 31 grudnia 2013 roku,

z możliwością jej przedłużenia za zgodą stron. Zawarcie umowy poddzierżawy podyktowane było zmniejszeniem się ilości statków zawijających do Nabrzeża F., których operatorem był pozwany, co związane było ze spadkiem sprzedaży kruszywa. Zawierając umowę poddzierżawy z (...) sp. z o.o. pozwany nie uzgodnił z powodem tego, któremu podmiotowi będą zaliczane na poczet opłaty uzupełniającej opłaty portowe za zawinięcia statków do części poddzierżawionej Nabrzeża F.. Pozwany nie zawarł w tej kwestii z powodem aneksu do umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r.

Stosownie do postanowień umowy dzierżawy zawartej przez strony, w roku 2012 pozwany zobowiązany był do zagwarantowania powodowi przychodu netto z opłat portowych w kwocie 375.000 zł. W okresie od 1 października do 31 grudnia 2012 roku do Nabrzeża F., do którego przylega przedmiot dzierżawy i którego operatorem jest pozwany, dwukrotnie zawinął masowiec o pojemności brutto 55.695 (...), generując opłatę portową wyliczoną według Taryfy opłat portowych powoda w wysokości 285.695,80 zł. W konsekwencji za wskazany wyżej okres pozwany został obciążony przez powoda opłatą uzupełniającą w wysokości 109.844,17 zł brutto (89.304,20 zł netto), stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą 375.000 zł a kwotą 285.695,80 zł. W dniu 7 stycznia 2013 r. powód wystawił z tego tytułu fakturę VAT na kwotę 109.844,17 zł brutto, która została przez pozwanego w całości zapłacona w dniu 29 stycznia 2013 r.

W całym roku 2013 do Nabrzeża F., do którego przylega przedmiot dzierżawy i którego operatorem jest pozwany, siedmiokrotnie zawinęły masowce o pojemności brutto wynoszącej łącznie 55.695 (...), przynosząc powodowi opłatę portową wyliczoną wg wskazanej wyżej Taryfy w wysokości ogółem 1.023.684,50 zł. W konsekwencji, zgodnie z umową dzierżawy, na pozwanego spadł obowiązek uiszczenia opłaty uzupełniającej w wysokości 476.315,50 zł netto (a 585.868,07 zł brutto), stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą 1.500.000 zł a kwotą 1.023.684,50 zł. W dniu 7 stycznia 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na sumę 585.868,07 zł z terminem zapłaty do dnia 28 stycznia 2014 r. Po otrzymaniu tej faktury pozwany pismem z dnia 4 lutego 2014 r. zakwestionował wynikającą z niej należność. Prowadzona w tej sprawie korespondencja pomiędzy stronami nie doprowadziła do zapłaty.

Z uwagi na usytuowanie Nabrzeża F., oddzielonego drogą i zabudowaniami od położonego naprzeciwko Nabrzeża H., nie ma możliwości wyładowania statków, które przybiły do Nabrzeża H., bezpośrednio na Nabrzeże F.. Powód, mimo że nie dysponuje przy Nabrzeżu F. infrastrukturą umożliwiającą przeładunek, ma możliwość zapewnienia wyładunku towarów ze statków przy zastosowaniu dźwigów mobilnych, umożliwiających przeładunek w relacji burta – nabrzeże i te dźwigi mogą również stanąć przy Nabrzeżu F.. Przed zawarciem umowy dzierżawy nr (...) z dnia 20 września 2012 r. strony zawierały inne umowy dzierżawy na podobnych warunkach, dotyczące tego samego terenu, tyle że były to umowy krótkoterminowe. Pozwany uiszczał opłaty z tych umów. Powód ogłasza 2 – 3 przetargi rocznie na dzierżawę swoich nieruchomości. Nie jest monopolistą w zakresie wydzierżawiania nabrzeży portowych, bowiem możliwość wydzierżawiania takich nabrzeży istnieje także w innych polskich portach morskich. Pozwany korzysta również z nabrzeży w portach w G., S., Ś. i K..

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji ocenił powództwo jako zasadne wskazując, że pozwany przystępując do przetargu na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości znał ten warunek przetargu, zgodnie z którym miał zagwarantować wydzierżawiającemu przychód roczny netto nie mniejszy niż 1.500.000 zł z opłat portowych z tytułu zawinięcia statków do nabrzeża, do którego przylega przedmiot dzierżawy. Sąd orzekający zważył, że zgodnie z art.693 § 2 k.c. czynsz dzierżawny może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju, w tym – może być oznaczony w ułamkowej części pożytków, przy czym strony mają w tym zakresie znaczną swobodę kształtowania stosunku umownego. Sąd pierwszej instancji wskazał na specyfikę przedmiotu dzierżawy w niniejszej sprawie, jakim jest nabrzeże portowe, a także na zamiar stron umowy – ze strony dzierżawcy chęć uzyskania możliwości korzystania z terenu portowego na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej w obrocie kruszywem i czerpania z tego pożytków, a ze strony wydzierżawiającego – zamiar uzyskania stałych dochodów z nabrzeża znajdującego się w użytkowaniu wieczystym powoda i jak najbardziej efektywne wykorzystanie nabrzeża w celu pobierania opłat portowych za zawinięcia statków, których operatorami są dzierżawcy.

W ocenie Sądu meriti z tego powodu strony wprowadziły w umowie czynsz mieszany – poza miesięcznym świadczeniem według stawki 18,10 zł za 1 m² nabrzeża, czyli kwotą 129.523,60 zł miesięcznie (wg § 11 pkt 1 umowy), ustaliły także czynsz uzupełniający w wysokości zmiennej, ale nieprzekraczającej rocznie 1.500.000 zł, określanej kwotowo po zakończeniu roku kalendarzowego i zbadaniu przychodu z opłat portowych osiągniętego przez wydierżawiającego oraz różnicy pomiędzy sumą tych opłat a kwotą 1.500.000 zł. W konsekwencji ostateczna wysokość czynszu uzupełniającego zależała od stopnia wykorzystania dzierżawionego nabrzeża, ilości i tonażu zawijających do niego statków i wysokości uiszczanych z tego tytułu opłat portowych, których łączna wysokość roczna pomniejszała zobowiązanie dzierżawcy z tytułu czynszu uzupełniającego. Mimo takiego sposobu określenia czynszu w umowie, można było określić maksymalną łączną wysokość opłaty rocznej za korzystanie z przedmiotu dzierżawy: 12 x 129.523,60 zł + 1.500.000 zł + 23%.

W ocenie Sądu meriti nietrafny był stawiany przez pozwanego zarzut nieważności postanowień § 11 pkt 2 – 4 umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. jako wykraczających poza właściwość wynikającego z niej stosunku prawnego. Zdaniem Sądu oba rodzaje świadczeń za korzystanie z przedmiotu dzierżawy były traktowane przez strony jako czynsz, co potwierdza systematyka umowy, umieszczająca całość zapisów dotyczących tej kwestii w § 11 zatytułowanym „Czynsz dzierżawny”. Sąd orzekający zważył, że pozwany w toku procedury przetargowej nie zgłaszał żadnych wątpliwości ani zastrzeżeń do treści tego zapisu, co potwierdził w oświadczeniu stanowiącym jeden z załączników do oferty z dnia 18 lipca 2012 r. Nadto Sąd meriti wskazał, że pozwany przed zawarciem umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. był dzierżawcą tej samej części nieruchomości w roku 2011 i zapłacił żądany przez powoda czynsz, podobnie jak uiszczył go w pierwszym roku obowiązywania umowy z dnia 20 września 2012 r. proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy w tym roku. Pozwany nie był zobowiązany do uiszczania na rzecz powoda opłat portowych, ale opłaty te uczyniono rodzajem miernika pozwalającego na ustalenie czynszu uzupełniającego.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut braku ekwiwalentności świadczenia uzupełniającego, bowiem świadczeniem wzajemnym powoda w przypadku obu elementów składowych czynszu jest oddanie nieruchomości pozwanemu do korzystania i pobierania pożytków. W tych warunkach, w ocenie Sądu meriti, zapisy umowy dzierżawy dotyczące opłat za korzystanie z przedmiotu dzierżawy nie naruszają zasady swobody umów określonej w art.353¹ k.c., bowiem treść ani cel ukształtowanego przez nie stosunku prawnego nie sprzeciwiają się naturze dzierżawy, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwany nie wykazał też nadużycia wobec niego pozycji dominującej przez powoda w rozumieniu art.9 ust.2 pkt 1, 4 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz.184) poprzez bezpośrednie lub pośrednie narzucanie nieuczciwych cen, w tym cen nadmiernie wygórowanych lub rażąco niskich, uzależnianie zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę innego świadczenia, niemającego rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy bądź narzucanie pozwanemu przez powoda uciążliwych warunków umowy przynoszących mu nieuzasadnione korzyści.. Zarzutu takiego nie potwierdza bowiem zebrany w sprawie materiał dowodowy – powód nie jest jedynym portem ani w T., ani w Polsce, do którego mogą zawijać statki przywożące ładunki, nie narzucił też pozwanemu nieuczciwych cen ani uciążliwych warunków umowy, a na zbliżonych warunkach pozwany dzierżawił od powoda tę samą nieruchomość w poprzednim czasie. Z tych względów Sąd orzekający nie podzielił zarzutu nieważności umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. z powodu nadużywania przez powoda pozycji dominującej wobec pozwanego.

Za bezpodstawne uznał również Sąd Okręgowy zarzuty pozwanego co do wysokości dochodzonego roszczenia, w szczególności zarzut niezaliczenia pozwanemu na poczet czynszu uzupełniającego opłat portowych zagwarantowanych powodowi przez poddzierżawcę – (...) sp. z o.o. (...) za zawinięcia statków do Nabrzeża F. i Nabrzeża H., z którego ładunek składowany był na dzierżawionym przez pozwanego terenie. Z umowy stron oraz z treści oświadczenia pozwanego z dnia 18 lipca 2012 r. jednoznacznie wynika bowiem, że to dzierżawca, a nie inny podmiot korzystający z przedmiotu dzierżawy zobowiązał się do zagwarantowania wydierżawiającemu przychodu z opłat portowych na określonym poziomie rocznym. Bezsporne jest przy tym, że po zawarciu przez pozwanego wspomnianej umowy poddzierżawy strony nie podpisały aneksu do umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. ani nie poczyniły żadnych

uzgodnień, z których wynikałoby, że opłaty portowe wygenerowane przez (...), mający wobec powoda swoje własne zobowiązania, miałyby zmniejszać czynsz uzupełniający należny powodowi od pozwanego.

Zdaniem Sądu meriti nie ma też podstaw do pomniejszenia czynszu uzupełniającego obciążającego powoda o wartość opłat portowych za zawinięcia statków do Nabrzeża H., z których ładunki składowane były na terenie przedmiotu dzierżawy, w umowie stron jasno oznaczonego jako teren przylegający do Nabrzeża F.. Nabrzeże to jest wyraźnie oddzielone od Nabrzeża H. drogą i torami, co wynika z rysunków stanowiących załączniki do umowy dzierżawy oraz z zeznań świadków. Sposób ustalenia wysokości czynszu uzupełniającego jasno wynika też z zapisów umowy i przedstawionych przez powoda dokumentów w postaci faktur VAT wraz z raportami fakturowymi, wykazującymi ilość zawinięć statków do Nabrzeża F. i wysokość pobranych opłat portowych wyliczonych zgodnie z obowiązującą u powoda Taryfą.

Sąd orzekający zważył, że pozwany zaczął podważać sporny zapis umowy po zapłaceniu całości czynszu za rok 2012, dopiero w roku 2014, gdy jego zobowiązanie za rok 2013 okazało się znacznie wyższe od pierwotnie zakładanego z uwagi na spadek koniunktury na kruszywo i mniejszą ilość statków zawijających do Nabrzeża F., których pozwany był operatorem. Przedstawiciel zarządu pozwanego przyznał, że gdyby wyniki finansowe spółki były lepsze, to czynsz zostałby zapłacony i nikt nie analizowałby ponownie zapisów umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości na podstawie art.693 § 1 k.c., a w zakresie odsetek ustawowych liczonych od dnia 29 stycznia 2014 r. – w oparciu o treść § 11 ust.4 i 5 umowy stron w związku z art.481 § 1 k.c., zaś kosztami procesu obciążył w całości pozwanego zgodnie z art.98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art.108 § 1 k.p.c.

Od przedstawionego wyroku pozwany wniósł apelację, zarzucając:

- 1) naruszenie prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. art. 693 § 1 i 2 k.c. w zw. z art.65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art.353¹ k.c. oraz § 11 ust.2 – 4 umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. przez przyjęcie, że świadczenie opisane w § 11 ust.2 umowy dzierżawy stanowiło uzupełniający czynsz dzierżawny, a nie dodatkowe świadczenie pieniężne, którego niewykonanie zobowiązywało pozwanego do zapłaty kary umownej stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością opłat portowych ustalonych w umowie a wysokością opłat portowych faktycznie zapewnionych wydzierżawiającemu, a ponadto przez przyjęcie, że świadczenie opisane w § 11 ust.2 umowy dzierżawy stanowiło ekwiwalent za korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy i tym samym nie wykraczało poza właściwość stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy dzierżawy,
- 2) naruszenie art. 4 pkt 10 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów przez przyjęcie, że Zarząd (...) S.A. nie ma pozycji dominującej na rynku, a także art.9 ust.1 w zw. z art.9 ust.2 pkt 1, 4 i 6 tej ustawy przez przyjęcie, że przy organizowaniu przetargu oraz zawieraniu umowy dzierżawy wydzierżawiający nie nadużył pozycji dominującej na rynku,
- 3) naruszenie prawa materialnego, tj. art.65 § 2 k.c. w zw. z art.353¹ k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. w zw. z art.58 k.c. oraz § 11 ust.2 – 4 umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. przez jego niezastosowanie pomimo faktu, że świadczenie opisane w § 11 ust.2 umowy dzierżawy stanowiło karę umowną zastrzeżoną na wypadek niewykonania zobowiązania pieniężnego przez pozwanego w postaci zobowiązania dzierżawcy do zapewnienia wydzierżawiającemu przychodu z tytułu opłat portowych w wysokości 1,5 mln zł netto rocznie, co powoduje nieważność powołanych postanowień umowy i uzasadnia oddalenie powództwa,
- 4) niezastosowanie art.4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i tym samym niedokonanie oceny pozycji powoda na rynku właściwym produktowo i terytorialnie w zakresie prowadzonej działalności polegającej na wydzierżawianiu nieruchomości położonych w granicach (...) portu morskiego, co powoduje, iż Sąd pierwszej instancji nie dokonał oceny pozycji powoda na rynku oraz przedwcześnie wykluczył możliwość uznania powoda za podmiot

dominujący na rynku i tym samym możliwość uznania zawarcia umowy w wyniku nadużycia pozycji dominującej powoda,

5) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art.233 § 1 k.p.c. poprzez: błędne ustalenie, że przedmiotem dzierżawy było nabrzeże, a nie nieruchomości położona przy Nabrzeżu F. oraz że Nabrzeże Holenderskie jest oddzielone od Nabrzeża F. drogą i zabudowaniami, a także nieuwzględnienie przy dokonywaniu wykładni treści umowy żadnych z okoliczności towarzyszących zawieraniu umowy czy organizowaniu przetargu, ani tym bardziej okoliczności wskazywanych przez pozwanego jako okoliczności uzasadniających konstrukcję świadczenia opisanego w § 11 ust.2 umowy w postaci świadczenia dodatkowego, którego niewykonanie rodziło obowiązek zapłaty kary umownej,

6) naruszenie art.278 § 1 k.p.c. w zw. z art.233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, w sytuacji gdy opinia biegłego miała na celu ustalenie okoliczności istotnych z punktu widzenia ustalenia pozycji dominującej powoda na rynku,

7) naruszenie art.227 k.p.c. w zw. z art.233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadków M. R. oraz A. W. w sytuacji, gdy zeznania tych świadków miały istotny wpływ na wykładnię postanowień umowy dzierżawy oraz realizację umowy w zakresie opłat portowych zapewnionych przez pozwanego przy pomocy (...) sp. z o.o., a nadto przez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o zobowiązanie powoda do przedłożenia umowy dzierżawy i umowy o współpracy gospodarczej zawartych pomiędzy powodem a (...) sp. z o.o. w sytuacji, gdy przedmiotowe dokumenty miały wykazać, czy i w jakim zakresie powód stosuje postanowienia umowne dotyczące zapewnienia opłat portowych oraz jakie świadczenia wzajemne świadczy w zamian zapewnienia opłat portowych,

8) naruszenie art.328 § 2 k.p.c. przez nienależyte wykazanie podstawy prawnej wyroku polegające na niewyjaśnieniu dokonania wyboru określonych przepisów prawa, ustalenia w drodze wykładni ich znaczenia i zastosowanie norm prawnych w związku z poczynionymi ustaleniami faktycznymi, tj. niewskazanie dlaczego w niniejszej sprawie nie zachodzi podstawa prawna do uznania świadczenia opisanego w § 11 ust.2 umowy dzierżawy jako kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania o charakterze pieniężnym,

9) naruszenie art.224 § 1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy pomimo niewykonania przez powoda zobowiązania do przedstawienia rozliczenia opłat portowych z tytułu zawinięcia do Nabrzeża H. statków (...) sp. z o.o., z których ładunki zostały złożone na przedmiot dzierżawy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł odpowiedź na apelację, domagając się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie apelacyjne.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest niezasadna. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, czyniąc z nich podstawę faktyczną także dla własnego rozstrzygnięcia. Tym samym za nietrafne uznał zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego wskazane w apelacji – w takim zakresie, w jakim ich naruszenie miałyby mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Stanowisko pozwanego w niniejszym procesie, także w postępowaniu apelacyjnym, konsekwentnie skierowane było na wykazanie nieważności postanowień umownych, z których powód wywodził dochodzone roszczenie, a mianowicie zapisów zamieszczonych w § 11 ust.2 - 4 umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. Nieważności

tej skarżący upatrywał, wskazując na trzy odmienne od siebie argumenty. Po pierwsze, skarżący wskazywał, że świadczenie uzupełniające zastrzeżone w § 11 ust.2 wspomnianej umowy dzierżawy stanowiło w istocie dodatkowe świadczenie pieniężne, którego niewykonanie miało skutkować obciążeniem go karą umowną, podczas gdy kara taka jest dopuszczalna jedynie za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego. Po drugie, pozwany zarzucał nieważność omawianego postanowienia umownego w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wskazując, że przez wprowadzenie tego zapisu do umowy dzierżawy pozwany dopuścił się nadużycia pozycji dominującej na rynku. Po trzecie wreszcie, zdaniem pozwanego za koncepcją nieważności spornego zapisu umowy przemawiała nieekwiwalentność przewidzianego w niej świadczenia uzupełniającego w stosunku do korzyści, jakie zgodnie z właściwością tego rodzaju zobowiązania winno powodowi przynieść udostępnienie własnego gruntu innemu podmiotowi do korzystania i pobierania pożytków w ramach dzierżawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego żadna z powyższych koncepcji w warunkach faktycznych przedmiotowej sprawy nie może prowadzić do podzielenia poglądu skarżącego, że powód w istocie domaga się w procesie świadczenia nienależnego mu z uwagi na nieważność postanowienia umownego wskazywanego jako źródło zobowiązania.

W pierwszym rzędzie za bezpodstawne należy uznać zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa procesowego w postaci art.278 § 1 k.p.c. w zw. z art.233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji także zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie wskazanych w apelacji przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, prowadzące do odmowy uznania umowy w części spornej za nieważną z uwagi na nadużycie przez powoda przy jej zawieraniu pozycji dominującej na rynku. Przepis art.9 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz.184 ze zm. – dalej – u.o.k.i.k.) ustanawia zakaz nadużywania pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców (ust.1), wskazując przykładowo na niektóre z przejawów takiego nadużywania (ust.2) oraz statuując sankcję nieważności czynności prawnych będących przejawem nadużywania pozycji dominującej, w całości lub w odpowiedniej części (ust.3). Sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisów prawa procesowego, odmawiając pozwanemu przeprowadzenia oferowanych przez niego dowodów zmierzających do ustalenia pozycji dominującej powoda na rynku i nadużycia jej w czasie zawierania spornej umowy dzierżawy. Wskazując na przepis art.9 u.o.k.i.k. skarżący pominął bowiem inne jej regulacje, w tym – art.10 ust.1, zgodnie z którym decyzję o uznaniu określonej praktyki za ograniczającą konkurencję może wydać jedynie Prezes specjalnie do tego powołanego Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli stwierdzi naruszenie m.in. zakazu przewidzianego w art.9 u.o.k.i.k. Skarżący nie wziął także pod uwagę treści art.81 ust.1 u.o.k.i.k., wskazującego, że od decyzji Prezesa powyższego (...) przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – sądu ochrony konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że „sąd powszechny nie jest właściwy do rozstrzygania w przedmiocie naruszenia zasady swobody umów, jeżeli tego naruszenia upatruje w sprzeczności z ustawą, której przedmiot został poddany kognicji sądu szczególnego – w tym przypadku sądu antymonopolowego, który jest wyłącznie właściwy w sprawach wynikających z prawa ochrony rynku i konkurencji, w tym w sprawach narzucania uciążliwych warunków umów (...). Sąd powszechny może uznać, że stosunek prawny pomiędzy przedsiębiorcami jest sprzeczny z ustawą, gdyż stanowi przejaw nadużycia pozycji dominującej tylko wówczas, gdy stan stwierdzający taką okoliczność wynika z ostatecznej decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub orzeczenia sądu antymonopolowego” (tak, trafnie, Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 sierpnia 2006 r., I ACa 200/06 – LEX nr 278393).

Podzielając w pełni przytoczony wyżej pogląd stwierdzić należy, że skuteczne podniesienia przez skarżącego w procesie niniejszym zarzutu nieważności § 11 ust.2 - 4 zawartej przez strony umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. wymagało przedstawienia prawomocnego orzeczenia bądź to Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, bądź to sądu antymonopolowego, stwierdzającego, że powód posiada pozycję dominującą na rynku właściwym oraz że nadużywa tej pozycji w określony sposób. Orzeczenie takie stanowiłoby bowiem konieczny prejudykat, umożliwiający przesłankowe ustalenie nieważności stosownego zapisu umownego oraz jego skutków prawnych przewidzianych w art.9 ust.3 u.o.k.i.k. w postaci nieważności postanowień § 11 ust.2 – 4 umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r., a w konsekwencji – podstawę do oddalenia powództwa o zapłatę z tej przyczyny. Brak wskazanego prejudykatu

czyni zarzuty pozwanego – oparte na przesłankach wynikających z ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – pozbawionymi podstaw.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu apelacji co do naruszenia przepisów art.693 § 1 i 2 k.c. w związku z art.65 § 1 i 2 k.c. w związku z art.353¹ k.c. przy wykładni § 11 ust.2 – 4 umowy dzierżawy łączącej strony. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego nie ma podstaw do dopatrywania się w tym zapisie umowy niedopuszczalnej w świetle art.483 § 1 k.c. kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania pieniężnego. Podnieść trzeba, że obie strony są spółkami prawa handlowego i profesjonalnymi uczestnikami obrotu gospodarczego, zaś korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda, co bezsporne, miało miejsce już w ramach wcześniejszych umów dzierżawy, zawieranych przed przedmiotową umową z dnia 20 września 2012 r. Fakt, że do zawarcia tej umowy doszło w wyniku przeprowadzenia procedury przetargowej, określającej warunki przyszłego kontraktu, a także systematyka i treść umowy, świadczą jednoznacznie o tym, że dla obu stron zarówno zawartość kontraktu, jak i znaczenie oraz charakter jego poszczególnych postanowień, były jasne i zrozumiałe. Tezę taką potwierdzają dodatkowo nie tylko zeznania przedstawicieli obu spółek w charakterze stron, zeznania przesłuchanych świadków – E. S., B. B., J. K., J. M., M. P., ale i niekwestionowana okoliczność przystąpienia przez obie strony do realizacji umowy bez żadnych zastrzeżeń oraz zapłacenie przez pozwanego ustalonego w umowie czynszu wraz z należną opłatą uzupełniającą za rok 2012.

Z zeznań świadka E. S. (K.249), kierującej działem windykacji w powodowej spółce, wynika, że kwestionowany obecnie w procesie przez pozwanego sposób określenia czynszu dzierżawnego jest przez powoda stosowany w standardowo zawieranych umowach dzierżawy, także z innymi podmiotami, przy czym współpraca gospodarcza stron trwała przez około 10 lat w okresie przed zawarciem spornej umowy (według twierdzeń prezesa Zarządu pozwanego – od roku 2000 spółki stale współpracowały bezpośrednio, a już od roku 1996 – pośrednio), tyle że poprzednie dzierżawy zawierane były na okresy znacznie krótsze (według prezesa Zarządu pozwanego – na okresy roczne, każdorazowo ponawiane). Jak zeznała świadek, w poprzednich latach pozwany jako dzierżawca dostarczał portowi wpływy z opłat portowych w wysokości od ok.1.700.000 zł do ok.1.300.000 zł, przez co na potrzeby przedmiotowej umowy, zawieranej na okres lat 10, postanowiono wartość tę uśrednić do kwoty 1.500.000 zł.

W tych warunkach za w pełni prawidłową należy uznać taką wykładnię umowy stron, jaką przedstawił Sąd pierwszej instancji. Wskazany wyżej § 11 umowy kompleksowo i w sposób szczegółowy regulował, zgodnie z wyodrębnionym tytułem tej części kontraktu, kwestie wysokości oraz zasad płatności czynszu dzierżawnego. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę, że czynsz ten został określony przez strony jako świadczenie złożone z dwóch elementów, to jest z należności w wysokości stałej, płaconej w odstępach comiesięcznych według stawki ustalonej na 18,10 zł netto za 1 m² powierzchni dzierżawionego gruntu, powiększonej następnie o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT) oraz płatne jednorazowo w odstępach rocznych świadczenie uzupełniające w wysokości każdorazowo uzależnionej od operatywności pozwanego dzierżawcy. Zauważyć należy, że § 13 ust.2 tej umowy przewiduje waloryzację czynszu miesięcznego, który określany jest jako „składnik [czynszu] określony w § 11 ust.1”, nawiązujący do stawek liczonych od każdego m² dzierżawionej powierzchni nieruchomości. Sam język umowy operuje zatem pojęciem składników czynszu dzierżawnego, do którego zaliczone zostały zarówno „miesięczny czynsz dzierżawny” z § 11 ust.1, jak i „opłata” przewidziana w § 11 ust.2, tyle że oba te elementy różnicowano pod względem sposobu naliczania i dokonywania płatności.

W umowie tej powód postanowił zabezpieczyć swój interes ekonomiczny poprzez zagwarantowanie sobie dochodu nie tylko ze świadczenia płatnego okresowo za korzystanie przez pozwanego z terenu przyległego do nabrzeża, ale i z samodzielnie skalkulowanych wpływów z opłat portowych (tonażowej i przystaniowej) za zawinięcia do nabrzeża tych statków, które „przyprawdzi” do portu pozwana spółka. Kalkulacja ta zakładała, że powód w każdym roku kalendarzowym z zawinięć do tej części portu od strony Nabrzeża F., która została wydzierżawiona pozwanemu, uzyska minimalny przychód netto w wysokości 1.500.000 zł z tytułu pobieranych opłat portowych. Jeśli ilość i tonaż statków wpływających do tej części portu na skutek działalności pozwanego zapewniłyby powodowi w danym roku taki poziom wpływów z opłat portowych, wówczas świadczenie czynszowe pozwanego ograniczałoby się do comiesięcznych

świadczeń okresowych w wysokości stałej, określonej w umowie. Słabsze wyniki działalności gospodarczej pozwanego wystawiały go jednak na ryzyko zwiększenia kosztów swojej własnej działalności poprzez konieczność zwiększenia płatności z tytułu czynszu dzierżawnego o kwotę potrzebną do uzupełnienia wpływów powoda z opłat portowych do zagwarantowanego w umowie stron poziomu 1.500.000 zł rocznie. W rozdziale umowy regulującym czynsz dzierżawny zamieszczony został ponadto § 14, stanowiący, że w przypadku wyłączeń części powierzchni przedmiotu dzierżawy, kwota czynszu zostanie odpowiednio zmniejszona, proporcjonalnie do czasu i powierzchni wyłączenia, co strony potwierdzą protokołem wyłączenia. Jednocześnie w § 20 ust.1 strony ustaliły, że wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opisane wyżej dwuelementowe określenie wysokości czynszu dzierżawnego jako świadczenia wzajemnego za korzystanie z nieruchomości powoda było dopuszczalne i nie wykraczało poza granice swobody umów zakreślone w art.353¹ k.c. Przytoczone wyżej brzmienie umowy wyklucza możliwość przypisania zapisowi jej § 11 ust.2 charakteru regulacji zawierającej karę umowną obciążającą pozwanego za niewykonanie zobowiązania pieniężnego. Brak podstawy do takiego rozumienia tej części umowy wynika nie tylko z jej jasnego i niebudzącego wątpliwości literalnego brzmienia, wiążącego wysokość czynszu dzierżawnego – czyli kosztu korzystania z gruntu powoda do celów własnej działalności gospodarczej pozwanego – z ilością zakontraktowanych przez niego zawinięć statków do Nabrzeża F., jak i z istoty samej kary umownej, opisaniej w art.483 § 1 k.c. Kara umowna może bowiem stanowić świadczenie rekompensujące wierzycielowi niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego wyłącznie przez dłużnika, a nie przez osobę spoza stosunku obligacyjnego, w ramach którego kara umowna jest zastrzeżona. W przypadku omawianej opłaty, przewidzianej w § 11 ust.2 umowy dzierżawy łączącej strony, obowiązek jej uiszczenia oraz wysokość nie zostały uzależnione od niewykonania jakiegokolwiek zobowiązania (ani o charakterze pieniężnym, jak twierdził pozwany, ani niepieniężnym) przez pozwanego dłużnika, lecz od odpowiedniej liczby zawinięć statków do dzierżawionej przez pozwanego części portu, mającej przynieść powodowi zakładane wpływy z tytułu opłat portowych, czyli świadczeń w żaden sposób nieobciążających bezpośrednio pozwanego w ramach umowy stron. Słusznie jednak powód argumentował co do tej kwestii, że jeśli by nawet omawiane postanowienie umowy stron zakwalifikować jako ustanawiające karę umowną, to nie ulega wątpliwości, że chodziłoby o karę za niedostateczną efektywność pozwanego w prowadzeniu działalności, to jest w realizowaniu celu, dla którego powód wydzierżawił mu część swojej nieruchomości. Z tego punktu widzenia przedmiotem wadliwie realizowanego zobowiązania umownego – to jest wykonywanego w sposób nieprzynoszący powodowi gwarantowanej kwoty przychodów z opłat portowych – byłoby zobowiązanie niepieniężne, zatem gdyby sporne świadczenie uznać za karę umowną (do czego jednak, jak to wynika z poniższych rozważań, brak jest podstaw), to jej zastrzeżenie nie stałoby w sprzeczności z przepisem art.483 § 1 k.c.

Nie bez racji powód w toku procesu podnosił, że ta część czynszu dzierżawnego, która obejmowała omawianą opłatę uzupełniającą, wykraczającą poza standardowe świadczenia okresowe, została ustalona w sposób odwołujący się do opłat portowych, wskazanych jako dające się weryfikować kryterium określenia wysokości świadczenia należnego powodowi w ramach zawartej z pozwanym umowy dzierżawy. Zważyć należy, że zasady zawierania umów i swoboda w tym zakresie dozwolona w art.353¹ k.c., nie zakazują stronom zawierania umów niekorzystnych dla jednej ze stron, na przykład poprzez obciążenie jej większym niż drugiej strony ryzykiem ekonomicznym, które w razie zmaterializowania się może realnie zagrozić zachowaniu pełnej ekwiwalentności świadczeń wzajemnych. Zwłaszcza w profesjonalnym obrocie gospodarczym uzasadnione jest założenie, że strony w sposób świadomy ważą treść i skutki nawiązywanego stosunku prawnego oraz oceniają stopień podejmowanego w związku z tym ryzyka. Z okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy wynika, że pozwany, przystępując do procedury przetargowej zainicjowanej przez powoda, znał wszystkie warunki przyszłej umowy dzierżawy, w tym obowiązek zagwarantowania wydzierżawiającemu określonej wysokości przychodów z opłat portowych pochodzących od klientów pozwanego, miał zatem pełną możliwość oceny tych warunków przed podjęciem decyzji o złożeniu oferty.

Zeznania świadków J. M. (v.K.253) – wieloletniego pracownika powoda, zajmującego się gospodarowaniem nieruchomościami spółki, a także M. P. – kierownika ewidencji gruntów powoda, wskazują, że praktyką stosowaną od lat w praktyce portu w tym zakresie było i jest uzależnienie ostatecznej wysokości czynszu obciążającego

dzierżawcę od jego efektywności gospodarczej. Intencją powoda jako wydzierżawiającego każdorazowo jest bowiem aktywizowanie dzierżawcy do tego, aby generował dla portu wpływy z opłat portowych, a nie tylko składował towary na dzierżawionym gruncie. W ten sposób powód przenosi na dzierżawców część ryzyka wynikającego z własnej działalności, której istotnym źródłem dochodu są właśnie opłaty portowe. Mając na uwadze specyfikę przedmiotu tej dzierżawy, wynikającą z położenia i funkcji dzierżawionych nieruchomości portowych, pozwany obciążał takim dodatkowym elementem czynszu wszystkich swoich dzierżawców, którzy – tak jak pozwany – dzierżawili tereny położone bezpośrednio przy nabrzeżach w celu przeładunków i składowania towarów.

Powyższy charakter czynszu, którego wysokość obejmuje wskazane wyżej dwa elementy – określane jako część stała i zmienna – potwierdzają nadto zeznania przedstawicieli obu spółek (v.K.272 i 274). Prezes Zarządu pozwanego K. S. przyznał przy tym, że przystępując do przetargu na sporną dzierżawę jego spółka miała świadomość tego, że określone przez powoda warunki płatności są trudne do spełnienia, ale pozwany miał nadzieję na dalsze dobre prosperowanie i rozwój firmy. Pozwany planował utworzenie w porcie w G. własnego zakładu przetwarzającego sprowadzane kruszywa i przyszłe oszczędności wynikające z możliwości rezygnacji z działalności prowadzonej również w porcie w G.. Spółka liczyła na dalsze obroty na co najmniej dotychczasowym, dobrym poziomie, który – jak się wkrótce okazało – w zasadniczym stopniu determinowały roboty drogowe związane z Euro 2012, wymagające sprowadzenia znacznych ilości kruszywa. Po tej imprezie jednak poziom obrotów kruszywem, a tym samym ilość jego wyładunków w porcie (...) – znacząco i w krótkim czasie spadła, co zmusiło pozwanego do poszukiwania poddzierżawcy części terenu objętego umową stron. Z tego względu w dniu 3 czerwca 2013 r. pozwany, za zgodą powoda, zawarł umowę dzierżawy około połowy dzierżawionego gruntu z (...) sp. z o.o. w G.. Nie podpisał jednak jednocześnie z powodem aneksu do umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r., określającego ewentualne zmiany sposobu naliczania opłaty uzupełniającej czynsz dzierżawny w powiązaniu z wpływami powoda z opłat portowych. Z zeznań prezesa Zarządu pozwanego jednoznacznie wynika, że gdyby nie znaczący spadek obrotów pozwanej spółki zanotowany na przestrzeni 2013 roku, to umowa byłaby realizowana na dotychczasowych zasadach i nie byłyby kwestionowane jej sporne obecnie zapisy (v.zeznania K. S. – K.274).

W ocenie Sądu Apelacyjnego analiza powyższego materiału dowodowego sprawy potwierdza prawidłowość oceny Sądu pierwszej instancji co do braku podstaw do zakwalifikowania postanowień § 11 ust.2 – 4 umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012 r. zawartej przez strony jako nieważnych z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa materialnego wskazanymi w apelacji. Ukształtowanie czynszu dzierżawnego w sposób określony w tej umowie, jako świadczenia złożonego z dwóch elementów – stałego i zmiennego, powiązanego z odpowiednim rozłożeniem ryzyka nieuzyskania założonego poziomu przychodów z tytułu opłat portowych pobieranych przez wydzierżawiającego, było zgodne z jasno wyrażoną wolą obu stron (art.65 § 1 i 2 k.c.), dozwolone w świetle przepisów prawa (art.693 § 1 i 2 k.c. w zw. z art.353¹ k.c.) i nie stanowiło zapisów dotkniętych nieważnością. Jak wynika z powyższego materiału dowodowego, każda ze stron przy zawieraniu tej umowy kierowała się określoną własną kalkulacją ekonomiczną, a pozwany dobrowolnie i świadomie podjął ryzyko sprostania trudnym (co przyznał prezes Zarządu pozwanego) warunkom płatności zawartym w umowie. Nie można przy tym zgodzić się z poglądem skarżącego, że w opisanych wyżej warunkach faktycznych przedmiotowej sprawy przedstawiony sposób określenia rozmiaru czynszu dzierżawnego wykraczał poza właściwość nawiązywanego stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy dzierżawy i nie spełniał postulatu ekwiwalentności świadczeń z umowy wzajemnej.

Ponownego podkreślenia wymaga bowiem to, że przez ekwiwalentność tę należy rozumieć taki stan, w którym świadczeniu jednej strony odpowiada obowiązek świadczenia drugiej strony, przy czym wartość każdego z tych świadczeń winna mieć porównywalną wagę dla kontrahentów. Wartość tę kształtuje jednak nie tylko określona w umowie wysokość świadczeń wzajemnych, ale i ich szerszy walor ekonomiczny oceniany z punktu widzenia indywidualnych interesów każdej ze stron. Jeśli w tym zakresie kontrahenci osiągnęli porozumienie co do istotnych elementów przyszłej umowy, to nie ma podstaw do uznania ich za nieważne na żądanie strony, dla której warunki prowadzenia działalności, w jakich umowa była zawierania, uległy pogorszeniu w okresie jej wykonywania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma także podstaw żądanie uwolnienia pozwanego z obowiązku spełnienia wynikającego z umowy świadczenia poprzez zaliczenie na poczet obciążającej go opłaty uzupełniającej także opłat portowych pobranych przez powoda z tytułu zawinięć statków do portu do innego nabrzeża, tj. Nabrzeża H.. Skarżący postulat taki wywodził z faktu, że niektóre statki, których zawinięcie do (...) wynikało z działalności poddzierżawcy pozwanego – spółki (...) wyładowały towary na Nabrzeżu Holenderskim, po czym towary te były składowane na Nabrzeżu F., przylegającym do terenu objętego umową dzierżawy łączącą strony.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaliczeniu tych opłat sprzeciwia się jednoznaczna treść umowy dzierżawy, która w § 11 ust.2 stwierdza, że gwarantowany w niej przychód powoda w kwocie minimum 1.500.000 zł rocznie z tytułu opłat portowych obejmuje przychód z tych opłat, pobranych „za zawinięcia statków do nabrzeża, do którego przedmiot dzierżawy”. Przedmiot dzierżawy został jasno zdefiniowany w § 1 ust.1 umowy, który wskazuje, że jest nim niezabudowana nieruchomość gruntowa położona przy Nabrzeżu F. w (...), o bliżej oznaczonej powierzchni i danych z księgi wieczystej, przy czym położenie tej nieruchomości gruntowej precyzuje plan stanowiący załącznik nr 1 do umowy. Z treści natomiast wspomnianego załącznika (v.K.60) wynika, że wydzierżawiony pozwanemu grunt o powierzchni 7156 m⁽²⁾ ma kształt prostokąta, którego dłuższy bok przylega do linii Nabrzeża F., a znajduje się w pewnej odległości od linii usytuowanego naprzeciwko Nabrzeża H.. Z kolejnego załącznika do umowy (nr (...)), określającego zakres obowiązku utrzymania przez pozwanego przedmiotu umowy w należyтым porządku i czystości (v.K.62) wynika, że Nabrzeże F. od Nabrzeża H. oddziela ulica (...), biegnąca pomiędzy obu tymi nabrzeżami i stanowiąca drogę dojazdową do przedmiotu dzierżawy, a także budynek tak zwanej zasobni. Powyższą okoliczność potwierdzają zgodne co do tej kwestii zeznania świadków – wieloletnich pracowników powoda, znających usytuowanie obu nabrzeży i gruntu objętego umową stron (E. S., B. B., J. K., J. M.). Według zeznań wskazanych świadków oraz prezesa Zarządu powoda rozładunek statków zawijających do Nabrzeża H. bezpośrednio na teren przylegający do Nabrzeża F. jest przy tym niemożliwy ze względów technicznych, ponieważ nie pozwala na to zasięg urządzeń portowych zainstalowanych przy Nabrzeżu H.

Podkreślenia wymaga to, że strony nie uregulowały takiej możliwości w drodze pisemnej zmiany umowy, tak jak tego wymagał – pod rygorem nieważności – zapis jej § 20 ust.1. Bezsporne pozostaje bowiem, że nie został przez strony podpisany żaden aneks, modyfikujący w sposób proponowany przez pozwanego treść § 11 ust.2 umowy dzierżawy. Nie ma zatem żadnej podstawy kontraktowej do tego, aby na poczet zapisanej tam gwarancji uzyskiwania przez powoda przychodów z opłat portowych w wysokości co najmniej 1.500.000 zł rocznie mogły być zaliczane przychody powoda uzyskane za zawinięcia statków do nabrzeża innego niż F.. Do tego bowiem nabrzeża przylega przedmiot dzierżawy, zaś brak jest w sprawie oparcia dowodowego do przyjęcia, że przedmiot dzierżawy przylega również – w rozumieniu § 11 ust.2 umowy stron – do Nabrzeża H. czy B. które są usytuowane w pobliżu terenu objętego dzierżawą.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego materiał dowodowy niniejszej sprawy nie dostarczał podstaw do zaliczenia na konto zagwarantowanych przez dzierżawcę przychodów z opłat portowych, które pochodziły z zawinięć statków z kruszywem (towarem, którym obrót prowadził pozwany) do Nabrzeża F. w związku z działalnością poddzierżawcy pozwanego, tj. spółki (...). Nawet gdyby bowiem uznać, że zaliczeniu takiemu nie sprzeciwia się treść umowy dzierżawy – jak chce tego pozwany, to należy stwierdzić, że umowa poddzierżawy ze spółką (...) została przez skarżącego zawarta w dniu 3 czerwca 2013 r. Jak wynika natomiast z przedłożonego do akt sprawy i niekwestionowanego przez strony zestawienia opłat portowych pobranych przez powoda w roku 2013 z tytułu wyładunku statków zawijających do Nabrzeża F. i wyładowujących tam kruszywo na zlecenie operatora (...) (v.zestawienia – K.170 i K.282), w roku tym nastąpiły trzy takie zawinięcia i rozładunki. Dotyczyły one statków W. R., W. N. i W. N., które były wyładowywane odpowiednio w dniach 21/22 stycznia, 18/19 kwietnia i 1 czerwca 2013 r. Łączna wartość opłat – tonażowej i przystaniowej pobranych przez powoda z tego tytułu wyniosła 35.225,37 zł. W sytuacji zawarcia przez pozwanego umowy dzierżawy ze spółką (...) w dniu 3 czerwca 2013 r., nawet gdyby zatem istniała wynikająca z umowy stron podstawa do zaliczenia tej kwoty na poczet przychodów zagwarantowanych przez pozwanego, to zaliczenie takie nie mogłoby nastąpić z tej przyczyny, że wskazane wyżej zawinięcia statków do Nabrzeża F. na zlecenie (...) miały miejsce w okresie przed zawarciem umowy poddzierżawy przez pozwanego z tą spółką. Niezależnie zatem od braku podstaw wynikających wprost z umowy dzierżawy z dnia 20 września 2012

r. łączącej strony i nieaneksowanej pomimo zmiany sytuacji pozwanego, także i z tej przyczyny zaliczenie przez powoda wpływów z tych trzech zawinięć we wskazanych wyżej datach na konto zobowiązania pozwanego byłoby nieuprawnione. Reasumując, twierdzenia pozwanego, że opłaty portowe zapewnione powodowi przez spółkę (...) należało w istocie uznać za opłaty portowe zapewnione mu przez pozwanego, nie znalazły stosownego oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd Apelacyjny nie podzielił nadto zarzutu naruszenia przez Sąd orzekający przepisu art.328 § 2 k.p.c. Skuteczne powołanie się na naruszenie tego przepisu wymaga bowiem wykazania tak daleko idących nieprawidłowości pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, że uniemożliwiłyby one poddanie orzeczenia kontroli instancyjnej z uwagi na niemożność odtworzenia sposobu rozumowania sądu pierwszej instancji oraz przyjętej przez ten sąd podstawy rozstrzygnięcia. W sprawie niniejszej nie można przypisać tego rodzaju istotnych mankamentów motywom wyroku przedstawionym przez Sąd pierwszej instancji, przez co zarzut powyższy musi być oceniony jako chybiony. Także oddalenie dalszych wniosków dowodowych pozwanego w zakresie przesłuchania kolejnych świadków na okoliczności związane z treścią umowy stron oraz analogicznej umowy zawartej przez powoda ze spółką (...) przez Sąd pierwszej instancji nie naruszało przepisów postępowania. Wykładnia umowy dzierżawy łączącej strony została przeprowadzona prawidłowo w oparciu o te wyżej wskazane dowody, które zostały w niniejszej sprawie przeprowadzone, zaś treść i wykładnia umowy, jaką z powodem zawarła inna spółka ((...)) niewystępująca w procesie, nie mogły mieć istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Podkreślenia wymaga to, że Sąd orzekający nie miał powinności prowadzenia postępowania dowodowego aż do osiągnięcia skutku wskazywanego przez stronę, jeśli okoliczności istotne mogły zostać wyjaśnione po określonym etapie postępowania dowodowego, jak to miało miejsce w omawianym przypadku. Ponownie bowiem należy wskazać na jasno i precyzyjnie sformułowaną treść umowy stron, której znaczenie znalazło dodatkowe potwierdzenie w pozostałych dowodach przeprowadzonych w sprawie.

Reasumując, ze względów wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanego, oddalając ją w całości na mocy art.385 k.p.c. Kosztami postępowania apelacyjnego w kwocie 5.400 zł obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda Sąd Apelacyjny obciążył pozwanego jako stronę spór przegrywającą spór w instancji odwoławczej, zgodnie z zasadą określoną w art.108 § 1 k.p.c. w związku z art.98 § 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 7 w związku z § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz.461).

SSA Barbara Lewandowska SSA Jakub Rusiński SSO (del.) Hanna Rucińska