

Sygn. akt I ACa 1232/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Hanna Muras

Sędzia SA – Beata Kozłowska (spr.)

Sędzia SA – Marzanna Góral

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 czerwca 2012 r. sygn. akt XVI GC 554/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, iż zasądza od J. M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. 29 452,59 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,**
- w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od J. M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. 2 016,27 zł (dwa tysiące szesnaście złotych dwadzieścia siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,**

2. oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. zasądza od J. M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. 234,09 zł (dwieście trzydzieści cztery złote dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1232/12

Uzasadnienie:

Powód - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. pozwem o zapłatę z dnia 29 sierpnia 2008 r. wystąpił przeciwko pozwanemu J. M. o zasądzenie na jego rzecz kwoty 109 335,63 zł tytułem kary umownej za

niezwroćenie przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy dzierżawy za okres od dnia 15 września 2005 r. do dnia 25 lipca 2008 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu swego żądania powód wyjaśnił, że od dnia 19 sierpnia 2002 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r. był dzierżawcą nieruchomości zabudowanej o powierzchni 8368 m⁽²⁾, stanowiącej własność (...). W. położonej w W. przy ul. (...). Następnie powód, jako wydzierżawiający, zawarł z pozwanym, jako dzierżawcą, umowę dzierżawy, której przedmiotem była część nieruchomości położonej przy ul. (...) o łącznej powierzchni 32,16 m⁽²⁾. Umowa dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony od dnia 12 grudnia 2002 r.

Zdaniem powoda umowa dzierżawy zawarta z pozwanym dnia 12 grudnia 2002 r. przestała obowiązywać z dniem 31 sierpnia 2005 r. na skutek wygaśnięcia umowy dzierżawy łączącej powoda z Gminą(...). Wygaśnięcie umowy dzierżawy z Gminą (...) stanowiło bowiem, w świetle § 3 pkt. 3.4 umowy dzierżawy z dnia 12 grudnia 2002 r., warunek rozwiązujący umowę dzierżawy zawartą pomiędzy powodem a pozwanym. Zgodnie z § 7 pkt 7.2 umowy dzierżawy z dnia 12 grudnia 2002 r. dzierżawca zobowiązany był do zwrotu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy w terminie 14 dni od jej rozwiązania. Pozwany obowiązany był zatem zwrócić nieruchomość w terminie do dnia 14 września 2005 r. (§ 7 pkt 7.2 umowy dzierżawy), jednakże zwrotu tej nieruchomości pozwany nigdy nie dokonał. Pozwany po dacie 1 września 2005 r. nie uiszczał czynszu, jak też jakichkolwiek innych świadczeń na rzecz powoda. Umowa dzierżawy w § 7 pkt 7.3 przewidywała, że w przypadku zwłoki w zwrocie terenu, naliczana jest kara umowna w wysokości 2/30 miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za każdy dzień opóźnienia. Stawka czynszu wynosiła 40 zł plus VAT za 1 m⁽²⁾, a zatem łączna miesięczna kwota czynszu to 1.569,41 zł. Powód wzywał pozwanego do zapłaty kary umownej w wysokości 109.335,63 zł za okres od dnia 15 września 2005 r. do dnia 25 lipca 2008 r. oraz do zwrotu dzierżawionej nieruchomości. Wysokość kary umownej została obliczona zgodnie z wyżej wskazanymi postanowieniami umowy dzierżawy jako iloczyn: $2/30 \times 1.569,41 \text{ zł} \times 1045 \text{ dni} = 109.335,63 \text{ zł}$. Mimo wezwań pozwany nie dokonał zwrotu terenu oraz nie uiszczył należności. Powód podał też, iż po wygaśnięciu umowy dzierżawy z Gminą(...) z dnia 19 sierpnia 2002 r. powód nadal za zgodą właściciela przedmiotowej nieruchomości, tj.(...) W. korzysta z całości tej nieruchomości i nią włada oraz uiszcza opłaty na rzecz(...)W..

Pozwany J. M. w odpowiedzi na pozew wniósł o jego oddalenie w całości. Pozwany zarzucił, iż ani na dzień zgłoszenia roszczeń wobec pozwanego (lipiec-sierpień 2008), ani na dzień wystąpienia z pozwem, powód nie był i nie jest właścicielem czy też uprawnionym na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego do władania działką gruntu opisaną w pozwie i z której wywodzi obecnie swe roszczenia o zapłatę kary umownej.

Zdaniem pozwanego, umowa dzierżawy z 19 sierpnia 2002 r. powoda z(...) W. nie została zawarta, bowiem powód nie wypełnił warunku tej umowy, tj. nie złożył wydzierżawiającemu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości w terminie 10 dni od jej podpisania. Takie oświadczenie został złożone dopiero przy podpisywaniu aneksu do umowy z dnia 25 września 2002 r.

Pozwany zwrócił uwagę, iż umowa poddzierżawy z dnia 12 grudnia 2002 r. zawarta została na czas nieokreślony, mimo że „podstawowa” umowa dzierżawy łącząca powoda z (...) W. (...) była umową terminową. Powyższe powód pominął w jej treści, wprowadzając pozwanego w błąd. Pomimo tego, że umowa dzierżawy (...) przestała być honorowana przez jej strony z upływem terminu na jaki została zawarta, powód nigdy nie poinformował o powyższym pozwanego, jako strony umowy poddzierżawy. Błędne jest przy tym przeświadczenie powoda, iż wygaśnięcie umowy dzierżawy samo w sobie powoduje rozwiązanie umowy poddzierżawy zawartej na jej podstawie. Zastosowany przez powoda w umowie poddzierżawy narzucony zapis o „automatycznym jej wygaśnięciu” na skutek rozwiązania podstawowej umowy dzierżawy, nie zwalniał powoda z obowiązku formalnego (na piśmie) poinformowania o powyższym pozwanego. A zatem w istocie umowa poddzierżawy nigdy nie została formalnie rozwiązana i nie wygasła, a w miejsce powoda wstąpiło (...)W..

Pozwany wskazał też, iż zapis umowy poddzierżawy, z którego powód wywodzi swe roszczenie o zapłatę kary umownej (§7 punkty 2 i 3) nie uprawnia go do żądania kary umownej - obejmuje bowiem zupełnie inny stan faktyczny i prawny.

Co do zasady, dotyczy bowiem sytuacji, gdy umowa poddzierżawy zostaje rozwiązana w trakcie obowiązywania „podstawowej” umowy dzierżawy. Niezależnie od tego, po 31 sierpnia 2005 r. pozwany nie został wezwany przez powoda do fizycznego wydania terenu, na którym prowadził od szeregu lat działalność gospodarczą. Powyższe było zgodne z dotychczasową praktyką i ustalonym zwyczajem w takiej sytuacji. Mimo zmian w osobie aktualnego dzierżawcy, kupcy z ul. (...) pozostawali w pawilonach stanowiących ich własność i nadal prowadzili swoją działalność gospodarczą. Tak też było w przypadku powoda i firmy (...) przywołanej przez niego w pozwie - wystarczyły jedynie protokoły zdawczo - odbiorcze obejmujące pawilony kupców. Trudno przyjąć, iż kupcy mieliby bez wcześniejszej zapowiedzi zaprzestać swej działalności gospodarczej (przy jednoczesnym braku zmiany przeznaczenia terenu i decyzji jego właściciela w tej kwestii) i fizycznie opuścić swe działki i pawilony. Ponadto w § 7.3 mowa jest o „zwłoce” poddzierżawców, przez którą przyjmuje się kwalifikowane opóźnienie, za które ponoszą oni odpowiedzialność. Powstały i przedstawiony stan faktyczny uzasadnia natomiast twierdzenie, iż został on wykreowany samodzielnie przez powoda, ze wszystkim skutkami z tego faktu płynącymi.

Pozwany wyjaśnił, iż w okresie po sierpniu 2005 r. powód usiłował „zneutralizować” kupców z ul. (...) poprzez obiecywanie im współpracy na dotychczasowych warunkach - stąd też zapewne bezczynność powoda w zakresie informacji o wygaśnięciu umowy dzierżawy. W tym czasie pozwany samodzielnie starał się o przedłużenie umowy dzierżawy. Stąd też pozwany podejrzewa, że skoro powód zachowywał się, jakby nadal był uprawniony z umowy dzierżawy z(...) W. - pomimo upływu terminu, na jaki była zawarta umowa (...) - to na skutek całokształtu jego zachowania umowa z(...) W. milcząco się przedłużyła za zgodą stron. To z kolei rzutuje na roszczenie powoda w niniejszej sprawie, bowiem nie ma mowy o roszczeniu o karę umowną z tytułu opóźnienia w wydaniu działki.

Zdaniem pozwanego roszczenie powoda stanowi wyraz nadużycia prawa opisanego w art. 5 k.c. i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 24 marca 2009 r. oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 14 października 2009 r. utrzymał ten wyrok w mocy.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną powoda, wyrokiem z dnia 20 stycznia 2011 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. Z kolei Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wskazując, iż dotychczas Sąd Okręgowy w Warszawie nie rozpoznał istoty sprawy.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 19 czerwca 2012 r. oddalił powództwo i zasądził od (...) spółki z o.o. w W. na rzecz J. M. kwotę 8 117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Dnia 19 sierpnia 2002 r. zawarta została pomiędzy Gminą (...) jako wydzierżawiającym, a (...) spółką z o.o. w W., jako dzierżawcą, umowa dzierżawy nr (...), której przedmiotem była nieruchomość zabudowana o powierzchni 8368 m⁽²⁾, stanowiąca własność(...) W., położona w W. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem(...). Umowa została zawarta na okres od dnia 19 sierpnia 2002 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r.

(...) spółka z o.o. w zakresie obowiązku wydania dzierżawionej nieruchomości po wygaśnięciu umowy dzierżawy poddała się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.

Następnie dnia 12 grudnia 2002 r. (...) spółka z o.o., jako wydzierżawiający, zawarł z J. M., jako dzierżawcą, umowę dzierżawy, której przedmiotem była część nieruchomości położonej przy ul. (...) o łącznej powierzchni 32,16 m⁽²⁾. Umowa dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony. Powód jako wydzierżawca oświadczył, że jest dzierżawcą nieruchomości stanowiącej własność(...) W. na podstawie umowy z dnia 19 sierpnia 2002 r. oraz że stosownie do tej

umowy przysługuje mu prawo poddzierżawiania nieruchomości. W umowie dzierżawy z dnia 12 grudnia 2002 r. nie ma żadnej wzmianki o tym, iż umowa dzierżawy nr (...) z dnia 19 sierpnia 2002 r. wygasa z dniem 31 sierpnia 2005 r. Za to jest zapis, iż w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy nr (...) z dnia 19 sierpnia 2002 r. umowa dzierżawy z 12 grudnia 2002 r. ulega automatycznemu wygaśnięciu. Dalej, zastrzeżono, iż w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu dzierżawionego terenu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania, a za zwłokę w zwrocie terenu będzie naliczane 2/30 miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za każdy dzień opóźnienia (§7.2 i 3).

W dniu 25 lipca 2008 r. (...) spółka z o.o. wystosowała do J. M. ostateczne wezwanie do zwrotu terenu, stanowiącego przedmiot dzierżawy oraz do zapłaty kary umownej w kwocie 109.335,63 zł za niedokonanie zwrotu terenu za okres od 15 września 2005 r. do 25 lipca 2008 r.

(...) spółka z o.o. w 2008 r. zawarła z(...) W. kolejną umowę dzierżawy. Pomiedzy wygaśnięciem pierwszej umowy w 2005 r. a zawarciem kolejnej w 2008 r.(...) W. obciążało (...) spółka z o.o. należnościami za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Do czasu podpisania kolejnej umowy ani (...) W., ani (...) sp. z o.o. nie występowały z zamiarem dokonania zwrotu nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo wytoczone w niniejszej sprawie nie może być uwzględnione i to z kilku powodów.

Po pierwsze, Sąd Okręgowy uznał, iż nie zaistniały okoliczności, które doprowadziłyby do rozwiązania stosunku dzierżawy pomiędzy powodem a pozwanym z tego powodu, iż postanowienie umowne uzależniające ustanie stosunku prawnego łączącego strony od rozwiązania umowy łączącej powoda z(...) W. nie mogło być uznane za warunek w rozumieniu art. 89 k.c. Stosownie do treści tego przepisu, by móc uzależnić powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej, zdarzenie, od którego uzależnia się skutek czynności prawnej musi być przyszłe i niepewne, a w przypadku umowy powoda z(...) W. termin zakończenia umowy był pewny.

Konsekwencje naruszenia zakazu sformułowanego w art. 89 k.c. podlegają zasadniczo ocenie na podstawie art. 58 § 2 i 3 k.c.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że art. 668 § 2 k.c. wprawdzie stanowi, iż stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Jednak do poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie.

Po drugie, Sąd Okręgowy wskazał, że nawet gdyby nie uznać warunku dotyczącego automatycznego wygaśnięcia umowy dzierżawy z 12 grudnia 2002 r. wskutek rozwiązania umowy dzierżawy nr (...), to zachodzi konieczność oceny czy w zaistniałej sytuacji zapis ten jest skuteczny, tj. spowodował automatyczne wygaśnięcie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd powoda, że gdyby umowa poddzierżawy zawarta pomiędzy powodem a pozwanym wygasła, to pozwany byłby zobowiązany wobec powoda do wydania nieruchomości i niewykonanie tego obowiązku jest obwarowane obowiązkiem zapłaty kary umownej. Tym niemniej stwierdził, że brak jest podstaw do uznania, że doszło do wygaśnięcia umowy dzierżawy łączącej strony niniejszego procesu.

Pozwany swoje roszczenie o zapłatę kary umownej pośrednio opiera na wygaśnięciu umowy dzierżawy łączącej go z(...) W., więc kwestia wygaśnięcia tej umowy jest okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powód zataił datę wygaśnięcia umowy z(...) W. i nadal korzysta z nieruchomości (...) W., zatem żądanie przez powoda wydania nieruchomości przez pozwanego z rygorem zapłaty kary umownej za niewykonanie tego obowiązku byłoby ewidentnym nadużyciem swej sytuacji prawnej.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że celem umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami sporu było oddanie pozwanemu do korzystania nieruchomości powoda na czas, kiedy to powód będzie jej dysponentem. Przemawia za tym zapis umowy mówiący o nieograniczonym czasie dzierżawy, za wyjątkiem tego, kiedy to skończy się możliwość

korzystania z nieruchomości przez powoda. Wprawdzie formalnoprawna umowa dzierżawy z Miastem S. W. wygasła 31.08.2005 r., ale, jak sam powód podał, za zgodą Miasta powód nadal korzysta z nieruchomości, opłaca nawet czynsz w oparciu o faktury wystawiane przez Miasto. Obecnie ma podpisaną z(...) W. nową umowę dzierżawy. To oznacza, że powód nadal jest dysponentem nieruchomości. Nie ma więc i nie było powodu, dla których pozwany stawałby przed koniecznością zwrotu nieruchomości powodowi.

Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W myśl art. 354 § 2 k.c. w taki sam sposób wierzyciel powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania. Przenosząc te zasady na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że wymaganie, by pozwany zwrócił dzierżawioną od powoda nieruchomość, w sytuacji, gdy sam powód nie ma obowiązku zwrotu nieruchomości na rzecz(...) W., należy uznać za sprzeczne z celem gospodarczym umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami sporu. Roszczenia takiego nie można pogodzić też z zasadami współżycia społecznego. Konkludując, Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie miał obowiązku zwracać nieruchomości na rzecz powoda, a żądanie powoda w tym zakresie nie opiera się na prawie.

Przechodząc do zapisu umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami, iż w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy nr (...) dnia 19 sierpnia 2002 r. – umowa dzierżawy z 12 grudnia 2002 r. ulega automatycznemu wygaśnięciu (§ 3.4) Sąd Okręgowy wyjaśnił, że „rozwiązanie” umowy dokonuje się poprzez czynność prawną. Jeśli strony miałyby pod tym pojęciem rozumieć także wygaśnięcie umowy z powodu upływu czasu, na który umowa została zawarta – to oznaczałoby, że strony, a w szczególności pozwany, biorą pod uwagę termin wygaśnięcia umowy powoda z(...) W.. Powód nie wykazał, że informację w tym zakresie przekazał pozwanemu. To powoduje, że pozwany, a w sumie strony, nie identyfikowały tych pojęć łącznie.

Zapis umowy, iż ”w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu dzierżawionego terenu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania, a za zwłokę w zwrocie terenu będzie naliczane 2/30 miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za każdy dzień opóźnienia” potraktowany został jako zapis o karze umownej za niewykonanie obowiązku zwrotu nieruchomości. W zapisie tym opisany jest sposób naliczania kwoty (odnoszącej się do stawki czynszu) wskutek zwłoki w zwrocie terenu. Gdyby strony chciały zastrzec należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości, czy też odszkodowanie za czas korzystania z nieruchomości bez umowy, wówczas kwota należności powinna odnieść się do faktu korzystania z nieruchomości i wynagrodzenia tego faktu.

Powód dochodząc należności klasyfikował ją jako karę umowną za niezwrócenie nieruchomości w terminie. W tej sytuacji orzekanie o roszczeniu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, czy odszkodowanie za brak uiszczania czynszu naruszałoby zakaz orzekania ponad żądanie (art. 321 §1 k.c.). Dlatego też inne roszczenia, które ewentualnie mogłyby wchodzić w rachubę na bazie w/wym zapisu umowy nie zostały poddane ocenie sądu.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił powództwo i w oparciu o art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach procesu.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie art. 89 k.c. i art 58 § 2 i 3 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez uznanie, że zdarzenie w postaci zakończenia obowiązywania umowy(...) pomiędzy powodem a(...) W. nie mogło stanowić warunku rozwiązującego umowę dzierżawy powoda z pozwanym z dnia 12.12.2002 r., gdyż stanowiło zdarzenie zależne wyłącznie od strony powodowej, o przewidywalnym terminie nastąpienia - w konsekwencji uznanie, iż zapis dotyczący zakończenia umowy dzierżawy pomiędzy powodem a pozwanym na skutek zakończenia umowy dzierżawy(...), pomiędzy powodem a pozwanym jest nieważny, gdyż nie może stanowić warunku. Powyższe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż w konsekwencji Sąd uznał, że zakończenie umowy dzierżawy(...) nie mogło stanowić podstawy zakończenia stosunku prawnego - dzierżawy pomiędzy powodem a pozwanym, zatem nie powstał po stronie pozwanej obowiązek zwrotu

przedmiotu dzierżawy pod rygorem zapłaty kary umownej za zwłokę w zwrocie przedmiotu dzierżawy, dochodzonej przez powoda w niniejszym postępowaniu;

II. naruszenie art. 116 § 2 k.c. w związku z art. 58 § 2 i 3 k.c. poprzez niezastosowanie przepisu art. 116 § 2 k.c., tj. nie przyjęcie przez Sąd, iż w przypadku gdy zakończenie obowiązywania umowy(...) pomiędzy powodem a(...) W. nie mogło stanowić warunku rozwiązującego umowę dzierżawy powoda z pozwanym z dnia 12 grudnia 2002r. należy traktować w/w zapis jako maksymalny termin obowiązywania umowy dzierżawy, oznaczony zdarzeniem. W konsekwencji niezastosowania art. 116 § 2 k.c. Sąd uznał, że zakończenie umowy dzierżawy(...), na skutek nieważności zapisów umowy w tym zakresie, nie mogło stanowić podstawy zakończenia stosunku prawnego - dzierżawy pomiędzy powodem a pozwanym, zatem nie powstał po stronie pozwanej obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy pod rygorem zapłaty kary umownej za zwłokę w zwrocie przedmiotu dzierżawy, dochodzonej przez powoda w niniejszym postępowaniu. Powyższe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż w konsekwencji Sąd uznał, że zakończenie umowy dzierżawy(...)nie mogło stanowić podstawy zakończenia stosunku prawnego - dzierżawy pomiędzy powodem a pozwanym, zatem nie powstał po stronie pozwanej obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy pod rygorem zapłaty kary umownej za zwłokę w zwrocie przedmiotu dzierżawy, dochodzonej przez powoda w niniejszym postępowaniu;

III. naruszenie art. 353⁽¹⁾ k.c. w związku z art. 58 § 2 i 3 k.c. poprzez uznanie, że strony (powód i pozwany) nie mogły, korzystając z zasady swobody umów, w sposób ważny zastrzec, że umowa pomiędzy powodem a pozwanym przestaje obowiązywać, jeżeli zakończeniu ulegnie umowa dzierżawy(...) pomiędzy powodem a (...) W., podczas gdy takie zastrzeżenie w istocie nie sprzeciwia się naturze stosunku prawnego, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Powyższe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż w konsekwencji Sąd uznał, że zakończenie umowy dzierżawy(...) nie mogło stanowić podstawy zakończenia stosunku prawnego - dzierżawy pomiędzy powodem a pozwanym, zatem nie powstał po stronie pozwanej obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy pod rygorem zapłaty kary umownej za zwłokę w zwrocie przedmiotu dzierżawy, dochodzonej przez powoda w niniejszym postępowaniu;

IV. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i w konsekwencji uznanie, iż powód nie był zobowiązany do wydania nieruchomości(...) W., umowa pomiędzy powodem a pozwanym obowiązywała nadal po dniu 31.08.2005 r., roszczenie powoda o wydanie byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i z zasadami współżycia społecznego, pozwany nie był świadomy (powiadomiony) o zakończeniu umowy dzierżawy(...)łączącej powoda z (...) W. i miał prawo nie utożsamiać wygaśnięcia umowy(...) z obowiązkiem zawrotu nieruchomości. Brak powiadomienia ma też świadczyć o tym, że sam powód nie utożsamia wygaśnięcia umowy(...) z obowiązkiem zwrotu nieruchomości po stronie pozwanego. Powyższe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż prowadziło do wniosku, że w przypadku, gdy powód nie mógł żądać od pozwanego wydania nieruchomości - nie mógł również skutecznie żądać zapłaty kary umownej, zatem powództwo należy oddalić;

V. naruszenie art. 354 i 353⁽¹⁾ k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że roszczenie powoda o wydanie nieruchomości byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego oraz poprzez przyjęcie (wbrew postanowieniom umowy pomiędzy(...) W. a powodem i umowy pomiędzy powodem a pozwanym), że tak jak powód nie miał obowiązku wydać nieruchomości(...)W., tak pozwany nie miał obowiązku jej wydania powodowi. Powyższe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż prowadziło do wniosku że w przypadku, gdy powód nie mógł żądać od pozwanego wydania nieruchomości - im mógł również skutecznie żądać zapłaty kary umownej, zatem powództwo należy oddalić,

VI. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie i powołanie się na zasady współżycia społecznego wobec roszczeń powoda, wbrew utrwalonej wykładni powyższego przepisu, że strona, która sama łamie zasady współżycia społecznego nie może się na te zasady powoływać oraz korzystać ze skutków, jakie niesie za sobą art. 5 k.c. oraz poprzez brak wskazania zasad, które miałyby naruszyć powód. W konsekwencji uznania, że powód nie mógł żądać od pozwanego wydania nieruchomości, gdyż takie działanie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powyższe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż prowadziło do wniosku, że w przypadku, gdy powód nie mógł

żądać od pozwanego wydania nieruchomości - nie mógł również skutecznie żądać zapłaty kary umownej, dochodzonej w mniejszym postępowaniu;

VII. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu do wyroku, którym dowodom sąd dał wiarę i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Skutkiem powyższego jest brak możliwości odtworzenia z uzasadnienia motywów jakimi kierował się Sąd opierając się w istocie wyłącznie na niektórych twierdzeniach strony pozwanej (pomijając twierdzenia powoda, a nawet twierdzenia strony pozwanej sprzeczne z uzasadnieniem wyroku), co w znaczący sposób utrudnia odniesienie się (zaskarżenie) orzeczenia Sądu;

VIII. naruszenie:

a) art. 386 § 6 k.p.c. poprzez ustalenie, że zapisy umowy dotyczące zakończenia umowy dzierżawy pomiędzy powodem i pozwanym oraz zwrotu nieruchomości na skutek zakończenia umowy dzierżawy powoda z(...) W. (...) są nieważne, podczas gdy jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 25.05.2011 r. (sygn. akt: I ACa 347/11) wydany w niniejszej sprawie, zapisy te były ważne jednakże wymagały dokonania przez sąd I instancji stosownej wykładni/oceny w kontekście woli stron,

b) art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez faktyczne pominięcie, wbrew wyrokowi Sądu Apelacyjnego z dnia 25.05.2011r. (sygn. akt: I ACa 347/11), ustalenia woli stron umowy lub niewzięcie woli stron pod uwagę przy orzeczeniu, co skutkowało oddaleniem powództwa,

IX. naruszenie art. 6 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przerzucenie na powoda ciężaru dowodu w zakresie wiedzy pozwanego co do zakończenia obowiązywania umowy dzierżawy(...), w sytuacji gdy pozwany jako przedsiębiorca profesjonalista w obrocie zawarł z powodem umowę dzierżawy odwołującą się w zakresie okresu obowiązywania do okresu obowiązywania umowy(...) i z rzekomej niewiedzy o jej zakończeniu wyciąga pozytywne dla siebie skutki prawne, a dowody przedstawione w sprawie i same oświadczenia pozwanego wskazywały, że pozwany był świadomy zakończenia umowy(...) pomiędzy powodem a(...) W..

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwzględnieniem kosztów instancji odwoławczej.

Pozwany w odpowiedzi na apelację powoda wniósł o oddalenie w całości apelacji i zasądzenie od niego na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za uzasadnione uznać należyte te zarzuty apelacji, które kwestionują stanowisko Sądu Okręgowego o nieważności postanowienia § 3.4 zawartej przez strony umowy dzierżawy. W treści tego postanowienia umowy skutek w postaci wygaśnięcia umowy łączącej strony został powiązany z rozwiązaniem umowy dzierżawy nr (...) łączącej powoda z (...) W.. Sąd Okręgowy uznał, iż postanowienie to, jako sprzeczne z art. 89 k.c., jest nieważne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w sposób nieuprawniony zawęził ocenę ważności tego postanowienia umowy, przeprowadzając ją li tylko na gruncie art. 89 k.c. Tymczasem kwestia uzależnienia ustania umowy dzierżawy od ustania innej umowy, wymaga szerszego spojrzenia, w tym, w aspekcie wskazywanego przez powoda art. 116 k.c.

Zagadnienie to było już przedmiotem wypowiedzi judykatury. Otóż, w wyroku z dnia 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90 (OSN 1991, nr 10-12, poz. 125) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że termin końcowy umowy zawartej na czas oznaczony może wyznaczać określone zdarzenie, które ma nastąpić w przyszłości, jeżeli nastąpienie tego zdarzenia jest - według rozsądnych ludzkich oczekiwań - oczywiście pewne (zob. też orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1956 r. IV Cr 35/56, OSN 1957, nr 4, poz. 118 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 1963 r., III CR 161/63, OSNCP 1964.

nr 7-8. poz. 152). Nie jest to zawarcie umowy najmu (dzierżawy) pod warunkiem w ścisłym tego słowa znaczeniu, ponieważ, jak wynika *expressis verbis* z art. 89 k.c., warunek jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Nie oznacza to jednak niedopuszczalności zastrzeżenia w umowie najmu lub dzierżawy warunku, rozwiązującego albo (jak w okolicznościach niniejszej sprawy) zawieszającego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. III CSK 233/08).

W pełni podzielając ten pogląd wskazać należy, iż uzależnienie ustania stosunku dzierżawy łączącego strony od ustania stosunku dzierżawy łączącego powoda z(...) W. nie jest zawarciem umowy dzierżawy pod warunkiem w ścisłym tego słowa znaczeniu. Postanowienie § 3.4 zawartej przez strony umowy dzierżawy należy uznać za zastrzeżenie, że wraz z nadejściem określonego terminu – tj. ustania stosunku dzierżawy łączącego powoda z(...) W., skutki innej czynności prawnej, tj. umowy poddzierżawy łączącej strony niniejszego sporu, ustaną, powstanie sytuacja podobna jak przy zastrzeżeniu warunku rozwiązującego (Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 290 i n.; J. Strzebińczyk (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 262).

Nie bez znaczenia przy tym jest fakt, iż analogiczną konstrukcją, czyli wygaśnięcie umowy podnajmu lub umowy o oddanie w bezpłatne używanie w przypadku zakończenia stosunku najmu przewiduje art. 668 § 2 k.c. Co więcej w świetle tego przepisu ustanie umowy podnajmu lub umowy o oddanie w bezpłatne używanie następuje z mocy prawa. W niniejszej sprawie przedmiotem oceny jest postanowienie umowy będące wyrazem woli stron. Co prawda trafnie wskazał Sąd Okręgowy, iż w wyroku z 7 listopada 1997 r. III CKN 249/97 Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że do poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie, tym niemniej, podgląd ten nie jest podzielany przez przedstawicieli doktryny, którzy wskazują, iż przepis art. 668 § 2 k.c. znajduje odpowiednie zastosowanie również do stosunku prawnego, na podstawie którego przedmiot dzierżawy jest oddawany osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę (tak m.in. A. Szlęzak, Wygaśnięcie umowy dzierżawy a poddzierżawa w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, PS 2008, nr 9, s. 5 i n., G. Kozieł w Kodeks cywilny. Komentarz Tom III Zobowiązania część ogólna, kom. do art. 668 k.c. Lex 2010).

Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie uznaje, iż o ile kwestia odpowiedniego stosowania art. 668 k.c. do umowy dzierżawy, na gruncie art. 694 k.c. może budzić kontrowersje, o tyle należy uznać, iż w granicach swobody kontraktowania strony winny mieć możliwość powiązania okresu trwania umowy poddzierżawy z okresem trwania umowy dzierżawy. Zupełnie natomiast odrębną kwestią w aspekcie dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń jest kwestia nieujawnienia przez powoda, iż umowa dzierżawy łącząca go z(...)W., była umową zawartą na czas oznaczony i kwestia powzięcia przez powoda wiedzy o ustaniu umowy dzierżawy. Będą one przedmiotem analizy w dalszej części uzasadnienia.

Reasumując dotychczasowe rozważania, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uznać należy, iż uzależnienie wygaśnięcia umowy dzierżawy łączącej strony od rozwiązania umowy dzierżawy łączącej powoda z(...) W., było prawnie skutecznym zapisem umowy i brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności postanowienia § 3.4 zawartej przez strony umowy dzierżawy.

W tym stanie rzeczy podniesiony w apelacji powoda zarzut naruszenia art. 89 k.c. i art 58 § 2 i 3 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za zasadny.

Powód w swej apelacji podniósł również zarzut naruszenia art. 65 k.c. Naruszenia tego powód upatruje w pominięciu przez Sąd Okręgowy ustalenia woli stron umowy lub niewzięciu pod uwagę woli stron, co skutkowało oddaleniem powództwa. Formułując ten zarzut pozwany zdaje się zmierzać do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego, iż umowa pomiędzy powodem a pozwanym obowiązywała nadal po dniu 31 sierpnia 2005 r. Co do zasady zgodzić się należy z powodem, iż wykładnia umowy dokonana przez Sąd Okręgowy nie jest prawidłowa. Sąd Okręgowy uznał, iż „rozwiązanie” umowy dokonuje się li tylko poprzez czynność prawną. Jeśli strony miałyby pod tym pojęciem rozumieć także wygaśnięcie umowy z powodu upływu czasu, na który umowa została zawarta – to oznaczałoby, że strony, a w szczególności pozwany, biorą pod uwagę termin wygaśnięcia umowy powoda z(...) W.. Powód nie wykazał, że

informację w tym zakresie przekazał pozwanemu. To powoduje, że pozwany, a w sumie strony, nie identyfikowały tych pojęć łącznie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenie co strony rozumiały pod pojęciem rozwiązania umowy, ujętego w § 3.4 zawartej przez strony umowy dzierżawy, w szczególności czy obejmowały nim również wygaśnięcie umowy, wymaga bardziej szczegółowej wykładni oświadczeń woli stron niż uczynił to Sąd Okręgowy i to wedle kryteriów obiektywnych, skoro obecnie strony prezentują odmienne stanowiska co do tego jak rozumiały pojęcie „rozwiązania umowy” użyte w przedmiotowej umowie. Otóż, z literalnego brzmienia umowy łączącej strony wynika, iż strony posłużyły się w treści tej umowy zarówno pojęciem rozwiązania umowy, jak i wygaśnięcia umowy. Tym niemniej, szczegółowa analiza poszczególnych postanowień umowy prowadzi do wniosku, iż strony posługiwały się obydwoma tymi pojęciami zamiennie, w istocie utożsamiając obydwie te pojęcia z zakończeniem stosunku dzierżawy. Po pierwsze, trudno zakładać, by znajdowało racjonalne uzasadnienie powiązanie skutku w postaci rozwiązania umowy łączącej strony jedynie z rozwiązaniem umowy dzierżawy łączącej powoda z (...) W. na skutek wypowiedzenia. Również wygaśnięcie umowy dzierżawy co do zasady wyłączało możliwość realizacji przez powoda, jako wydzierżawiającego, swych zobowiązań wobec pozwanego, zwłaszcza przy uwzględnianiu, iż powód miał w każdym przypadku zakończenia stosunku dzierżawy łączącego go z (...) W., obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy. Również brak jest racjonalnego uzasadniania dla ujęcia w umowie obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 7.2 do przypadku rozwiązania umowy na skutek czynności prawnej. Taki sam obowiązek ciążył na pozwanym również w przypadku wszystkich innych przypadkach zakończenia stosunku prawnego wynikającego z zawartej przez strony umowy dzierżawy. W § 3.5 umowy mowa jest zarówno o rozwiązaniu, jak i wygaśnięciu umowy łączącej strony, tym niemniej, zapis przewidujący wstąpienie w stosunek poddzierżawy innego podmiotu ma sens jedynie wówczas, gdy stosunek poddzierżawy został rozwiązany na skutek wypowiedzenia czy porozumienia stron, a nie wygaśnięcia tej umowy. Oznacza to, że użycie określenia „wygaśnięcie umowy” w tym postanowieniu umowy jest swoistym superfluum.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko Sądu Okręgowego, iż pod pojęciem rozwiązania umowy należy przyjmować jedynie rozwiązanie umowy na skutek czynności prawnej nie jest w pełni uprawniony. Termin „rozwiązanie umowy” jest używany w prawie cywilnym w różnych znaczeniach. Mówi się o rozwiązaniu umowy wskutek wypowiedzenia (np. art. 730 k.c.), o rozwiązaniu umowy wskutek odstąpienia (przepisy rozdziału 8, nieobowiązującej już ustawy z dnia 1 grudnia 1961 r. - Kodeks morski, jedn. tekst: Dz. U. z 1998 r. Nr 10, poz. 36 ze zm. w związku z tytułem wymienionego rozdziału), o rozwiązaniu umowy przez sąd (np. art. 901 i 913 § 2 k.c.), o rozwiązaniu się umowy wskutek śmierci strony (art. 645 § 1 k.c.) lub zaistnienia innego zdarzenia (np. art. 668 § 2 i 823 § 2 k.c.) - także upływu określonego czasu (art. 814 § 2 k.c.) oraz o rozwiązaniu umowy za zgodą obu stron (art. 77 k.c.). W klasycznej cywilistyce rozwiązanie umowy jest wręcz utożsamiane z porozumieniem stron o treści niejako przeciwnej do zawarcia umowy (*contrarius consensus*). Można zatem wyróżnić szerokie znaczenie terminu „rozwiązanie umowy”, obejmujące różnorodne sytuacje, i wąskie, obejmujące rozwiązanie umowy za zgodą stron, tj. w drodze nowej, odrębnej umowy (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42). W niektórych z sytuacji objętych szerokim znaczeniem terminu „rozwiązanie umowy” można wyodrębnić uprawnienia cywilnoprawne, a mianowicie uprawnienie do wypowiedzenia umowy, uprawnienie do odstąpienia od umowy, uprawnienie do żądania od sądu wydania określonego orzeczenia i wobec tego rozpatrywać, czy uprawnienia te - tak jak roszczenia o odsetki i inne przykładowo wymienione wyżej uprawnienia - należą do kategorii praw związanych z przelaną wierzytelnością w rozumieniu art. 509 § 2 k.c., czy też nie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r. II CK 16/02).

Przenosząc te uwagi na grunt niniejszej sprawy uznać należy, iż pomimo posługiwania się pojęciem zarówno rozwiązania umowy, jak i wygaśnięcia umowy, z uwagi na niekonsekwencje stron w posługiwaniu się tymi pojęciami, przyjąć należy, iż strony pod pojęciem rozwiązania umowy miały na uwadze szerokie znaczenie tego terminu, a więc nie zawężone do ustania stosunku prawnego na skutek czynności prawnej, jak wskazuje pozwany.

Już zatem na marginesie powyższych rozważań wskazać należy, nawet gdyby istniały podstawy do podzielenia interpretacji prezentowanej przez pozwanego, iż pod pojęciem rozwiązania umowy strony rozumiały jedynie zakończenie stosunku prawnego na skutek czynności prawnej, to wskazać należy, iż obowiązek zapłaty kary umownej

w wysokości 2/30 stawki czynszu, o którym mowa w § 7.3 umowy dzierżawy, nie został wprost powiązany z obowiązkiem zwrotu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 7.3 umowy, zwłaszcza że w § 7 uregulowane zostały różne kwestie, nie tylko kwestia zwrotu przedmiotu dzierżawy. Przyjąć zatem należy iż dotyczy on każdego naruszenia obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy niezależnie do tego czy obowiązek ten wynika z faktu zakończenia stosunku prawnego na skutek wypowiedzenia umowy czy też na skutek wygaśnięcia umowy.

Reasumując powyższe uznać należy, iż wygaśnięcie umowy dzierżawy łączącej powoda z(...) W. oznaczało również ustanie stosunku dzierżawy łączącego powoda z pozwany.

W ocenie Sądu Apelacyjnego co do zasady słuszne są również zarzuty apelacji kwestionujące stanowisko Sądu Okręgowego, iż żądanie wydania przedmiotu dzierżawy było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. W ocenie Sądu Apelacyjnego co do zasady jedynie nadzwyczajne okoliczności mogłyby uzasadniać uznanie takiego żądania za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, lecz za takowe nie może być uznany wyłącznie fakt, iż sam powód nadal korzystał z przedmiotu dzierżawy, łączącej go wcześniej z(...) W.. Skoro stosunek dzierżawy ustał, zaktualizował się obowiązek zwrotu przedmiotu tej dzierżawy. Poza tym nie można pominąć faktu, iż na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego może powoływać się podmiot, który sam tych zasad nie narusza. Tymczasem pozwany, po pierwsze, aktywnie działał w stowarzyszeniu, które samo chciało zawrzeć umowę dzierżawy z(...) W. i podejmowało wrogie w stosunku do powoda działania. Po drugie, po wygaśnięciu umowy dzierżawy pozwany nadal korzystał z przedmiotu dzierżawy, nie uiszczając na rzecz powoda żadnych należności. Jeśli natomiast chodzi o społeczno-gospodarczym przeznaczeniu tego prawa, to w sytuacji, gdy pozwany zawierając umowę dzierżawy godził się na powiązanie okresu trwania tej umowy z okresem trwania umowy dzierżawy łączącej powoda z (...) W., nie można uznać, że żądanie wydania przedmiotu dzierżawy po ustaniu obydwu umów, jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Trzeba mieć bowiem na uwadze, iż po wygaśnięciu umowy dzierżawy co prawda powód nie dokonał zwrotu nieruchomości, ale nie miał żadnych gwarancji co do tego, że(...) W. z powodem zawrze kolejną umowę dzierżawy, zwłaszcza że do właściciela gruntu były kierowane oferty zawarcia umowy dzierżawy również od innych podmiotów.

Powracając do kwestii skutków prawnych zakończenia stosunku prawnego wynikającego z łączącej strony umowy dzierżawy, wskazać należy, iż ustanie stosunku dzierżawy łączącego powoda z pozwany nie oznaczało, iż od momentu zakończenia umowy dzierżawy łączącej strony, po stronie pozwanego automatycznie aktualizował się obowiązek zapłaty kary umownej, o której mowa w § 7.3 umowy. Po pierwsze, w postanowieniu tym mowa jest wyraźnie o zwłoce w zwrocie terenu. Zwłoka, jak słusznie podnosił pozwany, oznacza zawinione niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy. Aby zatem pozwanemu przypisać winę w niewykonaniu tego obowiązku, koniecznym jest ustalenie, że miał on świadomość ustania stosunku dzierżawy i tym samym obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy, zwłaszcza w sytuacji, gdy w umowie zawartej przez strony brak jest jakichkolwiek informacji o tym, iż umowa dzierżawy łącząca powoda z(...) W., z której ustaniem powiązane zostało ustanie łączącej strony stosunku prawnego, jest umową zawartą na czas oznaczony. Powód w toku całego postępowania nie twierdził, iż zapoznał pozwanego z treścią umowy dzierżawy łączącej go z (...) W.. Jeśli natomiast chodzi o informacje kierowane do pozwanego, to powód przedłożył wezwanie do wydania terenu z dnia 25 lipca 2008 r., a więc skierowane do pozwanego po upływie okresu, za jaki powód dochodzi kary umownej. Tym niemniej, w ocenie Sądu Apelacyjnego zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, iż pozwany już wcześniej, tj. najpóźniej w dniu 9 stycznia 2007 r. posiadał wiedzę o rozwiązaniu umowy dzierżawy (...) łączącej powoda z(...) W.. Otóż, z pisma z dnia 9 stycznia 2008 r. (k. 29) skierowanego m.in. przez pozwanego do powodowej spółki wynika, iż pozwany odniósł się w tym piśmie m.in. do skierowanego przez powoda żądania opuszczenia nieruchomości i wskazywał na utratę przez powoda tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością. Również aktywna działalność pozwanego w stowarzyszeniu, które z uwagi na zakończenie stosunku najmu łączącego powoda z (...) W. podejmowało próby zawarcia umowy dzierżawy z (...) W., daje podstawy do przyjęcia domniemania faktycznego, iż pozwany przed otrzymaniem wezwania z dnia 25 lipca 2008 r. posiadał wiedzę o wygaśnięciu umowy dzierżawy (...), a tym samym wygaśnięciu umowy dzierżawy łączącej go z powodem. Reasumując, na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zdaniem Sądu

Apelacyjnego, można przyjąć, iż o zwłoce pozwanego w wydaniu terenu można mówić poczynając od dnia 9 stycznia 2007 r.

Powód w swej apelacji podniósł zarzut naruszenia art. 6 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. Naruszenia tego powód upatruje w przerzuceniu na niego ciężaru dowodu w zakresie wiedzy pozwanego co do zakończenia obowiązywania umowy dzierżawy(...), w sytuacji, gdy pozwany, jako przedsiębiorca profesjonalista, w obrocie zawarł z powodem umowę dzierżawy, odwołując się w zakresie okresu obowiązywania do okresu obowiązywania umowy(...)i z rzekomej niewiedzy o jej zakończeniu wyciąga pozytywne dla siebie skutki prawne, a dowody przedstawione w sprawie i same oświadczenia pozwanego wskazywały, że pozwany był świadomy zakończenia umowy(...) pomiędzy powodem a(...) W.. Co do zasady zarzut ten, zdaniem Sądu Apelacyjnego, jest niezasadny. Otóż, w sytuacji, gdy w treści umowy łączącej strony brak było jakiegokolwiek informacji o terminowości umowy dzierżawy (...) łączącej powoda z(...) W., to powód, w myśl art. 6 k.c. winien był wykazać, że pozwany miał wiedzę o wygaśnięciu umowy dzierżawy (...), bo to powód z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał podstawę do przypisania pozwanemu takiej wiedzy najwcześniej z dnia 9 stycznia 2007 r. W pozostałym zakresie powód nie podolał obowiązkowi z art. 232 k.p.c., tj. obowiązkowi wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodził skutki prawne.

Powód naliczył i zażądał w niniejszym postępowaniu kary umownej za 1045 dni zwłoki pozwanego w zwrocie przedmiotu dzierżawy, tj. za okres od 15 września 2005 r. do 25 lipca 2008 r. Mając jednakże na uwadze, iż o zwłoce pozwanego, jak zostało to wyżej wskazane, można mówić poczynając od dnia 9 stycznia 2007 r., przyjęć należy, iż kara umowna co do zasady mogła być naliczona łącznie za 563 dni zwłoki, tj. za okres od 9 stycznia 2007 r. do 15 lipca 2008 r. (356 dni zwłoki w 2007 r. i 207 dni zwłoki w 2008 r.).

Tym niemniej, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w sytuacji, gdy sam pozwany w istocie nie miał obowiązku zwrotu nieruchomości, i co więcej, sam po wygaśnięciu umowy (...) nie płacił(...) W. wyższych należności, iż czynsz ustalony w łączącej go wcześniej z(...) W. umowie, pomimo zastrzeżonego § 13.3 tej umowy na rzecz (...) W. prawa żądania równowartości trzykrotności czynszu w przypadku niedokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy, karę umowną w wysokości żądanej przez powoda od pozwanego w niniejszym postępowaniu, tj. w wysokości w istocie podwójnej stawki czynszu, należy uznać, jak słusznie wskazywał pozwany w toku postępowania, za wygórowaną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego kara umowna należna powodowi winna podlegać miarkowaniu, tj. obniżeniu do 1/30 stawki czynszu za każdy dzień zwłoki.

Mając powyższe na uwadze przyjęć należy, iż należna powodowi kara umowna za okres od 9 stycznia 2007 r. do 25 lipca 2008 r. winna wynosić 29.452, 59 zł ($1/30 \times 1569,41 \times 563 = 29.452,59$).

W tym stanie rzeczy w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok z punkcie I w ten sposób, iż zasądził od J. M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. 29 452,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia głównego była zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Powód przegrał w 73 %, powinien zatem ponieść 73 % kosztów procesu. Pozwany przegrał w 23 %, winien ponieść 27 % kosztów procesu.

Koszty procesu wyniosły w niniejszej sprawie łączne 30.801zł. Powód poniósł koszty 24 501 zł. Kwota ta obejmuje opłatę od pozwu w kwocie 5 467 zł, opłatę od apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 24 marca 2009 r., opłatę od skargi kasacyjnej w kwocie 5 467 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 2, § 6 pkt 6 i § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (3600 zł w pierwszej instancji, w postępowaniu apelacyjnym 2700 zł, a w postępowaniu kasacyjnym 1800 zł). Koszty procesu poniesione przez pozwanego, to wynagrodzenie jego pełnomocnika w łącznej kwocie 6300 zł (3600 zł w pierwszej instancji, w postępowaniu apelacyjnym 2700 zł).

Przy łącznej kwocie kosztów procesu 30.801 zł 73 % tych kosztów to kwota 22 484,73 zł, a powód poniósł koszty 24 501 zł, czyli powodowi przysługuje od pozwanego zwrot kwoty 2 016,27 zł. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok również w punkcie II w ten sposób, że zasądził od J. M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. 2 016,27 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jeśli natomiast chodzi o koszty postępowania apelacyjnego, wszczętego apelacją powoda od zaskarżonego wyroku, to wyniosły one łącznie 10 867 zł. Kwota ta obejmuje koszty poniesione przez powoda, które wyniosły łącznie 8167 zł i obejmują opłatę od apelacji w kwocie 5467 zł i 2700 zł wynagrodzenia pełnomocnika. Pozwany poniósł koszty w kwocie 2700 zł, obejmujące wynagrodzenie jego pełnomocnika. Powód powinien ponieść 73% tych kosztów, czyli 7 932,91 zł, a poniósł 8167 zł. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda 234,09 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.