

Sygn. akt I ACa 928/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSO del. Barbara Baran
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa F. M.

przeciwko L. K. i S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 listopada 2014 r. sygn. akt IX GC 648/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Regina Kurek SSA Barbara Górczanowska SSO Barbara Baran (del.)

UZASADNIENIE

wyroku Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 października 2015 r.

Powód F. M. domagał się zasądzenia od solidarnie pozwanych L. K. i S. K., jako współników spółki cywilnej, kwoty 273.176 zł tytułem zwrotu świadczenia spełnionego na podstawie umowy rezerwacji lokalu znajdującego się w przyszłym centrum handlowym, oznaczonego w projekcie technicznym numerem(...), oraz przedwstępnej umowy najmu tego lokalu, które to świadczenie stało się nienależne wobec niezawarcia przyrzeczonej umowy najmu w umówionym terminie. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód wskazywał przepis art. 410 § 2 k.c.

Wyrokiem zaocznym z dnia 22 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 273.175,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2012 r. do

dnia zapłaty oraz kwotę 20.876 zł tytułem kosztów procesu. Wyrokowi zaocznemu Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że do niepodpisania przyrzeczonej umowy najmu doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, a w związku z tym podnieśli zarzut potrącenia co do kwoty 150.302,59 zł tytułem kary umownej, jak również co do kwoty 57.276,00 zł tytułem sankcji za nieotwarcie wydanego powodowi lokalu w godzinach otwarcia Centrum Handlowego, do czego zgodnie z regulaminem powód był zobowiązany. Zarzutem potrącenia pozwani objęli nadto kwotę 16.257,24 zł tytułem czynszu należnego pozwanym za sześć miesięcy faktycznego zajmowania przez powoda przedmiotowego lokalu.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Sąd Gospodarczy utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 22 stycznia 2013 r.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy podał, że z treści sporządzonych przez F. M. oraz L. K. i S. K. dokumentów z dat 27 maja 2008 r. i 16 marca 2009 r., a także z zeznań świadków i stron wynika w sposób bezsporny, że zgodnym zamiarem stron było zawarcie na czas 20 lat umowy najmu (dzierżawy) wyodrębnionej w oddzielny lokal powierzchni użytkowej w mającym powstać w przeciagu 2 – 3 lat centrum handlowym. Jednakże zdaniem Sądu, w świetle art. 1, art. 56 i art. 353⁽⁽¹⁾⁾ k.c., zgodny zamiar wywołania oznaczonego skutku prawnego nie jest wystarczający do zawarcia umowy, gdyż kompetencje w zakresie wykreowania węzła obligacyjnego są ograniczone do takich tylko postanowień, jakie z mocy przepisów prawa cywilnego stanowią element treści stosunku, i jakie nie pozostają w sprzeczności z jego naturą. Ażeby stwierdzić, czy zgodny zamiar powoda i pozwanych wynikający z wymienionych dokumentów doprowadził do zawarcia umów, należało ustalić naturę najmu (dzierżawy). Sąd pierwszej instancji podkreślił, że najem (dzierżawa) jest umową wzajemną polegającą na tym, że oddający rzecz do używania ma obowiązek wydać ją najemcy (dzierżawcy) w stanie przydatnym do używania zgodnie z ustalonym celem, oraz powstrzymać się przez czas trwania umowy od korzystania z tej rzeczy, za które to świadczenie należy się odpowiednik (ekwiwalent) nazywany czynszem: w pieniądzu, w ułamkowej części pożytków, lub w innego rodzaju świadczeniu (art. 659, art. 662, art. 693, art. 694 w związku z art. 487 k.c.). Przedmiotem obrotu, a zatem również najmu i dzierżawy, może być rzecz mająca powstać dopiero w przyszłości tylko w przypadku rzeczy oznaczonych co do gatunku (art. 155 k.c.). Zdaniem Sądu pierwszej instancji strony nie uzgodniły ekwiwalentu za czasowe korzystanie z lokalu. Ponadto ich uzgodnienia dotyczyły części mającego dopiero powstać obiektu budowlanego o cechach indywidualnych, wynikających z rozwiązania projektowego. Sąd Okręgowy powołał się nadto na twierdzenia pozwanych, że powód miał obowiązek odebrać lokal jeszcze nieprzystosowany do użytkowania, w celu wykończenia we własnym zakresie, a po remoncie rozpocząć sprzedaż detaliczną przestrzegając godzin otwarcia sklepu, zarządzonych w regulaminie centrum handlowego pod rygorem zapłaty kary umownej. Sąd ustalił na podstawie zeznań S. K., że czynsz stały miał stanowić udział w kosztach wybudowania Centrum (...), a czynsz zmienny udział w kosztach prowadzenia księgowości, biura, zużycia mediów, sprzątnięcia, utrzymania parkingów części wspólnej inwestycji, a ponadto udział w spłacie zaciągniętych przez pozwanych kredytów wraz z odsetkami bankowymi. W związku powyższym Sąd Okręgowy przyjął, że uiszczona przez powoda na rzecz pozwanych kwota 300.605,19 zł była przeznaczona na pokrycie części kosztów realizowanej przez nich inwestycji, polegającej na wzniesieniu kompleksu budynków wraz z infrastrukturą mających stanowić Centrum Handlowo-Usługowe pod nazwą (...)w K., natomiast wyrażana przez obie strony ocena prawna, że strony przed zakończeniem inwestycji zawarły dwie umowy: rezerwacji lokalu oznaczonego w projekcie technicznym numerem(...), oraz umowę przedwstępną najmu tego lokalu, określając w nich zarówno czas trwania przyrzeczonego kontraktu (20 lat), jak i czynsz składający się z dwóch części: stałej odpowiadającej wpłatom na poczet budowy inwestycji, zmiennej tytułem udziału w kosztach zarządu Centrum, była błędna. Strony w rzeczywistości uzgodniły bowiem udział powoda w pokryciu kosztów realizacji inwestycji, nazywając to świadczenie niesłusznie czynszem. Jako czynsz uzgodnili również, niemający oparcia w przepisach prawa materialnego, obowiązek ponoszenia przez powoda kosztów utrzymania tej części centrum handlowego, jaka nie została objęta planowaną dzierżawą, a ponadto obowiązek uczestniczenia przez powoda w spłacie zaciągniętych przez pozwanych kredytów. W tej sytuacji czynności nazwane umową rezerwacji lokalu i umową przedwstępną najmu Sąd pierwszej instancji uznał, wskutek ich sprzeczności z naturą stosunku, za bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 w związku z art. 353⁽⁽¹⁾⁾ k.c.).

Sąd Okręgowy wyraził stanowisko, że za skutecznie zawartą ze względu na pokrycie przez powoda wkładu na budowę można by uznać umowę spółki cywilnej (art. 860 i 861 k.c.), gdyby nie to, że powód zaprzecza swojemu prawu współwłasności do powstałego z chwilą zakończenia i oddania do użytkowania inwestycji przedsiębiorstwa. Przedstawiony stan sprawy nie stał jednak na przeszkodzie zawarciu najmu, bądź dzierżawy po zrealizowaniu obiektu. Sąd przyznał, że strony podjęły kroki mające na celu rozpoczęcie przez powoda działalności w lokalu, jednakże pozwani nie wykonali obowiązku wydania pomieszczenia przydatnego do prowadzenia sklepu. W dniu 26 października 2010 r. strony w dokumencie, nazwanym protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania pomieszczenia najemcy ustaliły, że powód dokończy konieczne do rozpoczęcia użytkowania lokalu roboty budowlane. Za bezsporne Sąd uznał, że powód prace te wykonał, co w świetle wyżej wymienionych art. 860 i 861 k.c. stanowiłoby wkład wspólnika jako przyszłego współwłaściciela, w przypadku dojścia do skutku umowy spółki cywilnej. Do uzgodnienia czynszu, czyli ekwiwalentu za oddanie do korzystania lokalu sklepowego, nie doszło. Z powyższego wynika, że bezwzględnie nieważne czynności, na podstawie których powód zrealizował wpłatę nie stały się ważne, co w świetle art. 410 § 2 i art. 405 k.c. czyni powoda wierzycielem uprawnionym do uzyskania jej zwrotu. Konsekwencją nienawiązania przez strony umowy jest nieistnienie po stronie pozwanych wierzytelności wzajemnych, sformułowanych jako kary umowne i zaległy czynsz, przedstawionych do potrącenia. Odsetki od zasądzonej kwoty należą się powodowi od daty wezwania do zapłaty (art. 481 § 1 i 2 oraz 455 k.c.).

Wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyli pozwani L. K. i S. K., którzy w apelacji zarzucili:

1. naruszenie przez Sąd I instancji prawa materialnego, a to:

a) przepisu art. 1 k.c. i art. 56 k.c. i art. 65 k.c. w zw. z przepisem art. 353¹ k.c. poprzez błędne zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że strony zawierając pisemną umowę rezerwacji lokalu, a następnie pisemną umowę przedwstępną najmu nie nawiązały żadnego stosunku prawnego z którego by wynikały skutki prawne,

b) przepisu art. 58 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 353¹ k.c. i przepisem art. 389 k.c. w zw. z przepisem art. 498 k.c. poprzez błędne zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że zawarta w formie pisemnej umowa rezerwacji lokalu, a następnie w formie pisemnej umowa przedwstępna najmu były bezwzględnie nieważne, konsekwencją czego było nienawiązanie przez strony umowy, a tym samym nieistnienie po stronie pozwanych wierzytelności wzajemnych (kary, zaległy czynsz) przedstawionych do potrącenia,

c) przepisu art. 483 k.c. oraz przepisu art. 484 k.c. w zw. z przepisem art. 498 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że strona powodowa nie była zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej najmu do zapłaty na rzecz strony pozwanej kary umownej zastrzeżonej w tej umowie oraz, że nie zrealizowały się umowne przesłanki zapłaty dla strony pozwanej kary umownej, a w konsekwencji nieuwzględnienie potrącenia przez pozwanych zastrzeżonej kary umownej oraz pozostałych należności z żądaniem strony powodowej,

d) przepisu art. 6 k.c., w zw. z przepisem art. 860 k.c. i art. 861 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że strona powodowa wpłacając pozwanym tzw. Czynsz stały realizowała „wkład wspólnika” na „budowę” jako przyszły współwłaściciel, „w przypadku dojścia do skutku umowy spółki cywilnej”.

e) przepisu art. 410 § 2 k.c. i art. 405 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że wpłacona przez powoda kwota tytułem czynszu stałego podlega zwrotowi przez pozwanych, gdyż została wpłacona na podstawie bezwzględnie nieważnej czynności prawnej,

e) przepisu art. 481 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 455 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie przyjęcie, że stronie powodowej należą się odsetki od dnia 28.04.2012 r. od kwoty 273 175.94 zł.

2. Naruszenie przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to

a) przepisu art. 207 § 6 k.p.c. i 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez błędne zastosowanie, a mianowicie pominięcie twierdzenia strony pozwanej o potrąceniu wzajemnej wierzytelności z żądaniem strony powodowej i przyjęciu, że nie zachodziły warunki do zapłaty kary umownej pozwanym zgodnie z zawartą umową przedwstępną najmu;

b) przepisu art. 316 § 1 k.p.c. przez błędne zastosowanie, a mianowicie wydanie orzeczenia bez wzięcia za podstawę stanu rzeczy istniejącego w chwili zamykania rozprawy, a w szczególności złożonych oświadczeń o potrąceniu wzajemnych należności,

c) przepisów art. 233 § 1 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 230 k.p.c., i art. 231 k.p.c. poprzez dowolną ocenę wiarygodności i mocy dowodowej dowodów z dokumentów prywatnych złożonych do akt sprawy oraz zeznań świadków i przesłuchania stron i bezspornych faktów, a w szczególności:

- zeznań pozwanego S. K. w zakresie treści zawartej umowy przedwstępnej najmu oraz składowych (czynsz stały i czynsz zmienny) czynszu najmu i woli stron co do warunków wzajemnego rozliczenia (zatrzymania kwoty tytułem kary umownej) wpłaconych kwot w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej umowy najmu,

- treści zawartych umów (umowa rezerwacji, umowa przedwstępna) oraz treści protokołu stawiennictwa z dnia 23.02.2011 r.

- treści pisma pozwanych z dnia 16.12.2010 r. wzywającego powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej najmu,

- okresu zajmowania przez powoda lokalu oraz faktu jego zajmowania do maja 2012 r. oraz nie zwrócenia kluczy do niego do chwili obecnej,

- wysokości czynszu za najmowany lokal i niekwestionowania tego faktu przez strony,

e) przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nienależyte uzasadnienie zaskarżonego wyroku polegające na:

- nie podaniu racjonalnego uzasadnienia, dlaczego Sąd przyjął, że strony zawartych pisemnie umów nie wykreowały „węzła obligacyjnego” i treść tych umów pozostawała w sprzeczności z ich „naturą”,

- nie wskazaniu logicznie podstaw i reguł doświadczenia życiowego, które by uprawniały przyjęcie tezy, że strona powodowa jako Najemca umowy przedwstępnej najmu wpłacając tzw. Czynsz stały Wynajmującym jako pozwanym miałby być współnikiem spółki cywilnej z pozwanymi, a wpłacona kwota miałaby być wkładem „wspólnika jako przyszłego współwłaściciela”,

- uzasadnieniu wyroku w taki sposób, że treść merytoryczna nie stanowi spójnego wyводу i argumentacji Sądu z którego by w logiczny sposób wynikał wydany wyrok, lecz jest zbiorem przypadkowo wyrwanych odniesień do różnych instytucji prawa cywilnego tj. spółki cywilnej, rzeczy przyszłych, a nawet robót budowlanych,

- podawania w uzasadnieniu wyroku różnych podstaw prawnych wyroku i zastosowanych przepisów prawa, w taki sposób, że nie można de facto ustalić, który przepis prawa i dlaczego stał się podstawą dla uznania roszczenia powoda,

- nie wskazaniu przez Sąd, czy w przedmiotowej sprawie Sąd oceniał ostatecznie naturę przyrzeczonej umowy najmu albo dzierżawy, czy też naturę umowy przedwstępnej najmu,

3. Sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

a) F. M. oraz L. i S. K. „nie uzgodnili ekwiwalentu” za czasowe korzystanie z lokalu;

b) strony postępowania, czyli „przedsiębiorcy” w rzeczywistości uzgodnili udział powoda w pokryciu kosztów realizacji inwestycji, nazywając to świadczenie niesłusznie czynszem,

c) F. M. miał obowiązek uczestniczenia w spłacie „zaciągniętych przez pozwanych kredytów”,

d) pozwani nie wykonali obowiązku wydania powodowi „pomieszczenia przydatnego do prowadzenia sklepu” .

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty poprzez oddalenie powództwa w całości, obciążenie kosztami postępowania strony powodowej w tym kosztami zastępstwa prawnego pozwanych, za obie instancje licząc podwójną najniższą stawkę wg. Norm przewidzianych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Okręgowemu z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, a także konieczności, przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości w celu wydania poprawnego wyroku. Ponadto pozwani oświadczyli, że z daleko idącej ostrożności procesowej, potrącają z kwoty zasądzonej wyrokiem równowartość kwoty: 158.213.26 zł tytułem kary umownej należnej pozwany zgodnie z umową przedwstępną najmu z uwagi na nie zawarcie umowy ostatecznej (przyrzeczonej) przez powoda z jego winy, 62 319.42 zł. Z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu od maja 2012 do maja 2014, gdyż lokal ciągle pozostaje do dyspozycji powoda, który nie oddał pozwany kluczy do chwili obecnej, 57 276.60 zł tytułem kary umownej naliczonej powodowi zgodnie z regulaminem Centrum za naruszanie godziny otwierania i zamykania lokalu w Centrum w okresie, kiedy przebywał w lokalu tj. do maja 2012 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych jest uzasadniona, a zaskarżony wyrok podlega uchyleniu na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Odnosząc się na wstępie do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należy podkreślić, że znaczenie uzasadnienia orzeczenia sądu wyraża się w wyjaśnieniu stronom przyczyn podjęcia przyjętego stanowiska, wskazaniu powodów uznania twierdzeń i zarzutów za trafne lub bezzasadne, przekonaniu ich, co do słuszności zastosowanego przez sąd podejścia, dotyczącego zgodności orzeczenia z prawem, jak również umożliwienia przeprowadzenia kontroli apelacyjnej albo kasacyjnej. Porządkująca jego rola prowadzić powinna do doprowadzenia do spójności i logicznej całości podstawy faktycznej i prawnej orzeczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r., I CSK 314/12, LEX nr 1307999). Uzasadnienie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie nie odpowiada wymaganiom wskazanym w art. 328 § 2 k.p.c. Nie zawiera ono oceny dowodów, odpowiadającej warunkom przewidzianym w art. 233 k.p.c. ani będących jej wynikiem ustaleń faktycznych, przyjętych przez Sąd za podstawę rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie brak jest ustaleń czy strony nawiązały stosunek zobowiązaniowy, a jeśli tak, to o jakiej treści i z jakich przyczyn Sąd uznał go za nieważny. Uzasadnienie Sądu Okręgowego jest w tym zakresie niejasne i niespójne, bowiem w jednym miejscu Sąd podał, że zgodnym zamiarem stron, wynikającym zarówno z dokumentów z dnia 27 maja 2008 r. i 16 marca 2009 r. jak i zeznań stron, było zawarcie umowy najmu lokalu na 20 lat, następnie zaś Sąd stwierdził, że w rzeczywistości strony uzgodniły udział powoda w pokryciu kosztów realizacji inwestycji, a świadczenie niesłusznie nazwały czynszem. Dalej natomiast Sąd stwierdził, że strony w rzeczywistości nawiązały czy też mogłyby ewentualnie nawiązać umowę spółki cywilnej w zakresie wspólnego przedsięwzięcia, jakim była budowa i eksploatacja centrum handlowego, jednakże na przeszkodzie temu stało zaprzeczenie powoda swojemu prawu współwłasności nieruchomości. Nie wiadomo zatem czy Sąd zawartą przez strony umowę zakwalifikował jako umowę spółki cywilnej czy też nie. Jak się wydaje, zarzut nieważności bezwzględnej Sąd odniósł do umowy najmu przyjmując, że umowa taka zawarta przed powstaniem przedmiotu najmu jest nieważna, bowiem stoi temu na przeszkodzie przepis art. 155 k.c.

Jednakże po pierwsze, przepis art. 155 k.c. odnosi się do najczęściej występującego w praktyce pochodnego sposobu nabycia prawa własności, jakim jest przeniesienie własności. Stanowi on bowiem, że umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły (§ 1); jeżeli przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku, do przeniesienia własności potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy. To samo dotyczy wypadku, gdy przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy przyszłe. (§ 2). Tymczasem ani z treści dokumentów, ani z twierdzeń stron nie wynika, by zamiarem stron było przeniesienie na powoda własności przedmiotowego lokalu w centrum handlowym budowanym przez pozwanych, tym bardziej, że pozwani

byli użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym to centrum miało powstać, lub by podjęte przez strony działania miały taki skutek wywołać. Zatem przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

Po drugie, strony nie złożyły zgodnych oświadczeń woli o zawarciu umowy najmu w dołączonych do akt dokumentach z dnia 27 maja 2008 r. i 16 marca 2009 r. W dokumencie pierwszym strony uzgodniły rezerwację oznaczonego lokalu na potrzeby przyszłej 20-to letniej umowy najmu tego lokalu a w dokumencie drugim strony złożyły oświadczenia woli o zawarciu przedwstępnej umowy najmu przedmiotowego lokalu. Zawarcie między stronami ustnej umowy najmu wydanego już powodowi lokalu (aczkolwiek według Sądu pomieszczenie to nie było przydatne do prowadzenia sklepu ze względu na konieczność wykonania dalszych robót budowlanych) było sporne, bowiem pozwani takie twierdzenia przedstawili w sprzeciwie, podczas gdy powód im zaprzeczał. Jak się wydaje, Sąd Okręgowy przyjął, że do takiego zawarcia umowy najmu także nie doszło. Zatem należy domniemywać, że kwestie nieważności Sąd odnosił do oświadczeń woli zawartych w umowie przedwstępnej najmu z dnia 16 marca 2009 r.

Sąd nie wyjaśnił jednak z jakich przyczyn, oceniając umowę przedwstępną najmu, odwoływał się do natury stosunku najmu i stwierdził sprzeczność tej umowy z naturą stosunku najmu. Zgodnie z przepisem art. 353¹ k.c. swobodę umów delimituje właściwość (natura) stosunku obligacyjnego, ale tego stosunku, którego ta konkretna umowa dotyczy. Strony nie mogą bowiem ukształtować stosunku prawnego w ten sposób, iż nie odpowiadałby on podstawowym cechom charakterystycznym dla obowiązującego w polskim systemie prawnym modelu stosunku obligacyjnego lub też modelu określonego rodzaju zobowiązania. Ustalenie właściwości zobowiązań, a więc natury każdego stosunku obligacyjnego lub stosunku określonego rodzaju, następuje na podstawie analizy obowiązującego prawa. W świetle art. 398 § 1 k.c. umowa przedwstępna nie jest sposobem zawarcia umowy, ponieważ sama jest umową obligacyjną, znajdującą zastosowanie w procesie kontraktowania w sytuacji, gdy strony chcą zawrzeć umowę, lecz ten fakt, z różnych względów, jednak innych niż brak konsensu co do istotnych postanowień umowy, odsuwają w czasie. Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy. Umowa przedwstępna należy zatem do umów o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i należy ją odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Z uwagi na charakter umowy przedwstępnej jako umowy przygotowawczej nie sposób przypisać jej nieważności tylko na tej podstawie że w dacie jej zawarcia przedmiot przyszłego najmu jeszcze nie istniał. Strony bowiem zamierzały zawrzeć definitywną umowę najmu po wybudowaniu obiektu, w którym lokal miał się znajdować. Jak wynika choćby z treści § 3 aktu notarialnego z dnia 16 marca 2009 r. (karta 21-29) termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalony został do dnia 30 grudnia 2010 r. jednak nie wcześniej niż 30 marca 2010 r., podczas gdy budynek nr (...), w którym lokal miał się znajdować, miał być zakończony w II lub III kwartale 2010 r.

Drugą przyczyną uznania umowy stron za sprzeczną z naturą stosunku najmu było ustalenie, że środki uiszczone przez powoda tytułem tzw. czynszu stałego, miały być przez pozwanych przeznaczone na pokrycie części kosztów realizowanej przez nich inwestycji, polegającej na wzniesieniu kompleksu budynków wraz z infrastrukturą mających stanowić Centrum Handlowo-Usługowe pod nazwą (...)w K., zaś czynsz zmienny, który powód miał płacić z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu miał pokrywać koszty prowadzenia przez pozwanych księgowości, biura, zużycia mediów, sprzątnia, utrzymania parkingów części wspólnej inwestycji, a ponadto udział w spłacie zaciągniętych przez pozwanych kredytów wraz z odsetkami bankowymi. Zastrzeżenia Sądu wywołało objęcie czynszem także kosztów utrzymania tej części centrum handlowego, jaka nie została objęta planowaną dzierżawą, jako nie mające oparcia w przepisach prawa materialnego. Wobec braku bliższego uzasadnienia nie sposób jednak stanowiska tego podzielić. O charakterze umowy nie może przecież świadczyć to, na jakie cele jedna strona stosunku zobowiązaniowego przeznaczy świadczenie uzyskane od drugiej strony. Dla kwalifikacji umowy jest to przecież rzecz obojętna. Jest oczywiste, że wynagrodzenie bądź cenę ustala się w oparciu o rozmaite nośniki cenowe, bezpośrednie i pośrednie. Na ich wysokość mają wpływ nie tylko rzeczywiste koszty, np. wytworzenia rzeczy, ale i podatki, koszty działalności przedsiębiorstwa, prowizje, kredyty obciążające stronę, itp. W przypadku najmu czy dzierżawy danego lokalu, na wysokość czynszu mogą wpływać także - w odpowiedniej części - koszty jego wybudowania, eksploatacji całego obiektu, koszty utrzymania części wspólnych, w tym parkingów, jeśli najemca z nich korzysta. Tak ustalony czynsz stanowi ekwiwalent korzystania przez najemcę z lokalu przez określony okres czasu, w tym korzystania z części wspólnych obiektu, w którym ten

lokal się znajduje, nie ma zaś podstaw do przyjęcia, że cel ustalenia tego czynszu jest inny, np. wskazane przez Sąd uzyskanie przez powoda prawa własności, czemu, jak słusznie Sąd zauważył, powód zaprzeczył. Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, takie określenie czynszu, nie narusza także natury stosunku najmu.

Niekonsekwencja Sądu pierwszej instancji przejawia się także w tym, że Sąd odwołał się z jednej strony do sprzeczności umowy stron z naturą stosunku najmu, z drugiej zaś stwierdził, że „strony w rzeczywistości uzgodniły (...) udział powoda w pokryciu kosztów realizacji inwestycji, nazywając to świadczenie niesłusznie czynszem”. Jeśli umowa zawarta pomiędzy stronami, nazwana przedwstępną umową najmu, nie miała nic wspólnego z najmem, lecz z udziałem powoda w kosztach inwestycji (w takim jednak wypadku Sąd nie określił ani jej charakteru ani świadczenia wzajemnego pozwanych), to oceny jej ważności nie można odnosić do natury umowy najmu.

Ponieważ Sąd Okręgowy uznał, że istnieją przyczyny nieważności umów łączących strony (których kwalifikacji w sposób jednoznaczny nie dokonał), co doprowadziło do uwzględnienia powództwa, zaniechał dalszego odniesienia się do twierdzeń faktycznych będących podstawą pozwu, zatem rozstrzygnięcie w rzeczywistości nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. Sąd pierwszej instancji zaniechał także zbadania zarzutów pozwanego, w tym zarzutu potrącenia, przyjmując nieistnienie po stronie pozwanych wierzytelności wzajemnych w konsekwencji nienawiązania przez strony umowy, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pomiął merytoryczne zarzuty pozwanego, w szczególności zaś do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela (np. wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513). W uzasadnieniu postanowienia z dnia 6 listopada 2013 r. IV CZ 98/13 (lex nr 1411309) Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie „nierozpoznania istoty sprawy” powinno obejmować takie sytuacje, gdy sąd nie orzekł o istocie sprawy z tej przyczyny, że uwzględnił zarzut braku legitymacji czynnej lub biernej, zarzut przedwczesności powództwa, przedawnienia lub prekluzji dochodzonego roszczenia albo nie rozpatrzył zarzutu pozwanego zmierzającego do oddalenia powództwa, np. zarzutu potrącenia, prawa zatrzymania, nieważności umowy z powodu ich przeoczenia lub błędnego przyjęcia, że zostały one objęte prekluzją procesową.

Z wymienionych wyżej przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, że istota niniejszej sprawy nie została rozpoznana przez Sąd Okręgowy, co musi prowadzić do uchylecia zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

SSO(del.) Barbara Baran SSA Barbara Górczanowska SSA Regina Kurek