

Sygn. akt I ACa 586/17

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko Zakładom (...) S.A. w K.

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 lutego 2017 r. sygn. akt IX GC 955/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt : I ACa 586/17

## UZASADNIENIE

W częściowym uwzględnieniu żądania strony powodowej, (...) Spółki Akcyjnej w W., w pozwie skierowanym przeciwko Zakładom (...) SA w K. , domagającej się ustalenia , iż pozwanej nie przysługuje prawo do żądania zapłaty przez spółkę wobec niej kwoty 898 662,60 zł , tytułem kary umownej naliczonej za, jak twierdziła , rzekome nieopuszczenie przedmiotu umowy najmu, zawartej przez strony 23 maja 2007 r. ,Sąd Okręgowy w Krakowie , wyrokiem z dnia 24 lutego 2017r :

- ustalił nieistnienie prawa strony pozwanej do żądania od strony powodowej kwoty 515 087, 10 zł , tytułem kary umownej za nieopuszczenie przedmiotu umowy najmu , zawartej pomiędzy stronami w dniu 23 maja 2007r [ pkt I ],

- oddalił powództwo w pozostałym zakresie [ pkt II ],
- zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 27 591 zł , tytułem kosztów procesu [pkt III],
- nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie , tytułem wydatków związanych z postępowaniem ;

od powódki sumy 36 złotych, a od pozwanej 49 złotych [ pkt IV i V sentencji orzeczenia] .

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty doniosłe dla rozstrzygnięcia :

Spółka (...) jako najemca i spółka Zakłady (...) w K., jako wynajmujący, zawarli umowę najmu nieruchomości o powierzchni 3,69 ha położonej w O., składającej się z działek (...), na czas oznaczony do 30 września 2009 r. z przeznaczeniem na zlokalizowanie na nieruchomości instalacji do wytwarzania mas bitumicznych wraz z zapleczem.

Strony postanowiły, że najemca wykona na własny koszt i własnym staraniem, konieczne wjazdy i drogi zgodnie z wymogami prawa, adaptację budynku administracyjnego, konieczne dla swych potrzeb ukształtowanie terenu działek oraz inne roboty konieczne do użytkowania nieruchomości zgodnie z zamierzonym przez najemcę gospodarczym sposobem wykorzystania przedmiotu najmu.

Najemca zobowiązał się do zwrotu nieruchomości wynajmującemu, po okresie obowiązywania umowy w stanie nie gorszym niż w dniu wydania najemcy, to jest w stanie , którego cechy opisane zostały w protokole zdawczo-odbiorczym, podpisanym w związku z objęciem przedmiotu najmu przez P. – (...).

Jak wynikało z dalszych postanowień umowy , zwiększenie wartości przedmiotu najmu, w wyniku działań najemcy, nie mogło stanowić podstawy do żadnych jego roszczeń z tego tytułu wobec wynajmujących Zakładów . Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najemca miał przywrócić ukształtowanie wykorzystywanego dotąd terenu do stanu sprzed jej zawarcia.

Umowa mogła być rozwiązana przez strony za porozumieniem stron.

Wynajmujący mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku nieterminowego regulowania przez najemcę należności wobec wynajmującego, gdy zwłoka w zapłacie czynszu za dany miesiąc kalendarzowy przekraczałaby 14 dni, a najemca nie uiściłby zaległości, w dodatkowo wyznaczonym , siedmiodniowym terminie oraz w przypadku oddania przez najemcę przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobom trzecim , bez pisemnej zgody wynajmującego.

W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najemca miał zapłacić wynajmującemu karę umowną w wysokości trzymiesięcznego czynszu za najem , za każdy miesiąc opóźnienia w opuszczeniu wykorzystywanego dotąd terenu.

Kolejnymi aneksami do niej, strony zgodnie dokonały zmian w pierwotnych postanowieniach i w ich następstwie , po zakończeniu okresu obowiązywania umowy oprócz demontażu i usunięcia instalacji do wytwarzania mas bitumicznych zlokalizowanej na nieruchomości, najemca został zobligowany do usunięcia przegród betonowych do składowania kruszywa, fundamentu instalacji, likwidacji zagłębienia w drodze wewnętrznej, jakie pozostanie po demontażu wagi samochodowej, zlikwidowania dodatkowego wjazdu na nieruchomość lub uzyskania zgody na jego funkcjonowanie. Natomiast wynajmujący miał nie żądać wykonania innych czynności, mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego ukształtowania terenu. Równocześnie strony podniosły stawkę czynszu i przedłużyły czas obowiązywania umowy do 31 grudnia 2012 roku.

Chociaż strony prowadziły rozmowy o przedłużeniu trwania umowy na okres po 31 grudnia 2012 roku, jednakże nie podpisały przed tym dniem aktu przedłużającego na kolejny okres czas, trwania najmu nieruchomości w O. .

Przedstawiciele stron, na początku 2013 roku prowadzili korespondencję na temat dalszego korzystania z tej realności przez P. - (...) – SA , przy czym różniły się co do warunków na jakich miałyby to mieć miejsce.

Ostatecznie jednak podpisany aneks nr (...), przedłużający termin trwania umowy najmu do 31 grudnia 2013 roku. Równocześnie sporządziły zgodnie notatkę , datowaną na 11 marca 2013r zgodnie z którą uznały zachowanie ciągłości trwania umowy najmu.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika , iż spółka (...) ma 95 % udziałów w spółce (...) w S..

W 2013 r powódka sprzedała tej spółce instalacje położone na nieruchomości wynajmowanej do strony pozwanej. Nabywająca przejęła od niej pracowników zatrudnionych w wytwórni masy bitumicznej w O..

Spółka- Zakłady (...) w 2013 roku zatrudniła biuro pośrednictwa nieruchomości , w celu znalezienia podmiotu, który kupi lub wynajmie tę nieruchomość .

Pozwana, jako wynajmujący, 31 grudnia 2013 r. zawarła ze spółką Przedsiębiorstwo (...) (...) jako najemcą , przedwstępną umowę najmu części nieruchomości o powierzchni około 1,8 ha z nieruchomości o powierzchni 3,69 ha, położonej w O., składającej się z działek (...).

Wynajmujący w jej ramach oświadczył, że na nieruchomości posadowione są budynki i budowle, stanowiące jego własność, w postaci budynku administracyjnego, ogrodzenia i stacji transformatorowej. Zobowiązał się oddać najemcy do używania przedmiot najmu celem zlokalizowania na nim przez najemcę instalacji do wytwarzania mas bitumicznych wraz z zapleczem , na potrzeby prowadzenia związanej z tym działalności produkcyjnej. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie 6 miesięcy od zawarcia umowy przedwstępnej.

Najemca zobowiązał się uiszczać wynajmującemu tzw. opłatę rezerwacyjną, w wysokości 48 708 zł miesięcznie, począwszy od stycznia 2014 r. a pozwana zezwoliła (...), na wstęp i korzystanie z przedmiotu najmu w zakresie, w którym nie będzie z niego korzystała spółka (...), zastrzegając, że nie ponosi odpowiedzialności za niemożność wstępu i korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie powódki.

Zakłady oświadczyły , że na części nieruchomości o powierzchni 3,69 ha, położonej w O., są składniki , które z racji korzystania z nich przez powódkę , nie są objęte umową ze spółką z S..

Strony postanowiły, że w przypadku nieopuszczenia przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy przez najemcę najemca zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości trzymiesięcznego czynszu za każdy miesiąc zajmowania przedmiotu najmu przez najemcę. Wynajmujący , od dnia zawarcia umowy przedwstępnej zezwolił drugiej stronie na wstęp i korzystanie z przedmiotu najmu w zakresie, w którym nie będzie z niego korzystał P.- (...), a także w zakresie, który niezbędny będzie do załatwienia wszelkich formalności związanych z uzyskaniem pozwoleń środowiskowych. Najemca zobowiązał się do niepodejmowania jakichkolwiek czynności mogących uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie zobowiązań z umowy zawartej pomiędzy wynajmującym a P.- (...).

Opisana wyżej część nieruchomości w O. , została wydana spółce (...) – 1 końcem 2013r, przy czym faktycznie uczyniła to spółka (...), a nie wynajmująca strona pozwana, chociaż akt ten był objęty jej zgodą. Na tej jej części , która w ten sposób została objęta w posiadanie przez najemczynię , znajdowały się instalacje do produkcji mas bitumicznych posadowione na nieruchomości przez spółkę (...) w trakcie umowy najmu, a sprzedane spółce Przedsiębiorstwo (...) (...) Spółka ta ,w oparciu o nie rozpoczęła produkcję masy bitumicznej , w czerwcu 2014 roku.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika , że (...) nie zdecydowałyby się na ten najem , gdyby instalacje te zostały wcześniej usunięte. W związku z zawarciem tej umowy powódka zaproponowała pozwanej zawarcie nowej umowy - w formie aneksu nr (...), obejmującej najem pozostałej części nieruchomości. Propozycja nie znalazła akceptacji drugiej strony.

Spółka (...) z dniem 31 stycznia 2014 r. zgłosiła pozwanej spółce przekazanie części wynajmowanej nieruchomości , wskazując, że protokolarny odbiór nieruchomości odbędzie się 3 lutego 2014 r.

Tego dnia przedstawiciele stron spotkali się w celu dokonania tej czynności w formie protokolarnej. Nie doszło jednak do niej albowiem strony nie doszły do porozumienia , co do warunków usunięcia z nieruchomości budowali wzniesionych na niej przez[ byłego] najemcę - powódkę.

Po tym spotkaniu przedstawiciele stron nadal prowadzili korespondencję na temat treści samego protokołu odbiorowego i wskazanych wyżej warunków jego zgodnego podpisania.

Spółka (...) , w ramach próby porozumienia się, przesłała pozwanej własną wersję protokołu , w którym m. in. wskazano , że kostka brukowa znajdująca się na terenie nieruchomości w sąsiedztwie pasa drogowego zostanie usunięta przez najemcę do 6 lutego 2014 roku, resztki asfaltu na terenie starego parkingu, zalegające wcześniej pod pokrywą śniegu, zostaną usunięte przez P. - (...) do 7 lutego 2014 roku, zbiornik przeciwpożarowy zostanie usunięty przezeń do 15 lutego 2014 roku. Jej obowiązkiem będzie także usunięcie utwardzeń z placu składowego i wyrównanie terenu , usunięcie elementów telekomunikacyjnych .

Równocześnie w tej propozycji stwierdzano , iż z uwagi na wynajęcie części realności przez spółkę (...) P. - (...) nie usuwał fundamentu instalacji do wytwarzania mas bitumicznych oraz nie likwidował zagłębienia w drodze wewnętrznej, pozostałego po likwidacji wagi samochodowej, w sposób wynikający z umowy.

Proponowany tekst protokołu odbioru zawierał także stwierdzenie, że wynajmujący potwierdza, że spółka Przedsiębiorstwo (...)zobowiązała się oddać wynajmującemu nieruchomość po rozwiązaniu umowy najmu, jaka zostanie pomiędzy wynajmującym a spółką z S. zawarta, w stanie niepogorszonym, w stosunku do stanu nieruchomości z chwili zawarcia umowy najmu przez spółki (...) i Zakłady (...). Była w nim też propozycja aby strony uznały , iż na dzień 31 grudnia 2013 roku nastąpiło wydanie przez najemczynię wynajmującej części nieruchomości objętej przedwstępną umową najmu, zawartą przez wynajmującego ze spółką Przedsiębiorstwo (...)

Dokument ten zawierał również klauzulę , zgodnie z którą wykonanie obowiązków określonych w protokole spowoduje, że do uregulowania między stronami pozostanie jedynie kwestia rozliczenia z tytułu dysponowania przez powódkę częścią nieruchomości w styczniu 2014 roku, a warunki takiego rozliczenia będą przedmiotem odrębnego porozumienia.

Reprezentant pozwanej spółki odmówił podpisania takiego protokołu w proponowanej wersji oświadczając, że jego treść sprzeczna jest z ustaleniami zapadłymi 3 lutego 2014 roku.

Podczas dalszych negocjacji , dotyczących warunków opuszczenia nieruchomości w O. przez powódkę , w dniu 18 lutego 2014 r. , strony stwierdziły, że usunięto kostkę brukową , resztki asfaltu z terenu starego parkingu. Natomiast nadal pozostają do usunięcia czujniki ochrony i elementy telekomunikacyjne, a miało do tego dojść do końca lutego 2014r.

Reprezentant pozwanej spółki oświadczył, że nie wywiązano się z postanowień umowy dotyczących likwidacji fundamentów wytwórni oraz zagłębień po likwidacji wag na drodze dojazdowej i może podpisać dokument odbioru pod warunkiem zawarcia porozumienia, w którym spółka (...) zobowiąże się do wykonania części prac do tej pory niewykonanych w terminie dwóch miesięcy po wygaśnięciu umowy najmu pomiędzy (...) i Zakładami (...).

Strony postanowiły także , że podejmą negocjacje dotyczące ostatecznych rozliczeń finansowych po uregulowaniu przez spółkę (...) zaległości finansowych za 2013 rok.

Podczas kolejnej tury negocjacji P.- (...) przygotowała kolejny projekt porozumienia w tekście którego m. in znalazło się stwierdzenie o zrzeczeniu się przez pozwaną uprawnienia do naliczenia wobec powódki kary umownej za

nieopuszczenie przedmiotu najmu we właściwym czasie. Także i ta wersja porozumienia nie została przez drugą stronę zaakceptowana.

Równocześnie pozwana złożyła własną propozycję polubownego zakończenia sporu, która została odrzucona przez P. – (...)

Pismem z 5 marca 2014 r. powódka poinformowała byłą kontrahentkę, że 28 lutego zostały zdemontowane z budynku administracyjnego urządzenia telekomunikacyjne i instalacja alarmowa, został spisany protokół zdawczo-odbiorczy licznika wody. Podała, że od 5 marca 2014 roku budynek nie będzie chroniony. Klucz od bramy wjazdowej na nieruchomość nie został jednak przez powódkę wydany spółce (...) pozostając nadal w jej dyspozycji.

Spółka nie przekazała także kluczy do bramy w ogrodzeniu nieruchomości. W dalszym ciągu nie usunęła też z powierzchni nieruchomości żuźla.

W czerwcu 2014 r. pozwana spółka wezwała powódkę do zapłaty 898 662,60 zł kary umownej za nieopuszczenie nieruchomości o powierzchni 3,69 ha, położonej w O., składającej się z działek (...), za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 r.

W czerwcu tego roku złożyła w Sądzie Rejonowym (...)w Krakowie, wniosek o zawezwanie spółki (...) do próby ugodowej odnoszącej się do roszczenia o zapłatę świadczenia z tego tytułu, a we wrześniu tego roku wniosła o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej strony powodowej, odwołując się do niezaspokojenia przez potencjalnie upadłą tej wierzytelności.

Sąd Rejonowy dla (...)w Warszawie, 18 listopada 2014 roku, oddalił ten wniosek. Pozwana zaskarżyła je zażaleniem.

W dniu 2 grudnia 2014 r pozwana spółka wezwała powódkę do wykonania wynikającego z umowy obowiązku usunięcia z nieruchomości w O. przegrody betonowej, fundamentu instalacji, zagłębienia w drodze wewnętrznej, pozostałego po demontażu wagi samochodowej, zlikwidowania dodatkowego wjazdu na nieruchomość lub uzyskania zgody na jego funkcjonowanie albo zawarcia porozumienia ze spółką Przedsiębiorstwo Robót (...),„dotyczącego prawa używania tej infrastruktury przez tę spółkę, ponieważ brak decyzji co do jej losów, uniemożliwia zawarcie umowy najmu ze spółką (...)

Trafności tego argumentu zaprzeczyła spółka z S., w piśmie datowanym na 15 grudnia 2014r, skierowanym do powódki. Taka umowa, obejmując wskazana wyżej część nieruchomości w O., pomiędzy spółką Przedsiębiorstwo (...)i pozwaną, została podpisana 29 czerwca 2015r.

Rozważania prawne Sąd Okręgowy rozpoczął od oceny, czy domagając się ustalenia o treści wskazanej w żądaniu pozwu, powódka ma interes prawny w jego uzyskaniu, w rozumieniu art. 189 kpc.

Odpowiadając na tak postawione pytanie pozytywnie uznał, że interes ten, rozumiany jako merytoryczna przesłanka uznania żądania za zasadne, dla spółki (...) wynika ze stanu niepewności, który powstał na tle uprzednich relacji umownych pomiędzy stronami i wynikających z nich roszczeń, w tym w szczególności roszczenia o zapłatę przez byłą najemczynię kary umownej za nieopuszczenie w terminie przedmiotu najmu. Z tego stanu wynikały w przyszłości dla powodowej spółki negatywne konsekwencje, by, jak argumentował Sąd Okręgowy, wskazać na to, że na podstawie twierdzenia o istnieniu tej wierzytelności wobec niej strona pozwana oparła wniosek o ogłoszenie (...) SA.

Ma ona zatem interes prawny by go w sposób ostateczny stan ten usunąć. Nie przysługuje powódce równocześnie, w aktualnej sytuacji faktycznej, żaden inny instrument prawny, który interes ten chroniąc pełniej, zapewnił taki sam skutek.

W dalszej części rozważań Sąd nie uznał za usprawiedliwiony, zasadniczego zarzutu spółki z W., który wywodzony z interpretacji treści postanowień umowy wiążącej strony, sprowadzał się do tezy, iż dług powódki z tytułu kary umownej, w okolicznościach ustalonych w sprawie, w ogóle po stronie P. – (...) nie powstał albowiem kara ta została

zastrzeżona na korzyść spółki Zakładów (...), tylko w przypadku, gdyby najemczyni nie opuściła przedmiotu najmu, w warunkach rozwiązania umowy. Możliwość jej naliczenia była natomiast wykluczona w takich okolicznościach jakie miały miejsce pomiędzy stronami, że umowa uległa zakończeniu wobec upływu terminu do jakiego była zawarta.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pogląd ten nie jest trafny albowiem nie opiera się na analizie całokształtu treści czynności prawnej stron sporu z 23 maja 2007r korygowanej kolejnymi aneksami, a odwołuje się jedynie do jej wybranego fragmentu, który nie odzwierciedla rzeczywistej woli stron, w odniesieniu do rozważanego zagadnienia.

Jak wskazywał Sąd, strony w umowie nie były konsekwentne w używaniu terminu „rozwiązanie umowy”, skoro rozwiązaniem umowy według było także jej wypowiedzenie przez pozwaną spółkę bez zachowania terminu wypowiedzenia z powodu niepłacenia czynszu lub oddania przedmiotu najmu w podnajem bez zgody wynajmującego / § 2 pkt 5 – k.21 akt / .

W jego ocenie powódka, jako najemca, miała obowiązek opuścić wynajmowaną nieruchomość niezależnie od tego, w jaki sposób zakończył się najem - czy na skutek upływu terminu, na jaki umowę zawarto, czy na skutek wypowiedzenia umowy przez jedną ze stron, czy na skutek rozwiązania umowy poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli przez wynajmującą i najemcę.

Przy wszystkich opisanych sposobach zakończenia najmu interes wynajmującego związany z opuszczeniem przedmiotu najmu przez najemcę jest dokładnie taki sam. Z umowy, ani z okoliczności zawarcia umowy, nie wynika przy tym, dlaczego tylko w przypadku rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron, przed upływem terminu umownego, ten interes wynajmującego miałby być chroniony przez zastrzeżenie kary umownej, a w pozostałych już nie.

Należy raczej założyć racjonalność działań stron i przyjąć,- jak pisze Sąd- wobec braku innych wskazówek interpretacyjnych zawartych w umowie, że kara umowna należała się wynajmującemu z powodu nieopuszczenia przedmiotu najmu po zakończeniu najmu z jakiegokolwiek przyczyny.

Za poprawnością przedstawionej oceny przemawiają także, zdaniem Sądu Okręgowego, okoliczności, które poprzedzały i towarzyszyły podpisaniu przez strony aneksu nr (...).

Strony określiły nim termin obowiązywania najmu do końca 2013 roku. Został podpisany już po upływie terminu, jaki był określony w aneksie nr (...) do umowy. Oznacza to, że strony zawarły nową umowę i [ podpisując notatkę z 11 marca 2013r ] zgodziły się, przyjąc ciągłość stosunku najmu ze stosunkiem tego samego rodzaju, nawiązanym umową zasadniczą z 23 maja 2007r, korygowanej następnie trzema aneksami w zakresie niektórych postanowień.

Przedmiotem negocjacji poprzedzających podpisanie aneksu nr (...) była również kara umowna za nieopuszczenie przedmiotu najmu po upływie terminu określonego w aneksie nr (...) do umowy.

Spółka z W. wiedziała, że kontrahentka uważa, że umowę należy rozumieć w ten sposób, że kara umowna należy się jej za nieopuszczenie przedmiotu najmu po upływie terminu wynikającego z aneksu nr (...) do umowy [ do 31 grudnia 2012r ].

W negocjacjach, które poprzedziły zgodę stron na podtrzymanie relacji umownej strona powodowa nie kwestionowała rozumienia umowy, jaki został jej przedstawiony przez pozwaną, nie zwróciła też uwagi, że sama chce rozumieć, szczególnie to postanowienie umowne, w odmienny sposób.

O tym, jak strony rozumiały umowę, w doniosłym dla rozstrzygnięcia zakresie świadczą także okoliczności mające miejsce już po upływie okresu na jaki aneks nr (...) wydłużał uprawnienie P. (...) do korzystania z nieruchomości pozwanej.

Powódka zaproponowała stronie pozwanej zawarcie aneksu nr (...) do umowy [k. 157 akt], a następnie zawarcie porozumienia (k. 175 akt), w którym strona pozwana miała zrzec się roszczeń z tytułu kary umownej. Dla P. – (...), w

tamtym czasie, oczywistym było, że stronie pozwanej przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej, mimo że umowa najmu nie została rozwiązana za porozumieniem stron a jedynie upłynął termin, na jaki ją zawarto.

Kolejną część rozważań Sąd Okręgowy poświęcił zagadnieniu, co należało rozumieć przez opuszczenie przedmiotu najmu.

Jego zdaniem pojęcie to było, w okolicznościach ustalonych w sprawie, rozumiane przez strony umowy najmu, jako obejmujące także usunięcie z jego przedmiotu rzeczy, [elementów zagospodarowania które zostały do niego wniesione przez najemcę, bądź na nim wykonane jako niezbędne dla wykorzystania nieruchomości w zgodzie z planowanym przez P. - (...) jej przeznaczeniem gospodarczym.

Argumentując za uznaniem jej żądania za w całości uzasadnione, powódka twierdziła, że od końca 2013r nie korzystała z nieruchomości pozwanej, a wykorzystywała ją spółka (...)najpierw, od początku 2014r, na podstawie umowy przedwstępnej, a potem umowy najmu.

Argument ten Sąd I instancji uznał za jedynie w części uzasadniony.

Spółka Przedsiębiorstwo (...) w S., przejęła z końcem 2013 roku od spółki (...) część nieruchomości wynajmowanej uprzednio przez powódkę. Za korzystanie to spółka (...) od 1 stycznia 2014 r, płaciła pozwanej wynagrodzenie, pod postacią tzw. opłaty rezerwacyjnej, w wysokości odpowiadającej czynszowi płaconemu wcześniej, to jest 2,20 zł netto za m<sup>(2)</sup>.

W tej sytuacji, zwrot części nieruchomości, objętej umową przedwstępną, pozwanej (...) SA nastąpił poprzez wydanie tej części realności w O. spółce(...) za zgodą strony pozwanej.

Żądanie usunięcia z tej części nieruchomości instalacji wybudowanych przez powodową spółkę w tych okolicznościach nie było zasadne, szczególnie, że jak wynika z ustaleń faktycznych, spółka z S. była zainteresowana objęciem tej części nieruchomości w posiadanie tylko dlatego, że ta infrastruktura ta się znajdowała.

Obejmując natomiast analizą argument obronny spółki z K., która twierdziła, że od 2013r próbowała bezskutecznie wynająć lub sprzedać tę nieruchomość, a przyczyną niepowodzenia, w zakresie realizacji tego zamiaru były m. in. elementy linii technologicznej do produkcji masy bitumicznej oraz nieusunięte przez P. - (...) naniesienia gospodarcze z którego pozwana wywodziła, iż doznała szkody z powodów za które odpowiada była kontrahentka, ocenił, że co do zasady jest on usprawiedliwiony, wobec którego tym bardziej należy uznać, że wierzytelność z tytułu kary umownej stronie pozwanej przysługuje.

Zważywszy jednak na to że z części nieruchomości korzystała przez cały okres, którego dotyczy spór stron, spółka (...), której tę część wydała, za zgodą pozwanej, powódka, to w ten, a próbowany przez spółkę z K. sposób, P. (...) wykonała w znacznej części swoje zobowiązanie, którego realizacja była objęta sankcją naliczenia kary.

Tym samym jest podstawa aby, w odpowiedzi na zarzut powódki, dokonać korekty / miarkowania / rozmiaru ilościowego należnego Zakładom (...) SA świadczenia. Kryteriami tego ograniczenia są przy tym z jednej strony skala wykonania zobowiązania przez poprzednią najemczynię łącznie z tą okolicznością, iż z racji umowy przedwstępnej najmu ze spółką z S., pozwana uzyskiwała dochód. Tym samym rozmiar uszczerbku po stronie powódki wynikający z nieopuszczenia przedmiotu najmu przez powódkę uległ ograniczeniu, przekładając się zdaniem Sądu, korygująco także na rozmiar ilościowy kary umownej.

Kolejnym elementem, który musi być brany pod uwagę przy oznaczeniu jego ilościowego rozmiaru / także decydując o jego zmniejszeniu / jest to, że z powierzchni nieruchomości, która pozostała w dyspozycji P. - (...) po dniu 1 stycznia 2014, znaczna część elementów znajdującej tam infrastruktury wykonanej staraniem najemcy, w czasie trwania umowy została usunięta właśnie przez powódkę.

Przyjmując te generalne założenia określenia granic tak zidentyfikowanej wierzytelności pozwanej, określając ostatecznie jej wymiar ilościowy, Sąd w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że okres za który to świadczenie miałyby być należne powódka określiła na trzy pierwsze miesiące roku 2014.

Przyjmując ten punkt wyjścia zauważył, że powodowa spółka płaciła pozwanej spółce czynsz za najem całości nieruchomości w wysokości 99 851,40 zł miesięcznie.

Równocześnie od 1 stycznia 2014r spółka (...) przekazywała pozwanej za korzystanie z jej części, wynagrodzenie w kwotach miesięcznych po 48 708 zł.

Zatem należność za tę część realności w O., która pozostawała nadal w czasie istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia, w dyspozycji powódki, zamyka się w kwocie różnicy pomiędzy tymi dwiema wielkościami, stanowiąc sumę 51 143,10 zł. Jej trzykrotność, do której nawiązywało postanowienie umowne o karze umownej to 153 430,20 zł

Sąd Okręgowy jednak stanął na stanowisku, że wielkość tę należy ograniczyć jeszcze dodatkowo zważywszy na fakt, że na koniec marca 2014r spółka z W. spółka usunęła zdecydowaną większość elementów infrastruktury z części nieruchomości, która nie została wydana spółce Przedsiębiorstwo (...) tym samym jeszcze powiększając zakres realizacji obciążającego ją zobowiązania.

A skoro tak to istnieje podstawa do tego aby ostateczny rozmiar tak zidentyfikowanego prawnie świadczenia ograniczyć do kwoty 383 575, 50 zł, jako 2,5 krotność kary umownej liczonej za miesiąc niewykonania zobowiązania dla części nieruchomości, która nie została przekazana spółce Przedsiębiorstwo (...)-1. [ 51 143, 10 zł x3 x2,5 ]

W konkluzji prawnej Sąd Okręgowy przyjął, że dług strony powodowej z tytułu kary umownej za nieopuszczenie nieruchomości, która wynajmowała, na podstawie umowy z 23 maja 2007r odpowiada kwocie 383 575, 50 zł, a zatem po stronie pozwanej nie istnieje prawo do żądania od niej kwoty 515 087, 10 zł [ czyli różnicy pomiędzy wielkościami 898 662, 60 zł i 383 575, 50 zł ]

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art 100 kpc, przy czym to, w jakim zakresie, w odwołaniu do niej, pozwana była zobowiązana do zwrotu ich przeciwnicze było pochodną stosunku wzajemnego wygranej i porażki w procesie, biorąc pod rozwagę wartość przedmiotu sporu. W takim samym stosunku Sąd Okręgowy rozłożył na strony obowiązek zwrotu wydatków związanych z postępowaniem, pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Apelację od tego orzeczenia złożyła tylko strona powodowa i zaskarżając wyrok Sądu I instancji w części oddalającej powództwo [ pkt II sentencji wyroku ], domagała się w pierwszej kolejności zmiany zaskarżonej części orzeczenia i uwzględnienia żądania pozwu w całości oraz obciążenia przeciwnika procesowego kosztami postępowania apelacyjnego.

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylecia orzeczenia Sądu I instancji w zaskarżonej części i przekazania jej, w tym zakresie, Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego, w sposób mający dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie a to :

a/ art. 233 §1 kpc, w następstwie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji tej wady dokonanie sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym ustaleń faktycznych, w ramach których Sąd I instancji niepoprawnie, zdaniem skarżącego, ustalił, że :

po dniu 31 grudnia 2013r strona powodowa nie opuściła nieruchomości w O. chociaż takiej konstatacji przeczy fakt, iż równocześnie spółka (...)z S. stała się jej najemcą na podstawie umowy zawartej ze stroną pozwaną,

- przekroczył granice swobodnej oceny poprzez wyciągnięcie wadliwego logicznie wniosku z treści postanowień umowy stron, w części dotyczącej przesłanek naliczenia kary umownej.

Nieprawidłowość ta, zdaniem apelującego, miała polegać na nietrafnym utożsamieniu pojęcia „rozwiązania umowy „ i „ wygaśnięcia umowy” , które miało zasadnicze znaczenie dla określenia sytuacji w której , zgodnie z umową pozwana mogła naliczyć karę umowną za nieopuszczenie przez najemczynię przedmiotu najmu.

Prawidłowe wnioskowanie , w tym zakresie powinno przy tym było doprowadzić Sąd I instancja do wniosku , że pomiędzy stronami nie doszło do sytuacji w której roszczenie spółki z K. o zapłatę tej kary przez skarżącą w ogóle powstało,

- wady wnioskowania upatrywała także apelująca w tym , że Sąd Okręgowy nie uwzględnił relacji świadków M. H. i R. D. , co doprowadziło do wyrażenia nieprawidłowego wniosku faktycznego , iż z przyczyn za które odpowiada P. - (...) pozwana miała trudności w sprzedaży nieruchomości w O. ,

b/ art. 328 §2 kpc , jako następstwa sporządzenia uzasadnienia wyroku w sposób nie odpowiadający wymaganiom wskazanym w tej normie, w tym w szczególności nie wskazanie w nim przez Sąd , jakie okoliczności zdecydowały o sposobie miarkowania kary umownej należnej stronie przeciwnej,

- błędu w ustaleniach faktycznych , stanowiących podstawę wydanego rozstrzygnięcia.

Tę nieprawidłowość skarżący dostrzegał w przyjęciu przez Sąd, że część nie usuniętych instalacji nie znajduje się na tym fragmencie wynajmowanej uprzednio realności , która nie pozostawała w dyspozycji spółki (...) w oparciu o przedwstępną umowę najmu z 31 grudnia 2013r .

Zdaniem apelującego to wadliwe , bo bezpodstawne ustalenie , przełożyło się na nieoprawny wniosek prawny , iż spółce Zakłady (...) służy wobec powódki część wierzytelności z tytułu kary umownej.

Na wypadek gdyby Sąd Odwoławczy uznał jednak , że wierzytelność ta jest jednak stronie pozwanej należna od skarżącej, podniosła ona zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 484 §2 kc wobec nieprawidłowo dokonanego jej miarkowania i to warunkach , kiedy jest ona rażąco wygórowana a nadto tego , że do dnia dzisiejszego , część realności o którą w sprawie chodzi , nie zajmowana przez spółkę z S. , pozostaje nadal niewykorzystaną .

Odpowiadając na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia , jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia strony przeciwnej kosztami postępowania przed Sądem II instancji.

### ***Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :***

Środek odwoławczy strony powodowej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

W szczególności nie można podzielić żadnego z zarzutów , na których został on oparty.

Nie ma racji apelująca odwołując się do zarzutu naruszenia art. 328 §2 kpc

Zgodnie z utrwalonym i podzielanym przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającą sprawę, stanowiskiem Sądu Najwyższego , wypracowanym na tle wykładni tej normy, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu może mieć miejsce jedynie wówczas , gdy pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia są tak wadliwe , iż nie zawierają danych pozwalających aby na ich podstawie dokonać instancyjnej jego kontroli. Nieco inaczej rzecz ujmując , zarzut ten jest usprawiedliwiony jedynie wówczas, gdy nieprawidłowości w zakresie wewnętrznej konstrukcji uzasadnienia , biorąc pod rozwagę jego ustawowe wymogi , są takiej rangi , iż w ich konsekwencji nie jest wiadomym czy Sąd niższej instancji prawidłowo zastosował prawo materialne i procesowe.

/ por w tej materii bliżej także , powołane jedynie dla przykładu , wyrażające taką samą ocenę judykaty Sądu Najwyższego z 21 listopada 2001, sygn. I CKN 185/01 i z 18 marca 2003 , sygn. IV CKN 1862/00, obydwa powołane za zbiorem Lex nr 52726 i 109420/

Tego rodzaju zasadniczych wad konstrukcji pisemne motywy wyroku 24 lutego 2017r nie zawierają , mogą , wbrew odmiennemu zapatrywaniu powodowej spółki, by dostateczną podstawą dla dokonania instancyjnej kontroli wyroku.

W tym uzasadnieniu wskazane bowiem zostało , które z dowodów stanowiły podstawę ustaleń faktycznych / w tym zakresie Sąd I instancji wręcz stwierdził , że wszystkie są wiarygodne / por. str. 16 motywów / oraz jakie przepisy, dotyczące materialnoprawnej oceny roszczenia powódki , miały zastosowanie.

Wbrew temu na co , jako wadę motywów realizujących stawiany zarzut , powołuje się skarżąca , Sąd Okręgowy wskazał na wynikające z poczynionych ustaleń , opartych na tak ocenionych dowodach, dlaczego ogranicza wysokość należnej pozwanej kary umownej , odwołując się do przesłanki normatywnej wykonania przez powódkę swojego zobowiązania opuszczenia nieruchomości w O. w znacznej części , uznając za takowe objęte łączną oceną fakty przekazania za zgodą pozwanej niemal połowy jej powierzchni wraz z zasadniczymi dla jej gospodarczego wykorzystania elementami infrastruktury technicznej , w postaci elementów wytwórni masy bitumicznej , na rzecz Przedsiębiorstwa (...) spółki z o. o. w S. oraz te , które były związane z systematycznym , trwającym do końca marca 2014r usuwaniem przez (...) SA elementów infrastruktury technicznej z tej części realności, która po 1 stycznia 2014r , pozostawała nadal, mimo ustania umowy najmu , w jej faktycznej dyspozycji.

Już tylko na marginesie należy wskazać [ będzie to przedmiotem szerszej wypowiedzi Sądu Apelacyjnego, w dalszej części motywów rozstrzygnięcia] , że powódka mimo , iż twierdzi , że Sąd dowolnie dokonał ograniczenia wymiaru wiarygodności , która ma przysługiwać spółce z K. z tego tytułu , sama do instytucji miarkowania odwołała się na ostatniej rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku też bliżej nie określając podstaw dla których jej teza o rażącym jej wygórowaniu.

Ma to znaczenie także w kontekście oceny zarzutu apelacyjnego , gdy zważyć , że wcześniej , w okresie kiedy strony prowadziły rozmowy związane z warunkami opuszczenia nieruchomości przez P. (...) zagadnienie modyfikacji rozmiaru ilościowego świadczenia z tytułu kary umownej z uwagi na jej nieadekwatną i to w stopniu rażącym wysokość , nie była przez spółkę z W. podnoszona .

Nie ma racji powódka gdy powołuje zarzut naruszenia art. 233 §1 kpc , w następstwie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów , w tym nie uwzględnienia , w ramach ustaleń i oceny prawnej relacji wskazanych przez skarżącą w uzasadnieniu zarzutu , świadków.

Oceniając ten zarzut przypomnieć należy , także odwołując się do utrwalonego i podzielanego przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę , stanowiska Sądu Najwyższego , wypracowanego na tle wykładni art. 233 §1 kpc , zgodnie z którym , skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga od strony wykazania na czym , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [ lub ] zasadami logicznego rozumowania , czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach , wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną , nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

Nie można też w ramach weryfikacji tego zarzutu , tracić z pola widzenia i nie uwzględniać tego , że swobodna ocena dowodów jest jednym z podstawowych elementów kompetencji jurysdykcyjnej Sądu , bezpośrednio je

przeprowadzającego. Wobec tego nawet w sytuacji, gdy z dowodów tych, można w zakresie ustaleń, wyciągnąć inne, równie poprawne logicznie wnioski, niż te, które sformułował Sąd I instancji, zarzut naruszenia tej normy procesowej nie może zostać uznany za usprawiedliwiony.

Sąd Odwoławczy jest zobowiązany nawet w takiej sytuacji do akceptacji przeprowadzonej oceny o ile ta, nie została dokonana z przekroczeniem granic i kryteriów wyznaczonych przez normę art. 233§1 kpc.

/ por. w tej materii, wyrażające podobne stanowisko, powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005, sygn. III CK 3/05, obydwie powołane za zbiorem Lex, nr 52753 i 18 0925/.

Argumenty jakimi posługuje się skarżąca aby zarzut ten uzasadnić przekonują, że w istocie nie składają się one na rzeczową, tak skonstruowaną jak wskazano to wyżej, polemikę z oceną i opartymi na niej ustaleniami dokonanymi przez Sąd I instancji. Sprowadzają się one i wyczerpują we wskazywaniu własnej, uznanej przez apelującą za prawidłową, tak wersję tej oceny jako i ustaleń.

Eksponowane w ramach motywów zarzutu nieprawidłowości postępowania Sądu ograniczają się natomiast do tezy, że to jak ocenił dowody Sąd Okręgowy jest sprzeczne z tym co w tym zakresie [ oraz w odniesieniu do ustaleń ] uważa za prawidłowe spółka (...) SA

Tego rodzaju argumentacja wyklucza podzielenie tego zarzutu.

W tym kontekście należy ponownie wskazać, że fakty ustalone w sprawie przeczą zasadniczej ocenie skarżącej o tym, że z dniem 31 grudnia 2013r opuściła dotąd wynajmowaną nieruchomość w O. w sposób, do którego się zobowiązywała umownie, czyli oddając przedmiot najmu drugiej stronie w takim [ nie pogorszonym ] stanie, w porównaniu z tym w jakim przejmowała go, w celu prowadzenia działalności gospodarczej, w sposób opisany w planie o jakim wprost stanowił (...) umowy stron, a jak wynika z jej ustępu (...) najemczynie była zobowiązana aby stan sprzed umowy przywrócić własnym staraniem wraz z opuszczeniem przedmiotu najmu.

Przeczy takiemu stanowisku powódki także jej zachowanie wobec wynajmującej po tej dacie, wobec której zabiega wówczas albo o wydłużenie czasu trwania najmu tej części nieruchomości, której nie objęła spółka (...) / postulat podpisania aneksu nr (...) / albo też o takie ukształtowanie swoich obowiązków, w zakresie warunków opuszczenia [ części ] nieruchomości, aby było to dla niej korzystne co do obowiązków związanych z usunięciem elementów zagospodarowania terenu powstałych w związku z dotychczasowym przeznaczeniem, przy zapewnieniu nie naliczania kary umownej przez byłą kontrahentkę za to, że realność nie została opuszczona, mimo zakończenia stosunku umownego.

O tym, że powódka do wskazanej wyżej daty ustania umowy najmu nie opuściła jej przedmiotu, w sposób do którego się zobowiązywała, przekonuje dalszy fragment ustaleń Sądu I instancji [ nie kwestionowany przez skarżącą ], iż po dacie 1 stycznia 2014r nadal, na fragmencie nieruchomości będącej w dyspozycji powódki, znajdował się zbiornik wodny, była zmagazynowana kostka brukowa, istniały nadal, wykonane przez skarżącą naniesienia gospodarcze, w postaci utwardzeń asfaltowych i warstw żużla. W dyspozycji apelującej pozostawały klucze do bramy wjazdowej [ która znajdowała się poza częścią realności, którą dysponowała spółka (...) ]. Powódka korzystała także z budynku administracyjnego.

Jakakolwiek przez okres pierwszych trzech miesięcy 2014r, realizując część uzgodnień stron w tym zakresie, powódka podejmowała prace przywracające poprzedni [ przed umowny ] stan tej części nieruchomości, tym nie mniej nie uczyniła tego w pełni, do końca okresu do którego odnosi się oceniane żądanie powódki.

Wbrew kolejnemu argumentowi, który w ramach tego zarzutu został Sądowi Okręgowemu postawiony, nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, poprawność stanowiska zgodnie z którym dokonana wykładnia umowy stron, w części odnoszącej się do tego, w jakich warunkach pozwana będzie uprawnioną do naliczenia najemcy nie

opuszczającego przymiotu najmu, mimo zakończenia stosunku umownego, kary umownej, prowadzi do wniosku, iż było możliwe niezależnie od tego z jakiej przyczyny do tego zakończenia doszło.

Trzeba bowiem pamiętać, że sposób w jaki nieruchomość była wykorzystywana przez (...) SA, nie tylko był istotnie różny od dotychczasowego przeznaczenia i sposobu korzystania ale również istotnie ograniczał późniejsze wykorzystywanie tej realności przez właściciela, po ustaniu stosunku umownego.

Stąd też ta najemczyni została zobowiązana do tego, aby w warunkach opuszczenia nieruchomości przywróciła jej stan poprzedni, a zatem bez tych elementów zagospodarowania, które wynikały właśnie z takiego a nie innego jej wykorzystywania w przyjętym przez powodową spółkę celu gospodarczym.

W konsekwencji pojęcie opuszczenia przymiotu najmu było wprost powiązane także z tymi jej obowiązkami restytucyjnymi bez których nie sposób zasadnie mówić, że powódka obowiązek opuszczenia przymiotu najmu rzeczywiście zrealizowała.

Takie rozumienie zakresu jej obowiązku obwarowanego, w razie przekroczenia terminu jego realizacji karą umowną powoduje, że bez znaczenia dla wykładni relewantnych postanowień czynności prawnej stron, pozostaje to, czy obowiązek wydania wiązał się z rozwiązaniem umowy, czy ustaniem stosunku obligacyjnego, na skutek upływu terminu określonego umownie.

O poprawności tego stanowiska przekonuje dodatkowo sposób zachowania się przedstawicieli (...) SA po dniu 1 stycznia 2014r, czyli po dacie, kiedy spółka powinna była nieruchomość w O. opuścić.

Wówczas zbiegają oni albo o wydłużenie czasu trwania stosunku umownego na podstawie którego spółka mogłaby nadal z części tej realności korzystać albo też proponują drugiej stronie kolejne wersje takiego ukształtowania wzajemnych praw i obowiązków związanych z faktem zakończenia tego stosunku, aby po pierwsze nie płacić kary umownej a równocześnie wydłużyć terminy w jakich powódka mogłaby wykonać czynności restytucyjne.

Z tego zachowania wynika, mimo, że obecnie skarżąca reprezentuje zgoła inne stanowisko, iż zdawała sobie sprawę, że nawet w warunkach ustania umowy na skutek upływu jej terminu, obowiązek zapłaty kary umownej, w warunkach nie opuszczenia nieruchomości, po uprzednim wykonaniu prac przywracających stan poprzedni na niej spoczywa, a sankcja ta [ nie uznawana wówczas za rażąco wygórowaną co do wysokości ] wynika stąd, że nie zrealizowała tych prac w wymaganym terminie, które składają się łącznie na akt opuszczenia przymiotu najmu. Dopiero bowiem ich realizacja umożliwiała pozwanej spółce –właścicielce- właściwe, zgodne z jej uznaniem i przeznaczeniem sprzed zakończonej umowy dysponowanie [ częścią ] tej realności.

Całkowicie nietrafne jest, w ramach tego zarzutu, twierdzenie, że niepoprawną jest depozycja Sądu I instancji, iż pozwana miała trudności ze sprzedażą tej nieruchomości za przyczyną powódki. Okoliczność ta pozostaje prawnie irrelevantną z punktu widzenia istnienia po stronie spółki z K. wierzytelności o zapłatę przez (...) SA kary umownej o która w sprawie chodzi.

Zatem jedynie na marginesie należy zauważyć, że nawet tylko odwołanie się do zasad doświadczenia życiowego wystarcza aby stwierdzić, że determinowany potrzebami gospodarczymi poprzedniego korzystającego z nieruchomości, sposób jej zagospodarowania, wpływa ograniczająco na możliwość zadysponowania przedmiotem najmu po jego ustaniu. Skala tych ograniczeń jest tym większa gdy weźmie się pod rozwagę szczególny, także gdy chodzi o następstwa w zakresie jakości gleby po tej działalności, jej charakter [ w O. powódka prowadziła wytwórnię masy bitumicznej i jej służyła przede wszystkim infrastruktura zrealizowana na tym gruncie przez obecnie skarżącą ]

Gdy do tego dodać, że nie wszystkie elementy tego, szczególnego rodzajowo zagospodarowania zostały usunięte, do czasu w którym pozwana mogła nieruchomością realnie dysponować, te ograniczenia tylko dodatkowo zwiększa.

W tych warunkach nie sposób nie podzielić stanowiska , że także za przyczyną działania (...) SA , który nie wydał nieruchomości wynajmującej w stanie do którego obligowała spółkę umowa, trudności w sprzedaży czy wynajęciu jej innemu kontrahentowi , były tym większe.

Nie ma racji skarżąca stawiając zarzut błędu w ustaleniach przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji.

Wbrew niemu, poprawnymi są ustalenia Sądu Okręgowego zgodnie z którymi jakkolwiek zdecydowana część infrastruktury pozwalającej na wytwarzanie mas bitumicznych znajduje się na części nieruchomości, pozostającej w dyspozycji spółki (...), tym nie mniej niektóre elementy zagospodarowania także z nią , chociażby pośrednio związane, znajdują się na części , którą , po 31 grudnia 2013 dysponowała powódka. Elementy te zostały już wyżej wymienione , a trafnie identyfikuje je także strona pozwana, w treści odpowiedzi na apelację.

Uznanie , że żaden z zarzutów procesowych oraz dotyczący sposobu dokonania przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych nie są uzasadnione , ma m. in. te konsekwencję , że ustalenia te , jako poczynione prawidłowo , Sąd II instancji przyjmuje za własne.

Wymagają one jednak uzupełnienia o okoliczność , która okazała się być niesporną pomiędzy stronami a mianowicie , że w chwili obecnej orzeczenie Sądu Rejonowego (...) z dnia 18 listopada 2014 r , oddalające wniosek pozwanej o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej powódki jest prawomocne , wobec oddalenia zażalenia Zakładów (...) SA

Przed przejściem do oceny zarzutu materialnoprawnego na którym także opiera się apelacja spółki (...) powiedzieć należy , że w warunkach prawomocnego zakończenia postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości skarżącej , usunięte zostały wątpliwości Sądu II instancji , w zakresie legitymowania się przez apelującą interesem prawnym w ustaleniu , którego domagała się formułując swoje żądanie.

W okolicznościach faktycznych , jakie powstały pomiędzy stronami , ostatecznie ukształtowanymi także przez to prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego (...), należy podzielić zapatrywanie Sądu I instancji [ nota bene nie negowane obecnie przez żadną ze stron ] , że taki interes , w rozumieniu art. 189 kpc , po stronie powódki można potwierdzić.

Nie ma ona bowiem obecnie żadnego innego środka prawnego, za pomocą którego mogłaby usunąć na trwale stan niepewności, jaki powstał pomiędzy stronami , co do tego, czy i w jakim zakresie ilościowym istnieje dług powódki wobec pozwanego , którego podstawą jest kara umowna za nieterminowe opuszczenie przymiotu najmu, powstałego na podstawie umowy stron z 23 maja 2007r.

/ por. w tej kwestii także uwagi w komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego pod redakcją M. Manowskiej t. 1 wydanie z 2016r a także , wskazane jedynie dla przykładu, judykaty SN z 4 października 2001, sygn. I CKN 425/00 i z 19 września 2013, sygn. I CSK 727/12 , obydwa powołane za zbiorem Lex nr 52719 i 1523363/

W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżąca nie ma także racji podnosząc zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art.484 §2 kc [ w ramach zarzutu doszło do oczywistej omyłki poprzez odwołanie się do norm prawa procesowego ]

Zwracając uwagę na to , że powódka dopiero na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku złożyła zarzut miarkowania kary umownej, szerzej go nie uzasadniając , wskazać należy , że dokonując ograniczenia rozmiaru ilościowego wiarytelności służącej pozwanej , Sąd nie odwołał się , jak sugeruje powódka w motywach zarzutu apelacyjnego do kryterium rażącego wygórowania kary ale do tego , że zobowiązanie, które zostało objęte sankcją jej naliczenia , zostało przez (...) SA w znacznej części wykonane.

Uznał za jego formę przekazanie za zgodą pozwanej, niemal połowy powierzchni nieruchomości w O. spółce (...)

Fakt , że ta spółka płaciła pozwanej z tytułu tzw. opłaty rezerwacyjnej wynagrodzenie za korzystanie z tej części nieruchomości , stał się punktem wyjścia dla określenia świadczenia uznanego ostatecznie przez Sąd za obciążające

(...) SA z tytułu kary umownej. Jego wysokość Sąd odliczył od kwoty czynszu jaki comiesięcznie płaciła uprzednio powódka, co w okolicznościach ustalonych w sprawie było zabiegiem usprawiedliwionym, stanowiącym element miarkowania dla którego przesłanką było właśnie wykonanie zobowiązania obwarowanego sankcją kary umownej w znacznej części. Gdy do tego dodać, że tak uzyskaną wielkość Sąd Okręgowy zdecydował się jeszcze ograniczyć w sposób przez siebie wskazany wobec, jak wyraźnie wskazują motywy wyroku, w uwzględnieniu tego, że nawet na tej części nieruchomości, która pozostała w jej dyspozycji po 1 stycznia 2014r, powódka usunęła znaczną część elementów jej zagospodarowania, sposób zastosowania tego mechanizmu ostatecznego określenia rozmiaru ilościowego wierzytelności należnej od powódki spółce z K. należy uznać za poprawny, nie naruszający normy do której, jako wadliwie zastosowanej odwołuje się w zarzucie skarżąca.

Z podanych przyczyn, w uznaniu apelacji za bezzasadną, Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 484 §1 i 2 kc.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc i wynikająca z niej, dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Zważywszy na wartość przymiotu zaskarżenia, kwota należna od powódki pozwanej wyczerpując się w wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, została ustalona na podstawie §2 pkt 5 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 [ DzU z 2015 poz. 1800 z późn. zm ]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Andrzej Struzik SSA Barbara Górczanowska