

Sygn. akt I ACa 946/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Paweł Rygiel (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z **powództwa (...) sp. z o.o. spółki komandytowej w W.**

przeciwko **W. S.**

o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1129/17

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Jan Kremer SSA Paweł Rygiel

sygn. akt I ACa 946/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 kwietnia 2019 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w oddalił powództwo (...) Sp. z o.o. sp. k. w W. skierowane przeciwko pozwanemu W. S., którym strona powodowa domagała się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej przez strony w dniu 22 sierpnia 2016 r., a której przedmiotem była nieruchomość gruntowa położona w K. przy ulicy (...), składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Sąd pierwszej instancji w oparciu o dowody z dokumentów i zeznania wskazanych świadków ustalił, że zgodnie z umową stron działka będąca przedmiotem dzierżawy miała służyć wyłącznie stworzeniu zaplecza inwestycji realizowanej przez stronę powodową na sąsiedniej działce. Na wydzierżawionej nieruchomości strona powodowa posadowiła żuraw, pakamery, składowała materiały budowlane, przygotowywała zbrojenia. Dzierżawca bez pisemnej zgody wydzierżawiającego nie mógł wykorzystać nieruchomości na inne cele; na wypadek korzystania przez dzierżawcę z nieruchomości w sposób sprzeczny z celem dzierżawy zastrzeżono dla pozwanego możliwość wypowiedzenia jej ze skutkiem natychmiastowym.

W oparciu o powyższą przesłankę pozwany wypowiedział umowę w dniu 13 marca 2017 roku. Powodem wypowiedzenia było zamontowanie przez stronę powodową w dzierżawionej nieruchomości ośmiu kotew obudowy wykopu o długości 12 m, na głębokości 5-6 m, pod kątem 30 stopni, i nie usunięcie ich pomimo stosownych wezwań. Sąd Okręgowy uznał, że gdyby wolą stron było, aby określony w umowie cel dzierżawy (stworzenie zaplecza inwestycji) obejmował także montaż przedmiotowych kotew, to niecelowym byłoby późniejsze prowadzenie przez strony negocjacji w tym przedmiocie i sporządzenie przez notariusza, na polecenie strony powodowej, projektu porozumienia datowanego na 16 stycznia 2017 roku. Do zawarcia tego porozumienia ostatecznie nie doszło, gdyż pozwany wprowadził do jego treści postanowienia których nie zaakceptowała strona powodowa. Ponadto, urządzeniom takim jak kotwy, ze względu na nakład pracy konieczny do poniesienia w związku z ich usunięciem oraz stopień skomplikowania takiej operacji, nie sposób przypisać cechy tymczasowości - a zatem nie służą one stworzeniu zaplecza inwestycji. Co więcej, w chwili zawierania umowy dzierżawy strona powodowa nie wiedziała jeszcze w jaki sposób zabezpieczy wykop (czy wykona kotwienie na nieruchomości pozwanego). Sąd pierwszej instancji zważył także, że co prawda pozwany 12 stycznia 2017 roku udzielił zgody na zamontowanie kotew, lecz nastąpiło to w formie ustnej, zaś umowa dzierżawy przewidywała, że wszelkie zmiany jej postanowień wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda na montaż kotew obudowy wykopu modyfikowała cel umowy dzierżawy, a więc stanowiła zmianę jej treści. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było skuteczne, a umowa uległa rozwiązaniu z dniem złożenia oświadczenia woli w tym przedmiocie przez pozwanego, tj. w dniu 13 marca 2017 roku.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej, że umowa dzierżawy rażąco nierównoważnie kształtuje wzajemne prawa i obowiązki stron na niekorzyść dla dzierżawcy, Sąd podkreślił, że umowa dzierżawy została zawarta przez stronę powodową od lat działającą w branży budowlanej w sposób dobrowolny, z poszanowaniem interesów obu stron.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa. Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, w postaci art. 233 § 1 k.p.c. i art. 189 k.p.c.

Art. 233 par 1 k.p.c. miałby zostać naruszony poprzez nieprawidłową ocenę zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że:

- kotwy obudowy wykopu nie mogą stanowić elementu zaplecza budowy, o którym mowa w art. 3 pkt 10 ustawy Prawo budowlane, a tym samym ich montaż w działce nr (...) nie mógł nastąpić w oparciu o łączącą strony umowę dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2016 roku, podczas gdy tymczasowy charakter kotew oraz ich ściśle zabezpieczająca funkcja pozwalają na przyjęcie, że jest to jeden z elementów zaplecza budowy;

- łącząca strony umowa dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2016 roku w § 3 ust. 1 określała cel umowy w sposób precyzyjny i ścisły, podczas gdy treść umowy dzierżawy wskazuje, że cel umowy został w istocie określony bardzo szeroko i ogólnie, co wynika przede wszystkim z braku jakiegokolwiek zdefiniowania w umowie pojęcia „zaplecze inwestycji/budowy”;

- podjęcie przez powodową spółkę na przełomie 2016 i 2017 roku rozmów z pozwanym w przedmiocie umieszczenia kotew obudowy wykopu w należących do niego nieruchomościach obejmujących działki nr (...) wyklucza uznanie, że montaż kotew w działce nr (...) był dopuszczalny w świetle łączącej strony umowy dzierżawy;

- udzielona przez pozwanego w dniu 12 stycznia 2017 roku ustna zgodna na montaż przez powodową spółkę kotew w działce (...) obr.(...) stanowiła zmianę łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2016 roku, podczas gdy oświadczenie o zgodzie na montaż kotew zostało złożone w oderwaniu od łączącej strony umowy dzierżawy i nie zmierzało do zmiany umowy dzierżawy w rozumieniu art. 77 § 1 k.c. .

Z kolei art. 189 k.p.c. miałyby zostać naruszone poprzez oddalenie wniesionego powództwa o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy przez pozwanego, w sytuacji gdy brak było podstaw prawnych i faktycznych do złożenia przez pozwanego takiego oświadczenia woli.

Strona powodowa zarzuciła także naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 5 k.c. - poprzez błędne uznanie, że złożenie przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu zawartej z powodową spółką umowy dzierżawy z uwagi na montaż kotew obudowy wykopu na objętej umową działce nie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy pozwany wyraził ustnie zgodę na montaż kotew;

- art. 65 § 1 i 2 k.c. – poprzez wadliwe zinterpretowanie treści łączącej strony umowy dzierżawy z uwagi na pominięcie przy wykładni złożonych oświadczeń woli zasad współzycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów (w tym przypadku praktyki budowlanej) i w konsekwencji uznanie, że cel łączącej strony umowy dzierżawy (stworzenie zaplecza inwestycji) nie obejmował możliwości montażu na terenie działki objętej umową kotew obudowy wykopu, podczas gdy zgodnie z praktyką budowlaną takie urządzenia stanowią zwykły element zaplecza budowy;

- art. 77 § 1 k.c. poprzez błędne uznanie, że udzielenie przez pozwanego zgody na montaż kotew w działce nr (...) wymagało zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości i o zasądzenie zwrotów kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji według norm przepisanych.

Podczas rozprawy apelacyjnej strona powodowa wskazała, że na czas procedowania przez sąd drugiej instancji interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia powiązany jest z ewentualnymi roszczeniami związanymi z wypowiedzeniem umowy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów i uznaje je za własne.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że umowa dzierżawy z dnia 22 sierpnia 2016 roku została zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 22. kolejno następujących po sobie miesięcy, począwszy od dnia 1 września 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku. Okoliczność ta wprost wynika z załączonej do pozwu umowy (k. 15) i nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami.

Podstawą materialnoprawną powództwa o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy jest art. 189 k.p.c. zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten, choć został zawarty w akcie prawnym o charakterze proceduralnym, zawiera jedną z merytorycznych przesłanek skuteczności powództwa – interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego,

zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa nierozzerwalnie związane jest z istnieniem niepewności prawa lub stosunku prawnego. Niepewność ta może wiązać się zarówno z przyczynami faktycznymi, jak i prawnymi oraz musi występować obiektywnie – nie może być konsekwencją subiektywnych odczuć powoda. Niepewność stosunku prawnego zachodzi m.in. wówczas, gdy jedna ze stron złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, zaś druga strona kwestionuje jego skuteczność – nie wiadomo bowiem, czy umowa nadal wiąże strony. Co istotne, zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa co do zasady nie ma jednak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. ten, kto w danej sytuacji faktycznej może wytoczyć dalej idące powództwo, np. o zapłatę lub o wydanie rzeczy, bądź może podjąć obronę w toku postępowania wszczętego przez pozwanego.

Konsekwencją merytorycznego charakteru analizowanej przesłanki z art. 189 k.p.c. jest m.in. to, że nie jest wystarczające, aby interes prawny istniał w dniu wytoczenia powództwa; konieczne jest istnienie interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Zasada ta, poprzez art. 391 § 1 k.p.c., znajduje zastosowanie także w toku postępowania apelacyjnego. W polskiej procedurze cywilnej sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznie rozpoznającym sprawę; jego rola nie sprowadza się jedynie do rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności apelacji. W związku z tym także w chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji powód powinien legitymować się interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić, że strona powodowa w toku postępowania apelacyjnego nie wykazała interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia o treści zawartej w pozwie. Jak podkreślono powyżej, strony 22 sierpnia 2016 roku zawarły umowę która miała obowiązywać do 30 czerwca 2018 roku. Sąd pierwszej instancji zamknął rozprawę w marcu 2018 roku, a więc na około trzy miesiące przed terminem w jakim umowa dzierżawy miała się zakończyć – wówczas nie było pewności co do tego, czy umowa ta nadal obowiązuje i powinna być wykonywana, więc sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że strona powodowa ma interes prawny o którym mowa w art. 189 k.p.c. Jednakże na chwilę procedowania przez sąd drugiej instancji (kwiecień 2019 roku) nie ma wątpliwości, że stosunek prawny dzierżawy nie istnieje. Umowa dzierżawy przestałaby obowiązywać ze wskazaną datą nawet gdyby uznać, że nie została skutecznie wypowiedziana przez pozwanego. W konsekwencji strona powodowa obecnie nie może wywodzić swojego interesu prawnego z niepewności co do związania stron umową dzierżawy.

Powodowa spółka, w toku postępowania przed sądem drugiej instancji wskazywała, że ma interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia sądowego wywodzony z ewentualnych roszczeń związanych z jej wypowiedzeniem. Stanowisko strony powodowej nie jest trafne. Jak wspomniano powyżej, jeżeli strona uważa, że ma dalej idące roszczenia niż roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., to właśnie na ich podstawie powinna poszukiwać ochrony prawnej. Warto podkreślić, że analiza akt sprawy daje podstawy do wysnucia wniosku, że nie zachodzi żaden z wypracowanych przez orzecznictwo wyjątków od tej zasady. Celem powoda nie jest uzyskanie świadczenia pieniężnego, a zatem brak podstaw do uznania, że to jedynie zasada odpowiedzialności majątkowej jest sporna, nie zaś sama jej wysokość. Nie chodzi także np. o skutki istniejącej szkody mogące ujawnić się dopiero w przyszłości.

W związku z powyższym należało uznać, że apelacja strony powodowej nie mogła odnieść zamierzonego przez nią skutku choćby tylko z tego powodu, że w toku postępowania apelacyjnego odpadła jedna z merytorycznych przesłanek wystosowanego powództwa w postaci istnienia interesu prawnego.

Niezależnie od powyższego, nie zasługiwały na uwzględnienie zgłoszone przez stronę powodową zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W ocenie Sądu Apelacyjnego sąd pierwszej instancji nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów. Jego ocena była poparta wynikami postępowania dowodowego i zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nie sposób uznać jej za dowolną.

W szczególności nie sposób zarzucić Sądowi Okręgowemu, że niezasadnie przyjął, że kotwy obudowy wykopu nie mieściły się w celu wskazanym w umowie dzierżawy, związanym z prowadzeniem na spornej nieruchomości zaplecza budowy. Niezależnie bowiem od argumentacji strony apelującej, odwołującej się do unormowań zawartych w Prawie budowlanym, o tym jaki zakres czynności był dopuszczalny na dzierżawionej działce decyduje stan świadomości i woli stron istniejący w dacie zawarcia umowy. W świetle późniejszych zdarzeń, związanych z negocjowaniem przez strony zmiany umowy dzierżawy, mającej polegać na zgodzie powoda na posadowienie na działce kotew, jak też uwzględniając, że w dacie zawarcia umowy nie przewidywano zabezpieczenia mającego powstać wykopu za pomocą tych kotew, nie budzi zastrzeżeń przyjęcie, iż we wskazanym celu umowy nie mieściły się te sporne prace.

Niezależnie od powyższego, jak trafnie podnoszono w toku postępowania, ani umowa stron, ani przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie precyzują pojęcia zaplecza budowy. Jego językowa wykładnia skłania zaś do wniosku, że chodzi o składowanie (przechowywanie) materiałów i urządzeń potrzebnych do prowadzenia inwestycji w miejscu będącym takim zapleczem, nie zaś o wykorzystywanie zaplecza samego w sobie do fizycznego podtrzymywania konstrukcji budowlanych. Powyższy wniosek w okolicznościach analizowanej sprawy jest poparty wolą stron wyrażoną przy zawieraniu umowy dzierżawy. Przesłuchiwany za stronę powodową W. C. wprost wskazał, że przed sierpniem 2016 roku nie było mowy o kotwach, zaś wykop miał być zabezpieczony metodą obudowy; przy podpisywaniu umowy nie zastanawiał się nad tym, czy kotwy będą umieszczone w działce pozwanego, gdyż „to była daleka przyszłość” (k. 240). Przyznał też, że w toku obowiązywania umowy dzierżawy jej „cel okazał się inny”. Również pozwany W. S. potwierdził, że na wydzierżawianej działce miał być umieszczony tylko dźwig, pakamery i skład materiałów budowlanych, zaś kwestia kotew była poza zakresem umowy będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Rację ma strona powodowa, że cel umowy dzierżawy został w niej sprecyzowany dość ogólnie (§ 3 ust. 1) – nieruchomość miała być wykorzystywana na stworzenie zaplecza realizowanej przez stronę powodową inwestycji budowlanej. Nie sposób jednak wysnuć z tego wniosku, że pod pojęciem stworzenia zaplecza inwestycji strony rozumiały także montaż kotew.

Ponownego podkreślenia wymaga, że strony, już po zawarciu umowy dzierżawy, podjęły negocjacje co do umieszczenia kotew na działkach pozwanego. Gdyby wolą stron umowy dzierżawy pojęciem stworzenia zaplecza budowy był objęty także montaż kotew, to prowadzenie tych negocjacji nie byłoby konieczne. Jednocześnie strona powodowa nie przedstawiła przekonującego wyjaśnienia tej kwestii.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. Jak wynika z powyższych rozważań wypowiedzenie umowy dzierżawy należało uznać za skuteczne, zatem brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Ponadto, w toku postępowania przed sądem drugiej instancji strona powodowa nie może się wykazać interesem prawnym w uzyskaniu rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia art. 5 k.c. także jest chybiony. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Strona powodowa upatruje naruszenia art. 5 k.c. w tym, że Sąd Okręgowy nie uznał, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy pozwany wyraził ustną zgodę na montaż kotew. Trudno przyznać rację stronie powodowej która twierdzi, że działania pozwanego będącego osobą fizyczną są od początku sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż dobrowolnie podpisana przez nią jako przez podmiot profesjonalny, prowadzący działalność gospodarczą, umowa dzierżawy dla kontrahenta zastrzega wysokie wynagrodzenie, płatne z góry, a współpraca stron w toku obowiązywania umowy, w ocenie strony powodowej, odbiegała od standardów lojalności kontraktowej. Trzeba bowiem zauważyć, że naturalnym jest, że w toku negocjacji przed zawarciem umowy ścierają się sprzeczne interesy stron; ostateczny kształt umowy jest skutkiem wzajemnych ustępstw. Nie sposób uznać argumentu, że w zamian za zastrzeżone wynagrodzenie, choćby wysokie, kontrahent ma rezygnować z ochrony swoich praw – tym bardziej, gdy umowa nie przewidywała z jego strony żadnych ustępstw w tym zakresie. Nie sposób wysnuć takiego wymogu z samej zasady lojalności kontraktowej. Z tego też względu nie miały

znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji przez stronę powodową – tym bardziej, że dotyczyły okoliczności mających miejsce po nieprawomocnym zakończeniu postępowania.

Nie doszło także do naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. Stosownie do tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak już wspomniano powyżej, strony zawierając umowę dzierżawy nie obejmowały swą wolą tego, aby dotyczyła ona także montażu krokwi – wówczas kwestia ta nie była w ogóle przedmiotem zainteresowania stron. Zbędne jest przy tym powtarzanie już przytoczonej argumentacji.

Co więcej, skoro strony dla zmiany umowy dzierżawy przewidziały formę pisemną pod rygorem nieważności, to brak formy oznacza nieważność zmiany umowy. Z uwagi na to, że zgoda na montaż krotek zmienia zastrzeżony cel dzierżawy, gdyż wykracza poza wykorzystanie nieruchomości jako zaplecza budowy, to jej wyrażenie stanowi zmianę umowy. Dopóty, dopóki wyrażenie zgody – bezwarunkowej – nie nastąpi w formie pisemnej, nie może być mowy o skutecznej zmianie postanowienia umowy dzierżawy z zakresie jej celu i dopuszczalnego zakresu korzystania z nieruchomości. Wobec tego zarzut naruszenia art. 77 § 1 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

W związku powyższym Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając na podstawie zasady odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

SSA Anna Kowacz - Braun SSA Jan Kremer SSA Paweł Rygiel